

# VD\_FINDINFO AP / 2010 / 208 vom 28. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_208](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___208)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 208 du 28 septembre 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 208 del 28 settembre 2009

## Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, CONDITION POTESTATIVE, CONDITION{FAIT FUTUR}, INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL}, IMPOSSIBILITÉ, IMPOSSIBILITÉ OBJECTIVE, IMPOSSIBILITÉ INITIALE, ACCÈS SUFFISANT, PERMIS DE CONSTRUIRE | 151 CO, 156 CO, 18 al. 1 CO, 20 al. 1 CO, 205 CO, 93a LAF, 19 al. 1 LAT

## Erwägungen

### E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement.

### E. 2

Le recourant conclut à la nullité du jugement. Il ne fait toutefois valoir aucun moyen spécifique de nullité à l'appui de cette conclusion, de sorte que celle-ci est irrecevable, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

### E. 3

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

### E. 4

Le recourant soutient que les intimés étaient déchus de leur droit à l'action rédhibitoire, dès lors que le contrat du 13 juin 2008 excluait la garantie du vendeur pour les défauts de la chose vendue. L'action en garantie de l'art. 205 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) suppose que la vente a eu lieu. Or, en matière immobilière, la disposition que

constitue la réquisition au registre foncier ne peut être subordonnée à aucune réserve ou condition (art. 217 al. 1 CO; art. 12 ORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier; RS 211.432.1]; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2<sup>ème</sup> éd., 1997, p. 854; Pichonnaz, *Commentaire romand*, 2003, n. 19 ad art. 151 CO, pp. 828-829). En d'autres termes, les "ventes conditionnelles" immobilières ne peuvent être inscrites au registre foncier avant l'avènement de la condition, celle visée ici étant une condition suspensive au sens de l'art. 151 CO, telle la réserve de l'obtention d'une autorisation de construire (Foëx, *Commentaire romand*, 2003, n. 3 ad art. 217 CO, p. 1162). Le contrat affecté de telles conditions est en suspens et ne produit pas tous ses effets (Foëx, *op. cit.*, n. 4 ad art. 217 CO, p. 1162). Si la condition ne vient pas à chef, le contrat devient caduc (Foëx, *op. cit.*, n. 5 ad art. 217 CO, p. 1162; Engel, *op. cit.*, p. 858). En l'espèce, la condition suspensive mentionnée dans le contrat du 13 juin 2008 a empêché la vente de se produire, soit d'être parfaite par son inscription au registre foncier et par le versement du prix convenu au vendeur (art. 151 al. 2 CO; Steinauer, *Les droit réels*, vol. II, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n° 2014, p. 265; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>ème</sup> éd., 2009, n° 1109, p. 166). En outre, le transfert des risques et profits n'a pas eu lieu (ch.

## **E. 6**

Le recourant fait valoir que les intimés ont renoncé à se prévaloir de l'inconstructibilité de la parcelle en cause, dès lors qu'ils ont déclaré, dans le contrat du 13 juin 2008, "s'être suffisamment renseignés auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction" et l'ont déchargé de toute responsabilité à cet égard. Au demeurant, le chiffre 7 dudit contrat prévoit une exclusion de garantie. Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient, adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (méthode objective; ATF 132 III 626 c. 3.1 et références, JT 2007 I 423; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé. Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références). 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. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 c. 5.2; ATF 133 III 61 précité et références). En l'espèce, la clause dont se prévaut le recourant se trouve dans le titre "Vente", section "Restrictions de la propriété foncière" et est placée à la suite d'un

