

## VD\_FINDINFO HC / 2018 / 385 vom 31. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_385](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___385)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 385 du 31 mai 2018

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 385 del 31 maggio 2018

### Regeste

CHARGE FONCIÈRE, CONSTITUTION D'UN DROIT RÉEL, NULLITÉ, CESSION DE CONTRAT, CONTRAT DE DROIT ADMINISTRATIF, ACTION EN ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME, PRESCRIPTION | 11 CO

### Erwägungen

#### E. 4

novembre 2002 entre ladite commune, S.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ –, les premiers juges ont notamment considéré que lesdites prétentions en remboursement n'étaient pas prescrites et que les demandeurs disposaient de la légitimation active, dès lors qu'il n'y avait pas, entre eux, de consorité matérielle nécessaire proprement dite ni improprement dite et que la demanderesse S.\_\_\_\_\_ avait valablement cédé aux autres demandeurs ses droits découlant de la convention du 4 novembre 2002, en particulier son droit au remboursement des montants versés en cas de non-exécution des prestations de réalisation des infrastructures prévues par ladite convention. Les premiers juges ont ensuite considéré que la Commune de P.\_\_\_\_\_ n'avait pas exécuté la totalité des prestations en question dans le délai de dix ans convenu contractuellement, qu'elle avait admis en procédure avoir reçu l'intégralité du montant qui devait lui être payé à ce titre et qu'elle devait dès lors rembourser aux demandeurs le montant que ceux-ci lui avaient versé en proportion des prestations non-exécutées, soit à hauteur de 35,83%, les travaux non-exécutés représentant une somme de 1'210'000 fr. par rapport au montant total des investissements prévus par la convention, soit 3'037'016 fr. 25 (1'210'000 fr. ./ 3'037'016 fr. 25 = 35,83%). B. Par acte du 14 septembre 2017, la Commune de P.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'ensemble des conclusions prises à son encontre par A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ et B.A.\_\_\_\_\_, A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_, A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_, ainsi que S.\_\_\_\_\_ (ci-après collectivement : les intimés) soient rejetées (II). Invités à se déterminer, les intimés, agissant de concert, ont déposé une réponse le 24 novembre 2017, au pied de laquelle ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : 1. S.\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de P.\_\_\_\_\_, comprise dans le périmètre du plan de quartier « [...] ». 2. Le 18 mai 2000, un acte de promesse de vente et d'achat a été conclu entre S.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, par lequel cette société a promis à S.\_\_\_\_\_ d'acquérir la parcelle n° [...] de la Commune de P.\_\_\_\_\_, dont découle notamment la parcelle n° [...] de cette même commune ensuite de division de bien-fonds. 3. Le 4 novembre 2002, une convention a été conclue entre, d'une part, la Commune de

P. \_\_\_\_\_ et, d'autre part, S. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_. Cette convention contenait notamment le préambule et les clauses suivantes : « Il est préliminairement exposé, pour l'intelligence de la convention qui suit, que la Municipalité de P. \_\_\_\_\_, à la demande de la Propriétaire soussignée S. \_\_\_\_\_, a adopté, et soumettra à l'enquête publique, à l'adoption du Conseil communal, puis à l'approbation du DINF, le plan de quartier « [...] ». Le but de la présente convention est de régler, préalablement à l'entrée en vigueur de ce plan et de ce règlement, les modalités techniques et financières de l'équipement du quartier, d'entente entre la Municipalité et cette Propriétaire, conformément aux dispositions des articles 50 et 72 LATC. [...] 3.           INFRASTRUCTURES COMMUNALES Le développement du Plan de quartier « [...] » contraint à divers aménagements d'infrastructures spécifiques, ainsi qu'à divers aménagements généraux tels que élargissement du chemin de [...] et aménagement des carrefours du [...] et du branchement du chemin de [...] sur la RC 401 et de [...] sur la RC 448, ainsi qu'un bassin de rétention ( [...]), que la Commune s'engage à réaliser, en harmonie avec le développement du quartier.

- Aménagement d'un carrefour sécurisé [...] / RC 448 :           fr. 220'000.-- - Aménagement d'un carrefour sécurisé [...] :           210'000.-- - Aménagement et élargissement du chemin de [...] :           430'000.-- - Aménagement d'un carrefour sécurisé [...] - DP72RC/401           150'000.-- - Achat de terrain y relatif 200'000.-- - Bassin de rétention ( [...]) 300'000.-- Total des investissements : 1'510'000.-- [...]

#### **E. 4.1**

Les parties sont divisées sur le droit des intimés d'obtenir le remboursement partiel de montants versés à l'appelante en vertu de la convention signée le 4 novembre 2002 entre cette dernière, S. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ (ci-après : la Convention) et des charges foncières inscrites en garantie de ces mêmes montants. En appel, l'appelante conteste le droit des intimés à obtenir un quelconque remboursement à ce titre, au motif que ceux-ci n'auraient jamais repris les droits figurant dans la Convention, en l'absence de contrat tripartite de transfert signé entre elle-même, les intimés et E. \_\_\_\_\_. Elle fait en outre valoir que les intimés n'auraient pas apporté la preuve, d'une part, qu'ils lui auraient versé des montants sur la base de la Convention et, d'autre part, que les sommes payées pour permettre la radiation des charges foncières inscrites sur leurs lots de propriété respectifs correspondraient effectivement à la part qui aurait été due en lien avec leurs immeubles s'ils avaient repris la Convention. Il en résulterait, selon l'appelante, que les intimés n'auraient pas la légitimation active pour réclamer un éventuel remboursement seuls, dès lors qu'ils auraient dû agir ensemble, en qualité de consorts nécessaires, la créance concernée n'ayant pas été répartie entre chacun d'eux, faute d'accord sur cette question.

#### **E. 4.2.1**

Les premiers juges ont non seulement admis la validité de la Convention, mais aussi celle des charges foncières qui étaient inscrites sur les différentes parcelles dont les intimés sont propriétaires.

#### **E. 4.2.2.1**

Aujourd'hui, la question du financement des infrastructures publiques est l'objet de la réglementation minimale de l'art. 5 al. 1 bis à 1 sexies LAT (Loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 ; RS 700), tel que révisé le 15 juin 2012. Il y a ainsi matière à perception d'une contribution causale dans tous les cantons. Avant cette révision, la règle de l'art. 5 al. 1 LAT n'entraînait pas cette obligation de droit fédéral, de sorte que le régime

cantonal de compensation des avantages résultant des mesures d'aménagement n'était pas contraint par le droit fédéral. Le modèle parfois pratiqué par les communes au tournant du siècle est celui évoqué par l'ancien Conseiller d'Etat Mermoud au Grand Conseil (BGC janvier 1998, p. 7370 notamment), soit celui d'une convention avec charges foncières. Analysé par le professeur Poltier dans un arbitrage concernant une situation très proche du cas d'espèce, ce type de convention a été qualifié de contrat de droit administratif cantonal pour lequel le principe d'une délégation législative pour procéder par voie contractuelle fait défaut (RDAF 2008, p. 361 ss). Il y a contrat de droit administratif lorsque l'objet du contrat est régi par le droit public, par quoi il faut entendre la prestation déterminante ou la prestation caractéristique de l'acte bilatéral. De manière générale, l'objet du contrat est soumis au droit public lorsqu'il met en jeu directement l'intérêt public parce qu'il a pour objet l'exécution d'une tâche publique, l'utilisation d'une dépendance du domaine public ou encore parce qu'il implique l'octroi au cocontractant de prérogatives de puissance publique. En particulier, l'on se trouve dans la première catégorie d'hypothèses lorsque le contrat met à la charge de l'administré des prestations qui servent directement à la réalisation d'une tâche publique (RDAF 2008 précité, pp. 368 et 369 ; Moor/Poltier, Droit administratif, volume II, 3 e éd., Berne 2011, pp. 428 ss). Tel est le cas par exemple des conventions qui, dans le cadre d'un plan de quartier, posent les obligations respectives de la commune et du promoteur en matière d'équipement (équipement des installations à construire, répartition des coûts de construction et d'entretien, transfert de propriété sur les surfaces requises, etc.) (Moor/Poltier, op. cit., p. 433 et les références citées, notamment ATF 102 II 55, spéc. 57).

