Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.25/2004 /ech

Arrêt du 13 septembre 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Favre.
Greffier: M. Ramelet.

Parties
X._____,
défendeur et recourant, représenté par Me François Logoz,

contre

1. A._____ SA,
2. B._____ SA, ,
3. C._____ SA,
4. Masse en faillite de F._____ SA,
5. Masse en faillite de Y._____,
demanderesses et intimées,
toutes représentées par Me Alain Thévenaz.

Objet
vente immobilière conditionnelle; enrichissement illégitime en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée,

recours en réforme contre le jugement de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois du 15 avril 2003.

Faits:
A.
A.a X._____ (le défendeur), né le 10 mars 1924, est propriétaire de la parcelle no ... de la commune de ...; pratiquant le commerce de porc en gros, il n'a aucune connaissance des affaires immobilières.

Les sociétés A._____ SA, B._____ SA, C._____ SA et D._____ SA (devenue E._____ SA, puis F._____ SA), alors toutes actives dans le domaine de l'immobilier, ainsi que Y._____, ont constitué, par convention du 3 mai 1990, une société simple dans le but de mener à bien une opération immobilière sur la parcelle précitée, décrite dans ladite convention comme étant "actuellement en zone intermédiaire et (devant être) selon toute vraisemblance déclassée pour permettre des constructions futures (notamment d'un volume bâti SIA d'environ 30'000 m3)".

Egalement le 3 mai 1990, par deux actes notariés Z._____, A._____ SA, B._____ SA, C._____ SA, D._____ SA et Y._____ (ci-après: les promettants-acheteurs), d'une part, X._____, d'autre part, ont conclu une promesse de vente et d'achat ainsi qu'un pacte d'emption portant sur la parcelle no ... en cause. Le prix de vente était fixé à 3'800'000 fr., dont un acompte de 1'000'000 fr. a été payé séance tenante au promettant-vendeur X._____; le solde, par 2'800'000 fr., devait être versé le jour de la signature de l'acte de vente.

La promesse de vente et d'achat était "assortie d'un déclassement de l'actuelle zone intermédiaire, sur laquelle se trouve l'immeuble promis-vendu, en zone constructible (habitations collectives)". Il était encore convenu

notamment ce qui suit:
"L'instrumentation de l'acte final de vente interviendra ..., à la réquisition des promettants-acheteurs, dès le déclassement du terrain concerné obtenu, mais au plus tard avant le (3 mai 1996).

Dans le cas où, à la fin de la durée de cette promesse de vente et d'achat et du droit d'emption dont elle est assortie, le déclassement du terrain promis-vendu en zone constructible ne serait pas obtenu, ces deux contrats deviendraient caducs de plein droit; le promettant-vendeur devrait dans cette éventualité rétrocéder (500'000 fr.) aux promettants-acheteurs, mais conserverait le solde de l'acompte de ce jour, soit (500'000 fr.)".
Afin d'assurer la rétrocession aux promettants-acheteurs de la somme de 500'000 fr., X._____ leur a remis le 3 mai 1990 une garantie bancaire du même montant.

Soumis aux mêmes conditions que la promesse de vente et d'achat, le pacte d'emption, qualifié de "complément" de celle-ci, prévoyait que le droit d'emption prendrait fin le 3 mai 1996 "pour permettre l'achèvement des diverses procédures relatives au déclassement en habitations collectives".

Par contrat du 3 mai 1990, X._____ a prêté 100'000 fr. à Y._____. Il a été constaté que ce prêt n'a jamais été remboursé.
A.b Les parties contractantes étaient convenues que les promettants-acheteurs se chargeraient de la procédure de changement d'affectation de la parcelle no .... Dès le printemps 1990, ils ont entamé des démarches auprès de la Municipalité de ... en vue d'obtenir que le terrain soit attribué en zone constructible. Toutefois, dès la fin 1993, en proie à des difficultés financières, ils se sont désintéressés du projet immobilier. Y._____ a ainsi écrit à X._____, le 30 mars 1995, que trois de ses associés s'étaient irrémédiablement désistés.

