

VD_FINDINFO HC / 2016 / 472 vom 29. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___472

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 472 du 29 avril 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 472 del 29 aprile 2016

Regeste

PRINCIPE DE LA CONFIANCE {INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, VENTE, IMMEUBLE, CLAUSE PÉNALE, IMPOSSIBILITÉ | 119 CO, 160 CO, 163 CO, 18 CO, 20 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et arrêts cités). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 2 juillet 2015/608 consid. 2 ; CACI 1 er février 2012/57 consid. 2a).

E. 3

CO). La jurisprudence a admis que l'engagement de se comporter conformément au contrat peut faire l'objet d'une clause pénale (ATF 122 III 420 consid. 2a). Dans ce contexte, les parties sont libres de définir le comportement que la peine conventionnelle est destinée à empêcher. Aux fins de créer une pression générale en faveur d'une exécution conforme au

contrat, elles peuvent en particulier convenir d'une clause générale selon laquelle une peine conventionnelle est due pour chaque violation d'un devoir contractuel. L'interprétation de telles clauses a lieu selon l'art. 18 CO (135 III 433 consid. 4.2, JdT 2009 I 479, p. 485). La clause pénale a un caractère autonome en ce sens qu'elle constitue une nouvelle obligation qui s'ajoute à la dette principale du débiteur ou l'augmente et est sujette à des causes d'extinction qui lui sont propres (Mooser, Commentaire romand, CO I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 1 ad art. 160 CO et les réf. cit.). Elle a un caractère accessoire en ce sens qu'elle est au service de l'obligation principale, qu'elle renforce. En cas de nullité de l'obligation principale, la clause pénale est également nulle. Elle n'est pas non plus due en cas d'impossibilité initiale (art. 20 CO) et, sauf convention contraire, en cas d'impossibilité subséquente non fautive (art. 119 al. 1 CO), ce qu'il appartient au débiteur de prouver (Mooser, op. cit., n. 4 ad art. 163 CO). La peine alternative, prévoyant que le créancier puisse demander soit l'exécution, soit la peine – non les deux –, est la règle (art. 160 al. 1 CO), sous réserve d'une convention contraire (art. 160 al. 2 CO). La faculté de choisir conférée au créancier s'exerce au moyen d'un droit formateur. Mais elle n'est que conditionnelle : elle n'est donnée qu'en cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite. La loi ne fixe pas de délai au créancier pour se déterminer, lequel doit néanmoins le faire dans les limites de la bonne foi. Lorsqu'il réclame la peine, le créancier renonce à l'exécution et l'option est irrévocable. Si le créancier a choisi l'exécution de la prestation, il peut toujours, en cas d'inexécution, exiger après mise en demeure la peine conventionnelle (Mooser, op. cit., nn. 10 et 11 ad art. 160 CO).

E. 3.1

L'appelant fait valoir qu'en concluant la clause pénale, l'intimée, dont les représentants étaient rompus aux affaires et qui était active dans le domaine de l'immobilier, aurait agi en parfaite connaissance de ses engagements pris, soit en particulier de la présentation d'un dossier de mise à l'enquête réglementaire. Selon l'appelant, l'intimée savait que, faute de respecter ses engagements, elle s'exposait automatiquement au paiement de la clause pénale, dont le texte serait clair. Ainsi, dès lors que les premiers juges ont reconnu que le projet n'était objectivement pas réglementaire, ils devaient en tirer la conséquence juridique prévue dans l'acte notarié, sans s'attacher à la vision subjective dudit projet par l'une des parties. Au surplus, l'appréciation des premiers juges de la bonne foi des représentants de l'intimée quant au caractère réglementaire du projet présenté serait injustifiée au vu des plans présentés à l'enquête, qui prévoiraient un décrochement inférieur à un mètre tant à l'est qu'à l'ouest, ainsi que des courriers du BTI des 18 mai et 10 octobre 2011 qui attireraient l'attention de l'intimée sur la nécessité de respecter la longueur d'un mètre pour les décrochements. En outre, la distinction opérée par l'expert entre deux renseignements fournis par le BTI serait sans portée, eu égard au constat des premiers juges selon lequel le projet déposé le 29 juin 2011 n'était pas réglementaire. Enfin, la procédure du constat notarié de carence prévue au ch. III.1 ne serait pas applicable à l'engagement stipulé sous ch. II.2. D'une part, le constat de carence n'aurait de sens que pour documenter le cas classique du défaut à l'exécution (défaut de payer le prix, respectivement de concourir au transfert), alors que le ch. II.2 viserait des engagements d'une autre nature, soit celui de déposer un dossier réglementaire exempt de dérogation dans un délai donné et celui de procéder en cas d'opposition. D'autre part, le ch. II.2 prévoirait que le non-respect par l'acheteur des engagements précités entraînerait automatiquement un défaut au sens du ch. III.2, de sorte que, le cas échéant, il n'y aurait pas lieu de procéder à un quelconque constat. Etant établi que l'intimée n'avait pas déposé un projet réglementaire dans le délai imparti –