#### **E. 4.2.2.2**

En l'espèce, la Convention – qui avait pour objet de régler les obligations respectives de la commune, de la propriétaire S. \_\_\_\_\_ et du promoteur E. \_\_\_\_\_ en matière d'équipement des installations à construire dans le cadre de la réalisation d'un plan de quartier – doit être qualifiée de contrat de droit administratif. Au vu du descriptif précis des différentes infrastructures à réaliser figurant dans la Convention, il y a lieu de considérer qu'à l'exception de la clause relative à la constitution de la charge foncière (cf. infra consid. 4.2.3), les droits et obligations qu'elle comprend sont valables, soit qu'ils peuvent se justifier dans le cadre étroit d'un contrat de droit administratif fixant des contributions de plus-value au sens strict, et non un impôt (cf. RDAF 2008 précité, consid. 5, pp.380 ss).

#### **E. 4.2.3.1**

Selon l'art. 782 al. 1 CC, la charge foncière assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble. Elle est le résultat de la combinaison d'une obligation rattachée à un immeuble et d'une garantie spéciale procurée par celui-ci. Elle comprend ainsi deux éléments : une créance et une charge réelle. La créance est le droit personnel permettant d'exiger du propriétaire actuel de l'immeuble grevé une certaine prestation. Tout nouveau propriétaire de cet immeuble en devient de plein droit débiteur. La charge réelle consiste dans l'assujettissement de l'immeuble à la garantie de la dette. La garantie du créancier est limitée à l'immeuble, de sorte qu'il ne peut prétendre être payé que sur le produit de la réalisation de cet immeuble (Steinauer, Les droits réels, Tome III, 4 e éd., Berne 2012, nn. 2578, 2579 et 2581). Le propriétaire grevé est débiteur d'une obligation propter rem ou obligation réelle. Il s'agit de la prestation que le propriétaire actuel doit au bénéficiaire de la charge foncière. Dans le cas d'une charge foncière personnelle, la prestation est due à une personne physique ou morale,

sans qu'il soit tenu compte de sa qualité de propriétaire d'un immeuble. Si la charge foncière est réelle, la prestation est due au propriétaire actuel d'un autre fonds (Noverraz, Commentaire romand, Code civil II [ci-après : CR CC II], Bâle 2016, n. 3 ad art. 782 CC). Lorsque l'immeuble change de propriétaire, l'acquéreur est de plein droit débiteur des prestations qui font l'objet de la charge foncière (art. 792 al. 1 CC). Si l'immeuble grevé est divisé, les propriétaires des parcelles deviennent débiteurs de la charge foncière (art. 792 al. 2 phr. 1 CC). Les dispositions sur la division des immeubles grevés d'hypothèques s'appliquent au report de la dette sur les parcelles (art. 792 al. 2 phr. 2 CC). Les art. 833 CC et 156 al. 1 ORF (Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1 ; cf. art. 88 aORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier, abrogée par l'entrée en vigueur de l'ORF le 1<sup>er</sup> janvier 2012, RO 2011 4659]) prévoient la répartition de la valeur de la charge foncière proportionnellement à la valeur des diverses parcelles grevées (Noverraz, op. cit., n. 4 ad art. 792 CC). Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la charge foncière établie pour la sûreté d'une créance devait suivre les règles de la lettre de rente (art. 785 CC, abrogé par le ch. 1 de la Loi fédérale du 11 décembre 2009 modifiant le Code civil, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, RO 2011 4637), ce qui supposait notamment comme condition de validité, pour les immeubles non agricoles, une estimation de la valeur de la créance garantie par la lettre de rente selon une procédure officielle mise en place par les cantons (art. 848 CC, abrogé par la loi fédérale du 11 décembre 2009 précitée). L'abrogation de l'art. 785 CC au 1<sup>er</sup> janvier 2012 n'a pas d'effet rétroactif. Les charges foncières pouvant garantir un capital qui n'ont pas été constituées comme lettre de rente avant le changement de loi restent donc nulles, cette nullité étant inguérissable (D. Piotet, CR CC II, Bâle 2016, n. 21 ad art. 17 Tit. fin. CC ; D. Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 756, p. 221). En particulier, l'inscription au registre foncier ne guérit pas le vice de l'ancien droit (ATF 103 II 176, JdT 1978 I 333 ; D. Piotet, CR CC II, op. cit., n. 21 ad art. 17 Tit. fin. CC).

#### **E. 4.2.3.2**

En l'espèce, l'art. 11 de la Convention prévoit l'inscription au registre foncier d'une charge foncière comme garantie d'une prestation en argent, alors même que, selon le droit en vigueur au jour de sa signature – le 4 novembre 2002 –, une telle garantie n'était valable qu'à la condition que les règles sur la constitution de la lettre de rente fussent respectées. Or seules des charges foncières et non des lettres de rente ont été inscrites sur les différentes parcelles dont les intimés sont propriétaires, en violation du *numerus clausus* des droits réels, respectivement de l'art. 785 CC. Il s'ensuit que lesdites charges foncières étaient radicalement nulles, nonobstant leur inscription au registre foncier, en l'absence de surcroît de toute estimation officielle. Il n'y a pas même lieu de trancher la question de savoir si le changement de loi pouvait guérir le vice – ce qui, comme exposé ci-dessus (cf. supra consid. 4.2.3.1), est à nier résolument – dès lors que les charges foncières en cause ont été radiées bien avant l'abrogation de l'art. 785 CC le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### **E. 4.2.3.3**

Au surplus, les prestations dues en vertu de la charge foncière doivent impérativement être en corrélation avec l'économie du fonds grevé (art. 782 al. 3 CC). Or tel n'est pas le cas en l'espèce, les sommes d'argent dues selon les charges foncières étant générées par des infrastructures financières extérieures aux immeubles grevés.

#### **E. 4.2.4.1**

Cela étant, si les intimés ont payé l'appelante afin de dégrever leurs terrains respectifs des charges foncières litigieuses alors que celles-ci étaient nulles, ils l'ont fait sans cause valable, sous réserve du fait qu'ils fussent titulaires des droits et obligations prévus par la convention du 4 novembre 2002, question qui sera examinée ultérieurement (cf. infra consid. 4.3). Il convient dès lors d'examiner si les intimés peuvent fonder leurs prétentions sur la répétition de l'indu, plus précisément si de telles prétentions sont ou non prescrites, l'appelante ayant soulevé l'exception de prescription en procédure.