Par lettre du 11 août 1995, Y._____ a fait savoir au conseil de X._____ que les promettants-acheteurs, estimant avoir été trompés lors de la conclusion des actes notariés du 3 mai 1990 notamment en ce qui concernait la valeur de la parcelle et son potentiel d'expansion, déclaraient invalider pour erreur essentielle, avec effet ex tunc, la promesse de vente et d'achat qui les liait à X._____; compte tenu de cette invalidation, les promettants-acheteurs exigeaient de ce dernier le remboursement de ce qu'il avait reçu en exécution de la convention invalidée, soit 1'000'000 fr. plus intérêts à 5 % dès le 1er juin 1990.

Le 25 août 1995, Y._____ a été déclaré en faillite par le Tribunal de première instance de Genève. X._____ a produit dans cette faillite une créance de 119'466 fr.65, qui a été admise définitivement à l'état de collocation.

Le 16 avril 1996, le conseil de X._____ a mis les promettants-acheteurs en demeure, d'une part, de requérir avant le 3 mai 1996 l'instrumentation de l'acte final de vente de sa parcelle aux conditions prévues dans l'acte du 3 mai 1990 et, d'autre part, de créditer au notaire avant cette date le solde du prix de vente convenu, par 2'800'000 fr.
Il a été retenu que, le 3 mai 1996, la parcelle no ... en question n'avait pas été affectée à une zone à bâtir.

Le 6 mai 1996, X._____ a écrit aux promettants-acheteurs que, dès l'instant où ils n'avaient pas requis l'instrumentation de l'acte de vente de son bien-fonds, il "résili(ait) la promesse de vente et d'achat ainsi que le droit d'emption (du) 3 mai 1990".
A.c Le 3 mai 1996, les promettants-acheteurs ont déposé devant le juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois une requête de mesures provisionnelles tendant à ce qu'ordre soit donné à la banque garante de leur payer le montant de la garantie de restitution d'acompte émise le 3 mai 1990, soit 500'000 fr.

Par ordonnance du 27 septembre 1996, le magistrat instructeur a rejeté ladite requête.
A.d Le 7 novembre 1996, A._____ SA, B._____ SA, C._____ SA, la masse en faillite de Y._____ et E._____ SA ont fait notifier à X._____ un commandement de payer la somme de 500'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 4 mai 1996, auquel le poursuivi a fait opposition.

Par prononcé du 19 mars 1997, le Président du Tribunal du district de Payerne a rejeté la requête de mainlevée des poursuivantes. Cette décision a été confirmée par arrêt du 30 octobre 1997 de la Cour des poursuites

et faillites du Tribunal cantonal vaudois.
B.
Par demande du 21 août 1998, A._____ SA, B._____ SA, C._____ SA, la masse en faillite de Y._____ et E._____ SA ont ouvert action contre X._____ devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois. Les demanderesses ont en définitive conclu à ce que le défendeur leur doive paiement de la somme de 1'000'000 fr. plus intérêts à 5 % dès le 4 mai 1990, la mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite notifiée à ce dernier étant prononcée à due concurrence.

Le défendeur a conclu à libération. Il a formé une reconvention, concluant à ce que les demanderesses soient déclarées ses débitrices solidaires de 600'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 3 mai 1996. Il s'est encore prévalu de la prescription et a opposé en compensation aux prétentions des demanderesses sa créance de 119'466 fr.65 contre Y._____.

L'architecte EPFL-SIA W._____, commis comme expert par le juge instructeur, a déclaré que la parcelle no ... faisait partie d'un périmètre composé de dix parcelles formant un tout, de sorte que le "déclassement" en zone de construction de ce seul bien-fonds n'était pas possible.

Le 7 juin 2002, le magistrat instructeur a pris acte que la raison sociale de E._____ SA était devenue F._____ SA, de l'ouverture de la faillite de cette dernière et de la décision de la masse en faillite de F._____ SA de continuer le procès à la place de E._____ SA.

