

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 mai 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Merkli et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Grosjean

**Art. 32 al. 1, 33 al. 3, 38 al. 1, 197 ss, 205 CO ; 311 al. 1 CPC ;
32b^{bis}, 32d LPE**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**_____ **AG**, à [...] (NW),
demanderesse, contre le jugement rendu le 11 juin 2020 par la Chambre
patrimoniaire cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec
O.E._____ **AG**, à [...] (ZH), défenderesse, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 juin 2020, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 25 août 2020, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale ou les premiers juges) a rejeté les conclusions prises par la demanderesse W._____ AG à l'encontre de la défenderesse O.E._____ AG dans sa demande du 19 avril 2018 (I), a arrêté les frais judiciaires à 40'739 fr. et les a mis à la charge de la demanderesse W._____ AG (II), a dit que la demanderesse W._____ AG rembourserait à la défenderesse O.E._____ AG la somme de 390 fr., versée au titre de son avance des frais judiciaires (III), a dit que la demanderesse W._____ AG devait à la défenderesse O.E._____ AG immédiat paiement d'un montant de 21'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la Chambre patrimoniale a retenu, en substance, que, dès lors qu'aucune autorité n'avait ordonné la dépollution des parcelles vendues, la condition prévue par l'acte de vente (« si une ou plusieurs autorités compétentes l'ordonnent ») n'était pas remplie et W._____ AG ne pouvait manifestement pas réclamer une prise en charge des frais de dépollution sur cette base.

Procédant ensuite à l'examen des engagements pris par L._____ dans le courrier du 20 janvier 2017, la Chambre patrimoniale a considéré que rien ne permettait de retenir que le prénommé disposait de pouvoirs de représentation pour engager valablement O.E._____ AG, ni que cette dernière avait ratifié les actes effectués en son nom. L'instruction n'avait en particulier pas permis d'établir qu'un quelconque pouvoir de représentation interne aurait été donné par O.E._____ AG à L._____. Celui-ci n'avait disposé d'une procuration que pour signer l'acte de vente, certes pour une somme importante, mais cette procuration était limitée dans le temps et uniquement en lien avec la vente. Rien n'indiquait non plus qu'O.E._____ AG ait toléré que L._____ prenne des engagements en son nom. En effet, aucune pièce produite ne venait

démontrer qu'un organe d'O.E. _____ AG aurait été informé des agissements de L. _____. Aucun élément ne venait prouver l'argumentation de W. _____ AG, selon laquelle un litige à plusieurs millions ne pouvait pas passer inaperçu et il était impossible que personne, dans la sphère dirigeante d'O.E. _____ AG, n'ait été au courant de ce que faisait L. _____ ; aucun élément ne démontrait qu'O.E. _____ AG n'aurait pas fait preuve de l'attention requise. Au contraire, celle-ci avait clairement limité les pouvoirs de L. _____ dans la seule procuration qu'elle lui avait octroyée.

Les déclarations de R. _____, interrogé pour O.E. _____ AG, même si elles n'étaient guère convaincantes, ne permettaient pas non plus de démontrer qu'O.E. _____ AG était au courant des agissements de L. _____ avant la facture du 7 mars 2017. Bien qu'il soit surprenant qu'après avoir contesté cette facture et si elle considérait ne devoir aucun montant pour la dépollution des parcelles litigieuses, O.E. _____ AG ait laissé R. _____ et L. _____ participer à une séance avec W. _____ AG et d'autres intervenants, cela ne permettait cependant pas d'en déduire qu'elle s'estimait débitrice. Le témoignage de L. _____, qui devait être pris avec une grande circonspection compte tenu de son rôle de cette affaire, devait être apprécié de la même manière. Au vu des éléments au dossier, il était évident que celui-ci n'était pas de bonne foi, mais cela ne suffisait pas à démontrer qu'O.E. _____ AG était au courant de ses agissements.

A la question de savoir si l'on se trouvait dans un cas où la bonne foi d'un tiers devait être protégée malgré des pouvoirs de représentation inexistant, la Chambre patrimoniale a répondu par la négative. Elle a en effet relevé que les différents intervenants n'avaient eu de contacts qu'avec L. _____ et jamais avec les organes d'O.E. _____ AG, qui n'avait pas fait savoir ou laissé entendre que L. _____ pouvait la représenter. La seule communication dans ce sens avait été la procuration pour signer l'acte de vente, mais celle-ci avait clairement été limitée de manière matérielle et temporelle. La procuration spéciale pour la vente démontrait de façon reconnaissable pour W. _____ AG que L. _____ ne

disposait d'aucun pouvoir de signature pour représenter O.E._____ AG. W._____ AG, rompue aux affaires, n'avait guère fait preuve de l'attention et de la prudence requises. En particulier, l'engagement d'O.E._____ AG de prendre à sa charge tous les coûts, alors qu'aucune décision de l'autorité imposant la dépollution n'avait été rendue, aurait dû attirer son attention. W._____ AG n'avait pas non plus fait preuve d'attention lorsqu'elle avait demandé à L._____ de lui renvoyer le courrier comportant la mention « bon pour accord » en le libellant au nom d'O._____ SA et non d'O.E._____ SA.

Pour la Chambre patrimoniale, rien au dossier ne prouvait que L._____ aurait été l'employé d'O.E._____ AG, si bien qu'il ne fallait pas examiner la question de la responsabilité de l'employeur pour ses auxiliaires, ni par ailleurs celle de la responsabilité personnelle de L._____, qui n'était pas partie à la procédure. Il ressortait du Registre du commerce qu'il existait plusieurs entités comprenant le nom « O._____ », à savoir, notamment, O.E._____ SA (O.E._____ AG), O.X._____ SA (O.X._____ AG) et O._____ SA (O._____ AG). Ces trois sociétés avaient leur siège à [...] (ZH), [...]. W._____ AG n'avait ni allégué ni prouvé qu'O._____ AG détenait en réalité O._____ AG et rien dans la procédure n'indiquait qu'il existerait une quelconque dépendance économique entre O.X._____ AG, dont L._____ était l'employé, et O.E._____ AG, partie défenderesse. La séparation de ces sociétés n'était certes pas évidente même pour la défenderesse, chez laquelle la confusion étant également présente. Cependant, malgré ces confusions et ces contradictions, rien au dossier de la cause ne permettait d'affirmer que les trois sociétés étaient dans un rapport de dépendance. Dès lors, le principe de transparence ne s'appliquait pas pour imputer à O.E._____ AG l'engagement pris par l'employé d'O.X._____ AG.

En définitive, la Chambre patrimoniale a rejeté la demande, dès lors que les conditions de la prise en charge des frais de dépollution par O.E._____ AG prévues dans l'acte de vente n'étaient pas remplies et que rien ne permettait d'imputer les agissements de L._____ à cette

société, qui n'avait pas signé ou ratifié quelque engagement que ce soit dans ce sens.

B. Par acte du 24 septembre 2020, W._____ AG a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'O.E._____ AG soit condamnée à lui payer les sommes de 591'638 fr. 85, plus intérêt à 5 % dès le 16 avril 2016, 438'504 fr. 75, plus intérêt à 5 % dès le 12 mai 2017, 546'162 fr. 45, plus intérêt à 5 % dès le 15 juin 2017, 107'277 fr. 55, plus intérêt à 5 % dès le 7 juillet 2017, et 73'318 fr. 30 dès le 16 mai 2018, que la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de [...], soit prononcée à concurrence des montants précités, et qu'O.E._____ AG soit condamnée à lui payer la somme de 5'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 20 avril 2018.

Le 25 novembre 2020, O.E._____ AG a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que l'appel de W._____ AG soit déclaré irrecevable et, subsidiairement, à ce qu'il soit rejeté.

Le 10 mars 2021, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. W._____ AG a pour but l'acquisition, le financement, l'administration et la vente de sociétés, tout en étant active dans la construction et la promotion immobilière. Son siège est à [...] (NW).

O.E. _____ AG (O.E. _____ SA), dont le siège est à [...] (ZH), a pour but la détention, le développement, la transmission et l'administration de biens immobiliers en Suisse et à l'étranger.

2. Par acte notarié du 2 septembre 2014, O.E. _____ AG a vendu à W. _____ AG les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...], d'une surface respectivement de 7'581 m² et 4'681 m², pour un prix total de 10'000'000 francs.

Dans cet acte - qui n'a pas été produit dans son entier dans la présente procédure - figure une élection de for en faveur des tribunaux du lieu de situation de l'immeuble (art. 14). En outre, l'article 2 exclut toute garantie en raison des défauts de la chose, tout en réservant notamment expressément l'art. 199 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qui dispose que « toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose ». Il précise encore ce qui suit :

« Le vendeur, se référant aux dispositions fédérales et cantonales relatives à l'environnement informe l'acheteur que les immeubles présentement vendus sont inscrits au cadastre des sites pollués, et qu'aucune mesure d'investigation ni d'assainissement n'a été requise par les autorités compétentes à la date de ce jour ni n'est en cours. Un courrier d'accord de transfert de l'autorité compétente du 28 août 2014, demeurera ci-annexé.