#### **E. 4.2.4.2**

Le Tribunal fédéral considère que l'action en répétition de l'indu est une institution générale du droit et qu'elle est en conséquence donnée, alors même que la législation administrative applicable en la matière serait muette (ATF 135 II 274 consid. 3.1). En droit public, les délais de prescription d'une telle action sont fixés par les législations spéciales, à défaut par analogie avec d'autres législations dans des domaines comparables. Subsidiairement, le délai est de cinq ans dès la naissance de l'obligation de restituer (ATF 98 Ib 351 consid. 2c ; Moor/Poltier, op. cit., p. 170).

#### **E. 4.2.4.3**

En l'espèce, comme indiqué précédemment (cf. supra consid. 4.2.2.2), la Convention est un contrat de droit administratif, étant précisé qu'il est parfaitement admis qu'un tel contrat puisse fonder le titre d'un droit réel limité du droit privé fédéral (D. Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, op. cit., nn. 185 ss, p. 70 et les références citées ; TF 4A\_116/2010 du 28 juin 2010 consid. 4.3 et 4.4, in RNRF 2012 n. 16, p. 169). La clause de la Convention prévoyant la constitution de la charge foncière n'a pas de nature différente – et indépendante – des autres articles de ce même acte. En conséquence, et dès lors que l'action en répétition de l'indu résulte du fait que cette clause est nulle en raison de son caractère illicite (art. 20 CO) (cf. supra consid. 4.2.3), il convient de se référer aux règles de droit public, notamment s'agissant de la prescription. En l'absence de disposition expresse, le délai de prescription applicable est de cinq ans et courait dès le paiement des montants par chacun des intimés pour obtenir la radiation de la charge foncière inscrite sur leurs parcelles respectives. Dans la mesure où tous ces paiements ont été opérés entre le 15 avril 2004 et le 27 juin 2005, l'action en répétition de l'indu était prescrite le 25 juin 2014, au moment où les intimés ont déposé leur requête de conciliation. Partant, ceux-ci ne peuvent plus fonder leurs prétentions en remboursement sur l'enrichissement illégitime résultant de la nullité des charges foncières litigieuses.

#### **E. 4.3.1**

Il reste à examiner si les intimés peuvent, comme ils le soutiennent, fonder leurs prétentions sur la Convention – conclue le 4 novembre 2002 entre S.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et l'appelante –, plus précisément sur l'art. 9, 2 e paragraphe, qui prévoit un droit au remboursement des contributions versées selon cette Convention à certaines conditions.

#### **E. 4.3.2**

Le droit administratif suisse ne dispose pas d'une réglementation générale des contrats, de sorte que les règles du Code des obligations (CO) peuvent lui être appliquées par analogie (Moor/Poltier, op. cit., p. 459 ; Nguyen, Le contrat de collaboration en droit administratif, thèse Lausanne 1998, pp. 21-23). Dans le CO, le législateur ne traite que de la cession ou de la reprise de l'obligation et nulle part du transfert de contrat. L'opération est pourtant fréquente en pratique. La particularité tient au fait que le contrat générateur d'obligations

subsiste (principe dit de continuité), avec en principe toutes ses clauses (principe d'identité), mais que seule change l'une des parties (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd., Genève-Zürich-Bâle 2012, n. 1723, p. 386). Le transfert de contrat peut reposer sur une convention, appelée contrat de transfert. Il y a de ce fait en principe trois relations, soit le contrat de base qui lie les parties originelles et qui fera l'objet du transfert, la promesse de transférer par laquelle la partie sortante s'engage à procurer à celle qui entre sa position juridique dans le contrat de base, et le contrat de transfert par lequel s'opère le transfert. Ce dernier contrat a été longtemps analysé comme une combinaison de cessions de créances et de reprises de dettes (théorie dite de la décomposition). Il est plus juste d'y voir une opération indépendante et complexe (théorie dite de l'unité), portant sur la position de partie au contrat de base. Elle exige donc la participation des trois personnes concernées : le nouveau contractant (« entrant »), la partie « sortante » et le cocontractant originel (« restant ») (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, nn. 1724-1727, pp. 386-387 et les références jurisprudentielles citées). Lorsque le contrat de base n'est pas soumis au respect d'une forme légale, le Tribunal fédéral a jugé que le contrat de transfert n'était soumis à aucune forme particulière, mettant en avant le principe de la liberté de la forme des contrats statué à l'art. 11 al. 1 CO et arguant au surplus du caractère *sui generis* du contrat de transfert (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1, SJ 2005 I 46, cité par P. G. Favre, in *Le transfert conventionnel de contrat*, thèse Fribourg 2005, n. 787, p. 288). Lorsque le contrat de base est soumis au respect d'une forme légale – comme c'est le cas du contrat de droit administratif qui doit être passé en la forme écrite (Moor/Poltier, *op. cit.*, p. 462) –, la majorité de la doctrine considère en revanche que le remplacement de la partie sortante par le nouveau cocontractant constitue bien une modification du contrat de base qui entre dans les prévisions de l'art. 12 CO, de sorte que le contrat de transfert doit être passé en la forme prévue pour le contrat de base (P. G. Favre, *op. cit.*, n. 830, p. 304 et les références citées ; Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 1729, p. 387).

#### **E. 4.3.3.1**

En l'espèce, les droits et obligations de la Convention ne pouvaient être valablement transférés par S. \_\_\_\_\_ aux autres intimés que par le biais d'un contrat de transfert tripartite entre ces derniers (en tant que nouveaux contractants), S. \_\_\_\_\_ (en tant que partie sortante) et l'appelante (en tant que partie restante), passé en la forme écrite, soit suivant la même forme que celle applicable au contrat de droit administratif. On ne saurait déduire l'existence d'un tel accord tripartite de l'art. 14 de la Convention. En effet, cette clause – qui comporte l'engagement de la propriétaire S. \_\_\_\_\_ de faire reprendre tous les rapports de droit figurant dans la Convention par tout acquéreur en cas d'aliénation totale ou partielle de la ou des parcelles dont elle était propriétaire – doit être interprétée comme une simple « promesse de transférer » (cf. *supra* consid. 4.3.2) ; cette promesse devait donc nécessairement être suivie par la signature d'un contrat écrit entre la venderesse S. \_\_\_\_\_, l'appelante et l'acquéreur de la parcelle vendue, pour que le transfert de la Convention en faveur de ce dernier soit effectif. S'agissant des intimés A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, on ne saurait admettre l'existence d'un tel contrat de transfert sur la base de l'annotation manuscrite figurant au pied de l'un des exemplaires de la Convention (cf. *supra* lettre C, ch. 5 b), dès lors que cette annotation a été rajoutée après la signature de cet acte, qu'elle n'a pas été visée par l'appelante et qu'elle n'engage dès lors pas cette dernière. Au demeurant, l'appelante n'est pas partie aux différents contrats de vente des lots de propriété conclus entre l'intimée S. \_\_\_\_\_ et les autres intimés et n'est pas intervenue dans le processus de vente ; aucune clause prévoyant une reprise des droits et obligations de la

