

VD_GERICHTE CO07.030957 vom 24. August 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO07.030957

FR: VD_GERICHTE CO07.030957 du 24 août 2020

IT: VD_GERICHTE CO07.030957 del 24 agosto 2020

Erwägungen

E. 1

Le bien-fonds vendu est transféré dans ses états matériel et juridique actuels, que l'acquéreur déclare bien connaître et au sujet desquels il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits, dépendances, parties intégrantes et accessoires légaux, libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-dessus (notamment de tout droit d'emption, de droit de préemption et d'usufruit) et pour les surfaces et limites de propriété révélées par le Registre foncier, sans recours contre le vendeur. **EXCLUSION DE GARANTIE :**

E. 2

Le bien-fonds vendu est transféré tel qu'examiné par l'acquéreur sans aucune garantie quelconque de la part du vendeur quant aux défauts matériels et/ou à venir, dont il pourrait être affecté, que ces défauts soient connaissables ou non. En conséquence, l'acquéreur déclare savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des Obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts. Le prix de vente convenu ci-après tient compte de cette renonciation de l'acquéreur à toute garantie de la part du vendeur. Le prix de vente tient également compte de l'état de la construction et des équipements, état qui conduira peut-être un jour ou l'autre l'acquéreur à faire seul à ses frais et risques des réparations, notamment pour supprimer des défauts aujourd'hui inconnus du vendeur mais qui pourraient se manifester dans l'avenir.

L'acquéreur confirme avoir parfaite connaissance du fait que l'installation du chauffage central du bâtiment numéro [...] ECA vendu doit être

- 21 - remplacé. Il décharge le vendeur et le notaire instrumentant de toute responsabilité.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie et ne formule à son sujet aucune remarque quelconque. L'article cent nonante-neuf du Code des obligations prévoyant 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 » est toutefois réservé.

ORDONNANCE SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES A BASSE TENSION

E. 3

L'acquéreur déclare avoir été informé sur le fait que les installations électriques d'un bâtiment doivent être contrôlées après tout changement de propriétaire si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans. Ce contrôle doit être réalisé par une personne du métier au sens de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT). A cet égard, le vendeur certifie que ce contrôle a été effectué au printemps deux mille six et que les travaux de remise en état exigés dans le rapport du dit contrôle ont été exécutés.

T. _____ confirme avoir reçu une copie dudit rapport de contrôle. **ETAT DES DROITS ET CHARGES** Gages immobiliers

E. 4

Par le produit de la vente, le notaire instrumentant procède au remboursement de l'engagement hypothécaire dû par le vendeur à [...], et garanti par les cédules hypothécaires au Porteur numéros [...] sus désignés (sic). La cédule hypothécaire numéro [...] est quant à elle détenue par le vendeur libre et franche de gage immobilier. Le vendeur fait cession gratuite à l'acquéreur de ces trois titres hypothécaires numéros [...] libres de tout engagement quelconque envers des tiers. T. _____ se constitue débiteur nouveau de ces cédules hypothécaires envers le Porteur, à l'entière décharge et libération du vendeur. Il assumera dès lors la responsabilité de tout acte de disposition ou d'engagement de ces titres hypothécaires.

E. 5

T. _____ requiert du Conservateur du Registre foncier la suppression des conditions actuelles de ces titres hypothécaires et leur remplacement par les dispositions suivantes :
Remboursement : Moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps le prêt au remboursement total ou partiel. Intérêts : Les intérêts sont fixés d'entente entre les parties, ainsi que les échéances ; un taux maximum l'an est inscrit au Registre foncier. Paiements : Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.
Radiation de mention :

E. 5.2

litigieuse a selon lui été évoquée au cours de la séance, de sorte qu'il conteste en avoir dissimulé l'existence. IV. Pour les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6, rés. in JdT 2006 I 191, SJ 2003 I p. 208). Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit; en revanche, celui qui invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants (ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 318 ; TF 4A_153/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.1). V. Une enquête pénale a été conduite à l'encontre de l'appelé en lien avec les faits ici en cause, qui a été classée par ordonnance du

E. 6

Les parties requièrent du Conservateur du Registre foncier la radiation totale du dit Office de la mention numéro ID.1998/004549 "Accessoires Fr. 48'055.00", devenant sans objet.
Servitude

- 22 -

E. 7

L'acquéreur déclare avoir bonne et suffisante connaissances des conditions d'exercice de la servitude grevant le bien-fonds vendu pour avoir déjà reçu du notaire instrumentant photocopie de sa pièce justificative ; il s'oblige à son respect. Annotation – Charge foncière :

E. 8

Le bien-fonds vendu est pour le surplus libre d'annotation et de charge foncière.
MOBILIER – MATERIEL D'EXPLOITATION :

E. 9

Aucun objet mobilier ni matériel d'exploitation n'est compris dans la présente vente, pas plus que dans le prix de vente convenu ci-dessous. PRIX DE VENTE :

E. 10

Les parties certifient et attestent avoir fixé le prix de vente, sans aucune contre-prestation financière quelconque, à la somme de : UN MILLION CENT VINGT MILLE FRANCS Fr. 1'120'000.00 MODALITE DE PAIEMENT :

E. 11

Ce prix de vente est entièrement payé en un virement déjà exécuté par l'acquéreur au crédit du compte numéro [...] ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise au nom de l'Association des notaires vaudoise, sous rubrique « Notaires O. _____ », en faveur du vendeur. Quittance pour ce montant est ici donnée. BAUX A LOYER – DIVERS :

E. 12

T. _____ reprend sans changement, valeur au premier juillet deux mil six, à l'entière décharge et libération du vendeur, la continuation des baux à loyer suivants, intéressant le bâtiment vendu, soit : - (...) - (...) - (...) - Contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu avec L. _____ SA quant au garage commercial aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment L'acquéreur est ainsi subrogé au vendeur de ce chef dans toutes les clauses et conditions des dits baux, baux dont il reconnaît avoir reçu du vendeur les originaux et s'oblige à leur respect. Les parties conviennent expressément qu'en cas de résiliation anticipée par l'acquéreur des contrats de bail précités, ce dernier prendra à sa charge toute indemnité éventuellement due aux locataires, à totale décharge et libération du vendeur. Le vendeur cède à l'acquéreur les garanties de loyer données par certains des locataires et relatées dans les contrats de bail à loyer. Le vendeur ne donne aucune garantie quant à la pérennité de l'état locatif précité dans le temps, ce que l'acquéreur accepte. Le vendeur déclare que les époux [...] ont résilié leur bail à loyer pour le trente juin deux mil six. L'acquéreur déclare en prendre acte et l'accepter sans restriction. Pour le surplus, le vendeur déclare expressément : - qu'il n'a eu aucun litige de quelque nature que ce soit avec les locataires depuis la conclusion de leurs contrats de bail respectifs, - qu'en conséquence, aucune procédure administrative ou judiciaire n'a été introduite ou retirée en relation avec les contrats

- 23 - précités et qu'aucun arrangement transactionnel écrit ou oral n'a été conclu entre lui et les locataires, - qu'il n'existe entre lui et les locataires aucune convention verbale ou écrite, autres que celles contenues dans les contrats précités et que les locataires n'ont bénéficié d'aucune faveur quelconque qui équivaldrait à une réduction du loyer contractuel, ou de la finance due pour les charges (chauffage / eau chaude).

E. 13

T. _____ certifie et atteste, sous sa seule responsabilité, qu'il acquiert le bien-fonds feuillet [...] dans un pur but d'investissement et qu'il n'a pas l'intention de soustraire au marché locatif les appartements et local commercial loués et aménagés dans le bâtiment [...] ECA vendu. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à autorisation au sens de la loi vaudoise sur l'aliénation d'appartements loués. REPRISE DE CONTRATS :

E. 14

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les contrats conclus par le vendeur quant à l'utilisation, l'entretien et la gérance du bâtiment vendu, contrats dont il assumera la reprise dès la date de l'entrée en jouissance. Il dispense le notaire instrumentant d'en faire ici une relation de détail. L'acquéreur se réserve expressément le droit de poursuivre ou résilier les contrats en question. Il est expressément précisé que l'immeuble vendu fait actuellement l'objet d'un contrat de gérance confié à la régie R. _____ SA. L'acquéreur reprend ce contrat, se réservant de le résilier ou de le modifier. ENTREE EN JOUISSANCE – TRANSFERT DE PROPRIETE :

E. 15

La prise de possession, l'entrée en jouissance et le transfert à l'acquéreur de tous les profits, risques et charges afférents au bien-fonds vendu sont convenu valeur au premier juillet deux mil six.

E. 16

Le transfert de propriété interviendra au jour de la mutation opérée au Registre foncier. ABONNEMENTS-ASSURANCES :

E. 17

Dès la date de l'entrée en jouissance, l'acquéreur assumera la reprise, à décharge et libération du vendeur : - des abonnements aux services publics divers (eau, électricité et cætera) conclus quant au bon usage du bâtiment vendu, et - de la police numéro [...] de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et autres dommages du Canton de Vaud, à Lausanne, dont l'acquéreur déclare déjà en (sic) détenir la copie.