Par jugement du 15 avril 2003, dont les motifs ont été communiqués le 19 novembre 2003, la Cour civile a condamné le défendeur à verser aux demanderesses la somme de 500'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 8 novembre 1996, l'opposition de X._____ à la poursuite qui lui a été notifiée le 7 novembre 1996 étant définitivement levée jusqu'à concurrence du montant alloué, en capital et intérêts.
C.
C.a X._____ recourt en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut à la modification du jugement cantonal, en ce sens que les conclusions des demanderesses sont rejetées et que celles-ci lui doivent solidairement paiement de 600'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 6 mai 1996.

Les intimées proposent le rejet du recours.
C.b Par arrêt du 28 mai 2004, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté dans la mesure de sa recevabilité le recours cantonal en nullité formé par le défendeur contre le jugement de la Cour civile.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dans sa reconvention et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ).
Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté

de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

Le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties (qui ne peuvent en prendre de nouvelles: art. 55 al. 1 let. b OJ), mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine). Le Tribunal fédéral peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant; il peut aussi rejeter un recours en opérant une substitution de motifs, c'est-à-dire en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 130 III 136 consid. 1.4 in fine).
2.
2.1 Selon le jugement déféré, les demanderesses n'ont pas été victimes d'un vice du consentement au moment où elles ont conclu avec le défendeur la promesse de vente et d'achat du 3 mai 1990. De toute manière, à supposer que leur volonté ait effectivement été viciée, le contrat en cause aurait été ratifié.

Pour la cour cantonale, il résulte de l'interprétation normative du texte de la promesse de vente et d'achat que celle-ci "devait (...) déployer immédiatement ses effets, tout en étant soumise à une condition résolutoire, consistant dans la survenance du déclassement du fonds promis-vendu". Les promettants-acheteurs, qui devaient se charger de la légalisation de la parcelle, ont entrepris des démarches dans ce sens. Au vu du changement survenu sur le marché de l'immobilier, ils se sont toutefois désintéressés du projet dès janvier 1994, de sorte que la procédure de changement d'affectation n'a pas abouti. Comme la condition intégrée dans la promesse de vente visait à protéger les acheteurs, il est exclu d'admettre que les demanderesses, par leur inaction, aient fait obstacle à l'avènement de la condition au mépris des règles de la bonne foi, comme l'entend l'art. 156 CO. Il n'y a donc pas lieu de considérer que la condition résolutoire est survenue.

La suite du raisonnement, exposée sans ambages au considérant II let. d, p. 30 du jugement déféré, doit être retranscrite telle quelle:
"La légalisation du terrain n'étant pas intervenue, le contrat a persisté le 3 mai 1996.

Le contrat du 3 mai 1990 règle tant les effets de la légalisation du terrain promis-vendu que les effets d'un non-avènement de ce déclassement. La promesse stipule ainsi que "l'instrumentation [de l'acte définitif]interviendra[it]dès le déclassement". Les parties prévoient au surplus que dans le cas où "le déclassement du terrain promis-vendu en zone constructible ne serait pas obtenu", la promesse de vente et d'achat de même que le pacte d'emption "deviendraient caducs de plein droit".

Les deux contrats sont donc devenus caducs de plein droit, avec effet au 3 mai 1996".
Et la Cour civile de poursuivre que les demanderesses peuvent déduire du contrat du 3 mai 1990, à l'encontre du défendeur, une créance en restitution d'une partie de leur acompte, par 500'000 fr., échue le 3 mai 1996. Le délai de prescription applicable étant de dix ans, cette prétention n'est pas prescrite. En outre, le défendeur ne peut opposer en compensation à cette créance la production qu'il avait fait valoir dans la faillite de Y._____ prononcée le 25 août 1995.