Convention par ces derniers ne figure d'ailleurs dans ces actes notariés. Dans ces conditions, on ne saurait suivre les premiers juges lorsqu'ils considèrent que l'appelante, l'intimée S. \_\_\_\_\_ et les autres intimés – acquéreurs de la parcelle de base dont S. \_\_\_\_\_ était propriétaire – auraient valablement convenu de transférer les droits et obligations de la Convention auxdits acquéreurs. Pour ce faire, il aurait incombé à toutes les parties concernées – y compris l'appelante – de conclure une convention écrite de transfert de contrat de droit administratif. Dans la mesure où une telle convention fait défaut, les intimés – sous réserve de S. \_\_\_\_\_ dont le cas sera examiné ci-après (cf. infra consid. 4.3.3.2) – ne peuvent pas invoquer la clause prévue à l'art. 9, 2 e paragraphe, de la Convention ; partant, ils ne peuvent pas prétendre au remboursement des montants versés à l'appelante selon cet acte, de sorte que leurs prétentions doivent être rejetées.

#### **E. 4.3.3.2**

Contrairement aux autres intimés, S. \_\_\_\_\_ est signataire de la Convention. En dépit de la nullité de la charge foncière et de la clause prévoyant son inscription (art. 11), il convient de retenir que les autres droits et obligations de cet acte sont valables, l'appelante n'ayant pas apporté la preuve qu'elle n'aurait pas conclu celui-ci si elle avait eu conscience de la nullité de la garantie prévue à son art. 11 (art. 20 al. 2 CO par analogie). Il s'ensuit que S. \_\_\_\_\_ bénéficie de la clause de l'art. 9, 2 e paragraphe, sur laquelle elle fonde ses prétentions en remboursement. On ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle soutient qu'un éventuel remboursement des contributions versées sur la base de la Convention en lien avec l'équipement des installations à construire dans le cadre de la réalisation du plan de quartier serait exclu, au motif que lesdites contributions auraient été payées par E. \_\_\_\_\_. D'après les contrats conclus en la forme authentique les 12 décembre 2003 et 15 avril 2004 avec cette société, l'intimée S. \_\_\_\_\_ s'est acquittée à ce titre d'un montant de 70'283 fr. 90 (42'170 fr. 35 + 28'113 fr. 55) en faveur de l'appelante. Peu importe que ce montant ait été versé directement à l'appelante par S. \_\_\_\_\_ ou qu'il l'ait été par l'intermédiaire d'E. \_\_\_\_\_. En effet, le droit au remboursement prévu par l'art. 9 de la Convention appartient à la « Propriétaire », soit à S. \_\_\_\_\_. Or, dans la mesure où elle a admis en procédure avoir reçu l'intégralité des contributions qui devaient lui être payées selon la Convention, l'appelante ne peut pas s'opposer à tout remboursement à S. \_\_\_\_\_ au motif que lesdites contributions lui auraient été versées par E. \_\_\_\_\_. L'avenant conclu entre cette société et l'appelante le 16 janvier 2006 n'aboutit pas à un résultat différent. A l'instar des premiers juges, force est en effet de constater que cet avenant – qui stipule notamment qu'E. \_\_\_\_\_ a repris tous les rapports de droit figurant dans la Convention – n'a pas été signé par S. \_\_\_\_\_, de sorte qu'il ne lui est pas opposable. Au vu de ce qui précède, et dès lors qu'elle est demeurée propriétaire d'une part de soixante-neuf millièmes (69/1000) de la parcelle n° [...] de la Commune de P. \_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_ – à l'inverse des autres intimés – est légitimée à réclamer le remboursement des contributions qu'elle a versées en faveur de l'appelante, aux conditions de l'art. 9, 2 e paragraphe, de la Convention. On ne saurait considérer, comme le soutient l'appelante, que tous les propriétaires des surfaces comprises dans le périmètre du plan de quartier « [...] » auraient dû agir ensemble, en qualité de Consorts nécessaires, au motif qu'ils seraient restés solidairement débiteurs de la créance concernée, en l'absence d'accord portant sur sa répartition entre chacun d'eux. Dans la mesure où la créance en remboursement découlant de la Convention n'est pas indivisible au sens de l'art. 70 CO, rien n'empêche en définitive S. \_\_\_\_\_ de la faire valoir seule, au prorata du montant qu'elle a payé à l'appelante.

#### **E. 4.4.1**

L'art. 9, 2 e paragraphe, de la Convention stipule qu' « en cas d'inexécution, dans un délai de dix ans, d'une des prestations énumérées, à l'exclusion des équipements publics selon le chiffre 6, le montant y afférent sera remboursé à la Propriétaire ». Sur la base de cette clause, les premiers juges ont estimé que l'appelante devait rembourser aux intimés 35,83% du montant que ceux-ci lui avaient versé, correspondant à la part des prestations qui n'avaient pas été exécutées dans les dix ans à compter de la signature de la Convention, soit 1'210'000 fr., par rapport au montant total des investissements prévus, soit 3'337'016 fr. 25 (1'210'000 fr.  $\div$  3'337'016 fr. 25 = 35,83%). En appel, l'appelante ne conteste ni le fait que la totalité des investissements prévus par la Convention n'aient pas été réalisés dans les dix ans à compter de sa signature, ni que la proportion des investissements non réalisés dans ce délai soit de 35,83%. Par ailleurs, elle ne remet pas formellement en cause la méthode employée par les premiers juges pour déterminer le montant à rembourser selon l'art. 9 de la Convention, soutenant uniquement – de manière infondée, comme on l'a vu (cf. supra consid. 4.3.3.2) – que les intimés n'auraient pas la qualité pour agir au motif que la créance concernée n'aurait pas été répartie entre chacun d'eux. Dans ces conditions, et dès lors qu'elle apparaît conforme à la clause de remboursement de l'art. 9 précité, cette méthode doit être confirmée. S. \_\_\_\_\_ ayant versé en faveur de l'appelante un montant de 70'283 fr. 90 à titre de contributions aux investissements selon la Convention, c'est donc à raison que les premiers juges ont considéré que l'appelante devait lui rembourser la somme de 25'182 fr. 70 (70'283 fr. 90 x 35,83%).

#### **E. 4.4.2.1**

Dans un dernier grief, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir estimé que les intérêts moratoires étaient dus à partir du 5 novembre 2012, compte tenu du délai de dix ans prévu par l'art. 9 de la Convention, signée le 4 novembre 2002. Elle soutient que cet acte n'était pas censé entrer en vigueur dès sa signature mais dès l'entrée en force du plan de quartier « [...] », de sorte que le délai de dix ans ne courrait pas avant cette dernière date. Or à défaut d'avoir allégué le fait que ce plan de quartier serait entré en vigueur, respectivement la date de sa mise en vigueur, les intérêts moratoires ne seraient dus, selon l'appelante, que depuis la date du dépôt de la requête de conciliation.

#### **E. 4.4.2.2**

Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). 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 (TF 4A\_567/2013 du 31 mars 2014, consid. 5 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance). Il s'agit de l'interprétation dite objective, laquelle revêt un caractère subsidiaire. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit (TF 4A\_567/2013 précité et les références citées). Cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations,

mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (TF 4A\_116/2014 du 17 juillet 2014 consid. 5.1).