E. 18

Le transfert de propriété emportera résiliation immédiate des contrats d'assurance éventuellement conclus par le vendeur auprès de compagnies privées pour la couverture de ses autres risques de propriétaire d'immeuble. Il incombera donc à l'acquéreur de conclure, à ses seuls frais et risques, dès l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier, tous les contrats d'assurances nécessaires à la couverture de ses risques de propriétaire d'immeuble auprès des compagnies privées de son choix. CONTRIBUTIONS FONCIERES - DECOMPTE "ACHETEUR- VENDEUR" :

- 24 -

E. 19

Toutes les contributions foncières publiques quelconques afférentes au bien-fonds vendu et dues pour l'année en cours seront réparties entre vendeur et acquéreur au prorata du temps de leur jouissance respective, selon un décompte « acheteur – vendeur » à établir par et aux frais du vendeur dans les meilleurs délais, valeur au premier juillet deux mil six. Ce décompte fera état : - des loyers payés d'avance ou en retard, - des acomptes prévus pour les charges (chauffage / eau chaude) payés ou à payer, - de la prime d'assurance incendie, - de l'impôt foncier communal, - des taxes liées à la propriété immobilière, - des primes des contrats relatifs à la maintenance du bâtiment, - des abonnements à l'eau et à l'électricité et - de toutes autres contributions, non ici spécialement énumérées. La partie débitrice aux termes de ce décompte devra s'acquitter de la somme lui incombant dans le délai de trente jours dès l'acceptation du dit décompte par les parties sans qu'aucun autre acte de mise en demeure ne soit nécessaire, la somme due étant immédiatement exigible. PROCES CIVIL –

CONVENTION :

E. 20

Le vendeur certifie qu'il ne s'est engagé dans aucun procès civil et qu'il ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef du bien-fonds vendu. Il déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages financiers quelconques. HYPOTHEQUES LEGALES :

E. 21

L'acquéreur est rendu attentif au fait que certaines créances de droit public ou privé peuvent faire l'objet d'hypothèques légales, inscrites ou occultes, grevant un immeuble vendu même après son transfert. Le vendeur atteste dès lors n'être débiteur d'aucune dette pouvant donner lieu à de telles hypothèques et garantit l'acquéreur contre tout risque de cette nature, notamment en s'engageant à s'acquitter ponctuellement de toutes ses obligations fiscales actuelles et futures. IMPORTS – FRAIS :

E. 22

Sous réserve des règles en matière de solidarité, l'acquéreur prend à sa charge : - les frais du présent acte et des opérations préliminaires et accessoires, - les émoluments du Registre foncier, - les droits de mutation cantonaux et communaux (trois virgule trois pour cent – 3,3%).

E. 23

a) En cours d'instruction, une expertise fiduciaire a été mise en œuvre et confiée à [...], expert-comptable diplômé chez Fiduciaire [...] SA, qui a déposé le 26 juillet 2017 un rapport dont il ressort ce qui suit : aa) S'agissant du déroulement de ses démarches, l'expert [...] a indiqué avoir demandé à l'appelé, par courrier du 12 septembre 2016, les relevés de gérance de l'immeuble. Le conseil de l'appelé a fourni le 10 janvier 2017 un état locatif du 15 septembre 2016 présentant la situation "à la date de vente juin 2006". Dans le courrier joint à cet envoi, il a en particulier exposé que les appartements de l'immeuble avaient été rénovés durant l'année 2007, et que le corps du bâtiment destiné au garage avait été rasé et remplacé durant l'année 2015, après le départ de la demanderesse. Selon lui, R._____SA n'était pas intervenue dans ces travaux, dont elle ne connaissait pas le coût, son mandat étant limité à la location des nouveaux logements et locaux. Il a pour le surplus invité l'expert [...] à s'adresser au propriétaire T._____. C'est le 17 juillet 2017, après de multiples relances à l'appelé et à son conseil, que l'expert [...] a reçu de T._____ des comptes d'exploitation annuels pour la période du 1er juillet 2006 au 31 décembre 2015. Au vu des difficultés rencontrées pour obtenir ces informations, il a renoncé à exiger des pièces justificatives supplémentaires, et s'est fondé sur les chiffres figurant dans les comptes (remarques ad all. 79). bb) Selon l'expert [...], l'achat de l'immeuble litigieux aux conditions prévues par le contrat du 26 juin 2006 aurait nécessité

- 46 - l'investissement de 1'170'000 fr. (prix d'achat par 1'120'000 fr. + droits de mutation et frais de notaire, estimés à 50'000 fr.). En général, les banques accordent alors des prêts hypothécaires à concurrence de 80% du prix payé, pour autant qu'il n'excède pas la valeur vénale estimée de l'immeuble. Le montant d'un hypothétique emprunt était ainsi de 930'000 fr., ce qui était corroboré par les offres estimatives que deux établissements bancaires ont transmises à l'expert [...] (les deux banques étant parties du principe que l'emprunteur était solvable et disposait d'une certaine surface financière), de 995'000 fr. et 840'000 fr.

respectivement (ad all. 80). Généralement, la valeur vénale d'un immeuble de rendement correspond à la valeur capitalisée de son état locatif. Selon l'expert [...], au vu de la vétusté de l'immeuble relevée par B. _____, les loyers auraient été capitalisés à un taux élevé, de 8% ou 9%, durant l'année 2014. L'état locatif au début de l'année 2014 étant de 153'312 fr., la valeur vénale de l'immeuble à ce moment était de 1'800'000 fr. approximativement (ad all. 81). cc) L'expert [...] a retenu que, si le prix d'achat avait été la valeur de l'immeuble telle qu'elle ressort du rapport B. _____ du 31 mars 1998, soit 1'245'000 fr., l'investissement aurait été de 1'300'000 fr., compte tenu des droits de mutation et frais de notaire. Si, par hypothèse, la demanderesse avait obtenu un prêt hypothécaire pour 80% de ce montant, soit 1'030'000 fr., elle aurait dû apporter le solde de 270'000 fr. en fonds propres (ad all. 320). Le défendeur allègue, en offrant pour preuve l'appréciation de la Cour, que la valeur de 1'245'000 fr. retenue par B. _____ ne tient pas compte du revenu locatif de l'immeuble. Selon lui, le rendement brut serait de 7,31% si le prix de l'immeuble était de 1'480'000 fr., et 8,66% si le prix était de 1'250'000 fr. (all. 382, 384 et 385). Selon l'expert [...], il n'existait pas de statistique sur l'évolution des taux de rendement des placements immobiliers au mois de mars 1998. Se fondant sur un ouvrage

- 47 - du mois de juin 2005, il a estimé que le taux de capitalisation moyen des immeubles durant les années 1997 et 1998 était de 7,2% environ. Les taux allégués par le défendeur étaient ainsi supérieurs à la moyenne du marché immobilier. Toujours selon l'expert [...], il n'en allait pas de même pour le calcul de la valeur vénale de l'immeuble litigieux, compte tenu de son degré de vétusté (ad all. 386). dd) L'expert [...] a examiné les comptes de la demanderesse et de sa société sœur [...] Sàrl, constatant ce qui suit. Les résultats comptables nets de ces sociétés – après déduction d'un salaire annuel brut de 48'000 fr. en faveur de D.G. _____ –, au cours des années 2002 à 2005, étaient les suivants : - perte de 5'561 fr. ([-10'253 fr.] + 4'692 fr.) pour l'exercice 2002, - bénéfice de 1'921 fr. (190 fr. + 1'731 fr.) pour l'exercice 2003, - bénéfice de 2'275 fr. (580 fr. + 1'695 fr.) pour l'exercice 2004, - bénéfice de 1'745 fr. (1'062 fr. + 683 fr.) pour l'exercice 2005, et - perte de 32'985 fr. ([-14'812 fr.] + [-18'173 fr.]) pour l'exercice 2006 (ad all. 320). Les bilans des deux sociétés au 31 décembre 2005 font état de fonds propres par 111'547 fr. pour la demanderesse et 28'801 fr. pour [...] Sàrl, soit 140'348 fr. en tout. Le bilan de la demanderesse mentionne toutefois une créance de 36'416 fr. envers [...] Sàrl, mais seulement 6'416 fr. figurent parmi les passifs de celle-ci. L'expert [...] a par conséquent réduit la valeur totale des fonds propres à 110'348 fr., ce qui ne couvrirait pas le capital-actions des deux sociétés (ad all. 320). Les comptes de la demanderesse et de [...] Sàrl au 31 décembre 2007 font quant à eux état d'une perte globale de

- 48 - 15'176 fr., venant s'ajouter aux pertes reportées à la fin de l'exercice 2006. En outre, les fonds propres comptables cumulés des deux sociétés au 31 décembre 2007 étaient de 92'188 fr., selon le détail suivant : - 78'573 fr. (100'000 fr. [capital social] – 21'427 fr. [pertes cumulées]) pour la demanderesse, et - 13'815 fr. (20'000 fr. [capital social] – 6'385 fr. [pertes cumulées]) pour [...] Sàrl (ad all. 333). Les bénéfices annuels des deux sociétés jusqu'à l'année 2005 étant pratiquement nuls, et leurs fonds propres peu élevés, il n'était pas envisageable pour la demanderesse d'obtenir des crédits bancaires suffisants pour l'investissement envisagé (ad all. 320). Au vu des résultats déficitaires de la demanderesse et de [...] Sàrl sur les exercices 2006 et 2007, il est hautement probable que la situation financière de la première au cours des années 2007 et 2008 ne lui aurait pas permis de financer l'achat de l'immeuble litigieux aux conditions obtenues par T. _____ (ad all.