et prolongé –, l'appelant considère qu'il était en droit de réclamer soit le montant de la clause pénale, soit l'exécution avec paiement du solde du prix. Les premiers juges auraient retenu à tort qu'il n'avait jamais opté, puisque c'est précisément ce qu'il aurait fait en notifiant à l'intimée un commandement de payer portant sur le montant de la clause pénale, ce qui était confirmé par son courrier du 27 janvier 2011.

E. 3.2

De son côté, l'intimée fait valoir que le caractère non réglementaire du projet présenté ne serait pas établi, seule l'autorité municipale étant susceptible de le constater et les remarques du BTI n'ayant pas valeur de décision. D'ailleurs, l'expert judiciaire aurait relevé le caractère complexe du règlement communal sous l'angle de son application et de son interprétation. A supposer que le projet présenté doive être considéré comme non réglementaire, l'intimée considère que cette informalité n'aurait pas de caractère causal. N'ayant été signalée que le 11 octobre 2011 aux parties, le respect de la condition aurait été de fait impossible vu les délais des art. 109 et 114 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 ; RSV 700.11), de sorte que l'art. 163 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) devrait être appliqué. Il n'y aurait au surplus aucune faute de l'intimée liée à la présentation du projet litigieux, puisque celui-ci serait basé sur des renseignements erronés du BTI. L'intimée propose ensuite son interprétation des modalités prévues par les ch. II et III de l'acte notarié en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution. Sous cet angle, elle fait valoir que, par les renvois prévus aux ch. II.1 et III.2, l'interpellation préalable visée au ch. III.1 serait nécessaire dans tous les cas de figure, ce que confirmerait le texte du ch. III.2 stipulant que la clause pénale est immédiatement exigible (« sans autre mise en demeure ») et dont il faudrait déduire l'exigence d'une mise en demeure antérieure. D'après elle, comme l'appelant ne l'avait pas mise en demeure d'acquiescer la parcelle avant l'échéance de l'acte stipulée au 30 novembre 2011, il se serait privé du droit d'exiger le paiement de la clause pénale. Enfin, selon l'intimée, l'appelant n'aurait pas opté pour la clause pénale avant la réquisition de la notification d'une poursuite pour le montant correspondant, le 14 décembre 2011, mais aurait au contraire adopté un comportement dont il faudrait déduire qu'il avait opté pour l'exécution. Par surabondance, l'intimée invoque avoir agi de bonne foi et sur la base d'une intention sérieuse, ce dont attesteraient les frais encourus en vue de l'exécution du contrat, chiffrés par l'expert à 87'449 fr. 95. Subsidiairement, l'intimée se prévaut de l'art. 163 al. 3 CO en vue d'une éventuelle réduction de la clause pénale.

E. 3.3.1

La clause pénale ou peine conventionnelle (art. 160 à 163 CO) est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation pour les cas d'inexécution, d'exécution imparfaite ou tardive de son obligation. La prestation stipulée dans la clause pénale est due indépendamment du dommage subi par le créancier et, sauf convention contraire, même si celui-ci n'a encouru aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; cf. Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2 e éd., 1997, n. 272, p. 862), sous réserve de son caractère réductible (art. 163 al.

E. 3.3.2

Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit en premier lieu rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1

CO ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 1126 ; ATF 125 III 305 consid. 2b, JdT 2000 I 635 ; TF 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b et les réf. citées). 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 réf. cit.). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge interprétera les déclarations faites selon la théorie de la confiance ; il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (cf. ATF 127 III 444 consid. 1 b, JdT 2002 I 213 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_502/2010 du 1^{er} décembre 2010 consid. 2.1.1 ; TF 4A_665/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_47/2010 du 4 avril 2010 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). 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 cette 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 intéressés lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (TF 4A_476/2011 du 11 novembre 2011 consid. 3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5, JdT 2003 I 144).

E. 3.3.3

Les premiers juges ont estimé que l'intimée pouvait de bonne foi considérer avoir satisfait à ses obligations en vue de l'obtention du permis de construire ; dès lors, en raison de l'échéance stipulée pour l'obtention d'un permis de construire, survenue le 30 novembre 2011, l'acte notarié dans son ensemble était caduc, y compris la clause pénale. Sans le dire explicitement, les premiers juges ont procédé à une interprétation objective de l'acte notarié du 1^{er} avril 2011, ce qui n'est pas critiquable en soi dans la mesure où les éléments d'interprétation subjective ne permettent pas de dégager la réelle et commune volonté des parties. En effet, il ressort tout d'abord du courrier du 4 mars 2011 que l'intimée a proposé à l'appelant de conclure un contrat de vente à terme, conditionné, entre autres, à l'obtention du permis de construire – dont la demande réglementaire et exempte de dérogation devait être formée par ses soins – et à la séparation sans frais des parties, ainsi qu'au partage des frais d'acte, en cas d'échec de la procédure. Cela étant, par pli du 7 mars 2011, l'appelant a déclaré à l'intimée préférer s'en tenir aux conditions habituelles, à savoir notamment l'octroi d'un permis de construire conforme aux lois et aux règlements, l'exécution de la vente au plus tard le 30 août 2011, faute de quoi la promesse de vente serait déclarée nulle et non avenue, et la prise en charge des frais par l'acheteur. La volonté du vendeur de ne supporter aucuns frais s'opposait donc à celle de l'acquéreuse, qui souhaitait partager les frais non directement liés à l'obtention du permis de construire en cas d'échec du processus. Le fait que le vendeur n'envisageait pas l'échec du processus sans dédommagement ressort en outre du libellé des engagements pris par l'acheteur dans l'acte notarié de concourir, sous plusieurs aspects précis, à l'obtention du permis de construire, ainsi que de l'attitude du vendeur postérieurement à la signature de l'acte notarié, notamment de ses courriers des 3

octobre 2011, 2 novembre 2011 et 27 février 2012 et du commandement de payer du 6 décembre 2011, exprimant son empressement de voir la vente aboutir ou d'être dédommagé.

E. 3.3.4

Il faut donc recourir à une interprétation objective des manifestations de volonté des parties. Dans ce cadre, il faut partir du texte lui-même qui est clair en tant qu'il soumet à la clause pénale stipulée sous ch. III.2 non seulement les obligations des parties dans le cadre de l'exécution de la vente, mais également plusieurs engagements précis pris par l'acheteur, à teneur du ch. II.2, de concourir à la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire, parmi lesquels celui, explicite et dépourvu d'ambiguïté, de présenter à l'enquête publique, dans un délai au 30 juin 2011, des plans exempts de toute dérogation au règlement. Or le dernier paragraphe du ch. II.2 de l'acte notarié du 1^{er} avril 2011 stipule expressément que le non-respect par l'acheteur des engagements souscrits afin de concourir à la réalisation de la condition vaudra à celui-ci d'être « considéré comme défaillant au sens du ch. III.2 (clause pénale) », expression qui ne peut se comprendre comme le renvoi in extenso au ch. III définissant les modalités de l'exécution de la vente (concours des parties au transfert et paiement du prix). Le ch. III prévoit en effet le recours à une procédure de constat de carence notarié, alors que le ch. II.2 règle précisément cet aspect en stipulant d'ores et déjà le défaut de l'acheteur qui n'aurait pas établi des plans parfaitement conformes à la réglementation communale, qui n'aurait pas déposé le dossier de mise à l'enquête d'ici au 30 juin 2011, qui n'aurait pas introduit sans délai les recours à disposition ou qui n'aurait pas tenu le vendeur et le notaire au courant des démarches à entreprendre en vue d'obtenir le permis de construire, ainsi que des décisions des autorités compétentes. La stipulation d'une clause pénale assortissant le respect des engagements de l'acheteur d'œuvrer à la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire voulue par l'acheteur apparaît comme le contrepoids, opposé par le vendeur, au pouvoir factuel de l'acheteur d'influer sur la réalisation ou non de cette condition. Enfin, comme le relève l'appelant, le notaire ne dispose d'aucune compétence particulière et n'est d'aucun recours pour constater la conformité ou non du projet de construction à la réglementation communale existante, de sorte que la procédure du constat de carence n'a aucun sens pour constater le respect ou le non-respect par l'acheteur des obligations souscrites sous ch. II.2. Il ressort donc du texte et de la logique intrinsèque de l'acte que la procédure du constat de carence décrite sous ch. III.1 ne trouve application qu'en cas de défaut dans le cadre de l'exécution des obligations découlant de la vente en tant que telle et non en cas de défaut de l'acheteur dans le cadre des obligations souscrites en vue de la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire.

E. 3.4

L'acte notarié exprime objectivement la volonté d'assortir plusieurs obligations d'une clause pénale et non seulement l'exécution conforme au contrat après réalisation de la condition d'obtention du permis de construire dans un délai donné. En particulier, la clause pénale a aussi pour vocation de renforcer les obligations, souscrites par l'acheteur indépendamment de l'obligation de concourir au transfert et de payer le prix, de présenter un dossier de mise à l'enquête dans un délai donné et sur la base de plans ne présentant aucune dérogation au règlement, ainsi que de concourir à la procédure d'obtention du permis de construire dans toute la mesure utile et d'informer le vendeur ainsi que le notaire de son avancement. A son défaut, il n'aurait tenu qu'à l'acheteur d'influer sur la réalisation ou non de la condition

d'octroi du permis de construire pour tenir en échec, ou non, l'ensemble de l'acte. Dans ce contexte, l'acte ne peut recevoir l'interprétation implicite qu'en ont faite les premiers juges. Il n'est en effet pas conforme à l'interprétation objective d'exclure l'application de la clause pénale dès l'échéance du terme stipulé pour la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire, indépendamment de la façon dont l'acheteur a ou non concouru à son avènement, alors que l'obligation de concourir à l'avènement de la condition a été renforcée par un engagement de l'acheteur érigé en obligation à caractère autonome sous forme de clause pénale. En admettant que l'intimée ait pu subjectivement considérer avoir satisfait à ses obligations en vue de l'obtention du permis de construire, après avoir constaté que tel n'était pas le cas d'un point de vue objectif, les premiers juges ont à tort introduit et pris en considération une notion absente de la convention des parties.

E. 4

L'art. 163 al. 2 CO prévoit notamment que la peine stipulée ne peut être exigée lorsque l'exécution de l'obligation est devenue impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable. Cette disposition ne vise cependant que les cas d'impossibilité initiale (art. 20 CO) ou d'impossibilité subséquente non fautive au sens de l'art. 119 CO, soit une impossibilité objective – et non subjective (cf. Thévenoz, Commentaire romand, CO I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 119 CO) – de la prestation, de surcroît non imputable au débiteur. La faute du débiteur, qui est présumée, peut consister en le fait de n'avoir pas envisagé ni prévenu la survenance de l'impossibilité. En outre, l'application de 119 CO peut être exclue lorsque le débiteur répond de l'impossibilité en raison d'une clause contractuelle ou même de motifs d'équité (Thévenoz, op. cit., n. 7 ad art. 119 CO).

E. 4.1

L'intimée soutient que les premiers juges n'étaient pas compétents pour juger du caractère non réglementaire du projet soumis à l'enquête publique. Or le constat du caractère réglementaire ou non du projet pouvait et devait être effectué à titre préjudiciel par le juge civil pour vérifier l'avènement – ou non – de la condition, ne serait-ce que dans la mesure où en l'occurrence, comme le relève l'intimée, l'autorité communale n'a jamais été appelée à trancher cette question après que le BTI avait pris position. La réponse à cette question était un préalable nécessaire à la résolution du litige. Par ailleurs, la compétence du juge civil pour connaître de questions préjudicielles qui ne font pas encore l'objet d'une décision entrée en force de la part de l'administration ou des tribunaux administratifs est reconnue de jurisprudence constante (ATF 131 III 546 consid. 2.3, JdT 2008 I 67). Il est donc erroné de prétendre, comme le fait l'intimée, que ce constat ne pouvait être posé par les premiers juges.

E. 4.2.1

L'intimée soutient également qu'en raison du caractère complexe de la réglementation communale de police des constructions, souligné par l'expert, et des renseignements contradictoires donnés par le BTI, le respect des délais contractuels aurait été impossible.

E. 4.2.2

Sur la base du jugement entrepris et des plans produits à l'appui de la demande de permis de construire du 29 juin 2011 (cf. supra, let. C, ch. 6), on constate que le projet soumis à la Municipalité de [...] en vue de l'enquête publique impliquait du côté ouest du bâtiment principal des décrochements de 0,83 et 0,95 mètre entre les corps de bâtiments, ainsi que

des décrochements de 0,38 et 0,42 mètre entre les mêmes corps de bâtiments du côté est. Qui plus est, la distance à la limite du fonds voisin, mesurée perpendiculairement à la limite à partir du milieu de la façade côté ouest du bâtiment le plus au nord, atteignait 5,63 mètres. Comme cela ressort déjà du courrier du BTI du 13 octobre 2011, le règlement exige à son art. 52 que le décrochement entre les corps de bâtiments soit d'un mètre au minimum et que la distance à la limite de chaque corps, mesurée à l'axe de ceux-ci, soit d'au moins six mètres. Par son courrier du 13 octobre 2011, le BTI a notamment précisé à R. _____ que, pour être réglementaires, les décrochements entre les corps de bâtiments côté ouest devaient être d'un mètre au minimum, alors que, par courriel du 2 novembre 2011, il a précisé que les décrochements devaient être d'un mètre tant côté ouest que côté est. Au vu de la configuration du projet présenté à l'autorité communale le 29 juin 2011 (cf. supra, let. C, ch. 6), il ne fait aucun doute que celui-ci ne satisfaisait pas aux exigences relatives aux décrochements minimaux d'un mètre entre les différents corps de bâtiments et à la distance à la limite du fonds voisin, exigences ressortant telles quelles de la réglementation de la police des constructions (art. 52 par. 6 et 7 du règlement). Dès lors, face à une clause exigeant sans ambiguïté le dépôt de plans ne dérogeant en rien à la réglementation communale, l'intimée, représentée par un architecte de métier et de formation, ne saurait de bonne foi prétendre n'avoir pas perçu le risque que le projet présenté ne soit pas conforme à la réglementation précise de la mesure des décrochements admissibles. Quelle qu'ait été l'attitude du BTI et quelle qu'ait été la complexité de la réglementation communale ou l'aspect délicat de la configuration de la parcelle, l'intimée pouvait et devait se rendre compte qu'en présentant un tel projet, elle prenait d'emblée un risque incompatible avec l'engagement résultant du ch. II.2 du contrat. L'attitude adoptée ultérieurement par l'autorité communale, respectivement par son bureau technique, ne change rien à l'appréciation qui précède. En l'absence d'impossibilité objective et nonobstant les efforts déployés, les frais encourus et la bonne foi dont se prévaut l'intimée en appel, les premiers juges n'étaient pas fondés à considérer que l'intimée aurait satisfait à ses obligations découlant du contrat litigieux. Au contraire, il y a lieu d'admettre avec l'appelant que l'intimée a violé certaines obligations mises à sa charge par la convention des parties, avec pour conséquence de fonder sur le principe le droit de l'appelant d'exiger le versement de la clause pénale stipulée.

E. 5

Le fait que l'appelant n'ait pas recouru à la procédure du constat de carence n'est pas déterminant (cf. supra, consid. 3.2). Autre est la question de savoir si, comme il le prétend, l'appelant a opté pour la clause pénale par la notification le 14 décembre 2011 d'un commandement de payer le montant correspondant, ce que l'intimée conteste en faisant valoir que l'appelant aurait opté par actes concluants. Pour leur part, les premiers juges ont nié que l'appelant ait opté, nonobstant la notification du commandement de payer précité, ce qu'il convient d'examiner.

E. 5.1

Après l'échéance stipulée au 30 juin 2011 pour le dépôt d'un dossier de mise à l'enquête comportant des plans en tous points conformes à la réglementation communale, le vendeur et appelant n'a pas immédiatement exigé le versement de la clause pénale, bien qu'elle fût devenue exigible. Le 3 octobre 2011, il a écrit à la Municipalité de [...], la pressant d'accélérer la procédure de délivrance du permis de construire ; il n'est cependant pas établi que l'intimée aurait été informée de cette démarche. Les parties semblent avoir envisagé de

proroger l'acte notarié du 1^{er} avril 2011, puis d'établir un nouveau contrat de vente conditionnelle avec droit d'emption, le vendeur et appelant se refusant en définitive à souscrire à un nouvel acte au motif que le projet d'acte n'aurait pas été conforme aux discussions préalables avec l'intimée, tandis que l'intimée a interprété l'attitude de l'appelant comme une volte-face injustifiée. Le 2 novembre 2011, l'appelant a invité l'intimée à s'exécuter en versant le montant de la vente sur le compte du notaire et lui a demandé de fixer un rendez-vous avant la fin du mois pour finaliser cette vente, indiquant qu'à ce défaut, la parcelle serait remise en vente. Le 14 décembre 2011, l'appelant a fait notifier à l'intimée un commandement de payer le montant de 54'450 fr. – correspondant au montant de la clause pénale –, en indiquant comme cause de l'obligation la « rupture du contrat ». Le 16 décembre 2011, l'appelant a écrit au notaire, avec copie au représentant de l'intimée – qui en a pris connaissance –, qu'il en avait « assez de cette comédie » et ne viendrait qu'une fois l'intégralité du montant de la vente versée si, d'ici là, les négociations avec ses autres clients n'avaient pas abouti. Enfin, par courrier de son conseil du 27 janvier 2012, l'appelant a réitéré sa volonté de recevoir le versement de la clause pénale, le cas échéant après avoir eu recours à la voie judiciaire, tout en offrant à l'intimée une ultime possibilité de se libérer du versement de la clause pénale en acquérant le bien-fonds sans condition.

E. 5.2

Le grief de l'intimée selon lequel l'appelant aurait été déchu de son droit d'opter pour la peine conventionnelle après avoir opté par actes concluants pour l'exécution doit être rejeté. En effet, selon la doctrine, si le créancier a choisi l'exécution de la prestation, il peut toujours, en cas d'inexécution, exiger après mise en demeure la peine conventionnelle (Mooser, op. cit., nn. 10 et 11 ad art. 160 CO). Par conséquent, même à considérer que l'appelant aurait initialement opté pour l'exécution en prêtant la main à un projet de prorogation, éventuellement à une nouvelle version de l'acte notarié, cela ne l'empêchait pas d'opter ultérieurement pour la peine conventionnelle en cas d'inexécution. Quoi qu'il en soit, en raison de leurs divergences, aucun autre acte que celui du 1^{er} avril 2011 n'a été valablement souscrit par les parties. Il n'est ainsi pas possible de déduire des circonstances – comme le voudrait l'intimée – que l'appelant a opté pour l'exécution de la vente par actes concluants. Il résulte de ce qui précède que, par courrier du 2 novembre 2011, l'appelant a opté pour l'exécution, tout en mettant en demeure l'intimée de s'exécuter dans un délai d'un mois, puis que faute d'exécution après l'échéance de la mise en demeure, il a valablement opté pour le versement de la clause pénale par l'envoi du commandement de payer le montant correspondant. Dans la mesure où l'appelant a ensuite ouvert action en paiement de la clause pénale pour laquelle il avait opté par la notification du commandement de payer du 14 décembre 2011, il a valablement exercé ce droit, si bien que son action doit être admise sur le principe.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Il observera toutefois une certaine réserve, car les parties sont libres de fixer le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) et les contrats doivent en principe être respectés ; une intervention du juge n'est nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (TF 4A_160/2012 du 17 octobre 2012 consid. 1.2 non publié à l'ATF 138 III 746, JdT 2014 II 454 ; ATF 133 III 43 consid. 3.3.1, JdT 2007 I 226 ; ATF 114 II 264 consid. la, JdT 1989 I 74 ; ATF 103 II 129 consid. 4, JdT 1978 1150 et les réf. citées). Une réduction de peine se justifie en

particulier lorsqu'il existe une disproportion crasse entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à maintenir la totalité de sa prétention, mesuré concrètement au moment où la violation contractuelle est survenue. Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce. Il y a ainsi lieu de tenir compte notamment de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, ainsi que de la situation économique des parties, en particulier de celle du débiteur (TF 4A_160/2012 du 17 octobre 2012, consid. 1.2 non publié à l'ATF 138 III 746, JdT 2014 II 454, précité ; ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; ATF 133 III 43 précité consid. 3.3.2 ; ATF 114 II 264 précité consid. la ; ATF 103 II 129 précité consid. 4 et les réf. citées). Le fait que la peine soit élevée ou supérieure au montant que pourrait réclamer le créancier à titre de dommages-intérêts pour inexécution ne constitue pas à lui seul un facteur de réduction (Mooser, op. cit., n. 7 ad art. 163 CO et les réf. cit.). Il n'appartient pas au créancier de prouver que la peine stipulée est appropriée, mais au débiteur d'alléguer et d'établir les faits qui justifient une réduction (art.

E. 6.2

A défaut pour l'intimée d'avoir allégué les éventuels facteurs de réduction de la clause pénale convenue par les parties, il n'y a pas lieu d'examiner si l'art. 163 al. 3 CO doit trouver concrètement application. Au surplus, compte tenu de son montant, correspondant à 10 % du prix de vente, la clause pénale n'apparaît pas si déraisonnable qu'il se justifie de déroger à la convention des parties à cet égard. 7. Il s'ensuit que l'appel est fondé, l'intimée étant la débitrice de l'appelant de la somme réclamée de 54'450 fr. à titre de clause pénale, avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2011, soit dès l'exercice du droit formateur d'option en faveur de la clause pénale, qui s'est concrétisé en l'espèce par la notification du commandement de payer le montant correspondant. En outre, l'opposition à la poursuite n o [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne doit être levée dans la même mesure, ce qui équivaut au rejet de la conclusion reconventionnelle correspondante. Il convient dès lors de réformer le jugement entrepris dans le sens qui précède et de statuer sur la répartition des frais de première instance.

E. 8

Succombant à l'action (art. 106 al. 1 CPC), l'intimée doit assumer les frais judiciaires de première instance, par 17'171 fr., qui seront compensés avec les avances fournies par les parties (art. 111 al. 1 CPC), et verser à l'appelant des dépens de première instance qui peuvent être arrêtés à 7'500 francs. En définitive, l'intimée O. _____ doit verser à l'appelant H. _____ la somme de 10'678 fr. correspondant au remboursement de son avance de frais judiciaires et 7'500 fr. à titre de dépens de première instance, soit un total de 17'678 francs. S'agissant des frais judiciaires et dépens de deuxième instance, la même solution doit être adoptée, les frais judiciaires s'élevant à 1'544 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC) et les dépens étant arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC).

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