paragraphe mentionnant que certaines restrictions de droit public ne sont pas mentionnées au registre foncier. Le titre "Conditions de vente" prévoit à son art. 1 ("Condition") que les acquéreurs subordonnent leur acquisition à la délivrance d'un permis de construire leur permettant la construction d'un bâtiment d'habitation conforme aux dispositions réglementaires en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire. L'art. 2 des conditions de vente ("Obligations des acquéreurs") prévoit que les acquéreurs s'engagent à déposer auprès de l'autorité communale un dossier d'enquête publique complet en vue de l'obtention du permis de construire réservée à l'art. 1 dans un délai échéant au 15 août 2008, et qu'ils ne pourraient se prévaloir de la réserve posée par cette disposition s'ils ne le faisaient pas. L'art. 7 des conditions de vente prévoit, quant à lui, une exclusion générale de garantie. Il ressort en outre du jugement (p. 4) que les intimés avaient fait une première offre à 100'000 fr. pour la parcelle, mais comportant déjà la condition de l'obtention d'un permis de construire dans un délai raisonnable. Lors des discussions ultérieures, il apparaît que le prix de vente a été augmenté à 110'000 fr. pour tenir compte de cette condition. Il résulte de cet élément que la condition posée à l'art. 1 du contrat était un élément central du contrat litigieux et constituait bien une condition suspensive au sens de l'art. 151 CO et non un élément annexe. Rien ne permet en outre de retenir que les parties ont voulu de manière concordante, par les clauses invoquées par le recourant, limiter le champ d'application de cette condition et la possibilité pour les intimés de s'en prévaloir. Une telle solution ne peut d'ailleurs être déduite d'une interprétation objective du contrat du 13 juin 2008, la décharge invoquée par le recourant ayant trait aux restrictions de la propriété non mentionnées au registre foncier et la clause d'exclusion de garantie ne privant les intimés que des actions rédhibitoire, en réduction du prix et en dommages-intérêts, actions qui, comme on l'a vu n'entrent pas en ligne de compte dès lors que le contrat du 13 juin 2008 n'est pas venu à chef. Ce moyen doit être rejeté.

## **E. 7**

Le recourant fait valoir que les intimés n'ont pas déposé une demande de permis de construire complète devant les autorités communales et soutient en conséquence qu'ils ne peuvent se prévaloir de la condition posée à l'art. 1 des conditions de vente du contrat. a) Le premier juge s'est référé à l'avis d'Engel (Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., 1997, p. 857) selon lequel, en présence d'une condition impossible, savoir lorsque l'événement dont dépend la condition est impossible, le contrat est sans effet dès l'origine. Il a pris en compte la jurisprudence relative à l'art. 19 LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; RS 700) selon laquelle un accès est suffisant au sens de cette disposition lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (ci-après : normes VSS). La norme VSS 640'291 prévoyant une rampe maximale de 15 % pour une rampe non couverte permettant l'accès à un parking et de 18 % si dite rampe est couverte et le Tribunal fédéral ayant considéré qu'un terrain présentant une pente de 23 % ne garantissait pas un accès suffisant, car dépassant dite norme, le premier juge a considéré que le permis n'aurait pu être délivré, car la condition d'équipement posée par l'art. 22 al. 1 let. b LAT n'était pas réalisée, partant que la condition prévue à l'art. 1 du contrat du 13 juin 2008 était impossible et le contrat sans effets. aa) Selon l'art. 20 al. 1 CO, le contrat est nul notamment s'il a pour objet une chose impossible. L'impossibilité doit être objective, c'est-à-dire qu'il est nécessaire que la prestation ne puisse être fournie par aucun débiteur quel qu'il soit (Guillod/Steffen, Commentaire romand, 2003, n. 76 ad art. 19-20 CO, p. 136 et références). L'impossibilité