333). ee) L'expert [...] a également examiné la situation de l'administrateur et actionnaire de la demanderesse D.G. _____, afin de déterminer dans quelle mesure celui-ci aurait été susceptible de financer l'achat de l'immeuble. Fondé sur les décisions de taxation des années 2003 à 2006, ainsi que sur le certificat de salaire 2004 de l'intéressé, il a retenu que le revenu net soumis à l'impôt fédéral direct de l'intéressé, d'une part, et sa fortune nette, d'autre part, avaient évolué selon le détail suivant : - 27'410 fr. et 7'597 fr. pour l'année 2003, - 33'643 fr. et 4'138 fr. pour l'année 2004, - 34'228 fr. et 4'695 fr. pour l'année 2005, et - 33'545 fr. et 5'267 fr. pour l'année 2006.

- 49 - A dire d'expert [...], il était impossible pour D.G. _____ d'apporter à la demanderesse les fonds nécessaires à l'acquisition de l'immeuble (ad all. 320). Il en allait de même des années 2007 et 2008, la décision de taxation de D.G. _____ pour l'année 2007 faisant état d'un revenu net soumis à l'impôt fédéral de 33'400 fr. et d'une fortune de 5'864 fr. (ad all. 333). La seule possibilité pour la demanderesse aurait été de trouver auprès des membres de la famille de D.G. _____ les fonds requis pour l'achat de l'immeuble. L'expert [...] a relevé que cela faisait l'objet de l'allégué 324 de la demanderesse, selon lequel le père de D.G. _____, F.G. _____ – décédé dans l'intervalle –, était disposé à emprunter sur sa maison familiale de [...] ou même à la vendre. Il ressort toutefois des allégués de la demanderesse que l'intéressé était déjà à la retraite au mois de juin 2006 et selon l'expert [...], les banques refusent en général d'octroyer des prêts aux personnes sans revenus stables permettant d'assurer le service de la dette. L'expert [...] ne disposait d'aucun document permettant d'apprécier la situation financière de feu F.G. _____, et la vente de sa maison était une hypothèse de plus dans un cas déjà hypothétique, qu'il n'a pas pu prendre en considération. Sur la base des éléments à sa disposition, l'expert [...] a dès lors retenu que la situation financière de la demanderesse ne lui permettait pas d'acheter l'immeuble au prix estimé par B. _____, sans toutefois pouvoir affirmer que les membres de la famille G. _____ élargie ne seraient pas parvenus à réunir les fonds requis à cet effet (ad all. 320). ff) Le revenu locatif annuel net découlant des appartements de l'immeuble, selon l'état locatif du 15 septembre 2016, était de 52'740 fr. au 26 juin 2016 (ad all. 79). D'après les relevés, les loyers reçus, à l'exclusion des acomptes de chauffage (montants bruts), pour le garage, d'une part, et pour les appartements, d'autre part, étaient de : - 27'000 fr. et 18'670 fr. pour le second semestre 2006, - 56'387 fr. et 38'380 fr. pour l'année 2007, - 58'967 fr. et 73'485 fr. pour l'année 2008,

- 50 - - 59'592 fr. et 97'925 fr. pour l'année 2009, - 59'592 fr. et 93'580 fr. pour l'année 2010, - 59'592 fr. et 93'720 fr. pour l'année 2011, - 59'592 fr. et 93'720 fr. pour l'année 2012, et - 59'592 fr. et 93'720 fr. pour l'année 2013 (ad all. 79 et 80). Seuls les chiffres du premier semestre 2014 étaient à disposition pour le garage, par 29'796 fr., les appartements ayant quant à eux généré 92'335 fr. sur l'année 2014, et 91'800 fr. sur l'année 2015 (ad all. 79). En tout, ces montants représentent 470'110 fr. pour le garage (soit une moyenne de 58'763 fr. par an sur huit ans), et 787'335 fr. pour les appartements (ad all. 79 et 80). gg) S'agissant des frais découlant d'un prêt hypothécaire, en cas d'achat aux conditions du contrat du 26 juin 2006, les taux étaient encore ascendants durant l'année 2006, et il était donc courant d'opter pour des taux fixes à long terme. Sur dix ans, le taux fixe aurait été de 4% et aurait entraîné, sur 930'000 fr., une charge de 37'200 fr. par an. En outre, le taux Libor à douze mois, sur la période de huit ans séparant le 1er juillet 2006 du 30 juin 2014, aurait été inférieur à 2% en moyenne, et aurait représenté une charge annuelle moyenne d'environ 18'000 fr. sur cette période (ad all. 80). Pour la période du 1er juillet 2006 au 30

juin 2014, la différence entre la charge locative pour le garage, d'une part, et une éventuelle charge hypothécaire pour l'entier de l'immeuble, d'autre part, aurait été de 21'563 fr. par an (58'763 fr. – 37'200 fr.) en cas de taux hypothécaire fixe, soit 172'504 fr. sur huit ans, respectivement de 40'763 fr. par an (58'763 fr. – 18'000 fr.), soit 326'104 fr. sur huit ans (ad all. 80 cf. ég. supra let. dd). Même en cas d'amortissement de la dette à hauteur de 1% par an (soit environ 9'000 fr.), le service de la dette hypothécaire aurait ainsi

- 51 - été moins élevé pour la demanderesse que son loyer. Cela ressort déjà du courrier de R.M. _____ SA aux "garagistes G. _____" du 10 mars 1998. L'expert [...] a toutefois formulé certaines réserves à cette appréciation, compte tenu du caractère hypothétique de ses calculs (ad all. 334). hh) Selon l'expert [...], si la demanderesse était devenue propriétaire de l'immeuble dans le cours de l'année 2006, elle aurait probablement pu poursuivre l'exploitation de son garage au-delà de l'année 2015. La disparition des places de parc à l'extérieur du garage à ce moment aurait pu entraîner une diminution de la rentabilité du garage, mais sans trop affecter le résultat d'exploitation ; en effet, il ressort du contrat de bail litigieux qu'une partie des travaux de réparation étaient sous-traités à la Carrosserie [...] SA, qui disposait de places de parc sur les hauts de [...] (ad all. 502). ii) La demanderesse allègue qu'en qualité de propriétaire, elle aurait pu négocier un arrangement avec la commune de [...] au sujet de la réaffectation de la Place [...], mais l'expert ne s'est pas déterminé sur cette question hypothétique (ad all. 502). La demanderesse allègue également qu'en ne devenant pas propriétaire de l'immeuble, elle a perdu le gain immobilier futur découlant de la plus-value de l'immeuble au fil du temps. L'expert [...] a relevé que l'immeuble litigieux avait fait l'objet de transformations importantes au mois de juillet 2014, et que son estimation fiscale avait dès lors augmenté de 1'236'000 fr. à 4'021'000 fr. au 6 mars 2017. Faute toutefois de disposer du montant des investissements ayant apporté cette plus-value, il n'était pas possible de déterminer la plus-value antérieure telle qu'elle a été alléguée. T. _____ a exposé à cet égard qu'il n'existait ni budget, ni décompte final pour les travaux, et l'appelé a déclaré que R. _____ SA n'y avait pas été associée et en ignorait le coût. L'expert [...] a dès lors indiqué ne pas être en mesure de se prononcer sur l'allégué (ad all. 81). Il a toutefois indiqué son avis sur la question, qui figure ci-dessus (cf. supra let. cc).

- 52 - b) Par prononcé du 7 novembre 2017, le juge instructeur a rejeté la requête de complément d'expertise de la demanderesse du 6 octobre 2017, d'une part, et a partiellement admis la requête de complément d'expertise déposée le 4 octobre 2017 par l'appelé, d'autre part. Par avis du même jour, il a ordonné la mise en œuvre du complément requis, tendant en substance à déterminer l'existence de travaux lourds de rénovation sur l'immeuble prétendument conduits en 2007, ainsi que leur coût et leur incidence sur les loyers encaissés. Par lettre du 13 novembre 2017, l'expert [...] a indiqué ne pas être en mesure de répondre aux questions complémentaires, soit parce qu'elles sortaient de son domaine de compétence, soit parce qu'il lui manquait les pièces justificatives, l'appelé s'étant selon lui montré "pour le moins peu coopératif" à cet égard. Par avis du 20 novembre 2018, le juge instructeur a proposé de renoncer au complément tout en prenant note que, selon l'appelé, l'augmentation des loyers à partir de l'année 2008, ressortant d'éléments déjà au dossier, était due à des travaux. Par lettre du 29 novembre 2017, l'appelé a renoncé au complément, tout en rappelant sa version des faits quant à l'augmentation des loyers.

D'autres faits allégués, admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

E. 25

a) Le 25 avril 2007, la demanderesse a déposé une requête devant la Commission de conciliation, concluant au paiement de 300'000 fr. par le défendeur, plus intérêt à 5% l'an dès le 28 juin 2006. Elle a dans ce cadre allégué que le défendeur ne lui avait pas donné connaissance des conditions du contrat de vente de l'immeuble. L'audience de conciliation a été tenue le 18 septembre 2007.