A ce sujet, le vendeur confirme à l'acheteur n'avoir exercé personnellement aucune activité polluante sur les parcelles et s'engage néanmoins à prendre à sa charge et à première demande, si une ou plusieurs autorités compétentes l'ordonnent, tout frais de dépollution des parcelles en cause dans les dix ans dès l'entrée en jouissance par l'acheteur. A ce sujet, les parties précisent que c'est le vendeur qui procédera lui-même avec les mandataires et/ou entreprise de son choix et à ses frais, à toutes mesures utiles et nécessaires en vue de se conformer à la décision des autorités compétentes. Le présent engagement du vendeur se limite en tous les cas jusqu'à la fin de la construction projetée par l'acheteur. »

L'autorisation de transfert du 28 août 2014 jointe à l'acte de vente n'a pas été produite dans la présente procédure.

Pour O.E. _____ AG, c'est L. _____ qui a signé l'acte de vente, au bénéfice d'une procuration pour « signer seul par devant Maître [...], notaire à Lausanne l'acte de vente en faveur de la société W. _____ AG », au prix de 10'000'000 francs. Cette procuration a été établie le 20 août 2014 par [...] et [...], tous deux au bénéfice de la signature collective à deux pour représenter O.E. _____ AG, et était valable jusqu'au 15 septembre 2014.

3. Les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...] avaient auparavant été acquises par actes notariés respectivement des 8 janvier 1992 et 17 mai 1994 par [...] AG ([...] S.A.).

Le 22 mars 1999, la propriétaire ayant changé de raison sociale et de siège, une réquisition a été envoyée au Registre foncier afin que [...] AG, à Bâle, soit désormais inscrite comme propriétaire des parcelles précitées. Cette modification a été inscrite le 23 mars 1999. L'affectation de la parcelle n° [...] était alors « habitation, bureaux, atelier, garage », et celle de la parcelle n° [...] « Dépôt, couvert ».

A la suite de la fusion entre [...] AG et O.E. _____ AG, une nouvelle modification a été faite au Registre foncier le 21 août 2006, afin que la nouvelle propriétaire des parcelles n^{os} [...] et [...] inscrite soit O.E. _____ AG.

O.V. _____ AG (O.V. _____ SA) est devenue O.X. _____ AG (O.X. _____ SA) ensuite de fusion. Cette société est indépendante juridiquement d'O.E. _____ AG (O.E. _____ SA), tout comme la société O. _____ AG (O. _____ SA). Ces trois sociétés ont leur siège à [...] (ZH), [...]. Lors de son audition, R. _____, qui a été engagé par O.X. _____ AG, a indiqué qu'O.E. _____ AG était la société créée pour développer des projets immobiliers. Il a également précisé qu'elle avait des actifs, mais pas de personnel, et qu'il existait d'autres entités O. _____.

L. _____ n'a jamais figuré au Registre du commerce comme disposant d'un pouvoir de signature pour représenter l'une ou l'autre des

sociétés du groupe O._____. Toutes les personnes qui figurent au Registre du commerce comme disposant d'un pouvoir de signature pour représenter O.E.____ AG, respectivement O.X.____ AG ou O.____ AG, détiennent exclusivement une signature collective à deux.

4. Dès octobre 2016, des terres polluées ont été découvertes sur les parcelles n^{os} [...] et [...] précitées.

Par courrier recommandé du 24 octobre 2016, W.____ AG a écrit à O.X.____ SA, à l'attention de L.____, pour lui confirmer que, « [s]uite à l'entretien téléphonique de ce jour avec Monsieur I.____ », elle avait trouvé une zone avec suspicion de pollution d'hydrocarbures sur les parcelles litigieuses. Elle lui a en outre indiqué que l'entreprise sur place procédait à l'extraction de matériaux qui seraient envoyés pour analyse et qu'elle serait tenue informée des résultats.

5. Le 23 novembre 2016, la direction des travaux, assurée par le bureau d'architecture et d'urbanisme Y.____ SA, à Lausanne, a mandaté la société S.____ SA afin d'analyser les résultats portant sur les matériaux prélevés.

6. Par courriel du 9 janvier 2017, H.____, de S.____ SA, a confirmé à Y.____ SA et à la société [...] la présence de concentrations importantes de terres polluées en arsenic dans la zone de la sous-station du chantier. Elle les a également informées qu'au vu de la concentration d'arsenic mesurée, les terres polluées devaient être évacuées en décharge de type E, voire chez un repreneur spécialisé.

Le 10 janvier 2017, T.____, administrateur d'Y.____ SA, a transmis le courriel précité à L.____, en lui confirmant que la phase en cours de terrassement avait laissé apparaître un petit volume de terres polluées de type E, et a requis qu'il l'informe de son intention d'intervenir par ses propres moyens ou de laisser à Y.____ SA le soin de régler ledit problème de pollution tout en prenant en charge financièrement le traitement.

7. Le 19 janvier 2017, une séance a eu lieu en présence d'I._____, en tant que représentant de W._____ AG, H._____ de S._____ SA, T._____ d'Y._____ SA et L._____. Lors de son audition en qualité de témoin, L._____ a affirmé qu'il avait été convoqué à cette séance sans en connaître l'objet. Il a également expliqué que, lors de cette séance, il était resté passif et n'avait pris aucune décision.

Le 20 janvier 2017, T._____ a adressé un courriel à L._____, avec comme pièce jointe le courrier suivant (qui n'était alors pas encore visé par O._____ SA), à retourner « bon pour accord » (*sic*) :

« Monsieur,

En référence à notre séance de travail du jeudi 19 janvier 2017 en présence de M. I._____, représentant du MO, Mme H._____ du bureau S._____ portant sur le traitement des terres polluées mise à jour en phase de terrassement, nous vous notifions les décisions prises communément et confirmées par vos soins, soit :

Bases de connaissance :

- courriels de Mme H._____ du 09.01.2017 relatif à la qualification des terres polluées
- rapports d'analyse d'échantillons de [...] AG des 12 et 23 décembre 2016
- tableaux de synthèse des analyses OLED du 09 janvier 2017

Mesures convenues :

- Intervention pour traitement adapté des terres polluées par Maître d'Ouvrage (propriétaire)
- O._____ renonce à toute intervention mais assure la prise en charge des coûts de l'entier de l'opération de traitement des terres polluées selon métrés final à l'achèvement du terrassement
- les honoraires du bureau S._____ reste à charge du MO
- la mise en dépôt sur site, la reprise des matériaux ainsi que le transport à la décharge et/ou usine de traitement seront assurés par J._____ SA, adjudicataires pour le terrassement aux conditions du cahier des charges contractuel.
- la facturation de l'entier de l'opération sera éditée par J._____ SA et adressée pour paiement à O.V._____ SA
- le volume des terres polluées est estimé en l'état d'avancement du terrassement à env. 300 m³ ; la suite du terrassement pourrait contribuer à augmenter fortement ce volume de terre à traiter.

Suite des opérations :

- Mme H._____, en application des directives en vigueur, prend contact avec les entreprises susceptibles des traiter ces terres polluées (à l'arsenic), soit en principe 2 entreprises de la région zurichoise.

- elle transmet une évaluation globale des coûts de traitement à l'état actuel des connaissances et assure la Direction des Travaux ainsi que la Conduite Administrative de ce dossier.

Dès lors et pour accord, nous vous prions de bien vouloir nous retourner un double de ce courrier contresigné par vos soins ; dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Pour visa : O. _____ SA (s) T. _____

Copie à : M. I. _____, représ. MO, Mme H. _____ ing. environnement, M. U. _____ responsable J. _____ SA »

Au vu de cet accord, adressé à « O.V. _____, A l'att de Monsieur L. _____ », la société O. _____ renonçait à intervenir sur le chantier en vue de la dépollution du site, mais assurait la prise en charge des coûts de l'entier de l'opération de traitement des terres polluées. En outre, la mise en dépôt sur site, la reprise des matériaux ainsi que le transport à la décharge et/ou usine de traitement étaient assurés par J. _____ SA. En bas de cet accord, c'est le nom d'O. _____ SA qui est mentionné.

Le 28 janvier 2017, T. _____ a renvoyé un courriel à L. _____, lui demandant de bien vouloir retourner une copie visée par ses soins du courrier du 20 janvier 2017, comme cela lui avait été demandé dans ledit courrier. T. _____ a également précisé que sans nouvelles d'ici au 1^{er} février 2017, il admettrait que la procédure décrite dans le courrier était avalisée.

Par courriel du 30 janvier 2017, L. _____ a écrit à T. _____ « nous vous confirmons par la présente la validation de la procédure », en renvoyant le courrier du 20 janvier 2017 signé sur la mention « pour visa : O. _____ SA ». La signature en bas de ce courriel est au nom de L. _____, O.X. _____ SA.

Lors de son audition, L. _____ a affirmé que c'était sa secrétaire qui avait insisté trois fois auprès de lui pour qu'il signe ce

courrier, sans qu'il sache pourquoi, et qu'il l'avait signé en pensant qu'il s'agissait d'un procès-verbal.

8. Par courriel du 30 janvier 2017, S._____ SA a transmis à Y._____ SA deux offres pour le traitement des matériaux pollués, l'une de la société [...] AG, pour un montant total de 225'000 fr. sur la base d'une quantité de 1'000 tonnes, et l'autre de la société [...] SA, pour un prix de 194 fr. par tonne, hors TVA et transport.