S'agissant de la reconvention formée par le défendeur, les actes passés le 6 mai 1990 (recte: le 3 mai 1990) étant devenus caducs, a poursuivi l'autorité cantonale, ce dernier ne peut plus déduire une prétention fondée sur l'inexécution de la promesse de vente et d'achat, d'autant que les demanderesses, qui n'étaient pas tenues de mener à son terme la procédure de "déclassement", n'ont pas violé ce contrat.
2.2 Le recourant invoque la violation des art. 2 CC, 102, 107 et 156 CO. Il prétend que l'interprétation objective des manifestations de volonté des parties opérée par la cour cantonale est erronée. Il fait valoir que la condition résolutoire à laquelle était subordonnée la promesse de vente et d'achat était "l'impossibilité d'obtenir le déclassement d'ici le 3 mai 1996". Aux yeux du défendeur, les demanderesses, en violant leur obligation contractuelle de se charger de la légalisation de la parcelle, ont provoqué au mépris des règles de la bonne foi (art. 2 CC) l'avènement de la condition résolutoire, si bien que la cour cantonale aurait dû considérer, conformément à l'art. 156 CO, que cette condition n'était pas survenue le 3 mai 1996. Contrairement à l'opinion des magistrats

vaudois, c'est manifestement le comportement des intimées, lesquelles avaient intérêt à ce que la condition résolutoire se réalise pour se départir d'un contrat devenu trop onéreux pour elles, qui est visé par cette norme.

Le recourant prétend ainsi que, du moment que la condition résolutoire doit être réputée non avenue, la promesse de vente et d'achat était valable le 3 mai 1996 et les demanderesses ne pouvaient se prévaloir de la clause contractuelle prévoyant la rétrocession en leur faveur de l'acompte versé. Malgré plusieurs mises en demeure, les intimées n'ont pas requis le 3 mai 1996 l'instrumentation de l'acte final de vente de la parcelle. Le défendeur en déduit qu'après avoir résilié le contrat le 6 mai 1996, il était en droit de réclamer aux demanderesses la réparation de son dommage positif, lequel, calculé en application de la théorie de la différence, se monte à 600'000 fr., soit le prix de vente convenu (3'800'000 fr.) moins la valeur marchande du terrain au 6 mai 1996 (2'200'000 fr.), après déduction de l'acompte de 1'000'000 fr. perçu le 3 mai 1990.

A titre subsidiaire, à supposer qu'il ne puisse obtenir l'indemnisation de son dommage positif, le recourant soutient qu'il n'a jamais été mis en demeure, au sens de l'art. 102 CO, d'exécuter l'obligation contractuelle mise à sa charge, consistant, en cas d'avènement de la condition résolutoire, à rétrocéder la moitié de l'acompte versé. Les intimées ne lui ont pas fixé de délai pour s'exécuter (art. 107 al. 1 CO), pas plus qu'elles n'ont fait usage de l'une des trois possibilités que leur conférait l'art. 107 al. 2 CO. A l'en croire, en appliquant le contrat et en le condamnant à exécuter cette obligation contractuelle sans que les intimées n'aient requis l'exécution de la convention, l'autorité cantonale aurait enfreint les art. 102 et 107 al. 2 CO.
3.
L'analyse juridique effectuée par la cour cantonale des actes conclus entre les parties le 3 mai 1990 et les conséquences qu'elle en a tirées ne laissent pas de surprendre. Il suffit de renvoyer à la formulation incompréhensible du considérant II let. d du jugement déféré (cf. ci-dessus), qui est pourtant la clé de voûte de la solution retenue.
Compte tenu encore des multiples critiques élevées par le recourant contre ce jugement, l'examen de la cause doit être repris ab ovo.
3.1 La cour cantonale n'a pas établi la volonté réelle des plaideurs qui ont conclu le 3 mai 1990 une promesse de vente et d'achat assortie d'un pacte d'emption portant sur la parcelle dont est propriétaire le défendeur. Il convient ainsi de qualifier ces actes et de déterminer leurs composantes en ayant recours au principe de la confiance.
3.1.1 La théorie de la confiance commande de rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; cf. ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5, 702 consid. 2.4 p. 707). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5, 702 consid. 2.4 p. 707). Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent en revanche du fait (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 702 consid. 2.4.1 p. 707). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 265 consid. 3a).
3.1.2 Il résulte de l'état de fait déterminant (art. 63 al. 2 OJ) que les deux actes notariés du 3 mai 1990, soit la promesse de vente et d'achat accompagnée de son "complément", i.e. le pacte d'emption, contenaient déjà tous les éléments essentiels de la vente immobilière projetée. Etaient ainsi dûment précisés les noms des parties contractantes, la désignation de l'immeuble vendu avec son numéro cadastral, l'indication du prix de vente - dont rien ne permet de douter de la véracité - et des modalités de son versement, l'obligation de transférer le bien-fonds matérialisée par la faculté des demanderesses d'obtenir, sur requête, l'instrumentation de l'acte final de vente et la véritable cause juridique, à savoir le transfert de propriété du défendeur aux demanderesses (cf. à propos des éléments objectivement essentiels entrant en considération, Pierre Tercier, Les contrats spéciaux,