- 53 - L. _____ SA a repris sa conclusion dans une requête déposée le 12 octobre 2007 devant le Tribunal des baux, avec suite de frais et dépens. Le défendeur a par la suite produit un bordereau de pièces le 7 décembre 2007, avec en particulier un exemplaire de l'acte de vente du

E. 26

juin 2006 mentionnant le prix de la transaction. Par jugement incident du 27 octobre 2008, confirmé par arrêt de la Chambre des recours civile du 11 mars 2009, le Tribunal des baux a décliné sa compétence et transmis d'office la cause à la Cour civile. b) Par demande du 17 décembre 2009, la demanderesse a repris ses conclusions devant la Cour civile. Par réponse du 7 juin 2012, le défendeur a conclu, avec dépens, principalement au rejet des conclusions de la demande, reconventionnellement à être relevé par la demanderesse des dépens qu'il serait condamné à verser à l'appelée ainsi que, subsidiairement, à ce que celle-ci le relève de toute condamnation, en capital, intérêts, frais et dépens, dont il pourrait faire l'objet en faveur de la demanderesse. L'appelée a déposé une réponse le 23 août 2012 par laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du défendeur à son encontre, et subsidiairement à ce que l'appelé soit tenu de la relever de toute condamnation en capital, intérêts, frais et dépens dont elle pourrait faire l'objet en faveur du défendeur et de la demanderesse. Par réponse du 7 novembre 2012, l'appelé a conclu au rejet des conclusions de l'appelée en tant qu'elles le concernaient, avec suite de frais et dépens. E n d r o i t :

- 54 - I. La demanderesse agit contre le défendeur, qui est un ressortissant italien domicilié en Italie. La cause présente ainsi un caractère international, et il faut déterminer si un chef de compétence internationale permet de l'attirer en justice en Suisse, d'une part, et quel est le droit applicable au litige, d'autre part. Il n'est pas établi que le bail du 20 mars 1995 comprenne une élection de for ou de droit. L'acte de vente instrumenté le 26 juin 2006 par l'appelée ne prévoit en outre aucune élection de for ou de droit en matière internationale. Il faut donc se fonder directement sur les dispositions légales topiques. a) Selon l'art. 1 al. 2 LDIP (loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 ; RS 291), les traités ont la préséance sur les dispositions de droit national. Cela étant, la CL07 (Convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale conclue à Lugano le 30 octobre 2007 ; RS 0.257.12) est entrée en vigueur pour la Suisse le 1er janvier 2011. Elle n'est applicable qu'aux litiges intentés postérieurement à cette date (art. 63 al. 1 CL07), ce qui n'est pas le cas du procès du cas d'espèce, ouvert par requête de conciliation du 25 avril 2007 (cf. art. 119 al. 1 let. a CPC-VD) ; il n'en irait d'ailleurs pas autrement si l'on considérait uniquement la cause ouverte devant la Cour civile, puisque le premier acte déposé dans ce cadre est la demande du 17 décembre 2009. La cause est ainsi soumise aux dispositions de la CL88 (Convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en

matière civile et commerciale conclue à Lugano le 16 septembre 1988 ; RS 0.257.11, entrée en vigueur le 1er janvier 1992 pour la Suisse et le 1er décembre 1992 pour l'Italie). En l'occurrence, la demanderesse invoque la violation des obligations contractuelles du défendeur. En l'absence de for impératif (cf. art. 16 CL88), la compétence des tribunaux suisses découle des art. 5

- 55 - al. 1 (compétence au lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base au contrat, soit en l'espèce la mise en œuvre d'un droit de préemption portant sur un immeuble en Suisse) et 18 CL88 (compétence du tribunal devant lequel les parties ont procédé sans contestation). La CL88 ne régit pas la question de l'appel en cause, ni a fortiori de l'appel en cause d'une nouvelle partie par l'appelé, mais les parties concernées ont procédé sans contester la compétence de la Cour civile (art. 18 CL88). En l'absence de dispositions spécifiques applicables issues de la CL88, on peut en outre se référer à l'art. 8b LDIP, qui permet au tribunal compétent pour la demande principale de connaître également de l'appel en cause pour autant qu'il existe un for en Suisse. Tel est le cas en l'espèce, la partie du litige qui oppose l'appelée à l'appelé ne présentant pas d'élément d'extranéité ; en effet, l'instrumentation de l'acte de vente du 26 juin 2006 a eu lieu en Suisse et porte sur un immeuble sis en Suisse (cf. art. 5 al. 1 et 3 CL88). b) La question du droit applicable au fond doit quant à elle être tranchée en vertu du droit international privé du for (ATF 135 III 259 consid. 2.1, SJ 2009 I p. 441 ; TF 4A_336/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.1). Le contrat est en général régi par le droit de l'Etat avec lequel il présente les liens les plus étroits (art. 117 al. 1 LDIP) et en particulier, lorsqu'il est relatif aux immeubles ou à leur usage, par le droit du lieu de leur situation (art. 119 al. 1 LDIP). En l'espèce, la demanderesse se prévaut d'une clause de préemption portant sur un immeuble situé en Suisse, et c'est dans le cadre de l'instrumentation de la vente du même immeuble que le défendeur fait valoir des prétentions récursoires contre l'appelée. C'est ainsi avec la Suisse que les contrats pertinents ont les liens les plus étroits et la cause, en tant qu'elle présente un caractère international, est soumise au droit suisse.

- 56 - II. Selon l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur de ce code – soit le 1er janvier 2011 – sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Denis Tappy, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée* in JdT 2010 III 11, p. 19). La cause étant en l'espèce pendante depuis le 25 avril 2007, elle est soumise aux dispositions de l'ancien droit de procédure, et notamment du CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966 ; aBLV 272.11). III. a) A titre principal, la demanderesse a pris des prétentions en paiement contre le défendeur, au titre du bail du 20 mars 1995 conclu entre eux. Selon elle, la clause 5.2 du bail lui confère un droit de préemption, qu'elle reproche au défendeur d'avoir violé en vendant l'immeuble à un tiers sans l'en informer. Estimant avoir été ainsi empêchée d'acquérir l'immeuble, dès lors qu'aucun droit de préemption n'était annoté au Registre foncier, la demanderesse exige la réparation d'un dommage d'au moins 300'000 fr. sous la forme d'un gain manqué. Le défendeur s'oppose à ces prétentions, invoquant que le bail litigieux prévoyait seulement un engagement moral de sa part d'informer la demanderesse d'une vente à venir, qu'il aurait respecté. Si l'existence d'un pacte de préemption était retenue, il soutient que c'est de manière abusive que la demanderesse invoque un tel droit, que sa situation financière ne lui permettait pas de l'exercer, même avec l'aide de tiers dont la réalité n'est du reste pas

démontrée ; il avait en outre invité la demanderesse à lui proposer une offre pour acquérir l'immeuble, mais elle n'avait pas répondu à ces invitations, ni donné suite à l'annonce de la vente de l'immeuble pour en connaître les modalités. S'agissant des conditions d'une responsabilité contractuelle de sa part, il soutient que la

- 57 - demanderesse n'a pas prouvé la quotité du dommage qu'elle allègue, et que sa passivité exclut tout lien de causalité entre une éventuelle violation du pacte de préemption, d'une part, et le dommage allégué, d'autre part. L'appelée conteste également que la clause 5.2 du bail instaure un droit de préemption. Selon elle, la demanderesse invoque en réalité la perte d'une chance, non sujette à réparation en droit suisse, et les conditions d'une responsabilité contractuelle du défendeur ne sont pas réalisées, la demanderesse n'ayant en particulier pas eu les moyens d'acquérir l'immeuble. L'appelé est pareillement d'avis que le bail prévoit uniquement un engagement moral du défendeur d'informer la demanderesse de ses intentions de vendre. Selon lui, la demanderesse n'a par ailleurs pas allégué son intention d'acheter l'immeuble, et sa capacité financière pour le faire n'est pas établie. b) A titre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit aux prétentions de la demanderesse, le défendeur a conclu à ce que la notaire le relève d'une telle condamnation. Dans cette hypothèse, il soulève deux griefs alternatifs en lien avec l'instrumentation de la vente du 26 juin 2006 : soit l'appelée a reçu un exemplaire incomplet du bail du 20 mars 1995, et aurait dû s'en rendre compte, soit cet exemplaire était intégral, et elle aurait dû identifier le pacte de préemption et refuser d'instrumenter la vente. Dans les deux cas, l'appelée répond selon lui de la violation du pacte de préemption allégué découlant de l'instrumentation de la vente. L'appelée conclut au rejet de ces conclusions récursoires, contestant avoir violé ses obligations légales. Elle fait valoir que son devoir d'informer ne s'étendait pas à un droit conventionnel non annoté dont elle n'avait pas connaissance, la clause 5.2 du bail lui ayant été cachée. Elle invoque qu'un pacte de préemption découlant éventuellement de cette clause engageait le défendeur signataire du bail et que celui-ci, qui avait omis de donner suite à l'acte qu'il avait signé, agissait de manière abusive en l'appelant en cause.