Le 6 février 2017, J._____ SA a établi deux offres « OC N°4 Traitement et évacuation des déblais spéciaux pollués à l'Arsenic », en fonction de l'offre de base qui serait finalement choisie entre [...] AG et [...] SA, respectivement pour 265'572 fr. et 262'332 francs.

Par courriel du 7 février 2017, Y._____ SA, par T._____, a confirmé à U._____, représentant de J._____ SA, l'adjudication des travaux selon l'offre « OC n°4 Traitement des terres polluées du 06.02.2017 », aux conditions de l'offre d'[...] SA.

Par courriel du même jour, T._____ a confirmé à L._____ avoir bien pris note de sa validation pour adjudication des travaux de traitement des terres polluées à l'entreprise [...] SA.

9. Par courriel du 28 février 2017, S._____ SA a demandé à Y._____ SA si elle pouvait s'adresser « directement à O._____ (M. L._____) » pour lui transmettre les informations quant à l'avancement des travaux et au tonnage très conséquent de matériaux pollués à l'arsenic ou si O._____ avait déjà reçu les dernières informations, notamment que les 1'000 tonnes estimées dans le devis étaient déjà largement dépassées et allaient probablement être plus que doublées, voir triplées. S._____ SA a également précisé que son suivi sur le terrain était limité au strict minimum et que c'était J._____ SA qui signait les bons de suivi.

Ce courriel a été transmis à L._____ par T._____ par courriel du 1^{er} mars 2017.

10. L._____ a régulièrement été tenu informé de l'ampleur des travaux de dépollution et d'assainissement, notamment par des courriels les 10 janvier, 6, 7, 14, 23 février, 1^{er}, 10 mars, 5 et 7 avril 2017.

11. Le 7 mars 2017, J._____ SA a adressé à O.E._____ SA, Centre de traitement des factures, [...], [...], une facture n° 317'070, pour le « Traitement des terres polluées (*sic*), volume des déblais non définitif. Arrêtés au 28.02.17 au soir. Suivant offre complémentaire n°04 A terres polluées (*sic*) à l'arsenic. Selon détail annexé », d'un montant de 1'300'183 fr. 50 pour une quantité de 9'061,60 m³ de terres. Le détail annexé à cette facture fait état de terres évacuées sur le site litigieux depuis le 13 septembre 2016, soit avant même que W._____ AG n'invoque l'existence de terres polluées, voire qu'elles aient été découvertes (cf. ch. 4 p. 7).

Le 16 mars 2017, J._____ SA a établi une facture n° 317'091, également adressée à O.E._____ SA, Centre de traitement des factures, [...], [...], pour « Traitement des terres polluées, volume des déblais non définitif. Arrêtés au 28.02.17 au soir. Suivant offre complémentaire n°04 terres polluées à l'arsenic. Matériaux E », d'un montant de 591'638 fr. 85. Cette facture ne comporte aucun détail concernant les quantités de terre traitées et porte quasiment le même libellé et sur la même période que la facture du 7 mars 2017. Rien n'indique sur cette facture qu'elle annule celle du 7 mars 2017.

12. Le 4 avril 2017, O.E._____ AG a envoyé un courrier à J._____ SA concernant la facture n° 317'070 du 7 mars 2017, d'un montant de 1'300'183 fr. 50. Elle s'est étonnée de cette facture et l'a contestée, invoquant n'avoir jamais commandé les travaux objets de la facture et renvoyant J._____ SA à s'adresser à W._____ AG. Elle a en outre précisé que les conditions contractuelles convenues avec W._____ AG pour une prise en charge des frais d'assainissement du site en

question par sa société n'étaient pas remplies en l'espèce et que pour le surplus, ces travaux n'avaient pas été approuvés par O.E. _____ AG. Ce courrier est signé par R. _____, Responsable Développement Suisse romande, et L. _____, Responsable Développements Immobiliers, pour O.E. _____ AG. A cette date, O.E. _____ AG n'avait pas encore reçu la facture de J. _____ SA du 16 mars 2017.

En réponse à ce courrier du 4 avril 2017, J. _____ SA a adressé le 10 avril 2017 un courriel à L. _____, l'informant que la facture n° 317'070 du 7 mars 2017, d'un montant de 1'300'183 fr. 50, était annulée et que la facture n° 317'091 du 16 mars 2017, d'un montant de 591'638 fr. 85, était valable.

13. Le 11 avril 2017, J. _____ SA a établi une facture n° 317162, adressée à O.E. _____ SA, Centre de traitement des factures, [...], [...], pour « Traitement des terres polluées, volume des déblais non définitif. Arrêtés au 31.03.17 au soir. Suivant offre complémentaire n°04 terres polluées à l'arsenic. Matériaux E /détails annexés) » et « Suivant accord du bureau S. _____ pour évacuation des déblais en décharge type "DCMI" (détail annexé) », d'un montant de 438'504 fr. 75.

14. Le 18 avril 2017, T. _____ a écrit à O.X. _____ SA, à l'attention de L. _____, pour lui faire part de sa stupéfaction quant au courrier du 4 avril 2017 et à sa non-entrée en matière relative aux factures portant sur l'évacuation et le traitement des terres polluées conformément à la convention du 20 janvier 2017, contresignée par ses soins.

Le même jour, J. _____ SA a écrit à O.X. _____ SA, à l'attention de L. _____ et R. _____, pour leur faire un rappel des évènements, notamment ceux du 30 janvier 2017 : « Visa de Mr L. _____ de la procédure à Mr T. _____ ».

Par courrier du 24 avril 2017, signé par L._____ en tant que responsable Développements Immobiliers et [...], avocate responsable du Service juridique, O.X._____ SA a répondu ce qui suit à J._____ SA :

« (...)

Nous vous renvoyons au courrier que nous vous avons adressé le 4 avril dernier et dont nous déclarons ici maintenir les termes.

Nous relevons par ailleurs les éléments suivants :

- Votre facture fait état d'une activité produite sur ce site par vos soins dès le mois de septembre 2016 et non décembre 2016.
- M. L._____ a été mis au courant pour la première fois de l'existence d'une pollution légère et de votre activité en janvier 2017 uniquement. Or, il semble qu'il s'agisse bien plutôt d'une pollution importante.
- Cela étant, aucune commande, offre ou procédure n'a été validée par O._____.
- O._____ n'a pas commandé vos travaux ni ne les a validé (*sic*).

Nous ne procéderons à aucun paiement, O._____ n'étant pas créancière des prestations que vous avez exécutées sur ce chantier.

Tous droits réservés.

Copie de la présente est adressée à M. T._____ (*sic*) et W._____ AG.

(...) »

15. Une séance de travail a eu lieu le 2 mai 2017 en présence de T._____, L._____ et R._____, afin de discuter du litige. Lors de son interrogatoire, R._____ a déclaré ne pas avoir le souvenir qu'un accord ait été trouvé au cours de cette séance.

16. Le 15 mai 2017, J._____ SA a établi une facture n° 317208, adressée à O.E._____ SA, Centre de traitement des factures, [...], [...], pour « Traitement des terres polluées, volume des déblais non définitif. Mois d'avril arrêté au 30.04.2017. Suivant offre complémentaire n°04 terres polluées à l'arsenic. Matériaux E /détails annexés). Soit 1868.80 tonnes » et « Suivant accord du bureau S._____ pour évacuation des déblais en décharge type "DCMI" (détail annexé) », d'un montant de 546'162 fr. 45.

17. Le 26 mai 2017, T. _____ a écrit à O.V. _____, à l'attention de L. _____, l'invitant à payer les factures échues. Il a fait référence à la séance du 2 mai 2017 où il avait été convenu, selon lui, des modalités de prise en charge des factures de J. _____ SA dans les délais les plus brefs. Il a en outre indiqué qu'Y. _____ SA était coresponsable du règlement de ces prestations et que sans retour immédiat d'O. _____, il se verrait dans l'obligation de prendre d'autres mesures.

18. Le 6 juin 2017, J. _____ SA a établi une facture n° 317256, adressée à O.E. _____ SA, Centre de traitement des factures, [...], [...], pour « Traitement des terres polluées, volume des déblais non définitif. Mois de mai arrêté au 31.05.2017. Suivant offre complémentaire n°04 terres polluées à l'arsenic. Matériaux E /détails annexés). Soit 393.83 tonnes » et « Suivant accord du bureau S. _____ pour évacuation des déblais en décharge type "DCMI" (détail annexé) », d'un montant de 107'277 fr. 55.

19. Le 12 juin 2017, O.E. _____ SA, par P. _____ et B. _____, responsable Développement Suisse romande, a répondu au courrier du 26 mai 2017 de T. _____ en contestant que L. _____ et R. _____ aient pris quelque engagement que ce soit quant à une éventuelle prise en charge des frais de dépollution lors de la séance du 2 mai 2017. Les signataires ont en outre prié T. _____ de s'adresser désormais directement et uniquement à eux.

20. Le 13 juin 2017, W. _____ AG, par l'intermédiaire de son conseil, a mis en demeure O.E. _____ SA de payer les factures dues à J. _____ SA.