doit en outre exister au moment de la conclusion du contrat. Si elle intervient subséquemment, elle est régie par l'article 119 CO (Tercier, *Le droit des obligations*, 4<sup>ème</sup> éd., 2009, n° 758, p. 164). bb) Selon la jurisprudence, une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés. L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (TF 5A\_136/2009 du 19 novembre 2009 c. 4.3.2 et références). La jurisprudence cantonale relative à l'accès adapté au sens de l'art. 19 LAT a précisé que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (Revue de droit administratif et fiscal [RDAF] 1999 p. 219 c. 2d, pp. 221-222). Dans un arrêt du 17 octobre 1997, le Tribunal administratif du canton de Vaud a jugé qu'un accès avec une pente de l'ordre de 34 % était suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT dans la mesure où le projet consistait dans la construction d'un seul logement, mais que la mise à disposition d'une place de parc au bas de la pente était cependant nécessaire en région de montagne à cause de l'enneigement qui peut rendre le chemin impraticable (TA AC.1996.0215 du 17 octobre 1997 c. 2c). De même, la doctrine et la jurisprudence tessinoise admettent que la configuration du sol peut justifier l'absence de toute voie d'accès pour les véhicules automobiles pour la construction d'une villa familiale (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, 2001, n° 702, pp. 324-325 et références; Jomini, *Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire*, Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch éd., n. 18 ad art. 19 LAT, p. 8). Lorsqu'en raison d'une planification insuffisante, un équipement conforme à l'art. 19 al. 1 LAT fait défaut en zone à bâtir, la commune peut suivre la voie de l'art. 20 LAT et, comme le lui permet expressément l'art. 21 LAF (loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières; RSV 913.11), prendre l'initiative de la formation d'un syndicat d'amélioration foncière ou, si le nombre de parcelles nécessitant une correction est restreint, tenter une procédure de correction de limites selon l'art. 93a LAF. La formulation de cette disposition étant impérative, l'autorité municipale doit examiner à chaque demande de

permis de construire, notamment lorsque l'équipement ne paraît pas satisfaire aux exigences de l'art. 19 LAT, la question de savoir s'il faut "procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt public prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible au sens de l'art. 93a LAF" (RDAF 1999 p. 219 c. 6c, pp. 235-236). L'autorité municipale ne peut donc plus, dans cette hypothèse, refuser le permis de construire et inviter le requérant à agir devant le juge civil en passage nécessaire (TA AC.2008.0025 du 29 avril 2009 c. 2d). cc) En l'espèce, les intimés projetaient de construire sur la parcelle litigieuse un chalet destiné à devenir leur résidence principale. Le terrain sur lequel se trouve l'accès à la parcelle litigieuse est en pente. On ne peut donc exclure d'emblée que dit accès aurait pu être jugé suffisant en application de l'arrêt AC.1996.0215 - dans la mesure où une place de parc au bas de la pente était disponible - et de la doctrine susmentionnée si l'on renonçait à un accès par automobile. A cet égard, les normes VSS ne sont ici pas déterminantes, dès lors qu'elles n'ont un caractère impératif que pour les ouvrages soumis à la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RSV 725.01), qui n'est pas applicable en dehors du domaine public ou d'une servitude publique, à moins qu'il soit prévu que l'ouvrage soit transféré au domaine public ou constitué en servitude publique (RDAF 1999 p. 219 précité, c. 2d, p. 222). Or, l'accès litigieux est fondé sur une servitude de droit privé et il n'était pas exclu de renoncer à un accès par voiture. De même, la jurisprudence fédérale relative au caractère inadmissible d'une pente de 23 % (TF 1C\_314/2007 du 17 avril 2008 c. 2.5) à laquelle s'est référée le premier juge n'est pas pertinente, car il ne s'agissait pas dans cet arrêt de déterminer si un accès était suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT mais de déterminer le tracé d'un passage nécessaire. En outre, même si l'accès existant ne pouvait être qualifié de suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT, cela ne pouvait avoir pour conséquence le refus du permis de construire. En effet, dès lors que la parcelle litigieuse était colloquée en zone à bâtir, la Municipalité de Corbeyrier aurait été tenue d'initier à tout le moins la procédure de l'art. 93a LAF, vu la jurisprudence susmentionnée. Quant à l'art. 51 du règlement du 12 mai 1978 de la Commune de Corbeyrier qui prévoit que la Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garage pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement, les emplacements de stationnement devant être prévus en arrière des alignements, on ne peut dire qu'il aurait entraîné de façon certaine le refus de délivrance du permis de construire. En effet, si l'exigence posée par cette disposition n'est qu'une exigence de l'équipement en accès, ce serait déroger au droit fédéral que d'imposer la réalisation d'une place de parc lorsque la topographie empêche de réaliser une route d'accès. Si elle a une portée autonome, visant à éviter que le domaine public ne soit encombré, rien n'indique qu'une place de parc ne pourrait pas être réalisée sur une parcelle voisine, le cas échéant sur le tracé de la servitude, voire ailleurs dans la commune. Au surplus, le témoin J. \_\_\_\_\_ a déclaré que, dans certains cas les propriétaires pouvaient stationner sur des places aménagées sur le domaine public et le témoin N. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'en montagne, deux chalets sur dix n'avaient pas d'accès avec un véhicule, les personnes laissant leur voiture sur le domaine public ou chez des voisins. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la délivrance d'un permis de construire n'était pas objectivement impossible au sens de l'art. 20 al. 1 CO et que le contrat du 13 juin 2008 n'était pas caduc. b) Le premier juge a considéré que les intimés avaient tout entrepris pour la réalisation de la condition litigieuse. En effet, ils avaient pris contact avec un constructeur de chalet, en demandant les avis d'un