- 58 - L'appelé fait quant à lui valoir que bail du 20 mars 1995 figurait sur un formulaire standard, comprenant quatre pages ; si ce document avait été incomplet, l'appelée s'en serait rendue compte, et c'est donc sur la base d'un examen insuffisant du document complet qu'elle avait instrumenté la vente de l'immeuble. La demanderesse déclare pour sa part s'en remettre à justice sur toutes les prétentions récursoires soulevées par les parties. c) Pour le cas où il succomberait sur les prétentions libératoires de l'appelée, le défendeur conclut, à titres subsidiaire et reconventionnel, à ce que la demanderesse le relève de toute condamnation en paiement de dépens à l'appelée. La demanderesse ne s'est pas formellement déterminée sur ce chef de conclusions, ni d'ailleurs l'appelée ou l'appelé. d) Dans l'hypothèse où le défendeur obtiendrait gain de cause sur ses conclusions récursoires contre l'appelée, celle-ci conclut, à titre encore plus récursoire, à être relevée par l'appelé de toute condamnation en paiement. Elle fait valoir qu'en sa qualité de gérant de l'immeuble, l'appelé était responsable du suivi du bail du 20 mars 1995, dont il était le rédacteur ; il a en outre agi en qualité de courtier pour vendre l'immeuble litigieux, et a participé à la séance d'instrumentation du 26 juin 2006. Selon elle, l'appelé lui a fourni tous les éléments dont elle a disposé en vue de cette vente, et en particulier un exemplaire incomplet du bail litigieux. Ce serait donc lui qui serait à l'origine d'un éventuel vice de la vente authentique du 26 juin 2006, et qui devrait en supporter les conséquences. L'appelé s'oppose à ces prétentions. Selon lui, la clause 5.2 figurait déjà dans le bail du 29 mars 1994, et avait été

reprise dans le bail du 20 mars 1995 sans qu'il en soit le rédacteur. S'il avait un rôle de gérant d'immeuble, ce mandat ne portait que sur les actes de gestion courante, à

- 59 - l'exclusion de la vente de ce bien ; c'est en qualité de courtier qu'il a participé à la séance de l'appelée du 26 juin 2006, sans qu'on puisse lui reprocher une violation de ses obligations à cet égard. Du reste, la clause

E. 28

février 2013, confirmée par arrêt de la Chambre des recours pénales du 15 mars 2013. Selon l'art. 53 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse, livre cinquième : Code des obligations ; RS 220), le juge n'est pas lié par les dispositions du droit criminel en matière d'imputabilité, ni par l'acquiescement prononcé au pénal, pour décider s'il y a eu faute commise ou si l'auteur de l'acte illicite était capable de discernement. Cette disposition régit l'indépendance du juge civil envers le droit pénal, l'acquiescement prononcé par le tribunal pénal et les décisions du juge pénal en général (ATF 125 III 401 consid. 3, JdT 2000 I 110 ; TF 4C.400/2006 du 9 mars 2007 consid. 4.1). Sous réserve de situations particulières (cf. par ex. ATF 136 III 502 et réf. cit., en vertu

- 60 - duquel le juge civil est lié par un acquiescement pénal lors de l'application de l'art. 60 al. 2 CO), l'indépendance en question vaut de manière générale, même en dehors des questions expressément mentionnées par l'art. 53 CO. Elle n'empêche cependant pas le juge civil d'attendre le résultat de la procédure probatoire de l'instruction pénale et de le prendre en compte. Dans ce cas, le juge civil ne s'écartera pas sans raison de l'appréciation du juge pénal (TF 4C.400/2006 précité consid. 4.1; ATF 125 III 401 précité consid. 3 et les réf. cit.). Cela vaut aussi en cas de classement de la procédure pénale (Kessler in Basler Kommentar OR I, 6e éd. 2015, n. 3 ad art. 53 CO). VI. a) Le droit de préemption au sens des art. 216a à 216e CO confère à son titulaire (le préempteur) la faculté d'exiger du promettant le transfert de la propriété d'une chose, dans l'hypothèse où le promettant la vend à un tiers. Le droit de préemption est dit ordinaire, ou illimité, si le prix à payer par le préempteur est celui que le tiers acquéreur s'est engagé à verser (ATF 134 III 597 consid. 3.4.1 et l'arrêt cité). Si les parties conviennent d'un prix déterminé, le pacte est dit "limitatif" (Tercier et alii, Les contrats spéciaux, 5e éd., Zurich 2016, §16 n. 1031 p. 145). L'exercice du droit de préemption constitue la réalisation d'une condition (potestative) et met un terme à un état suspensif, les relations contractuelles entre le tiers et le promettant n'étant pas touchées. Le préempteur acquiert ainsi la propriété aux conditions du contrat négociées avec le tiers (ATF 134 III 597 consid. 3.4.1 et réf. cit.). En d'autres termes, le promettant s'engage unilatéralement à donner la priorité au préempteur ; celui-ci n'est pas obligé, mais dispose d'un droit prioritaire en cas de cas de préemption. Selon l'art. 216 CO, les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite (al. 3), en dérogation au principe de la forme authentique applicable en cas de vente d'immeuble (cf. al. 2).

- 61 - Les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de vingt-cinq ans au plus (art. 216a CO in initio). b) Le droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de l'immeuble, ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalent économiquement à une vente (art. 216c al. 1 CO). C'est la conclusion du contrat visant le transfert de propriété qui est déterminante, et non son exécution. Avant un tel cas de préemption, le préempteur n'a aucun droit sur l'immeuble, et le propriétaire peut librement en disposer ; il peut en outre décider du principe et des modalités d'une vente. Le

préempteur peut cependant exiger une réduction de prix si le pacte de préemption est limitatif (Tercier et alii, op. cit., §16 nn 1035 s. p. 145 et réf. cit.). c) Selon l'art. 216d CO, le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (al. 1) ; sauf clause contraire du pacte de préemption, le titulaire du droit de préemption peut acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers (al. 3). Le titulaire qui entend exercer son droit de préemption doit l'invoquer dans les trois mois à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire ; le délai commence à courir le jour où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu (cf. art. 216e CO). Le droit de préemption est un droit formateur. Son bénéficiaire l'exerce par manifestation unilatérale de volonté soumise à réception, sans avoir à respecter de forme particulière. La déclaration dans ce sens doit être claire et précise (Tercier et alii, op. cit., §16 n. 1040 p. 146). d) Le droit de préemption portant sur un immeuble peut être annoté au registre foncier (cf. art. 216a in fine CO et 959 al. 1 CC).

- 62 - L'annotation doit être convenue expressément entre les parties, en la forme écrite lorsqu'elle porte sur un droit illimité. Si le prometteur-vendeur a déjà requis l'inscription du tiers acquéreur comme nouveau propriétaire, le préempteur ne peut plus obtenir l'exécution effective du transfert de propriété si le droit n'est pas annoté ; le préempteur n'a qu'une action en dommages-intérêts au sens de l'art. 97 al. 1 CO contre le promettant pour inexécution du pacte de préemption (cf. Steinauer, Les droits réels, T. 2, 4e éd., Berne 2012, §46 n. 1724 p. 173 et nn 1741 s. p. 182). VII. a) Les positions des parties divergent quant à la portée de la clause 5.2 du bail du 20 mars 1995. La demanderesse invoque le titre de cette clause, expressément appelée "Droit de préemption", ainsi que le courrier que R.M. _____ SA lui a adressé le 10 mars 1998, selon lequel "l'article 5.2 du bail (réd. : lui donnait) la préférence (...)", moyennant la formulation d'une offre équivalente dans les trente jours suivant la communication du montant convenu avec un tiers. Selon le défendeur, cette clause lui conférait deux devoirs non constitutifs d'un droit de préemption de la demanderesse. D'une part, il devait l'informer de son "intention" d'aliéner l'immeuble, mais cette intention abstraite ne correspondait pas à la condition d'un cas de préemption concret, sujet à l'exercice du droit préférentiel du préempteur. D'autre part, la clause lui imposait de faire tout en son pouvoir pour que l'immeuble soit transféré au locataire à conditions égales, mais il s'agissait d'une obligation de moyen, différente de l'obligation de résultat découlant d'un pacte de préemption. L'appelée rejoint l'appréciation du défendeur, faisant valoir que les droits de préemption sont en principe inscrits au Registre foncier, et doivent indiquer leur durée de validité. Selon elle, la clause 5.2 litigieuse ne conférait pas à la demanderesse la possibilité de mettre en

- 63 - échec une vente par l'exercice unilatéral d'un droit préférentiel, mais donnait au défendeur un devoir moral d'informer son locataire de son intention de céder, valant déclaration d'intention dans des relations commerciales agréables. Le courrier de la représentante du défendeur du 10 mars 1998 attesterait de la nature de ces engagements, ainsi qu'un second courrier du 11 mai 1999. En raison d'un litige ultérieur entre les parties au bail, il était logique que le défendeur se sente ensuite libéré de cette obligation. Pour sa part, l'appelé fait également valoir que la clause 5.2 litigieuse portait uniquement sur un devoir d'information, à l'exclusion d'une obligation formelle de lui vendre le bien. b) Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices,

sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO ; ATF 140 III 86 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les arrêts cités). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison

- 64 - sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté. L'application du principe de la confiance est une question de droit (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 et les arrêts cités, non publié in ATF 145 III 241). c) Parmi les critères d'interprétation, le défendeur allègue que l'appelé est le rédacteur du contrat de bail du 20 mars 1995. Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant. Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO, le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les nombreuses réf. cit. ; cf. ég. TF 4A_344/2018 du 27 février 2019 consid. 3.1.2). En l'espèce, le contrat de gérance conclu le 13 mars 1995 entre le défendeur et R.M._____SA, dont l'appelé était l'administrateur, prévoit que cette société avait pour tâche de rédiger et signer les baux concernant l'immeuble ici en cause. Lors de ses auditions successives en procédure pénale, l'appelé a exposé que le bail litigieux du 20 mars 1995 a été rédigé par la société gérante, et cela ressort aussi de ses actes de procédure. Cela étant, le défendeur a personnellement signé le contrat de bail, de sorte que cet acte n'est pas une manifestation de la volonté d'un représentant. En effet, par sa signature, le défendeur a fait sien le contenu du bail, et ce que savait et voulait l'appelé, en sa qualité d'administrateur de la société représentant le défendeur, n'est pas pertinent en l'espèce. Seul entrerait éventuellement en considération un éventuel vice du consentement du défendeur, qui aurait fait sienne une déclaration ne correspondant pas à sa volonté intime ; l'intéressé n'invoque toutefois pas ce motif pour tenter de s'affranchir des obligations contractuelles ne