21. Par courrier du 21 juin 2017, O.E. _____ SA, par P. _____ et B. _____, a refusé tout paiement en invoquant que l'engagement pris par elle dans le cadre de la cession du terrain ne valait qu'en cas d'assainissement du site et non de simple dépollution, et que les travaux entrepris ne constituaient pas un assainissement. Elle a en outre invoqué

qu'elle ne pouvait valablement s'engager que par la signature collective de deux personnes dûment autorisées selon le Registre du commerce.

Aucune procuration spécifique n'a été établie afin d'autoriser L._____ à représenter seul O.E._____ SA dans le cadre de la prise en charge des frais de dépollution du site litigieux.

22. Le 21 juillet 2017, W._____ AG a écrit à O.E._____ SA pour qu'elle reconsidère sa position.

23. Le 12 octobre 2017, J._____ SA a cédé à W._____ AG ses créances contre O.E._____ AG, découlant des factures 317091 du 16 mars 2017, 317162 du 11 avril 2017, 317208 du 15 mai 2017 et 317256 du 6 juin 2017.

24. Sur réquisition du 16 octobre 2017 de W._____ AG, un commandement de payer a été notifié le 20 octobre 2017 à O.E._____ AG, laquelle y a formé opposition totale. Ce commandement de payer portait sur les quatre factures litigieuses établies par J._____ SA ainsi que sur des dommages-intérêts d'un montant de 370'000 francs.

25. a) La procédure de conciliation introduite le 3 novembre 2017 par W._____ AG n'ayant pas abouti, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale lui a délivré une autorisation de procéder le 10 janvier 2018.

b) Par demande du 19 avril 2018, W._____ AG a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « **I.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 591'638.85 plus intérêt à 5% du 16 avril 2016
- II.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 438'504.75.- plus intérêt à 5% du 12 mai 2017.
- III.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 546'162.45 plus intérêt à 5% du 15 juin 2017.

- IV.** Condamner O.E. _____ AG à payer à W. _____ AG, la somme de CHF 107'277.55 plus intérêt à 5% du 7 juillet 2017.
- V.** Condamner O.E. _____ AG à payer à W. _____ AG, la somme de CHF 370'000.- plus intérêt à 5% du 17 octobre 2017.
- VI.** Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de [...] à concurrence des montants qui précèdent.
- VII.** Condamner O.E. _____ AG à payer à W. _____ AG, la somme de CHF 5'000.- avec intérêt à 5% dès le 20 avril 2018. »

A l'appui de sa demande, W. _____ AG a notamment produit trois nouvelles factures émises par J. _____ SA, soit une facture n° 317391 du 4 septembre 2017, d'un montant de 72'439 fr. 50, une facture n° 317532 du 8 novembre 2017, d'un montant de 8'125 fr. 70, et une facture n° 318087 du 16 avril 2018, d'un montant de 73'318 fr. 30.

Par réponse du 10 septembre 2018, O.E. _____ AG a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'ensemble des conclusions prises par W. _____ AG dans sa demande.

Dans sa réplique du 18 janvier 2019, W. _____ AG a ajouté une conclusion VIII, ainsi libellée :

« **VIII.** Condamner O.E. _____ AG à payer à W. _____ AG, la somme de CHF 73'318.30.- avec intérêt à 5% du 16 mai 2018. »

O.E. _____ AG a déposé une duplique le 1^{er} avril 2019.

26. A la date du dépôt de la réponse, le 10 septembre 2018, aucune décision d'une autorité ordonnant la dépollution des parcelles [...] et/ou [...] de la Commune de [...] n'avait été rendue.

27. Par lettre du 18 janvier 2019, la Direction générale de l'environnement (ci-après : DGE) a informé le conseil de W. _____ AG que le site pollué sis sur les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...]

était inscrit au cadastre des sites pollués comme ne nécessitant ni surveillance ni assainissement. A sa connaissance, aucun besoin d'assainissement n'avait été identifié et l'élimination des matériaux d'excavation pollués n'était dans ce cas pas considérée comme un assainissement.

28. a) A l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 2 mai 2019, W._____ AG a retiré sa conclusion VIII, précisant que celle-ci était couverte par la conclusion V.

b) Le 22 octobre 2019, une audience d'interrogatoire des parties et d'audition des témoins a été tenue. [...], administrateur, a été entendu pour W._____ AG. R._____, interrogé pour O.E._____ AG, a indiqué n'avoir participé qu'à une ou deux séances avec T._____ et L._____ et qu'aucun accord n'avait été trouvé lors de ces séances, dont ce n'était d'ailleurs pas le but, celles-ci visant plutôt à constater une situation. Pour le reste, il a indiqué qu'à sa connaissance, L._____ n'avait qu'un rôle commercial mais aucun pouvoir de représentation.

I._____, ingénieur indépendant intervenant en qualité de maître d'ouvrage pour W._____ AG, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'O.E._____ AG avait discuté directement avec la société qui avait fait le traitement des terres polluées et que c'était L._____ qui avait mené ces discussions pour elle.

T._____, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'à l'époque, L._____ était son contact auprès d'O.E._____ AG. Il a précisé qu'il n'était pas certain qu'O.E._____ AG était partie prenante aux négociations en vue de l'adjudication du contrat d'enlèvement et de traitement des terres polluées, mais qu'elle était informée de manière régulière et systématique de ce qui se faisait.

L._____ a, en sa qualité de témoin, déclaré qu'il ne travaillait plus pour O._____ depuis début 2018. Il a dit ignorer si des terres polluées avaient effectivement été trouvées sur les parcelles litigieuses

dès octobre 2016 et n'avoir pas cherché de solutions à un tel problème. Quant au courrier du 20 janvier 2017, il a indiqué qu'il était y mentionné « procès-verbal » et que c'était sa secrétaire, sans qu'il sache pourquoi, qui avait insisté et qui était venue trois fois vers lui pour qu'il le signe. Il l'avait donc signé en pensant qu'il s'agissait d'un procès-verbal. Il a également déclaré que sa signature n'avait aucune valeur car il n'avait pas de pouvoir de signature.

H._____, employée de S._____ SA, également entendue comme témoin, a déclaré qu'à sa connaissance, O.E._____ AG n'était pas partie prenante dès le début, mais qu'ensuite, lors d'une séance organisée par T._____, L._____ était là en tant que représentant de cette société. Lors de cette séance, il avait été demandé à O.E._____ AG si elle souhaitait prendre en charge l'élimination ou le traitement des matériaux pollués, ou si les mandataires du chantier devaient s'en charger. Le témoin a précisé qu'elle n'avait eu affaire à aucune autre personne que L._____ pour O.E._____ AG.

c) Les parties ont déposé des plaidoiries écrites les 13 et 21 février 2020, puis des plaidoiries écrites responsives les 16 et 17 avril 2020. Dans cette dernière écriture, W._____ AG a réduit sa conclusion V au montant de 73'318 fr. 30, avec intérêts à 5 % dès le 16 mai 2018, et a retiré sa conclusion VIII.

Le 20 avril 2020, W._____ AG, informant qu'une erreur s'était glissée dans sa plaidoirie écrite responsive du 17 avril 2020, a corrigé ses conclusions comme suit :

- « **I.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 591'638.85 plus intérêt à 5% du 16 avril 2016
- II.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 438'504.75.- plus intérêt à 5% du 12 mai 2017.
- III.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 546'162.45 plus intérêt à 5% du 15 juin 2017.
- IV.** Condamner O.E._____ AG à payer à W._____ AG, la somme de CHF 107'277.55 plus intérêt à 5% du 7 juillet 2017.

- V.** Condamner O.E. _____ AG à payer à W. _____ AG, la somme de CHF 153'883.50.- plus intérêt à 5% sur CHF 80'565,20 dès le 17 octobre 2017 et sur 73'318.30 dès le 16 mai 2018.
- VI.** Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de [...] à concurrence des montants qui précèdent.
- VII.** Condamner O.E. _____ AG à payer à W. _____ AG, la somme de CHF 5'000.- avec intérêt à 5% du 20 avril 2018. »

d) La Chambre patrimoniale a délibéré à huis clos le 28 mai 2020.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté dans le délai légal par une partie qui a un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), et dirigé contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après (consid. 4.2 et 4.3 *infra*).

La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2).

3. W._____ AG (ci-après : l'appelante) invoque d'abord une constatation inexacte des faits et une violation de l'interdiction de l'arbitraire. Les faits ont été précisés dans la mesure utile pour la résolution du litige (cf. lettre C *supra*). Pour le surplus, les arguments de l'appelante relèvent de l'appréciation des preuves, qui sera examinée dans le cadre des considérants qui suivent, étant rappelé que le pouvoir d'examen de la Cour de céans n'est pas limité à l'arbitraire (cf. consid. 2 *supra*).

4. L'appelante invoque ensuite une violation de l'art. 32d LPE (Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 ; RS 814.01).