#### **E. 4.4.2.3**

En l'espèce, dès lors que l'art. 9 de la Convention ne contient aucune précision quant à la date à partir de laquelle le délai de dix ans commençait à courir, il convient de retenir à cet égard, en application du principe de la confiance, la seule date qui était connue des parties au moment où elles ont contracté, à savoir celle de la signature de la Convention. On ne saurait en effet considérer de bonne foi qu'en l'absence de précision en ce sens à l'art. 9 précité, les parties entendaient fixer le dies a quo du délai de dix ans au jour de l'entrée en vigueur du plan de quartier, soit à une date indéterminable au moment où elles se sont engagées. Partant, le grief soulevé par l'appelante est infondé. La créance de S. \_\_\_\_\_ doit être assortie de l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO) à compter du jour de l'échéance convenu par les parties, soit le 5 novembre 2012, indépendamment de toute interpellation (art. 102 al. 2 CO). 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis en ce sens que l'appelante doit verser à l'intimée S. \_\_\_\_\_ un montant de 25'182 fr. 70, avec intérêt à 5% l'an dès le 5 novembre 2012, les conclusions prises par les intimés selon demande du 3 février 2015 étant rejetées pour le surplus. Les intimés, qui ont procédé en commun, obtiennent en définitive 25'182 fr. 70, soit 22,9% du montant de 109'998 fr. qui leur avait été alloué au total en première instance. Dans ces conditions, les frais de première instance, arrêtés à 13'450 fr., seront mis à raison de trois quarts à la charge des intimés, par 10'087 fr. 50, solidairement entre eux, et à raison d'un quart à la charge de l'appelante, par 3'362 fr. 50 (art. 106 al. 2 et 3 CPC). L'appelante devra dès lors rembourser aux intimés, créanciers solidaires, l'avance de frais qu'ils ont effectuée en première instance, à hauteur de 3'362 fr. 50, ainsi que les frais de la procédure de conciliation à hauteur de 300 fr. (1/4 de 1'200). La charge des dépens de première instance est évaluée à 12'000 fr. pour chaque partie (art. 4 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais doivent être mis à la charge des intimés à raison de trois quarts et de l'appelante à raison d'un quart, les intimés verseront en définitive à l'appelante, solidairement entre eux, la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de première instance ( $(\frac{3}{4} - \frac{1}{4}) \times 12'000 = 6'000$ ). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'099 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront répartis dans la même proportion, soit à raison d'un quart à la charge de l'appelante et à raison de trois quarts à la charge des intimés, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront ainsi à l'appelante la somme de 1'574 fr. ( $2'099 \times \frac{3}{4}$ ) à titre de restitution partielle de l'avance fournie. La charge des dépens, arrêtés conformément aux art. 3 et 7 TDC, est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie. Partant, les intimés doivent verser à l'appelante, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. ( $(\frac{3}{4} - \frac{1}{4}) \times 3'000 = 1'500$ ) à titre de dépens compensés de deuxième instance.

#### **E. 8**

RECAPITULATION DES INVESTISSEMENTS : 1. Dévestitures - 1 a) Chemin du [...], fr. 123'839.-- - 1 b) Chemin du [...] 76'554.-- - 1 c) Chemin de [...] - secteur Nord 154'798.-- - secteur Sud 52'012.-- - Achat de terrain 78'000.-- 1 e) Modérateurs de circulation : - Carrefour surélevé [...] 19'753.-- - Cirage [...] 9'876.-- - Giratoire 3-15 [...] 54'489.-- 1 f) Eclairage public 75'000.-- 3. Infrastructures communales 1'510'000.-- 4. Electricité fr. 393'000.-- 5. Eau de boisson et SDIS fr. 610'440.-- 6. Participation aux équipements publics fr. 219'255.35 - Total 3'377'016.35

## **E. 9**

**PARTICIPATION AUX INVESTISSEMENTS** Sur la base des calculs ci-dessus, les parties conviennent que la Propriétaire acquittera le montant forfaitaire de fr. 187.42/m<sup>2</sup> SBP, soit pour 9'009 m<sup>2</sup>, fr. 1'688'500.-- (un million six cent huitante-huit mille cinq cents francs), représentant le 50 % du montant total de la récapitulation du chapitre 8 ci-dessous. Cette prestation maximale comprend les équipements mentionnés au chapitre 8, chiffres 1 à 6. Les soussignés conviennent qu'en cas d'inexécution, dans un délai de 10 ans, d'une des prestations énumérées, à l'exclusion des équipements publics selon chiffre 6, le montant y afférent sera remboursé à la Propriétaire. Ces contributions sont globales, comme participation à l'ensemble des investissements spécifiques et généraux et tiennent compte notamment des avantages principaux que la Propriétaire retire des investissements de la Commune et des avantages secondaires dont bénéficie cette dernière. En outre, la Commune assume elle-même les risques du maître d'œuvre dans le cadre des investissements ci-dessus énumérés.

## **E. 10**

**PAIEMENT DES CONTRIBUTIONS** Les contributions sont payables en mains de la Commune, en trois tranches, dans les six mois après la délivrance du permis de construire de chaque étape (art. 3.1 du Règlement), de la manière suivante : - 1<sup>ère</sup> tranche : 50 % - 2<sup>ème</sup> tranche : 35 % - 3<sup>ème</sup> tranche : 15%. L'entier de la charge foncière devra être payé [recte] au plus tard le 30 juin 2005 .

## **E. 11**

**GARANTIE** Afin de garantir et de rendre opposables à tout tiers acquéreur les engagements pris par la présente convention et en particulier le paiement des contributions précitées, la Propriétaire soussignée s'engage à faire inscrire sur son bien-fonds une charge foncière en faveur de la Commune d'un montant de fr. 1'688'500.-- (un million six cent huitante-cinq mille cinq cents francs) devant être constituée par acte notarié et inscrite au Registre foncier dès signature de la convention. Les frais de constitution et d'inscription de la charge foncière au Registre foncier sont à charge de la Commune. Dite charge foncière sera diminuée au fur et à mesure des paiements et radiée lorsque l'entier des contributions aura été payé. La diminution de la valeur de rachat de la charge foncière sera opérée au prorata des m<sup>2</sup> maximums de surface brute de plancher constructibles pour lesquels les permis de construire auront été délivrés.

## **E. 12**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES** [...] b) Contributions de plus-value La Propriétaire, vu les engagements précités, est d'ores et déjà dispensée de toute contribution de plus-value ultérieure au sens de la Loi sur l'expropriation. [...]

## **E. 14**

Par acte du 27 juin 2005 également, S. \_\_\_\_\_ a vendu à A.M. \_\_\_\_\_ et B.M. \_\_\_\_\_ deux immeubles sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de P. \_\_\_\_\_, soit un appartement de 4 pièces d'environ 117 m<sup>2</sup>, inscrit sous feuillet n° [...], et un garage extérieur, inscrit sous feuillet n° [...]. L'article 7 de cette convention stipulait que le feuillet n° [...] de la Commune de P. \_\_\_\_\_ était grevé par la charge foncière suivante : « Nos [...] : Droit public, contribution de plus-value, Fr. 28'113.55, en faveur de la Commune de P. \_\_\_\_\_. » Dans ce même article de la convention susmentionnée, A.M. \_\_\_\_\_ et

B.M.\_\_\_\_\_ confirmaient s'acquitter de cette somme de 28'113 fr. 55 due à la Commune de P.\_\_\_\_\_ pour l'équipement des lots de copropriété vendus, « montant versé en cet instant en mains du notaire soussigné, pour être réglé à dite Commune afin d'obtenir la radiation de la charge foncière sus-désignée ».