- 65 - correspondant pas à sa volonté, les conditions pour le faire n'étant du reste manifestement pas réalisées (cf. art. 23 ss spéc. 31 CO). d) Dans le cas d'espèce, la clause 5.2 litigieuse a pour titre "Droit de préemption", et sa teneur est la suivante : " P._____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire." Cette clause ne donne pas de manière expresse le droit à la demanderesse locataire d'exiger

le transfert de la propriété de l'immeuble lors de la survenance d'un cas de préemption. Cela étant, il faut garder à l'esprit le contexte de l'affaire : du point de vue du défendeur propriétaire, les obligations découlant d'un pacte de préemption consistent à informer la demanderesse locataire du cas de préemption et de ses modalités puis, en cas d'exercice du droit de préemption, de conclure et d'exécuter un contrat de vente. Sous cet angle, l'obligation de moyen tendant à ce que le défendeur fasse "tout en son pouvoir" pour que la propriété de l'immeuble soit transférée à la demanderesse, correspond à l'obligation de résultat du promettant consistant à donner suite à l'exercice du droit préférentiel du préempteur. Cela ressort du titre de la clause 5.2, qui mentionne expressément un pacte de préemption et constitue ainsi un indice très fort en faveur d'un tel droit. C'est également ce qui découle de la marche à suivre décrite dans le courrier de R. _____ SA, représentant le défendeur, du 10 mars 1998. Cela s'explique sans doute par le fait que c'est la société gérante d'immeuble, pour le défendeur propriétaire, qui a rédigé le contrat de bail. La clause 5.2 du bail mentionne une obligation d'information préalable à la concrétisation d'un cas de préemption ; cela ne correspond pas à l'articulation des obligations découlant d'un tel droit, le promettant devant en principe informer le préempteur d'un cas de préemption déjà survenu (cf. 216d CO ; supra consid. IV/c). Cette distinction, pour autant

- 66 - qu'elle soit volontaire, touche toutefois aux modalités de l'exercice du droit, et non à la nature des obligations des parties. L'usage du mot "préalablement" dans la clause 5.2 litigieuse n'en modifie donc pas la nature. L'absence d'annotation du droit découlant de la clause 5.2 au Registre foncier n'affecte pas non plus la nature de ce droit, la loi prévoyant expressément la possibilité de soumettre un droit de préemption à la seule forme écrite (cf. art. 216 al. 2 et 3 CO ; supra consid. VI/a). Le moyen de l'appelée est ainsi sans fondement. Cela pourrait expliquer le fait que la clause 5.2 prévoie l'information préalable de la demanderesse titulaire du droit afin qu'elle puisse faire valoir son droit à temps, mais il s'agit à cet égard d'une simple hypothèse, sans incidence sur la question à laquelle il faut répondre ici. e) A la lumière du titre de la clause 5.2 litigieuse, et des obligations qui en découlent, il faut ainsi retenir que la demanderesse et le défendeur ont voulu conclure, et ont conclu, un pacte de préemption. VIII. Autre est la question de la validité de ce pacte de préemption. a) Citant Mooser (in : Le droit notarial en Suisse, 2e éd., Berne 2014, n. 536 p. 360), l'appelée soulève qu'un pacte de préemption doit indiquer sa durée de validité. La demanderesse cite pour sa part un autre avis mentionnant une durée maximale de vingt-cinq ans (Foëx, in : CR-CO I, 2e éd., n. 6 ad art. 216a CO), mais fait valoir que cette durée ne serait pas atteinte en l'occurrence. Ni le défendeur, ni l'appelé ne se prononcent à ce sujet. La durée maximale de vingt-cinq ans découle de l'art. 216a in initio CO (cf. supra consid. IV/a in fine). Pour le surplus, c'est le lieu de rappeler que la clause 5.2 litigieuse, prévoyant un pacte de préemption, fait partie intégrante du contrat de bail du 20 mars 1995 dont la durée est claire. Selon l'art. 1 du bail, ce contrat courait jusqu'au 1er mai 2005, puis

- 67 - se renouvelait de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation consignée auprès de la poste un an avant le terme suivant. Le propriétaire promettant pouvait ainsi résilier le contrat par déclaration déposée auprès de la poste au plus tard le 1er mai 2004 pour le 1er mai 2005, le 1er mai 2009 pour le 1er mai 2010, et le 1er mai 2014 pour le 1er mai 2015. C'est du reste par courrier du 2 mai 2013 que T. _____, acheteur reprenant, a résilié le bail, avec effet au 1er mai 2015 ; cette résiliation a été acceptée par transaction du 27 août 2013 passée devant la Commission de conciliation. En d'autres termes, le défendeur propriétaire pouvait se libérer de ses engagements pour autant qu'il respecte alors un délai

de cinq ans. Il ne saurait dans ces conditions être question d'un engagement pour une durée inconnue, ni a fortiori pour une durée de plus de vingt-cinq ans. Le terme "renouveler" utilisé dans l'article 1 du contrat de bail, au lieu de prolonger, en atteste également. Le moyen de l'appelée est ainsi sans fondement. Il le serait a fortiori s'il était utilisé par le défendeur originellement partie au bail, puisque celui-ci contrôlait la durée de son engagement, qui n'aurait duré plus de vingt-cinq ans qu'en l'absence de résiliation en temps utile à de multiples reprises. L'invocation de ce moyen serait dans ce cas constitutive d'un abus de droit. b) Le pacte de préemption ici litigieux ne prévoit pas de prix fixe ; il s'agit donc d'un pacte de préemption illimité, soumis à la forme écrite (art. 216 CO ; cf. supra consid. VI/a in medio). Le bail du 20 mars 1995 et la clause 5.2 comprise dans ses dispositions spéciales remplit en l'espèce cette exigence (cf. art. 13 CO), de sorte que le pacte de préemption est valable à la forme. c) Ce pacte est par conséquent valide, et déploie ses effets.

- 68 - Le droit de préemption de la demanderesse n'ayant toutefois pas été annoté au Registre foncier, l'intéressée ne dispose que de l'action en dommages-intérêt (cf. supra consid. VI/d), dont il convient d'exposer les conditions. IX. a) Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). Ce chef de responsabilité est soumis à quatre conditions: la violation du contrat, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage, ainsi que la faute. Le créancier supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des trois premières conditions (ou faits pertinents), ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (cf. ATF 132 III 689 consid. 4.5, rés. in JdT 2007 I 69). En revanche, il incombe au débiteur, dont la faute est présumée, de prouver la quatrième condition, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable (pour le tout cf. TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 et les autres arrêts cités). b) Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette : il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4, JdT 2006 I 295 ; TF 4A_190/2019 du 8 octobre 2019 consid. 5.2.2 et les autres arrêts cités). En droit des contrats, la distinction la plus importante est celle qui s'opère lorsque la relation contractuelle prend fin sans que le contrat

- 69 - ait été exécuté ; la loi distingue alors entre l'intérêt négatif, correspondant à l'intérêt qu'avait le créancier à ce que le contrat ne soit pas conclu, et l'intérêt positif, correspondant à l'intérêt qu'avait le créancier à ce que le contrat soit exécuté (ATF 106 II 131 consid. 5, JdT 1981 I 259 ; TF 4A_129/2017 du 11 juin 2018 consid. 7.1 ; Tercier/ Pichonnaz, Le droit des obligations, 6e éd., Zurich 2019, §24 nn 1298 ss et réf. cit.). La créance issue de l'art. 97 al. 1 CO porte sur le remboursement de l'intérêt positif (en allemand : *Erfüllungsinteresse* ; Huguenin, *Obligationenrecht*, 3e éd., Zurich 2019, §8 nn 867 ss spéc. 873). Ce dommage comprend toutes les pertes que subit le créancier du fait que le contrat n'a pas été exécuté ; sa situation doit correspondre, si l'indemnisation est totale, à celle qui eût été la sienne si le contrat avait été exécuté (Tercier/Pichonnaz, op. cit., §24 n. 1300). Selon l'art. 42 CO, la

preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (al. 1) mais, lorsque le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (al. 2). Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1 ; cf. aussi ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, rés. in JdT 2009 I 47). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition. La preuve du dommage n'étant pas apportée, le juge doit alors refuser la réparation, cela pour le tout (TF 5A_741/2018 du 18 janvier 2019 consid. 6.3 et les arrêts cités).