architecte et d'un géomètre, avant d'aboutir à la conclusion que l'accès à la parcelle posait un problème insurmontable. Au vu de la position du recourant, les intimés avaient en outre sollicité l'avis de l'autorité municipale, sans présenter formellement une demande de permis de construire. Le premier juge a admis qu'au vu des éléments en leur possession, notamment des avis des experts, on ne pouvait exiger des intimés d'investir des sommes importantes dans l'établissement d'un dossier complet de demande de permis de construire alors qu'ils pouvaient de bonne foi penser ne pas l'obtenir. La jurisprudence a précisé que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager ainsi de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 c. 5.2 et références). Toutefois, 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 assumer. Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition et la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (ATF 133 III 527 c. 3.3.3 et référence). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a cependant jugé que le refus de solliciter une rente de l'assurance-invalidité sans motif légitime était contraire à la bonne foi. En l'espèce, le dépôt d'une demande de permis de construire figure dans le contrat du 13 juin 2008 à l'art. 2 ("Obligation des acquéreurs"). Il n'est donc pas nécessaire d'examiner ici si le dépôt de cette demande était imposé par les règles de la bonne foi. Cette clause doit s'interpréter comme une incombance, soit comme le comportement que doit avoir une personne pour éviter un désavantage juridique (Tercier, op. cit., n° 292, p. 75). Celui qui refuse ou omet d'agir ne peut y être contraint, mais il perdra alors le bénéfice de certains droits (Tercier, loc. cit). En effet, l'art. 2 du contrat du 13 juin 2008 prévoit comme sanction la perte du droit de se prévaloir de la condition prévue à l'art. 1. Il est constant que les intimés n'ont pas respecté cette incombance. Conformément au contrat du 13 juin 2008, ils étaient déchus du droit d'invoquer le fait que le permis de construire n'avait pas été délivré pour se libérer du contrat. On ne saurait considérer que le recourant abuse de son droit en invoquant l'art. 2 du contrat du 13 juin 2008 dès lors que, comme on l'a vu au considérant a) ci-dessus, la délivrance d'un permis de construire n'était pas impossible. Au demeurant, les avis d'H. \_\_\_\_\_ du 17 juillet 2008, de M. \_\_\_\_\_ du 29 juillet 2008 et de A.X. \_\_\_\_\_ du 31 juillet 2008, communiqués au recourant le 13 août 2008, ne font état que du caractère déraisonnable de la construction d'un accès utilisable par des véhicules sur le tracé de la servitude au vu de l'altitude de la parcelle litigieuse, de la pente du terrain et des prescriptions techniques des normes VSS. Ils sont en revanche muets sur la possibilité d'obtenir un permis de construire. Quant à la prise de position de la Municipalité de Corbeyrier du 8 septembre 2008, elle est postérieure au 15 août 2008 et ne pouvait donc justifier la renonciation, à cette dernière date, au dépôt d'une demande de permis de construire. Au surplus, cette prise de position a trait à la construction d'une route sur le tracé de la servitude et n'examine pas la solution - certes moins commode pour les intimés mais admise par la jurisprudence - de la renonciation à un accès carrossable à la parcelle