3e éd., n. 968/969, p. 143/144). A cela s'ajoute que les intimées, en tant que titulaires d'un droit d'emption sur la parcelle en cause, pouvaient requérir du juge l'attribution du droit de propriété si le concédant (i. e. le recourant) refusait de procéder au transfert de propriété (art. 665 al. 1 CC) et, sur la base du jugement définitif, requérir
l'inscription de leur droit de propriété au registre foncier (art. 963 al. 2 CC).

Il est de jurisprudence que le précontrat qui renferme d'ores et déjà les éléments essentiels du contrat principal doit être assimilé à ce contrat. C'est ainsi que la promesse de vente doit être assimilée à une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1; 118 II 32 consid. 3b et 3c, cf. également Charles Besson, La promesse de vente a perdu sa raison d'être, mais pas ses conséquences néfastes, in: Mélanges des 50 années de la Société Suisse des Conservateurs du Registre foncier, 1998, p. 231 ss, spéc. p. 237). Le contrat de vente immobilière peut être assorti d'un droit d'emption annoté au registre foncier, qui se définit alors comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative (soit la déclaration d'exercice du droit); le pacte d'emption s'analyse comme une vente conditionnelle (cf. ATF 129 III 264 consid. 3.2.1).
Au vu de ces considérations, il n'est nul besoin de longues explications pour retenir que les actes du 3 mai 1990, à savoir la promesse de vente et d'achat assortie du pacte d'emption, doivent se qualifier de vente immobilière (art. 216 CO).

Il a été retenu que le pacte d'emption était soumis aux mêmes conditions que la promesse de vente et d'achat. Et il n'est pas contesté que la promesse de vente était elle-même conditionnelle. Autrement dit, tant les effets de cette convention que l'exercice du droit d'emption jusqu'au terme prévu, qui était le 3 mai 1996, dépendaient d'un événement futur et incertain, qu'il y a lieu maintenant de déterminer et de définir.
3.1.3 Selon l'état de fait définitif, la promesse de vente et d'achat était subordonnée au "déclassement de l'actuelle zone intermédiaire, sur laquelle se trouve l'immeuble promis-vendu, en zone constructible (habitations collectives)", lequel devait intervenir au plus tard le 3 mai 1996.

L'art. 18 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) permet aux cantons de réglementer le territoire sans affectation spéciale, appelé aussi zone intermédiaire (Reservezonen). Sur cette base, l'art. 51 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) a prescrit que les zones intermédiaires comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier (al. 1); elles sont inconstructibles, le règlement communal pouvant y autoriser l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles ou viticoles, dans la mesure où l'affectation future n'en sera pas compromise (al. 2).

En droit de l'aménagement du territoire, le terme "déclassement (Auszonung)" s'emploie lorsqu'un terrain situé dans une zone à bâtir conforme aux exigences matérielles de la LAT est attribué à une zone non constructible (cf. Piermarco Zen-Ruffinen, Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, ch. 417 p. 188 et ch. 1452 p. 608/609).