- 70 - c) Le dommage doit être la conséquence du fait générateur de responsabilité, soit en l'occurrence de la violation du contrat. En d'autres termes, il doit exister un rapport de causalité naturelle et adéquate entre ce fait et le préjudice subi. Un rapport de causalité naturelle existe, lorsque le fait générateur de responsabilité est une condition nécessaire (conditio sine qua non) du dommage, savoir qu'on ne saurait imaginer l'absence de l'un sans que l'autre disparaisse aussi. Il s'agit d'une question de fait (cf. ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, rés. in JdT 2009 I 47 ; TF 4A_637/2015 du 29 juin 2016 consid. 3.1 et les autres arrêts cités). Il y a causalité naturelle indirecte lorsque le fait initial ne cause pas lui-même le dommage, mais donne naissance à une ou plusieurs conditions dont le dommage est le résultat final. Il y a en revanche causalité dépassée, et dépassante, lorsqu'un dommage aurait pu être causé par un certain fait, mais résulte en réalité d'autres circonstances ; ces notions se réfèrent à un arrêt de la causalité naturelle (cf. TF 5C.125/2003 du 31 octobre 2003 consid. 3.3 et les auteurs cités). Lorsque la causalité naturelle est établie, il faut encore déterminer s'il existe un rapport de causalité adéquate, soit si le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, en sorte que la survenance du résultat paraît favorisée par le fait en question (ATF 123 III 110 consid. 3a ; TF 4A_466/2012 du 12 novembre 2012 consid. 4.1 et les autres arrêts cités, non publié in ATF 142 III 433). En présence d'une omission, la notion de causalité doit être aménagée, puisqu'en soi, une omission ne peut pas produire un dommage. Il faut alors examiner la causalité hypothétique. En d'autres termes, et pour autant que l'omission constitue bien la violation d'un devoir d'agir, il faut se demander si le dommage aurait pu être évité sans cette omission (savoir si l'auteur avait agi), d'après le cours ordinaire des

- 71 - choses et l'expérience générale de la vie (cf. Tercier/Pichonnaz, op. cit., §24 n. 1314).

d) En matière de responsabilité contractuelle, la faute se présume. C'est donc au défendeur à l'action en responsabilité contractuelle – en l'occurrence le défendeur promettant – d'alléguer et prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. X. a) La demanderesse allègue que le défendeur a violé ses obligations contractuelles, en omettant de l'informer de son intention de vendre son immeuble et de lui proposer un transfert à conditions égales. Selon elle, ce n'est que le 29 juin 2006 qu'elle a été informée de la vente, sans toutefois en

connaître les conditions avant le 10 décembre 2007, après la production du contrat de vente dans la procédure qu'elle a initiée devant le Tribunal des baux. Elle lui reproche d'avoir tardé volontairement à l'informer des conditions de vente. Selon elle, il a répondu à sa demande de renseignements du 29 juin 2006 en ouvrant action contre elle devant la Commission de conciliation le 20 juillet 2006 ; après qu'elle a elle-même ouvert une procédure parallèle devant la même autorité, le défendeur aurait d'abord refusé de produire le contrat de vente, avant d'en produire un exemplaire dont le prix de vente avait été effacé. Le défendeur fait valoir qu'il a informé la demanderesse de son intention de vendre l'immeuble par courrier du 10 mars 1998 indiquant un prix souhaité de 1'480'000 fr., puis par courrier du 11 mai 1999. Il soutient avoir ainsi respecté ses obligations contractuelles dans la mesure où il pouvait le faire, sans être responsable de l'absence de réponse de la demanderesse, et encore moins de manière fautive. L'appelé rejoint en substance l'avis du défendeur, alors que l'appelée ne se détermine pas sur ce point. La position du défendeur repose sur l'interprétation erronée qu'il fait de la clause 5.2 litigieuse, de sorte qu'elle n'est pas

- 72 - convaincante. Cela étant, les informations données par le défendeur au cours des années 1998 et 1999 se rapportent à des événements antérieurs à la vente du 26 juin 2006 ; il ne prétend en revanche pas avoir informé la demanderesse préalablement à la vente, comme le mentionne la clause 5.2 du bail, ni a fortiori entre la conclusion et l'exécution de la vente, selon ce que prévoit l'art. 216d al. 1 CO. Une telle information ne ressort pas non plus de l'état de fait, et une violation du pacte de préemption est avérée. Le défendeur – vendeur – a d'autant plus violé cette obligation que le prix de vente qu'il a finalement obtenu était inférieur à celui qu'il souhaitait originellement obtenir, qui a durant des années été une source de tensions avec la famille G. _____ . b) A titre de dommage, la demanderesse invoque un gain manqué, qu'elle n'a pas pu réaliser dès lors qu'elle n'est pas devenue propriétaire. Selon elle, ce gain manqué comprend l'encaissement des loyers des appartements se trouvant dans l'immeuble ; elle invoque aussi l'économie non réalisée dès lors qu'elle a dû continuer à s'acquitter de son propre loyer, au lieu des intérêts moins élevés qu'elle aurait dû payer en tant que propriétaire. La demanderesse fait en outre valoir que la valeur de l'immeuble a connu une plus-value depuis le jour de sa vente, dont elle aurait dû être la bénéficiaire. Le défendeur conteste le principe du dommage, ainsi que sa quotité. Il soutient qu'aucun manque à gagner, ni aucune diminution de la fortune n'ont été démontrés. En particulier, le résultat de l'expertise fiduciaire relatif aux loyers à encaisser ne serait pas décisif, faute de tenir compte de montants à déduire de ces revenus, tels les charges d'entretien de l'immeuble et d'autres investissements. En outre, la valeur actuelle de l'immeuble serait inconnue, ce qui empêche qu'on puisse déterminer une quelconque plus-value au fil du temps. L'appelée estime que la demanderesse se plaint en réalité de la perte d'une chance, qui n'est pas sujette à indemnisation en droit suisse. L'appelé ne s'est pas déterminé sur la question du dommage.

- 73 - Il ressort des constatations de l'expert [...] que la demanderesse, en devenant propriétaire de l'immeuble, aurait supporté une charge hypothécaire inférieure au montant du loyer qu'elle versait en qualité de locataire du garage situé dans l'immeuble ; elle aurait en outre reçu des loyers pour la location des appartements qui s'y trouvaient . Il y a donc une différence entre sa situation de locataire, et celle qu'elle aurait connue en tant que propriétaire, et la condition du dommage est par conséquent réalisée. Cela étant, il ne s'impose pas de déterminer la quotité de ce dommage, pour les motifs qui suivent. c) aa) La

demanderesse ne se prononce pas expressément sur la condition du rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation contractuelle et son dommage, rattachant tacitement le second à la première. Le défendeur fait quant à lui valoir une nouvelle fois que c'est en raison de sa propre passivité après les annonces des années 1998 et 1999 que la demanderesse n'est pas devenue propriétaire. L'appelée invoque uniquement de manière générale que les conditions d'une responsabilité ne sont pas réalisées, et que la demanderesse n'avait pas les moyens d'acquérir l'immeuble. L'appelé mentionne également l'insuffisance des moyens de la demanderesse, sans qualifier juridiquement ce moyen, que le défendeur invoque pour soutenir que c'est de mauvaise foi que la demanderesse invoque son droit de préemption. bb) Le défaut d'information du défendeur envers la demanderesse est une omission. Il ne suffisait toutefois pas que le défendeur accomplisse l'acte omis en avisant la demanderesse pour que celle-ci réalise des revenus, économies et plus-value. En effet, si elle avait reçu l'information attendue, elle aurait pu faire usage – ou non – de son droit de préemption, et c'est seulement par l'exercice de son droit qu'elle serait devenue propriétaire.

- 74 - Dans cette mesure, l'omission du défendeur est en rapport de causalité indirecte avec le dommage de la demanderesse : l'information du défendeur aurait créé l'opportunité pour la demanderesse d'exercer son droit, et c'est par l'exercice de ce droit qu'elle aurait pu devenir propriétaire. Comme cela ressort de l'usage du conditionnel, le rapport de causalité naturelle est en outre hypothétique. Il faut dans ce cadre déterminer si la demanderesse aurait fait usage, ou pu faire usage, de son droit de préemption, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie. L'intérêt de la demanderesse à exercer son droit de préemption n'est pas douteux, et le critère décisif est donc sa capacité financière pour le faire, qu'il lui incombe de prouver (cf. supra consid. IV et IX/a). cc) C'est en l'occurrence un prix de 1'120'000 fr. qui a été convenu entre le défendeur vendeur, d'une part, et l'acheteur T. _____, d'autre part, selon contrat authentique du 26 juin 2006. A dire d'expert [...], le montant total de la transaction était de 1'170'000 fr., après addition de 50'000 fr. couvrant les droits de mutation et les frais de notaire. Moyennant l'octroi d'un crédit hypothécaire de 930'000 fr. couvrant 80% de ce montant, selon l'usage bancaire, la demanderesse aurait ainsi dû apporter le solde de 240'000 fr. en fonds propres. La demanderesse allègue que, par courrier du 10 janvier 2008, la banque [...] SA lui aurait donné son accord de principe pour un prêt de 1'000'000 fr., correspondant à 65% d'une valeur de rendement estimée à 1'555'000 francs. Il ressort toutefois de ce courrier qu'aucun engagement ferme n'avait encore été pris, et qu'un tel engagement requerrait en particulier la présentation d'une situation financière saine de la demanderesse. Il découle cependant de l'expertise [...] que cette condition n'était pas remplie, au vu notamment des bénéfices annuels pratiquement nuls de la demanderesse et de sa société affiliée [...] Sàrl jusqu'à l'année 2005, et de leurs résultats déficitaires sur les exercices 2006 et 2007.