litigieuse, moyennant la constitution d'une place de parc au bas de la pente. Le recours doit en conséquence être admis sur ce point.

#### **E. 8**

L'art. 13 du contrat du 13 juin 2008 prévoit, en cas de carence de l'une des parties, le choix pour l'autre de poursuivre l'exécution du contrat ou de renoncer à celle-ci et de réclamer le paiement d'une clause pénale de 11'000 fr. auquel s'ajoutaient les frais de notaire et de la commission de courtage. Le recourant a opté pour la seconde solution. Il a donc droit au paiement de la clause pénale de 11'000 fr., montant admissible car représentant 10 % du prix de vente (cf. ATF 133 III 201 c. 5.5). La commission de courtage s'est élevée à 5'918 fr. TVA incluse. Le recourant a ainsi droit au montant de 16'918 francs. L'intérêt moratoire court dès le 19 février 2009, lendemain de la première interpellation, savoir la réception de la réponse. Le recourant a en outre droit à la libération en sa faveur de l'acompte de 11'000 fr. versé par les intimés au notaire U. \_\_\_\_\_ en imputation de la créance susmentionnée. Le recours doit en conséquence être admis dans cette mesure.

#### **E. 9**

Obtenant gain de cause, le recours a droit à de pleins dépens de première instance, fixés à 4'080 fr., TVA en sus sur 2'530 fr. (art. 91 et 92 CPC).

#### **E. 10**

En conclusion, le recours doit être admis et le jugement réformé en ce sens que l'action des demandeurs est rejetée et que ceux-ci doivent payer au demandeur la somme de 16'918 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2009, le montant de 11'000 fr. consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique notaire U. \_\_\_\_\_, étant libéré en faveur du défendeur à valoir sur la somme susmentionnée, ainsi que la somme de 4'080 fr., TVA en sus sur 2'530 fr., à titre de dépens. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'400 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'900 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit : I. Rejette l'action de P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_. II. Admet les conclusions reconventionnelles de S. \_\_\_\_\_. III. Dit que P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à S. \_\_\_\_\_ la somme de 16'918 fr. (seize mille neuf cent dix-huit francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2009. IV. Dit que le montant de 11'000 fr. (onze mille francs) consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique Notaire U. \_\_\_\_\_, est libéré en faveur de S. \_\_\_\_\_, à valoir sur la somme mentionnée sous chiffre III ci-dessus. V. Arrête les frais de justice à 1'580 fr. (mille cinq cent huitante francs) à la charge de P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et à 1'550 fr. (mille cinq cent cinquante francs) à la charge de S. \_\_\_\_\_. VI. Dit que P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à S. \_\_\_\_\_ la somme de 4'080 fr. (quatre mille huitante francs), TVA en sus sur 2'530 fr. (deux mille cinq cent trente francs) à titre de dépens. VII. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. III. Les frais de deuxième instance du recourant S. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 1'400 fr. (mille quatre cents francs). IV. Les intimés P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser au recourant S. \_\_\_\_\_ la somme de 2'900 fr. (deux mille neuf cents francs) à titre de dépens de

deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 16 juin 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me François Boudry (pour S. \_\_\_\_\_), ■ Me Denis Sulliger (pour P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 16'918 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Le greffier :

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