Il résulte des circonstances de l'affaire que le vocable "déclassement" utilisé dans le libellé de la condition examinée est impropre. Il est en effet établi que les demanderesses avaient l'intention de mener une opération immobilière sur la parcelle no .... Dans cette optique, les parties avaient raisonnablement en vue de faire dépendre jusqu'au terme stipulé (3 mai 1996) les effets de la promesse de vente ainsi que l'exercice du droit d'emption de l'affectation - ou du classement (Einzonung) - dans une zone à bâtir de la parcelle no ..., alors classée en zone intermédiaire non constructible. En d'autres termes, la condition prévue par les plaideurs revenait à priver d'effets les actes notariés du 3 mai 1990 si le bien-fonds n'était pas classé (et non déclassé) dans une zone constructible avant le 3 mai 1996.

La condition incorporée dans les actes en question était clairement une condition suspensive au sens des art. 151 à 153 CO. Du reste, la loi (art. 217 al. 1 CO) n'autorise que ce type de condition pour une vente immobilière (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 in fine et la référence doctrinale).
3.2 Il a été retenu que, le 3 mai 1996, la parcelle no ... n'avait pas été affectée dans une zone constructible. La

condition stipulée est donc défaillie.

Le recourant prétend que les demanderesses ont empêché l'avènement de la condition suspensive par un comportement déloyal. C'est la question qu'il convient maintenant de trancher.
3.2.1 Une condition est réputée accomplie quant l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi (art. 156 CO). Cette fiction concrétise l'art. 2 CC et représente un cas d'application de l'exception de position mal acquise (arrêt C.254/1987 du 16 novembre 1987 consid. 2a, in SJ 1988 p. 158).

L'attitude de la partie qui a empêché l'accomplissement de la condition doit être examinée en particulier à la lumière des motifs de l'auteur et du but qu'il poursuit. Mais il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent désormais assumer (Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 855; Pascal Pichonnaz, Commentaire romand, n. 15 ad art. 156 CO). Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (cf. arrêt C. 254/1987 du 16 novembre 1987 consid. 2a in fine, in SJ 1988 p. 158, et les références doctrinales).
3.2.2 En l'espèce, il a été constaté logiquement qu'il incombait non au défendeur, parfaitement novice en matière immobilière, mais aux demanderesses de se charger de la procédure liée au classement du terrain en zone constructible. D'ailleurs, à partir du printemps 1990, celles-ci ont entrepris des démarches auprès de l'autorité administrative compétente pour obtenir le changement d'affectation de la parcelle. Mais il est vrai, qu'à compter de la fin 1993, en butte à des difficultés financières, elles ne se sont plus occupées du développement du projet, dont elles ont abandonné la réalisation en 1995.

Il convient toutefois de ne pas perdre de vue que les démarches à entreprendre étaient des plus complexes et que leur succès ne dépendait pas que des seuls efforts des demanderesses. De fait, l'instruction a permis d'établir que la parcelle no ... faisait partie d'un périmètre constitué de dix parcelles et que l'affectation du seul bien-fonds du défendeur en zone à bâtir était impossible. La procédure consistait donc dans l'élaboration d'un plan de quartier au sens des art. 44 let. c et 64 LATC. Cela signifie que la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent au minimum la moitié de l'estimation fiscale totale, devaient demander à la Municipalité de ... l'établissement d'un tel plan (cf. art. 67 al. 2 et 3 LATC). Rien n'indique que les majorités précitées auraient pu être réunies. L'auraient-elles été qu'il aurait alors fallu, le cas échéant, confectionner une maquette ou un montage photographique ou encore poser des gabarits en vue de l'enquête publique avant que le projet de plan ne soit soumis à l'examen préalable du Service vaudois de l'aménagement du territoire (cf. art. 69 al. 3 et 71 LATC).

A cela s'ajoute qu'il est notoire que le marché de l'immobilier a subi de sévères secousses au début des années 1990. Il n'est ainsi pas exclu que le projet élaboré en mai 1990 ne fût plus rentable par la suite. Et, comme on l'a vu ci-dessus, n'agit pas de mauvaise foi celui qui cherche à préserver sa survie économique.