### **E. 15**

Les intimés interrogés en qualité de parties durant la procédure de première instance, soit A.T.\_\_\_\_\_, B.A.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, A.C.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, A.I.\_\_\_\_\_ et A.M.\_\_\_\_\_, ont tous déclaré avoir remis en mains du notaire, lors de l'instrumentation de leurs acquisitions immobilières respectives, les montants prévus dans les différents contrats de vente les concernant, pour être versés à la Commune de P.\_\_\_\_\_, afin d'obtenir la radiation des charges foncières grevant leurs lots respectifs. S.\_\_\_\_\_ a également confirmé ceci, en précisant qu'elle le savait car elle avait participé à tous les actes de vente puisque c'était elle qui avait vendu les immeubles en question. Ainsi, il a été confirmé par les parties interrogées que A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ avaient versé au notaire un montant de 42'170 fr. 30, A.A.\_\_\_\_\_ et B.A.\_\_\_\_\_ un montant de 30'924 fr. 90, A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ un montant de 38'234 fr. 45, A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_ un montant de 28'113 fr. 55, A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_ un montant de 30'924 fr. 90, A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_ un montant de 38'234 fr. 45, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_ un montant de 28'113 fr. 55 et S.\_\_\_\_\_ un montant de 42'170 fr. 35. Il est précisé que S.\_\_\_\_\_ n'a pas été entendue sur l'allégué 79 et n'a donc pas formellement confirmé avoir versé le montant de 28'113 fr. 55 afférent aux lots de copropriété n° s [...] et [...] précités (cf. supra lettre C, ch. 6) mais ce versement ressort de toute manière explicitement de l'article 6 de la convention du 15 avril 2004. A.C.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_ et A.I.\_\_\_\_\_ ont indiqué qu'il s'agissait d'un montant distinct de celui de la vente. Selon les déclarations de ces parties ainsi que celles d'A.M.\_\_\_\_\_, le notaire Q.\_\_\_\_\_ leur a expliqué à quoi ce montant servirait, soit au financement des infrastructures du quartier. Selon A.C.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_, le notaire a fait référence à la convention passée entre la Commune de P.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_. D'après les déclarations de A.C.\_\_\_\_\_, de B.Y.\_\_\_\_\_ et d'A.M.\_\_\_\_\_, le notaire ne leur a pas précisé si ces montants étaient définitivement versés ou s'ils pourraient leur être remboursés un jour. Lors de son interrogatoire en qualité de partie durant la procédure de première instance, F.\_\_\_\_\_, municipal en charge de l'urbanisme de la Commune de P.\_\_\_\_\_, lequel est entré en fonction en 2007 et a repris le dicastère de l'urbanisme en juillet 2016, a confirmé que les montants susmentionnés avaient été versés à la Commune de P.\_\_\_\_\_, en précisant que cela avait été fait par E.\_\_\_\_\_.

### **E. 16**

Le 16 janvier 2006, un accord intitulé « Avenant n° 1 à la convention du 4 novembre 2002 » a été conclu entre la Commune de P.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, lequel avait la teneur suivante : « Concerne : Parcelle n° [...] – Commune de [...] Plan de quartier « [...] » Surface totale 29'207 m2 Surface brute 9'009 m2 Il est préliminairement rappelé, pour l'intelligence de cet avenant n° 1 à la convention du 4 novembre 2002, que le plan de quartier « [...] » a été adopté par le Conseil communal le 12 décembre 2002 et par le DINF le 26 juin 2003. Le but de cette convention était de régler, préalablement à l'entrée en vigueur de ce plan et de son règlement, les modalités techniques et financières de l'équipement du quartier, d'entente entre la Municipalité et Madame S.\_\_\_\_\_, alors

propriétaire de cette parcelle, avec E.\_\_\_\_\_, promettant-acquéreur. E.\_\_\_\_\_ a exécuté la promesse de vente et d'achat pour le compte de ses acquéreurs et a acquitté la participation aux investissements prévus par la convention du 4 novembre 2002 selon factures du 18.06.2004 et 09.02.2005 de la Commune de P.\_\_\_\_\_. Le dernier versement selon facture du 10.06.2005 sera effectué simultanément à la signature du présent avenant, déduction faite de 50% des frais relatifs à l'installation de la station de pompage et des frais d'aménagement supportés par le promoteur en relation aux travaux non encore exécutés par la Commune de P.\_\_\_\_\_, selon décomptes définitifs à établir entre parties. En conséquence, les articles suivants sont modifiés comme suit : 9. Participation aux investissements Les parties constatent que E.\_\_\_\_\_ se sera entièrement acquittée du montant forfaitaire relatif à la charge foncière de Fr. 1'688'500.-- (un million six cent huitante-huit mille cinq cents francs), représentant le 50 % du montant total de la récapitulation du chapitre 8 de la convention du 04.11.2002. Cette prestation maximale comprend les équipements mentionnés au chapitre 8, chiffres 1 à 6. Les soussignés conviennent qu'en cas d'inexécution, dans un délai de 10 ans, d'une des prestations énumérées, à l'exclusion des équipements publics selon chiffre 6, le montant y afférant sera remboursé à E.\_\_\_\_\_. Ces contributions sont globales, comme participation à l'ensemble des investissements spécifiques et généraux et tiennent compte notamment des avantages principaux que la Propriétaire retire des investissements de la Commune et des avantages secondaires dont bénéficie cette dernière. En outre la Commune assume elle-même les risques du maître d'œuvre dans le cadre des investissements ci-dessus énumérés. 14. Aliénation / Durée E.\_\_\_\_\_ a repris tous les rapports de droit figurant dans la présente convention. La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. [...] »

#### **E. 17**

Le 1<sup>er</sup> février 2006, E.\_\_\_\_\_ a adressé à la Commune de P.\_\_\_\_\_ deux factures concernant le « [...] » pour des montants de 20'000 fr. et 15'478 fr. 10.

#### **E. 18**

Le 9 février 2006, E.\_\_\_\_\_ a adressé à la Municipalité de la Commune de P.\_\_\_\_\_ un courrier dans lequel elle indiquait, en substance, qu'elle allait effectuer « ces prochains jours » le paiement en sa faveur, pour solde de tous comptes, de la somme de 218'257 fr. 40, correspondant à la facture n° [...] de ladite commune du 10 juin 2005, d'un montant de 253'735 fr. 50, sous déduction de ses deux factures du 1<sup>er</sup> février 2006 susmentionnées, de 15'478 fr. 10, respectivement de 20'000 francs.

#### **E. 19**

Selon l'extrait du compte jaune du Boursier communal de P.\_\_\_\_\_ du 22 février 2006, E.\_\_\_\_\_ a versé ce jour-ci sur ce compte un montant de 218'257 fr. 40.

#### **E. 20**

Le 24 octobre 2012, le notaire Q.\_\_\_\_\_ a adressé à A.T.\_\_\_\_\_ un courrier ayant la teneur suivante : « Monsieur, Je me réfère à notre entretien téléphonique du 23 octobre 2012 relatif à la charge foncière constituée sur l'immeuble « [...] » sur lequel est construit le bâtiment dont vous êtes administrateur. J'ai consulté mes dossiers et constaté que votre acte de vente prévoyait la radiation de la charge foncière, laquelle a été opérée par les soins d'E.\_\_\_\_\_. Dans ces conditions il apparaît que la convention signée entre la commune de P.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ainsi que la charge foncière actuellement radiée n'ont pas été

reprises par les acquéreurs, lesquels ont obtenu la radiation de la charge foncière. En conséquence, il apparaît que vous ne vous êtes pas substitué à E.\_\_\_\_\_ et qu'il appartiendrait à cette dernière d'obtenir de la commune des précisions quant aux engagements qui étaient liés à l'exécution de la charge foncière. [...] » Une copie de ce courrier a été envoyée à la Commune de P.\_\_\_\_\_, ce qui ne ressort toutefois pas de celui-ci.

#### **E. 21**

Dix ans après la signature de la convention du 4 novembre 2002, soit en date du 4 novembre 2012, les prestations suivantes relatives aux infrastructures communales n'avaient pas encore été effectuées par la Commune de P.\_\_\_\_\_ : - Aménagement d'un carrefour sécurisé [...] ; - Aménagement d'un carrefour sécurisé [...] ; - Aménagement d'un carrefour sécurisé [...] ; - Achat d'un terrain y relatif. Lors de son interrogatoire en qualité de partie durant la procédure de première instance, F.\_\_\_\_\_ a confirmé que ces travaux n'avaient pas encore été effectués au jour de son audition, en précisant qu'ils étaient en planification et que le retard était dû au fait que l'Etat avait voulu participer aux travaux, en raison des sorties d'autoroutes, notamment, ce qui avait retardé le travail de la [...]. Dans un premier temps, F.\_\_\_\_\_ a indiqué que la sécurisation du carrefour [...] avait été effectuée, mais que les autres éléments en revanche n'avaient pas encore été réalisés. Selon lui, le carrefour [...] avait déjà été réalisé dans les années 2010, peut-être plus tôt, et était déjà fait au jour du dépôt de la demande. Les feux du carrefour qui étaient initialement prévus dans les projets n'avaient pas été installés. Par contre, les surfaces et la surélévation du carrefour avaient été faites. Ces travaux avaient été effectués avant fin 2012. Dans un second temps, F.\_\_\_\_\_ a finalement précisé qu'il y avait deux carrefours distincts aux deux extrémités du [...] et que le premier carrefour entre le [...] et le Chemin [...] avait été aménagé par une surélévation de la chaussée, mais qu'en revanche, le carrefour [...] n'avait pas fait l'objet de réaménagements, en particulier que les feux n'avaient pas été aménagés et que rien n'était prévu par la Commune de P.\_\_\_\_\_ pour ce carrefour.

#### **E. 22**

Le 7 novembre 2012, B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ont adressé le courrier suivant à la Municipalité de la Commune de P.\_\_\_\_\_ : « Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, En date du 15 avril 2004, nous avons acheté 2 lots sur la copropriété [...]. Lors de la signature du contrat de vente, nous nous sommes acquittés de la somme de CHF 42'170.30 en faveur de la Commune de P.\_\_\_\_\_ afin d'obtenir la radiation de notre quote-part des charges foncières selon la convention signée le 4 novembre 2002 entre la Municipalité de P.\_\_\_\_\_ et Madame S.\_\_\_\_\_ ainsi que E.\_\_\_\_\_. Nous relevons que cette convention stipule sous l'article 14. ALIENATION / DUREE : La propriétaire soussignée s'engage, en cas d'aliénation totale ou partielle de la ou des parcelles dont il est propriétaire, à faire reprendre tous les rapports de droit figurant dans la présente convention, par tout acquéreur. Dès lors, nous devons constater que dans l'article 9 de la convention, qu'en cas d'inexécution, dans un délai de 10 ans , d'une des prestations énumérées, à l'exclusion des équipements publics selon chiffre 6, le montant y afférent sera remboursé à la Propriétaire. L'échéance du 4 novembre 2012 étant passée, nous devons constater que plusieurs infrastructures communales n'ont pas été réalisées. Nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir nous communiquer par retour du courrier et pour approbation, quel montant nous sera restitué, sachant qu'un éventuel intérêt de retard pourrait être exigé. [...] » Le 11 décembre 2012, la Municipalité de la Commune de

P.\_\_\_\_\_ a adressé à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ une lettre dont le contenu était le suivant : « Madame, Monsieur, Nous nous référons à votre lettre recommandée du 7 novembre 2012, dans laquelle vous invoquez l'article 14 de la convention qui a été signée le 4 novembre 2002 par la Commune de P.\_\_\_\_\_ avec Madame S.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ pour prétendre au remboursement d'une partie des montants qui avaient été versés à notre Commune en exécution de cet accord. Comme il apparaît dans le courrier que le Notaire Q.\_\_\_\_\_ vous a adressé le 24 octobre 2012 (et dont nous avons reçu directement copie), au moment de l'achat de votre immeuble, vous n'avez pas repris les engagements qui avaient été convenus dans la convention précitée. A priori, cela paraît logique puisque les obligations financières découlant de cette convention avaient déjà été exécutées. Dans la mesure où vous n'êtes pas parties à cet accord, et que vous n'en avez pas repris les droits et obligations, vous comprendrez que nous ne pouvons pas entrer en matière sur votre prétention. Nous observons au surplus qu'il n'est pas établi que la Commune de P.\_\_\_\_\_ doit rembourser quoi que ce soit à quiconque, en rapport avec cette convention. [...] »

### **E. 23**

Le 20 juin 2013 s'est tenue une séance du conseil communal de P.\_\_\_\_\_. Le rapport de la commission des finances relatif au préavis municipal n° [...] sur les comptes communaux 2012 contient notamment le passage suivant : « Pages 11 à 14 Examen du bilan 925 Passifs transitoires et anticipés Cette rubrique comprend le solde d'une participation aux infrastructures du promoteur « [...] » pour un montant de CHF 593'945.15 sur un total de CHF 1'688'500. Cette participation fait l'objet d'une négociation. Le risque pour la commune est de devoir renoncer à cette participation et devoir rembourser le montant avancé. »

### **E. 24**

Le 18 décembre 2013, le conseil des intimés, l'avocat Robert Ayrton, agissant alors au nom et pour le compte de A.T.\_\_\_\_\_, a adressé à la Municipalité de P.\_\_\_\_\_ un courrier ayant la teneur suivante : « [...] Mon client m'a rapporté les faits suivants, lesquels vous sont connus : [...] De ce qui précède, il appert premièrement que M. et Mme A.T.\_\_\_\_\_ ont bel et bien repris tous les rapports de droit stipulés dans la convention de 2002 lors de l'acquisition de l'immeuble. Ni cette convention ni l'acte de 2004 ne disent autrement. En second lieu, ces rapports de droit comprennent non seulement toutes les obligations de l'ancienne propriétaire Mme S.\_\_\_\_\_ mais également tous ses droits en sens strict – dont celui d'exiger après l'échéance de 10 ans le remboursement des montants afférant aux prestations qui n'ont pas été exécutées par la Commune. Il s'ensuit que l'ensemble des propriétaires qui ont repris les rapports de droit sont proportionnellement titulaires d'une créance globale de Fr. 1'210'000.- à l'encontre de la Commune. S'agissant de mon mandant, sa part au remboursement équivaut à  $[42'170.30, 1'688'500 \times 1'210'000 =]$  Fr. 30'219.75. [...] Je vous invite à m'indiquer d'ici au vendredi 10 janvier 2014 si vous souhaitez que nous engagions des discussions en vue d'une solution amiable au présent litige. [...] » Par courrier du 10 janvier 2014, le conseil de la Commune de P.\_\_\_\_\_ a invité l'avocat Robert Ayrton à lui adresser une copie de l'acte de vente du 15 avril 2004, par lequel S.\_\_\_\_\_ avait vendu plusieurs lots de copropriété à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_. La copie requise lui a été transmise par courrier de Robert Ayrton du 23 janvier 2014. Par correspondance du 18 février 2014, le conseil de la Commune de P.\_\_\_\_\_ a signifié à Robert Ayrton que sa cliente n'entrerait pas en matière sur les prétentions de A.T.\_\_\_\_\_

et B.T.\_\_\_\_\_.

#### **E. 25**

Sur les extraits du registre foncier concernant les biens-fonds de la Commune de P.\_\_\_\_\_ n° s [...] et [...], datés du 4 décembre 2013, ainsi que nos [...], [...], [...], [...], [...] [...] et [...], datés du 7 mai 2014, aucune charge foncière n'est mentionnée. La Commune de P.\_\_\_\_\_ a admis durant la procédure de première instance que les charges foncières précédemment inscrites sur ces parcelles avaient été radiées.

#### **E. 26**

Le 25 juin 2014, les intimés ont déposé une requête de conciliation dirigée contre la Commune de P.\_\_\_\_\_. Le 18 décembre 2014 s'est tenue une audience de conciliation, au terme de laquelle une autorisation de procéder a été délivrée aux intimés.

#### **E. 27**

a) Le 3 février 2015, les intimés ont déposé une demande dirigée contre la Commune de P.\_\_\_\_\_, en concluant, en substance, sous suite de frais et dépens, à ce que celle-ci soit reconnue la débitrice de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 42'170 fr. 30, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (ii), à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de A.A.\_\_\_\_\_ et B.A.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 30'924 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (iii), à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 38'234 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (iv), à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 28'113 fr. 05, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (v), à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 30'924 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (vi), à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 38'234 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (vii), à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_ et leur doive immédiat paiement du montant de 28'113 fr. 55, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (viii) et à ce qu'elle soit reconnue la débitrice de S.\_\_\_\_\_ et lui doive immédiat paiement des montants de 42'170 fr. 35 et de 28'113 fr. 55, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2012 (ix et x). Le 9 juillet 2015, la Commune de P.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse, dans laquelle elle a conclu, avec suite de frais et déjà, au rejet de l'ensemble des conclusions figurant au pied de la demande du 3 février 2015. Elle a en outre invoqué l'exception de prescription à l'encontre d'une éventuelle prétention des intimés à son encontre. b) Le 3 novembre 2015, les intimés ont déposé une réplique, sur laquelle la Commune de P.\_\_\_\_\_ s'est déterminée, par duplique du 4 décembre 2015. c) Le 18 février 2016 s'est tenue une audience de premières plaidoiries. Le 12 avril 2016, une ordonnance de preuves a été notifiée aux parties. d) Le 10 novembre 2016, A.T.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, B.A.\_\_\_\_\_, A.C.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, A.I.\_\_\_\_\_ et A.M.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de parties par le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le Juge délégué). Le 8 décembre 2016, le Juge délégué a entendu F.\_\_\_\_\_ en qualité de partie et [...] en qualité de témoin. e) Par courrier du 27 mars 2017, le Juge délégué a constaté que les pièces 2, 11, 12 et 31 du bordereau de pièces déposé le 3 février 2015 à l'appui de la demande étaient incomplètes et, en application de l'art. 56 CPC, a invité les intimés à

produire ces pièces dans un délai échéant le 5 avril 2017. Par courrier du 5 avril 2017, le conseil des intimés a déposé un bordereau contenant ces pièces. Par courrier du 11 avril 2017, le conseil de la Commune de P. \_\_\_\_\_, considérant que ces pièces, produites après l'audience de premières plaidoiries, étaient irrecevables vu l'art. 229 al. 1 CPC, a demandé que celles-ci soient écartées du dossier ou à tout le moins qu'il n'en soit pas tenu compte par la Chambre patrimoniale cantonale. f) Le 2 mai 2017 s'est tenue l'audience de plaidoiries finales. Lors de cette audience, les parties ont accepté que l'incident relatif à la question du retranchement des pièces complétées soit jugé avec le fond. En droit : 1. 1.1 En application de l'art. 104 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02), les règles du Code de procédure civile suisse (CPC) sont applicables à titre de droit vaudois au contentieux administratif (cf. infra consid. 4.2.2.2), déductible en justice devant les tribunaux civils sous forme d'action. 1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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 doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.3 En l'espèce, formé en temps utile, compte tenu des fêtes judiciaires estivales (art. 145 al. 1 let. b et 146 al. 1 CPC), par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 1 et les références citées). 3. 3.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir admis, en application de l'art. 56 CPC, la recevabilité des pièces produites par les intimés le 5 avril 2017. Selon elle, ces pièces – produites postérieurement à l'échange d'écritures et à l'audience de premières plaidoiries – auraient dû être déclarées irrecevables, les conditions de l'art. 229 CPC n'étant pas réunies. 3.2 Aux termes de l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter. Ce devoir d'interpellation peut également porter sur une offre de preuve manifestement incomplète ou incompréhensible. Il y a par exemple offre de preuve viciée au sens de l'art. 56 CPC lorsqu'une partie oublie de donner l'adresse d'un témoin. Dans ce cas, le juge peut intervenir pour rendre cette preuve possible (TF 4A\_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, RSPC 2014 p. 314). 3.3 En l'espèce, par courrier du 27 mars 2017, le Juge délégué – constatant que les pièces 2, 11, 12 et 31 produites à l'appui de la demande étaient incomplètes – a interpellé les intimés selon l'art. 56 CPC, en les invitant à produire lesdites pièces dans un délai échéant le 5 avril 2017, ce que ceux-ci ont fait à cette même date. Dès lors que les pièces produites à cette occasion étaient citées dans la demande, qu'elles étaient listées sur la page de garde du bordereau du 3 février 2015 et qu'elles y figuraient en partie, seules certaines pages étant manquantes, on ne saurait les considérer comme des moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 229 CPC. A l'instar des premiers juges, il convient bien

plutôt d'admettre leur recevabilité en application de l'art. 56 CPC. Partant, le grief de l'appelante doit être rejeté. 4.

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