4.1

4.1.1 L'art. 32b^{bis} al. 1 LPE, dont le titre marginal est « Financement de l'élimination de matériaux d'excavation de sites pollués », a la teneur suivante :

« Si le détenteur d'un immeuble enlève des matériaux provenant d'un site pollué qui ne doivent pas être éliminés en vue d'un assainissement aux termes de l'art. 32c, il peut en règle générale demander aux personnes à l'origine de la pollution et aux anciens détenteurs du site d'assumer deux tiers des coûts supplémentaires d'investigation et d'élimination desdits matériaux dans les cas suivants :

- a. les personnes à l'origine de la pollution n'ont assuré aucun dédommagement pour la pollution ou les anciens détenteurs n'ont pas consenti de remise sur le prix en raison d'une pollution lors de la vente de l'immeuble ;
- b. l'élimination des matériaux est nécessaire pour la construction ou la transformation des bâtiments ;
- c. le détenteur a acquis l'immeuble entre le 1^{er} juillet 1972 et le 1^{er} juillet 1997. »

Aux termes de l'art. 32d LPE, celui qui est à l'origine des mesures nécessaires assume les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué (al. 1). Si plusieurs personnes sont impliquées, elles assument les frais de l'assainissement proportionnellement à leur part de responsabilité (al. 2, 1^{re} phrase). La collectivité publique compétente prend à sa charge la part de frais due par les personnes à l'origine des mesures, qui ne peuvent être identifiées ou qui sont insolvables (al. 3). L'autorité prend une décision sur la répartition des coûts lorsqu'une personne concernée l'exige ou qu'une autorité prend les mesures elle-même (al. 4). Si l'investigation révèle qu'un site inscrit ou susceptible d'être inscrit au cadastre n'est pas pollué, la collectivité publique compétente prend à sa charge les frais des mesures d'investigation nécessaires (al. 5).

L'art. 32b^{bis} LPE a été introduit par une modification de la LPE du 16 décembre 2005 (en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2006 ; FF 2003 pp. 4527 ss, spéc. 4562 ss). Précédemment, seuls les frais d'élimination des déchets de sites pollués qui devaient nécessairement être assainis (cf. art. 32c à 32e LPE) devaient être supportés par ceux qui les avaient

causés ; les frais d'élimination des déchets qui ne devaient pas nécessairement être assainis demeuraient à la charge de leurs propriétaires. Cette situation s'étant révélée insatisfaisante, le législateur a adopté l'art. 32b^{bis} LPE, qui permet de mettre à la charge des perturbateurs les deux tiers des frais d'élimination (Romy, Loi sur la protection de l'environnement, Berne 2010, nn. 1 à 7 ad art. 32b^{bis} LPE). Le texte de la disposition finalement adopté par les Chambres fédérales diffère de celui du projet du Conseil fédéral (FF 2003 p. 4559).

La LPE distingue ainsi entre les frais d'élimination des déchets des sites pollués qui doivent nécessairement être assainis (art. 32d LPE) et ceux des sites pollués qui ne doivent pas nécessairement être assainis (art. 32b^{bis} LPE) (ATF 144 III 227 consid. 3.1).

4.1.2 L'art. 32b^{bis} LPE institue une responsabilité civile spéciale de droit privé, de la compétence des tribunaux civils (ATF 143 III 73 consid. 8.2.1, JdT 2018 I 271), et non une responsabilité de droit public comme à l'art. 32d LPE (Romy, op. cit., n. 68 ad art. 32d LPE). Les conditions de cette responsabilité sont cumulatives (ATF 143 III 73 consid. 6) : il faut (1) que l'on soit en présence d'un site pollué qui ne doit pas nécessairement être assaini (art. 32b^{bis} al. 1 LPE) ; (2) que le détenteur de l'immeuble doive enlever les matériaux pollués pour pouvoir construire ou transformer des bâtiments qui se trouvent sur l'immeuble (al. 1 let. b) ; (3) qu'il n'ait pas déjà été dédommagé à ce titre (al. 1 let. a) ; et (4) que l'immeuble ait été acquis entre le 1^{er} juillet 1972 et le 1^{er} juillet 1997 (al. 1 let. c).

A ces conditions, le détenteur de l'immeuble a la qualité pour agir en dommages-intérêts contre les personnes à l'origine de la pollution ou les anciens détenteurs de l'immeuble (qualité pour défendre) et peut leur réclamer une partie du surcoût lié à l'élimination de ces déchets, soit les deux tiers des coûts supplémentaires d'investigation et d'élimination de ces matériaux pollués (ATF 144 III 227 consid. 3.2).

4.1.3 La notion de détenteur utilisée à l'art. 32b^{bis} al. 1 LPE n'est pas celle de détenteur des déchets, retenue en droit public fédéral, mais celle

de détenteur de l'immeuble (ATF 144 III 227 consid. 3.3.1 et 3.3.2). Le cercle des détenteurs ayant la qualité pour agir en responsabilité au sens de cette disposition est restreint non seulement par la notion de « détenteur de l'immeuble », mais également par la période d'acquisition de l'immeuble et par la condition que le détenteur enlève les matériaux pollués pour construire ou transformer ses bâtiments (ATF 144 III 227 consid. 3.3.3).

En effet, selon la volonté du législateur, seuls les cas de grave injustice (*ungerechte Härtefälle* ; BO CN 2005 p. 1107) sont visés : seul le détenteur qui a acquis l'immeuble entre le 1^{er} juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la deuxième loi fédérale sur la protection des eaux, et le 1^{er} juillet 1997, date de l'entrée en vigueur des dispositions sur les sites pollués de la LPE, soit pendant une période durant laquelle les dispositions sur l'assainissement des sites pollués de la LPE n'existaient pas, doit être indemnisé, puisqu'il n'avait pas de raison de se prémunir contre les conséquences financières d'une pollution, en demandant des renseignements et en obtenant des garanties contractuelles lors de la vente (Romy, op. cit., n. 34 ad art. 32b^{bis} LPE ; Chaulmontet, *Verursacherhaftungen im Schweizer Umweltrecht*, Zurich 2009, nn. 852 et 855 ss). Les détenteurs doivent encore impérativement ouvrir action en justice devant le tribunal civil (art. 32b^{bis} al. 2 LPE) d'ici au 1^{er} novembre 2021 (art. 32b^{bis} al. 3 LPE) (cf. Romy, op. cit., nn. 8 ss et 31 ss ad art. 32b^{bis} LPE).

En outre, pour éviter que les propriétaires ne soient incités à exécuter ou à faire exécuter, immédiatement après l'acquisition de l'immeuble, des travaux d'excavation qui ne sont en soi pas nécessaires pour la protection de l'environnement pour pouvoir en mettre les frais à la charge des perturbateurs, l'art. 32b^{bis} al. 1 let. b LPE ne confère la qualité pour agir qu'au détenteur de l'immeuble qui enlève les matériaux pour effectuer une construction ou une transformation des bâtiments (ATF 143 III 73 consid. 6.1).

En conclusion, il faut admettre que la notion de détenteur n'est pas celle retenue en droit public fédéral, mais une notion de droit privé, laquelle exclut tout droit personnel, que ce soit sur l'immeuble ou sur les déchets (ATF 144 III 227 consid. 3.3.3).

L'art. 32b^{bis} LPE est, selon la volonté du législateur, une disposition d'exception, dont les conditions d'application sont strictes : les ventes récentes en sont exclues et les accords entre propriétaires qui reportent la prise en charge des frais d'élimination sur l'ancien propriétaire ne peuvent exercer aucune influence sur la qualité pour agir. Cette disposition ne reprend pas simplement le principe du pollueur-payeur, mais est une disposition transitoire, dont les conditions sont rigoureuses ; il n'y est pas question d'une détention séparée des déchets malgré la revente de l'immeuble, mais bien de la détention de l'immeuble ; la « légitimation active » n'appartient pas à celui qui supporte les coûts d'élimination indépendamment des conditions de sa relation à l'immeuble (ATF 144 III 227 consid. 3.4).

4.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 du 29 août

2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

4.3 En l'espèce, les autorités civiles ne sont pas compétentes pour traiter des griefs tirés de l'art. 32d LPE, qui traite d'une responsabilité de droit public. L'arrêt du Tribunal fédéral cité par l'appelante (ATF 139 II 106), rendu par la Ire Cour de droit public sur recours contre un arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne, est donc sans pertinence. En outre, l'application de l'art. 32d LPE présuppose une nécessité d'assainissement, laquelle n'est ici pas démontrée, la pièce à laquelle se réfère en l'occurrence l'appelante, soit le courrier du 18 janvier 2019 de la DGE, indiquant précisément le contraire. Enfin, l'appelante se contente au surplus d'invoquer une « violation absolue et totale des principes dégagés autour de l'art. 32d LPE », sans autres développements plus circonstanciés, de sorte que son moyen paraît en tout état de cause irrecevable pour défaut de motivation. Même recevable, il devrait de toute façon être rejeté pour les motifs exposés ci-avant.

Seul l'art. 32b^{bis} al. 1 LPE entre en ligne de compte en droit privé et pourrait donc être appliqué par la Cour de céans. Or, outre le fait que l'appelante n'invoque pas la violation de cette disposition, il est incontesté et incontestable que les parcelles litigieuses ont en l'espèce été acquises par celle-ci le 2 septembre 2014. Il s'ensuit que l'une des conditions cumulatives pour l'application de l'art. 32b^{bis} al. 1 LPE (let. c) n'est pas réalisée.

L'appelante ne peut donc se fonder ni sur l'art. 32d LPE ni sur l'art. 32b^{bis} al. 1 LPE pour réclamer le dommage prétendument subi par la dépollution entreprise. Il s'ensuit que son moyen doit être rejeté, dans la faible mesure de sa recevabilité.

5.