Enfin, les intérêts du défendeur ont été sauvegardés, puisque le non-avènement de la condition suspensive lui permet, comme on le verra, de garder la somme de 500'000 fr. sur l'acompte de 1'000'000 fr. payé le 3 mai 1990.

Il suit de là que le comportement des demanderesses incriminé par le défendeur n'était pas déloyal, ce qui signifie que l'accomplissement de la condition n'a pas été empêché par les premières contrairement aux règles de la bonne foi.
3.3 Lorsque la condition suspensive fait défaut, l'ensemble de l'acte conditionnel devient caduc. Les prestations déjà effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime, à savoir l'art. 62 al. 2 CO (condictio causa data causa non secuta) (cf. ATF 129 III 264 consid. 3.2.2 et ses très nombreuses références jurisprudentielles et doctrinales).

En l'espèce, les demanderesses ont versé le 3 mai 1990 au défendeur un acompte de 1'000'000 fr.
3.4 Le défendeur a invoqué en instance cantonale le moyen de la prescription.
3.4.1 L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée

a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (art. 67 al. 1 CO). Ces délais sont applicables singulièrement lorsque l'action tend à la restitution d'acomptes versés en exécution d'un contrat soumis à une condition suspensive qui ne s'est pas réalisée (ATF 129 III 264 consid. 4.1; 119 II 20 consid. 2a).

Il n'est pas contesté que la promesse de vente et d'achat contenait, au cas où les contrats notariés deviendraient caducs, une disposition prévoyant la rétrocession aux intimées de l'acompte versé.

Dans l'ATF 129 III 264 consid. 4.1, le Tribunal fédéral s'est demandé, lorsque le contrat conditionnel prévoit lui-même la restitution de l'acompte en cas de défaut de réalisation de la condition suspensive, s'il ne conviendrait pas alors de soumettre la créance en restitution au délai décennal de prescription des obligations de l'art. 127 CO dans le cadre d'un rapport de liquidation contractuel. Il a semblé opter pour la négative en se référant à une jurisprudence cantonale.

Cet obiter dictum a été évoqué par Pascal Pichonnaz (Droit de la construction 4/2003, p. 165). Cet auteur a considéré que, dans l'hypothèse envisagée, dès lors que la règle conventionnelle ne pourrait prévoir que la restitution des acomptes, on ne voit pas comment l'on pourrait admettre, par ce seul fait, qu'un régime contractuel sous-tend la restitution des prestations anticipées.

Cette opinion doit être approuvée. Il ne se justifie nullement de faire une exception au principe général rappelé plus haut, qui est extrêmement clair. L'élément déterminant est qu'aucun contrat n'est venu à chef en raison de la défaillance de la condition suspensive. On ne saurait réintroduire un rapport de liquidation contractuel en se fondant sur des clauses d'un accord qui est censé n'avoir jamais été conclu.
C'est donc bien au regard de l'art. 67 CO qu'il convient de rechercher si l'action des intimées est prescrite.
3.4.2 Les demanderesses ont eu connaissance de leur droit à la restitution de la prestation anticipée versée le 3 mai 1990 au plus tard le 6 mai 1996, lorsque le défendeur leur a fait savoir qu'il "résiliait" les deux actes notariés.

Les intimées ont interrompu le délai annal de prescription en notifiant une poursuite au recourant le 7 novembre 1996 (art. 135 ch. 2 CO). L'arrêt du 30 octobre 1997, par lequel la Cour des poursuites et faillites a rejeté définitivement la requête de mainlevée et renvoyé les demanderesses à agir devant le juge civil, est un acte qui a introduit une nouvelle phase dans la poursuite, de sorte qu'il a interrompu à nouveau la prescription (art. 138 al. 2 CO; ATF 91 II 362 consid. 10).

Le délai de prescription d'un an de l'art. 67 al. 1 CO a ainsi commencé à courir à nouveau dès le 30 octobre 1997. Il a été interrompu par le dépôt devant la Cour civile de la demande du 21 août 1998 (art. 135 ch. 2 CO). A juste titre, le recourant n'a pas prétendu que la prescription serait intervenue durant l'instance cantonale (ATF 123 III 213).
Partant, la créance des demanderesses n'est pas prescrite,
3.5 Il reste à déterminer la quotité de la créance en restitution dont sont titulaires les intimées.
3.5.1 Comme on l'a vu, le défendeur a perçu le 3 mai 1990 un acompte se montant à 1'000'000 fr.