- 75 - L'expert [...] a conclu à cet égard qu'il était hautement improbable que la situation financière de la demanderesse au cours des années 2007 et 2008 lui ait permis de financer l'achat de l'immeuble aux conditions convenues avec l'acheteur T. _____. La possibilité d'un financement direct par la demanderesse n'est ainsi pas démontrée, en particulier s'agissant de l'obtention d'un prêt hypothécaire. dd) La demanderesse allègue que les membres de la famille G. _____ élargie pouvaient lui apporter les fonds requis pour acquérir l'immeuble, au revenu locatif très intéressant, et qu'ils souhaitaient aussi aider la demanderesse à ne plus devoir payer de loyer. Selon elle, les membres de la famille élargie

G._____ disposaient d'avoirs liquides, et le père de l'administrateur de la demanderesse F.G._____ aurait en particulier été prêt à vendre sa maison individuelle ; après son décès, les membres de son hoirie y auraient également été disposés. Comme exposé (cf. supra consid. VI/a), le pacte de préemption est un engagement unilatéral du promettant, qui donne par ce biais un droit préférentiel au préempteur. Le promettant s'engage envers une personne précise ; par corollaire, la titularité du pacte de préemption doit dès lors être considérée, en principe, comme incessible, sauf à contourner le but du pacte de préemption en violation du principe de la bonne foi. Lorsque la demanderesse allègue que les membres de la famille G._____ élargie étaient prêts à contribuer à l'achat d'un immeuble au revenu locatif très intéressant, elle élargit le cercle des bénéficiaires de manière contraire à la lettre et à l'esprit du pacte de préemption ici en cause. La loi prévoit certes la possibilité de s'engager en faveur d'un tiers non concerné par la relation contractuelle (stipulation pour autrui ; art. 112 CO) ou de céder sa créance (cession de créance ; art. 164 CO). Même dans cette seconde hypothèse toutefois, le créancier ne peut céder son droit que, alternativement, si le débiteur y consent ou si la cession n'est pas interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire ; or, en l'occurrence, le pacte de préemption prévoit expressément qu'il existe

- 76 - "afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire". L'intervention de tiers lors de l'invocation du droit de préemption est ainsi contraire au contenu de la convention, mais aussi à la nature de l'affaire. Du reste, les témoignages des membres de la famille G._____ élargie ont été écartés en raison de leurs liens avec l'administrateur de la demanderesse D.G._____, et les facilités de financement alléguées par la demanderesse ne sont pas établies. En tout état de cause, la lecture des déclarations des membres de la famille montre que ceux-ci, au mieux, n'étaient que vaguement au courant des projets de la demanderesse et ne montraient pas un enthousiasme débordant à ce sujet. Si la mère de D.G._____, B.G._____, s'est certes dite prête à vendre sa maison pour financer l'achat du garage, elle a également dit ne pas avoir approfondi la question ni ne s'être en particulier posé la question de son lieu de vie après la vente. Sa belle-fille C.G._____ s'est quant à elle dite convaincue que les biens de la famille permettraient d'acheter l'immeuble, mais a surtout mis en avant les avoirs de son frère A.C._____ et de leur mère B.C._____. Le premier a toutefois déclaré que l'achat de l'immeuble n'avait jamais été discuté en sa présence, et la seconde a admis ignorer dans quelle mesure la demanderesse aurait besoin d'aide. Ces déclarations ne permettent pas de retenir que cette société aurait ainsi eu accès à des facilités de crédit permettant de pallier ses propres difficultés. ee) L'existence de ressources financières, directes ou indirectes, permettant à la demanderesse d'exercer son droit de préemption si elle avait été informée de la vente du 26 juin 2006, n'est ainsi établie. Il n'est par conséquent pas démontré que c'est parce que le défendeur a omis d'informer la demanderesse de la vente du 26 juin 2006 que celle-ci n'est pas devenue propriétaire de l'immeuble en exerçant son droit de préemption ; en d'autres termes, s'il existe un lien de causalité naturelle entre l'omission du premier et le dommage de la seconde, il faut

- 77 - néanmoins constater que la causalité est dépassée au motif que les revenus locatifs manqués, les économies de charges et l'augmentation de la fortune allégués ont en réalité été causés par l'absence de ressources financières de la demanderesse, causalité dépassante, qui se serait trouvée dans l'impossibilité d'exercer son droit de préemption. L'absence de ce lien de causalité rend superflu l'examen de l'invocation éventuellement abusive du droit de

préemption par la demanderesse. d) Les conditions d'une responsabilité du défendeur envers la demanderesse, au titre de la violation du pacte de préemption du 20 mars 1995, ne sont ainsi pas remplies, avant tout examen de la faute – présumée – du défendeur. Il découle de tout ce qui précède que les conclusions principales en paiement de la demanderesse contre le défendeur doivent être rejetées. XI. a) Dès lors que le défendeur n'a fait l'objet d'aucune condamnation en paiement, les conclusions récursoires prises par le défendeur contre l'appelée doivent être rejetées, ainsi que les conclusions prises à titre encore plus récursoire par celle-ci contre l'appelé, aucune de ces parties n'ayant à être relevée de la moindre condamnation. Les conclusions du défendeur contre l'appelée, et celles de l'appelée contre l'appelé, sont ainsi intégralement rejetées. b) A titre reconventionnel, le défendeur conclut à ce que la demanderesse le relève de tout paiement de dépens à l'appelée, pour le cas où celle-ci s'opposerait avec succès à ses prétentions récursoires. La Cour de céans a déjà eu l'occasion d'examiner des prétentions en indemnisation du dommage subi en cas d'admission des

- 78 - conclusions prises contre une partie au procès, sous l'angle de la responsabilité pour acte illicite dans l'exercice de l'activité de notaire (art. 107 LNo [loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11] ; cf. CCiv, 21 février 2014/15). La débitrice recherchée est en l'espèce la demanderesse qui n'est pas soumise à cette loi, mais qui répond aux conditions classiques de la responsabilité délictuelle (cf. art. 41 CO). Cela étant, le défendeur s'est trompé de cible en prenant des prétentions récursoires contre la notaire. En effet, celle-ci n'a pas participé à la conclusion du pacte de préemption qu'il a violé, ce dont il répond en premier lieu ; l'éventuelle faute qu'il reproche à l'appelée cède le pas à ses propres manquements. Si tant est qu'il soit fondé à se retourner contre un tiers, il aurait dû le faire contre l'appelé, qui était chargé de la gestion des contrats de bail liés à l'immeuble et donc du droit de préemption qui y était rattaché. La question pourrait se poser de savoir si l'appelé était alors mandaté personnellement ou au travers des sociétés R.M. _____ SA puis R. _____ SA mais cela importe peu, le défendeur n'ayant pris de conclusion contre aucun d'eux. Cela étant, ses conclusions récursoires contre l'appelée sont manifestement mal fondées, sans qu'il revienne à la demanderesse d'en répondre. Les conclusions reconventionnelles du défendeur contre la demanderesse doivent par conséquent être rejetées. XII. Chacune des parties a pris des conclusions en allocation de dépens, ce qu'il convient d'examiner dans l'ordre qui suit. a) L'appelé obtient gain de cause sur les conclusions récursoires prises à son encontre par l'appelée, et a donc droit à de pleins dépens à la charge de celle-ci. Cet aspect du litige n'a pas trait à l'établissement du dommage, sous l'angle des questions techniques soumises à l'expert [...], mais est restreint aux questions juridiques fondant les prétentions récursoires. Dès lors, les dépens dus par l'appelée à l'appelé doivent être arrêtés à 19'793 fr. 30, savoir :

- 79 - a 15'00 fr à titre de participation aux honoraires de) 0 . son conseil; b 750 fr pour les débours de celui-ci;) . c) 4'043 fr 30 en remboursement de son coupon de b) L'appelée obtient gain de cause sur les prétentions récursoires du défendeur à son encontre et a droit à de pleins dépens à la charge de celui-ci, qui seront arrêtés à 20'866 fr. 60, savoir : a 15'00 fr à titre de participation aux honoraires de) 0 . son conseil; b 750 fr pour les débours de celui-ci;) . c) 5'116 fr 60 en remboursement de son coupon de c) Le défendeur obtient gain de cause sur ses conclusions libératoires contre la demanderesse ; il succombe en revanche sur ses conclusions reconventionnelles tendant à être relevé des dépens dus à l'appelée. Cet aspect du litige est toutefois accessoire aux

prétentions litigieuses au fond et ne justifie pas que l'on modifie la répartition des dépens. Ce sont donc de pleins dépens qui seront octroyés, à la charge de la demanderesse, constitués des montants suivants : a) 30'00 fr à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'000 fr pour les débours de celui-ci; c) 6'460 fr 90 en remboursement de son coupon de Le défendeur. r plaidjeu satuic be.énéfice de l'assistance judiciaire et a en particulier été libéré du paiement de l'avance de frais de 3'000 fr. pour l'audience de jugement. Dans la mesure où la demanderesse est astreinte aux dépens envers le défendeur et a versé des avances présentant un solde positif supérieur à 3'000 fr., ce montant sera prélevé directement sur ces avances et la demanderesse devra payer au défendeur le solde des dépens dus à celui-ci par 34'960 fr. 90 (30'000 fr. + 1'500 fr. + 6'460 fr. 90 – 3'000 fr.). d) Le coupon de la demanderesse doit finalement être arrêté à 29'799 fr. 20, auxquels s'ajoutent les 3'000 fr. retenus selon ce qui est exposé au point précédent.

- 80 -

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