5.1 L'appelante fait valoir, en se fondant sur l'art. 205 CO, un droit à la réduction du prix de vente en raison des défauts de la chose vendue.

O.E. _____ AG (ci-après : l'intimée) soutient que, vu la teneur de l'acte de vente, la pollution du site ne saurait être considérée comme un défaut. En outre, elle relève que l'appelante n'aurait jamais allégué, ni établi qu'elle lui aurait notifié un quelconque avis des défauts ou une demande en réduction du prix. Ce serait dès lors à juste titre que les premiers juges n'auraient pas traité de l'action minutoire.

5.2 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1) ; il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. L'art. 200 CO précise encore que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1) ; il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2). Selon l'art. 201 CO, l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1) ; lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2).

Constitue ainsi un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa et les réf. citées, JdT 1989 I 162 ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid.

4.1). Selon la doctrine, il convient de comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et celui de la chose qui devait être livrée. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Genève 2016, n. 659 ; Venturi/ Zen-Ruffinen, Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR CO I], 2^e éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 197 CO).

En vertu de la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe à l'acheteur, qui se prévaut des art. 197 ss CO, de prouver l'existence d'un défaut. Il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés (cf. ATF 118 II 142 consid. 3a, JdT 1993 I 300 ; ATF 107 II 172 consid. 1a in fine ; TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 consid 3b/aa).

5.3 En l'occurrence, il ressort de l'article 2 de l'acte de vente que l'intimée a informé l'appelante que les immeubles vendus étaient inscrits au cadastre des sites pollués, mais qu'au jour de la signature de l'acte, aucune mesure d'investigation ni d'assainissement n'avait été requise par les autorités compétentes ni n'était en cours. Au demeurant, elle s'est engagée à prendre en charge les frais de dépollution des parcelles « si une ou plusieurs autorités compétentes l'ordonnent ».

Aussi, au moment de la vente, l'appelante était parfaitement au courant du fait que les biens-fonds qu'elle acquérait étaient pollués. Cette problématique et, le cas échéant, sa prise en charge financière, sont d'ailleurs exhaustivement réglés par l'acte de vente, ce qui démontre qu'elles étaient connues des deux parties. Il ne s'agit donc pas d'un défaut, au sens des art. 197 ss CO. Au demeurant, l'appelante n'a pas allégué ni démontré qu'elle aurait donné un avis des défauts à l'intimée, de sorte qu'elle ne saurait aujourd'hui se prévaloir des droits découlant de l'art. 205 CO. Le moyen doit être rejeté.

6.

6.1 L'appelante soutient encore que L._____ aurait valablement représenté l'intimée. Elle fait en substance valoir qu'en sa qualité de responsable des développements immobiliers, employé par O.X._____ SA, qui gérerait de fait l'intimée dès lors que cette dernière n'avait pas de personnel, au bénéfice d'une procuration qui lui aurait donné tous droits, L._____ aurait eu tout pouvoir pour représenter l'intimée et l'engager par sa signature, ce qu'il aurait d'ailleurs fait pendant presque trois ans.

L'intimée relève que, comme les premiers juges l'ont retenu, la procuration donnée à L._____ était limitée dans le temps et à un acte déterminé, soit l'acte de vente. Aucun pouvoir de représentation n'aurait pour le surplus été accordé au prénommé. En outre, aucun élément n'indiquerait qu'il existerait une quelconque dépendance économique entre O.X._____ SA et O.E._____ AG et, quand bien même cela aurait été le cas, rien ne permettrait d'affirmer que L._____ aurait disposé d'une procuration apparente, le simple fait d'être employé d'une société ne permettant pas de l'engager valablement.

6.2 Dans la mesure où l'appelante fait valoir que l'intimée se serait écartée de la clause du contrat de vente subordonnant la prise en charge des frais de dépollution à un ordre des autorités, il y a lieu d'examiner les circonstances postérieures à la conclusion du contrat de vente, sous l'angle en particulier du *Durchgriff* et d'une éventuelle procuration apparente.

6.3

6.3.1 Selon la théorie de la transparence (ou levée du voile corporatif ; *Durchgriff*), on ne peut pas s'en tenir dans tous les cas à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale ; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas des entités indépendantes, la société étant un simple instrument dans la main de son auteur, lequel, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit dès lors admettre à certains égards que, conformément à la réalité

économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'un lient également l'autre. Ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la dualité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes. Ainsi, l'indépendance juridique entre l'actionnaire unique et la société anonyme ne peut pas être invoquée dans un but qui ne mérite pas la protection de la loi, comme par exemple pour éluder un contrat, une prohibition de concurrence ou encore pour contourner une interdiction (ATF 144 III 541 consid. 8.3.1 et les arrêts cités).

S'agissant de l'abus de droit, il n'y a pas de définition spécifique au *Durchgriff*. On généralise seulement, de jurisprudence constante, qu'il n'y a pas besoin que la fondation elle-même de la personne morale poursuive des buts abusifs, mais qu'il suffit que la personne morale soit utilisée de manière abusive ou se prévale de manière abusive de la dualité juridique pour ne pas remplir des obligations légales ou contractuelles (ATF 132 III 489 consid. 3.2 ; TF 5C.201/2001 du 20 décembre 2001 consid. 2c). On exige également une accumulation de comportements différents et extraordinaires en ce sens qu'il en résulte une machination et atteinte qualifiée d'un tiers (ATF 144 III 541 consid. 8.3.2 et les arrêts cités).

6.3.2 En principe, les sociétés dominées (ou sociétés-filles) appartenant à un groupe soumis à une direction économique unique peuvent se prévaloir de leur indépendance juridique par rapport à la société dominante (ou société-mère). Toutefois, le voile social peut être levé et l'identité économique avec la société dominante être invoquée (*Durchgriff*) lorsque le fait d'opposer l'indépendance juridique des deux entités constitue un abus de droit (art. 2 CC ; cf. ATF 132 III 489 consid. 3.2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il n'y a pas de *Durchgriff* proprement dit lorsque les sphères de la société dominante et de la société dominée se confondent ou lorsque la responsabilité de la société dominante est déjà engagée en vertu d'un fondement propre, par exemple parce qu'elle déçoit la confiance de tiers ou doit se laisser imputer des déclarations de volonté propres à faire naître une obligation. Dans tous

ces cas de figure, ce n'est pas l'indépendance de la personne morale qui est niée, mais bien sa légitimation active ou passive exclusive : la société dominante est légitimée ou obligée non pas à la place de la société dominée, mais à ses côtés (ATF 137 III 550 consid. 2.3.1 ; TF 4P.330/1994 du 29 janvier 1996 consid. 6a, in Bulletin ASA 1996 496).

Selon la doctrine, il existe une confusion des sphères lorsqu'extérieurement, l'identité d'une société-fille ne peut plus être distinguée de celle de la société-mère, en d'autres termes lorsqu'une apparence d'unité est créée par des signes extérieurs tels que des raisons sociales identiques ou très semblables, des sièges sociaux, des locaux, des organes, du personnel ou des coordonnées téléphoniques identiques (Sauerwein, *La responsabilité de la société mère*, Berne 2006, p. 322 ; Kuzmic, *Haftung aus "Konzernvertrauen"*, Zurich 1998, p. 128 ; Vogel, *Die Haftung der Muttergesellschaft als materielles, faktisches oder kundgegebenes Organ der Tochtergesellschaft*, Berne 1997, p. 228). Divers correctifs sont envisageables. D'aucuns évoquent le *Durchgriff*, en ce sens qu'il est abusif d'invoquer l'indépendance juridique de deux sociétés alors qu'elles-mêmes n'en tiennent pas compte (Sauerwein, *op. cit.*, pp. 320, 322, 330 et 333, à titre d'*ultima ratio*). Des obligations contractuelles peuvent aussi être imputées à la société-mère en recourant à la figure de la procuration apparente (Sauerwein, *op. cit.*, p. 332 s.) ou, plus largement, en vertu de la responsabilité fondée sur l'apparence juridique, où le partenaire contractuel, en vertu du principe de la confiance, doit être protégé dans sa croyance erronée qu'il a conclu le contrat avec la société-mère et non la fille, ou cas échéant avec les deux sociétés (Brechtbühl, *Haftung aus erwecktem Konzernvertrauen*, Berne 1998, p. 102 s. ; Vogel, *op. cit.*, pp. 172 ss, spéc. 174 et 228 s.) (ATF 137 III 550 consid. 2.3.2).

6.4 Selon le système des art. 32 ss CO, lorsque le représentant qui conclut le contrat manifeste agir au nom du représenté, le représenté est lié dans trois cas de figure : (1) lorsque le représenté avait conféré les pouvoirs nécessaires au représentant dans leurs rapports internes (procuration interne ; art. 32 al. 1 CO) ; (2) en l'absence de pouvoirs

internes conférés au représentant par le représenté, lorsque le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du comportement du représenté dans leurs rapports externes (procuration apparente ; art. 33 al. 3 CO) ; et (3) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque celui-ci a ratifié le contrat (art. 38 al. 1 CO) (ATF 146 III 37 consid. 7.1 ; ATF 131 III 511 consid. 3.1 ; ATF 120 II 197 consid. 2, JdT 1995 I 194). Ces règles sont aussi applicables lorsque le représenté est une société anonyme (ATF 146 III 37 consid. 5.3 et 7 ; TF 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4.1).