Le classement du terrain du défendeur en zone constructible n'ayant pas été obtenu le 3 mai 1996, celui-ci doit restituer aux demanderesses les arrhes valant acompte (Angeld; cf. sur cette notion Felix R. Ehrat, Commentaire bâlois, 3e éd., n. 1 in fine ad art. 158 CO) qu'il a encaissés à titre d'exécution anticipée de la vente conditionnelle devenue caduque. Selon le libellé de la promesse de vente et d'achat interprétée objectivement, il s'agit du montant de 500'000 fr., que le recourant s'est d'ailleurs engagé expressément à rétrocéder par la remise aux intimées d'une garantie bancaire. Cette somme portera intérêts à 5 % dès le 8 novembre 1996, lendemain du jour où un commandement de payer a été notifié au défendeur, l'opposition formée par celui-ci à cette poursuite étant définitivement levée à due concurrence.
3.5.2 Selon l'art. 153 al. 2 CO, lorsque la condition vient à défaillir, le créancier est tenu de restituer le profit réalisé. Comme on l'a vu (cf. consid. 3.3 ci-dessus), le contrat conditionnel est alors caduc et toutes les prestations reçues doivent être restituées en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime.

Mais cette disposition n'est pas impérative (Ehrat, op. cit., n. 2 ad art. 153 CO).

En l'occurrence, les parties ont réglé expressément les conséquences du non-avènement de la condition. Leur accord garde toute sa validité sur ce point, indépendamment de la caducité des actes notariés, puisqu'il vise précisément la situation où la condition ne se réaliserait pas. Les plaideurs ont prévu que le promettant-vendeur pourrait garder la moitié de la somme versée le 3 mai 1990, soit 500'000 fr.

Cet accord des parties doit être appliqué.
3.6 Le défendeur a déclaré en procédure opposer en compensation des prétentions des demanderesses la créance de 119'466 fr.65 qu'il possède contre le failli Y._____.
3.6.1 Le créancier a en principe le droit de compenser sa créance avec celle que le failli peut avoir contre lui (art. 213 al. 1 LP). La loi prévoit toutefois des exceptions absolues au droit de compenser, qui sont consacrées dans l'intérêt de la masse passive (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 43 ad art. 213 LP). Ainsi, toute compensation est exclue lorsque le créancier du failli est devenu son débiteur ou celui de la masse après l'ouverture de la faillite (art. 213 al. 2 ch. 2 LP).
3.6.2 In casu, le recourant, créancier du failli Y._____ à la suite du prêt qu'il lui a consenti le 3 mai 1990, est devenu débiteur de la masse en faillite de ce dernier le 3 mai 1996, jour où la condition suspensive intégrée dans les deux actes notariés est défaillie. Comme il l'est donc devenu postérieurement à l'ouverture de la faillite de Y._____, prononcée le 25 août 1995, aucune compensation n'entre en ligne de compte.
3.7 Le recourant a formé une reconvention tendant au paiement de 600'000 fr. à titre de dommages-intérêts positifs pour inexécution de la promesse de vente et d'achat.
Ce contrat, à la suite du non-accomplissement de la condition suspensive à laquelle il était subordonné, est devenu caduc le 3 mai 1996. Le défendeur ne peut par conséquent élever aucune prétention fondée sur l'inexécution de la promesse de vente et d'achat.

Les prétentions reconventionnelles du défendeur sont privées de tout fondement.
4.
En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé, mais avec une nouvelle motivation.

Vu l'issue du litige, le recourant, qui succombe entièrement, supportera l'émolument de justice et versera aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 8'000 fr. est mis à la charge du recourant.
3.
Le recourant versera aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois.
Lausanne, le 13 septembre 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: