

VD_FINDINFO HC / 2021 / 312 vom 17. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___312

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 312 du 17 mai 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 312 del 17 maggio 2021

Regeste

CONSTATATION DES FAITS, LIBRE APPRÉCIATION DES PREUVES, SITE CONTAMINÉ, FINANCEMENT{EN GÉNÉRAL}, MOTIVATION DE LA DEMANDE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, VENTE D'IMMEUBLE, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, PRINCIPE DE LA TRANSPARENCE{SOCIÉTÉ}, PROCURATION APPARENTE, REPRÉSENTATION | 205 CO, 33 al. 3, 32b bis LPE, 32d, 311 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 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).

E. 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.

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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 insolubles (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).

E. 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).

E. 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 (ungerichte 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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 lient 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).

E. 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 materielle, faktische oder kundgegebene 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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 permettaient 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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 .

E. 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.

E. 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.

E. 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 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]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.