6.4.1 Le représenté est normalement lié – c'est le premier cas de figure, régi par l'art. 32 al. 1 CO – lorsque le représentant a manifesté agir au nom de celui-ci (première condition) et qu'il s'était vu octroyer des pouvoirs de représentation internes par celui-ci (seconde condition). L'art. 32 al. 1 CO protège ainsi essentiellement les intérêts du représenté (TF 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4.1.1).

6.4.2 Toutefois – c'est le deuxième cas de figure, régi par l'art. 33 al. 3 CO –, en l'absence de pouvoirs internes du représentant, le tiers cocontractant est protégé exceptionnellement lorsque le représenté a porté (expressément ou tacitement) à sa connaissance une procuration (externe) qui va au-delà des pouvoirs qu'il a effectivement conférés au représentant (procuration interne) et que, se fiant à cette communication, le tiers a cru de bonne foi à l'existence des pouvoirs de celui-ci (ATF 146 III 121 consid. 3.2.2 ; ATF 124 III 418 consid. 1c ; ATF 120 II 197 consid. 2b/cc ; TF 4C.389/2002 du 21 mars 2003 consid. 4.2.2). Le représenté qui a créé l'apparence d'un rapport de représentation ou laissé s'en créer un doit souffrir, en vertu du principe de la confiance (ou de l'apparence efficace), que le tiers de bonne foi lui impute tous les effets des actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1 ; TF 4A_54/2009 du 20 avril 2009 consid. 3.1). Il ne s'agit plus ici de protéger les intérêts du représenté, mais, dans une certaine mesure, ceux du tiers cocontractant et par là la sécurité des transactions (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., Berne 1997, p. 383 ; de Saussure, *L'acte juridique fait sans pouvoirs de représentation*, thèse Lausanne 1945, p.

70). Parallèlement, l'art. 34 al. 3 CO protège le tiers, auquel les pouvoirs du représentant ont été communiqués, en cas de révocation de ces pouvoirs par le représenté (TF 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4.1.2).

L'existence des pouvoirs de représentation peut être inférée de la passivité du représenté, qui tolère sans réagir des actes de représentation pendant une certaine durée (procuration tolérée ; *Duldungsvollmacht*), ou du fait que le représenté aurait dû savoir que le représentant agissait en son nom en faisant preuve de l'attention requise (procuration apparente ; *Anscheinsvollmacht* ; ATF 120 II 197 consid. 2b/bb ; CCIV 7 mai 2014/39/2014/SNR consid. IIIc/ca ; CCIV 2 novembre 2012/129 consid. VIb/bb ; Chappuis, CR CO I, n. 12 ad art. 33 CO). L'imputation d'une manifestation de volonté fondée sur des actes concluants ne doit toutefois pas être admise trop facilement (ATF 123 III 53 consid. 5a ; Chappuis, op. cit., n. 10 ad art. 33 CO).

La communication des pouvoirs – soit l'acte par lequel le représenté porte les pouvoirs qu'il a conférés à la connaissance du tiers – peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants (CCIV 7 mai 2014/39/2014/SNR consid. IIIc/ca ; CCIV 2 novembre 2012/129 consid. VIb/bb ; Chappuis, op. cit., nn. 20 et 21 ad art. 33 CO). Pour admettre l'existence d'une procuration externe, il faut que la communication des pouvoirs au tiers puisse être objectivement imputable au pseudo-représenté ; le comportement de ce dernier doit être interprété selon le principe de la confiance, et il faut pouvoir conclure que celui-ci a lui-même communiqué des pouvoirs au tiers, qu'il ait ou non eu conscience de le faire. Ainsi, lorsque le pseudo-représenté laisse se créer l'apparence d'un pouvoir de représentation, par simple inaction, alors qu'il aurait pu ou dû réagir, il est juste de protéger le tiers de bonne foi, ou celui dont la bonne foi est légitime ; on parle alors de procuration par tolérance (*Duldungsvollmacht* ; ATF 120 II 197 consid. 2b/bb ; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 6^e éd., Genève 2019, n. 479 s. ; Chappuis, op. cit., n. 22 ad art. 33 CO). La communication peut ainsi consister en un comportement passif du représenté, pour autant que le tiers puisse se

fonder sur des circonstances objectives suffisantes lui permettant d'admettre l'existence des pouvoirs (TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3 ; TF 4A_58/2010 du 22 avril 2010 consid. 4.2 ; CCIV 7 mai 2014/39/2014/SNR consid. IIIc/ca ; CCIV 2 novembre 2012/129 consid. VIb/bb). L'idée est que celui qui laisse créer l'apparence d'un pouvoir de représentation se trouve lié par les actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1 ; TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3 ; TF 4A_58/2010 du 22 avril 2010 consid. 4.2 ; CCIV 7 mai 2014/39/2014/SNR consid. IIIc/ca ; CCIV 2 novembre 2012/129 consid. VIb/bb).

S'agissant de la bonne foi du tiers, elle est présumée (art. 3 al. 1 CC), ce qui signifie que ce n'est pas la bonne, mais la mauvaise foi qui doit être prouvée (ATF 131 III 511 consid. 3.2.2). Est de bonne foi le tiers qui croit à l'existence de pouvoirs suffisants ; il ne peut cependant pas se prévaloir de sa bonne foi lorsqu'il croit à l'existence des pouvoirs parce qu'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui (Chappuis, op. cit., n. 26 ad art. 33 CO). Quant à la mesure de l'attention exigée du tiers au vu des circonstances, elle s'évalue selon un critère objectif ; elle doit être conforme à celle qu'aurait adoptée un honnête homme ou un homme moyen placé dans une situation analogue. Elle dépend, d'une part, des connaissances moyennes des gens de la profession ou du milieu social concerné ; pour les affaires commerciales en particulier, plus l'expérience du tiers est grande, plus les exigences quant à son attention sont élevées. D'autre part, elle se détermine selon la nature et le développement de l'affaire ; les offres extraordinairement avantageuses requièrent une prudence accrue, notamment lorsque, dans la branche d'activité considérée, des conditions inhabituelles sont proposées. En définitive, le juge doit apprécier la mesure d'attention dans chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 511 consid. 3.2.2 ; ATF 119 II 23 consid. 3c/aa).

6.4.3 Enfin - c'est le troisième cas de figure, réglé par l'art. 38 al. 1 CO -, le représenté est lié si, malgré l'absence de pouvoirs internes du représentant, il a ratifié l'acte de celui-ci (TF 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4.1.3).

6.4.4 Dans une première étape, le juge doit donc rechercher si le représentant a manifesté agir au nom du représenté et s'il avait des pouvoirs de représentation internes (art. 32 al. 1 CO). Ce n'est que s'il arrive à la conclusion que le représentant a agi sans pouvoirs de représentation internes que le juge devra, dans une seconde étape, rechercher si le représenté est contractuellement lié, soit en vertu de l'art. 33 al. 3 CO, soit en vertu de l'art. 38 al. 1 CO (TF 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4.2).

6.5

6.5.1 En l'occurrence, il est constant que le contrat de vente a été conclu le 2 septembre 2014 entre l'appelante et l'intimée, celle-ci agissant alors par l'intermédiaire de L._____, qui n'était pas inscrit comme signataire autorisé de l'intimée au Registre du commerce. Celui-ci disposait toutefois d'une procuration - établie le 20 août 2014 par deux personnes au bénéfice de la signature collective à deux pour représenter l'intimée - lui permettant de signer seul l'acte de vente devant le notaire. La validité de cette procuration était limitée au 15 septembre 2014.

L._____ ayant agi sans pouvoirs de représentation internes s'agissant des frais litigieux nés en 2016, il faut rechercher si l'intimée - soit la représentée - est contractuellement liée par les actes de l'intéressé, en vertu de l'art. 33 al. 3 CO.

6.5.2 Les premiers juges ont retenu, en substance et en bref, qu'il était évident que L._____ n'était pas de bonne foi, mais que cela ne suffisait pas à démontrer que l'intimée était au courant de ses agissements. Selon la Chambre patrimoniale, l'appelante n'avait pas fait preuve d'attention et avait été extrêmement imprudente. Au surplus, rien au dossier ne permettait de retenir que les trois entités d'O._____ étaient dans un rapport de dépendance, de sorte que le principe de transparence ne pouvait être appliqué en défaveur de l'intimée.

6.5.3 La bonne foi du tiers, soit ici de l'appelante, est présumée (cf. consid. 6.4.2 *supra*) ; il faut donc prouver le contraire.

L'appelante, professionnelle dans l'immobilier, savait que L._____ disposait d'une procuration limitée dans le temps, qui plus est expressément également limitée à la passation de l'acte de vente en 2014. Lorsqu'elle a suspecté, en octobre 2016, une pollution d'hydrocarbures sur les parcelles achetées, elle s'est adressée à L._____ pour lui en faire part. Elle l'a informé en janvier 2017 qu'après analyse, les terres polluées nécessitaient une évacuation. Or, les termes de l'acte de vente étaient clairs à cet égard, puisqu'ils subordonnaient toute prise en charge des frais d'un assainissement à un ordre des autorités compétentes - inexistant alors et jamais donné par la suite, vu la teneur de la lettre de la DGE du 18 janvier 2019. Aussi, il incombait à l'appelante, qui entendait revenir sur l'accord de vente de 2014, de s'assurer que L._____ était encore l'interlocuteur disposant des pouvoirs nécessaires à cet égard, ce d'autant qu'il était clairement mentionné dans l'acte authentique que les autorités compétentes n'avaient pas requis, au jour de la vente, l'assainissement des parcelles en cause, inscrites au cadastre des sites pollués. Pour ce motif déjà, l'appelante, quand bien même elle aurait cru à l'existence de pouvoirs de représentation de L._____, ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi, parce qu'elle n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'elle.

Selon le témoin I._____ - ingénieur indépendant représentant l'appelante en tant que maître d'ouvrage pour la dépollution -, c'était sur demande de l'intimée, agissant par L._____, lequel menait les discussions, que le bureau S._____ SA avait été mandaté pour définir la nature de la pollution. Toutefois, l'appelante ne saurait rien tirer en sa faveur de cette déclaration du témoin I._____, qui n'était du reste pas son employé direct et qui n'avait pas conclu l'acte de vente avec l'intimée. Cela ne la dispensait en effet pas d'être attentive à l'étendue des pouvoirs de représentation de L._____, employé de sa partenaire contractuelle lors de la vente des parcelles, ce d'autant plus qu'elle était censée

connaître la teneur de l'acte de vente quant à la prise en charge éventuelle de frais d'assainissement.

D'après l'appelante, L._____, architecte EPFL de formation, occupait au sein de l'intimée une fonction de « Responsable Développements Immobiliers », qu'elle qualifie de dirigeante au regard du mandat portant sur la vente des parcelles pour un montant de 10 millions de francs. Non seulement cette position dans l'entreprise est relativisée par le témoin R._____, qui considérait L._____ comme un « commercial », mais la procuration de L._____ était également limitée à la conclusion de l'acte de vente des parcelles litigieuses et prenait en tout état de cause fin le 15 septembre 2014. Au surplus, L._____ n'était pas inscrit au Registre du commerce en tant que personne autorisée à engager l'intimée et n'était ainsi pas au bénéfice d'une signature pouvant engager l'intimée de manière générale, ce que l'appelante aurait pu aisément vérifier par la consultation de ce registre en faisant preuve de l'attention que l'on pouvait exiger d'elle compte tenu des circonstances. Les inscriptions au Registre du commerce sont au demeurant des faits notoires que l'appelante ne saurait prétendre avoir ignorés.

S'agissant de la prétendue confusion entre les entités, R._____ a certes déclaré qu'il avait lui-même été engagé par O.X._____ SA, que l'intimée (O.E._____ SA) était la société créée pour développer des projets immobiliers, qu'elle faisait les acquisitions, qu'elle possédait des actifs mais pas de personnel et qu'il y avait d'autres entités O._____. Cela étant, la mention de ces deux entités dans le courrier du 20 janvier 2017 est le fait de son auteur, soit T._____ d'Y._____ SA, chargé d'analyser la nature de la pollution, qui s'est adressé à « O.V._____, A l'att de Monsieur L._____ », en réservant un emplacement « pour visa : O._____ SA ». Ce n'est donc pas une entité d'O._____ qui a rédigé ce courrier mentionnant les deux entités. En outre, le visa en question a été apposé par la suite, le 30 janvier 2017, par L._____, dans l'emplacement prévu à cet effet sur le courrier du 20 janvier 2017. Le fait que le courriel d'accompagnement de celui-ci, confirmant ce visa, utilise le pluriel (« nous vous confirmons par la

présente la validation de la procédure ») n'est pas déterminant, comme le pense à tort l'appelante. En effet, il ne suffit pas à démontrer que l'intimée - voire l'autre entité concernée par le courrier, à savoir O._____ SA - aurait ainsi avalisé en connaissance de cause la prise en charge des coûts de traitement, en dérogation au contrat de vente de 2014, puisque c'est L._____ qui a visé le courrier du 20 janvier 2017, alors qu'il n'était pas au bénéfice de pouvoirs de représentation spéciaux allant au-delà de la procuration dont il bénéficiait de manière expressément limitée en 2014, et qu'il est le seul auteur du courriel d'accompagnement.

Certes, les deux entités mentionnées avaient des raisons sociales très proches, car incluant toutes les deux le nom propre « O._____ » ; en outre, leurs sièges sociaux - et partant leurs adresses - étaient les mêmes. Par ailleurs, l'intimée apparaît comme étant une entité sans personnel, alors que L._____ occupait au sein de celle-ci une fonction de « Responsable Développements Immobiliers ». Cependant, cela n'est pas non plus suffisant pour admettre un *Durchgriff*, qui aboutirait à imputer la responsabilité de l'engagement litigieux à l'intimée O.E._____ SA - du reste seule atraite en justice - et protéger ainsi l'appelante en vertu du principe de la confiance, étant relevé que le lien exact entre les trois entités concernées n'a pas pu être exactement établi et que le renvoi de l'appelante au site Internet [...], pour autant que recevable sous l'angle des *nova* (cf. art. 317 al. 1 CPC), n'est guère instructif à cet égard. Quoi qu'il en soit, après l'acte accompli par L._____ en lien avec le visa figurant sur le courrier du 20 janvier 2017, mentionnant les sociétés O._____ SA et O.X._____ SA, l'intimée, par courrier du 4 avril 2017 signé en son nom par R._____ et L._____, a contesté devoir les frais de dépollution mentionnés dans la facture du 7 mars 2017 qu'elle avait reçue. Aussi, l'appelante ne saurait déduire un engagement en connaissance de cause de l'intimée, voire un aval de celle-ci des actes effectués par L._____, en se fondant sur ce courrier du 4 avril 2017, ni sur les courriers suivants des 24 avril, 12 et 21 juin 2017, puisque les cosignataires avec L._____ de ces courriers - à savoir respectivement R._____, l'avocate P._____, responsable du Service juridique d'O.E._____ SA, et B._____, en tant que responsable

développement Suisse romande d'O.E._____ SA - contestaient tous l'approbation par l'intimée de la prise en charge des frais litigieux résultant du courrier du 20 janvier 2017. On ne saurait pas non plus y voir une confusion artificielle ourdie dès avril 2017 afin que l'intimée puisse se dérober à ses obligations, comme le soutient l'appelante. En effet, ce qui est déterminant ici, c'est que l'intimée - ou l'entité responsable en définitive - ait communiqué des pouvoirs de représentation de L._____ à l'appelante, qu'elle ait ou non eu conscience de le faire, ce qui ne peut manifestement découler des courriers en question, qui n'attestent pas d'une ratification des pouvoirs de représentation de L._____, comme le laisse entendre l'appelante. En particulier, le courrier du 12 juin 2017, cosigné pour l'intimée par P._____ et B._____, qui y indiquent que les correspondances doivent désormais leur être adressées directement et exclusivement, n'atteste pas que l'intimée aurait toujours eu une entière connaissance des envois adressés à L._____, ni qu'elle aurait ratifié ses actes par la suite. Au surplus, il ne suffit pas que des personnes aient été inscrites à un moment donné ou à un autre au Registre du commerce, mais bien qu'elles aient eu au moment déterminant le pouvoir de signer, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Cela vaut tant pour le visa sur le courrier du 20 janvier 2017, L._____ n'étant au bénéfice d'aucune signature selon le Registre du commerce, mais aussi lors de l'intervention ultérieure de celui-ci aux côtés de R._____, au bénéfice de la signature collective à deux.

Quant à la séance de travail du 2 mai 2017, il ressort de l'état de fait que la présence de R._____ et L._____ s'expliquait par le but de cette séance, soit de discuter du litige. A l'instar des premiers juges, on relèvera que s'il est étonnant que l'intimée, qui estimait ne devoir aucun montant pour la dépollution des parcelles, laisse quand même les deux prénommés participer à cette séance avec l'appelante et d'autres intervenants, cet élément ne permet pas, à lui seul, de déduire l'existence de pouvoirs de représentation de L._____ lors de son engagement du 20 janvier 2017, qui auraient été avalisés par l'intimée, soit que celle-ci s'estimait ainsi débitrice, pour reprendre les termes du jugement. En effet, la séance du 2 mai 2017 a eu lieu après la lettre du 4 avril 2017 - signée

par L._____ et R._____ - et celle du 24 avril 2017 - signée par L._____ et P._____ -, par lesquelles l'intimée contestait la prise en charge des frais de pollution. Au demeurant, l'intimée est revenue sur cette séance dans son courrier du 12 juin 2017, en contestant à nouveau la prise en charge des frais litigieux et en renvoyant aux conditions contractuelles de la vente.

Au vu de ce qui précède, l'appelante ne pouvait pas inférer des circonstances que L._____ représentait valablement l'intimée, respectivement que celle-ci avait ratifié les actes de celui-là. Partant, le moyen doit être rejeté.

7. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris intégralement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 21'586 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 1^{re} phrase CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelante versera en outre à l'intimée la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 21'586 fr. (vingt et un mille cinq cent huitante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante W._____ AG.

IV. L'appelante W._____ AG doit verser à l'intimée O.E._____ AG la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Albert J. Graf (pour W._____ AG),
- Me François Besse (pour O.E._____ AG),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge président de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (Loi sur le

Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :