

VD_FINDINFO Jug / 2010 / 88 vom 6. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2010___88

FR: VD_FINDINFO Jug / 2010 / 88 du 6 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO Jug / 2010 / 88 del 6 ottobre 2010

Regeste

CULPA IN CONTRAHENDO, CONDITION SUSPENSIVE | 2 al. 1 CC, 151 CO, 156 CO, 160 CO, 18 al. 1 CO

Erwägungen

E. 6

al. 1 de l'acte de cession et la conclusion du contrat d'entreprise, ou qu'elle n'en avait qu'une vague intention, peut-être, alors qu'elle aurait fait croire aux demandeurs que cette intention était ferme. Cette thèse suppose que la défenderesse aurait élaboré le premier projet, sans intention sérieuse de le réaliser. Le projet A n'aurait été qu'un leurre destiné à attirer les clients, dont les demandeurs, afin de leur vendre ensuite une villa plus chère que ce qui avait été convenu. Cela signifierait que, dès le départ, la défenderesse aurait su, ou à tout le moins très sérieusement envisagé, que le travail investi dans le premier projet, soit la conception, le dessin des plans et la mise à l'enquête, serait perdu. Or, il n'y a aucune raison de supposer que tel aurait été le cas. Au contraire, cette thèse se heurte aux faits retenus. Il est en effet établi que la défenderesse était confiante quant à l'issue de la procédure de permis de construire pour le projet A. Elle avait d'ailleurs élaboré ce projet en prenant très régulièrement l'avis du bureau d'architecture qui fonctionne comme bureau technique de la Commune de [...]. En outre, la défenderesse a déposé un recours contre la décision refusant le permis de construire qui lui a été notifiée le 21 avril 2007 par la Municipalité, qu'elle n'a finalement retiré que le 23 janvier 2008, soit près de neuf mois plus tard. Force est d'admettre que tel n'est pas le comportement d'une personne considérant par avance que son projet immobilier était voué à l'échec. En outre, contrairement à ce qu'ont soutenu les demandeurs, il n'était pas plus lucratif pour la défenderesse d'abandonner le projet A pour réaliser le projet B. Selon l'expert, le second projet ne devait en effet rapporter à la défenderesse que 25'000 fr. de plus, sans compter les heures qu'elle a consacrées à reprendre l'étude, refaire les plans, procéder à une nouvelle demande de permis de construire et le fait qu'elle a dû s'acquitter des frais de notaire que les acheteurs du projet A avaient engagés. Il aurait donc certainement été plus avantageux, au contraire, pour la défenderesse, que le premier projet fût réalisé, sans qu'elle ne dût en établir un second. Il apparaît en outre que selon l'acte de cession du 20 avril 2007, la défenderesse avait déjà trouvé des acheteurs pour quatre villas mitoyennes de son premier projet, alors qu'on ignore totalement si des clients étaient prêts à investir dans les villas du second projet. Enfin, le permis de construire pour le projet B n'est entré en force qu'à la fin du mois de janvier 2008. La défenderesse n'avait ainsi aucun intérêt à favoriser la réalisation du projet B au détriment du projet A. Si elle avait toujours eu l'intention de réaliser le second projet, il eût été plus judicieux de le réaliser d'emblée. Les demandeurs ont par ailleurs échoué à prouver que la défenderesse leur aurait donné des garanties formelles quant à l'octroi du permis de

construire pour le projet A. Il n'est pas davantage établi que la défenderesse aurait omis d'informer les demandeurs à ce sujet durant les négociations. Il est au contraire établi que, préalablement à la signature de l'acte de cession du 20 avril 2007, Me M. _____, notaire, a consacré plusieurs minutes à expliquer aux cessionnaires, dont les demandeurs, que le projet avait suscité des oppositions et qu'il n'y avait pas de certitude quant à la délivrance du permis de construire. On ne peut reprocher à la défenderesse d'avoir été, quant à elle, confiante quant à l'issue de la procédure d'autorisation de construire. Par conséquent, il y a lieu de constater qu'au stade des pourparlers précontractuels, la défenderesse n'a pas agi de manière contraire aux règles de la bonne foi.

III. a) Avant d'examiner si les conditions prévues au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession du 20 avril 2007 sont réalisées, il convient de déterminer à quelle date cet accord a cessé de déployer ses effets. Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune 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). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les comportements et les déclarations selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 132 III 268 c. 2.3.2, JT 2006 I 568; ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126; ATF 129 III 664 c. 3.1, rés. in JT 2004 I 60; ATF 129 III 118 c. 2.5, JT 2003 I 144). Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif. Un texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, contre les autres moyens d'interprétation. Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. En effet, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît être à première vue claire, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas le sens de l'accord convenu (ATF 131 III 606 c. 4.2, rés. in JT 2006 I 126; ATF 130 III 417 c. 3.2, JT 2004 I 268 et les arrêts cités). Ainsi, le juge peut également prendre en considération d'autres éléments tels que le comportement des parties, y compris leurs déclarations, avant, pendant et après la conclusion de la convention, de même que les projets de contrats, la correspondance échangée, les usages régnant dans le commerce et les affaires, ainsi que le but du contrat pour les deux parties (Winiger, Commentaire romand, nn. 32 ss ad art. 18 CO; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht : Allgemeiner Teil, 8^{ème} éd., nn. 1212 ss). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat ne permettent pas de procéder à une telle interprétation, mais constituent, le cas échéant, un indice de la volonté réelle des parties (ATF 132 III 626 c. 3.1, JT 2007 I 423; ATF 129 III 675 c. 2.3, JT 2004 I 66; ATF 118 II 365 c. 1, JT 1993 I 362; ATF 107 II 417 c. 6, JT 1982 I 167). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui s'éloigne du sens objectif du contrat (Winiger, op. cit., n. 24 ad art. 18 CO).

b) En l'espèce, le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession du 20 avril 2007 précise ce qui suit : "Pour le cas où les effets et l'échéance de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" devraient être prolongés, la cédante a, à cet effet, tous pouvoirs pour signer tout acte avec les vendeurs, étant toutefois précisé que la prolongation ne sera opposable aux cessionnaires que pour une durée limitée au 18 décembre 2007. En effet, sous réserve de prolongation des effets des présentes consentie

par les parties, la validité de l'acte est limitée à la prédite date, à compter de laquelle les parties seront déliées des engagements découlant des présentes, sans indemnité de part ni d'autre." Le texte de cette disposition énonce ainsi clairement qu'à compter du 18 décembre 2007 à minuit, sauf prolongation, les parties n'étaient plus liées et étaient déliées des engagements résultant du contrat. Les demandeurs ont d'ailleurs admis que ce document prévoyait expressément une échéance au 18 décembre 2007. Les demandeurs prétendent toutefois que cette disposition, introduite à la demande des cessionnaires, ne serait opposable qu'à la défenderesse, qui serait ainsi, dès le 18 décembre 2007, seule liée pour un temps indéterminé. A cet égard, il a certes été établi que c'est bien à la demande expresse des acheteurs, dont les demandeurs, et compte tenu des incertitudes liées à la délivrance du permis de construire pour le projet A, que la validité de l'acte de cession a été limitée à cette date. Toutefois, il ne se déduit pas du fait qu'une clause a été introduite à la demande d'une partie que cette clause ne s'appliquerait qu'à elle. Or, en l'espèce, si la première phrase du paragraphe n'impose à première vue d'obligation qu'à la défenderesse, la seconde exprime parfaitement qu'il s'agit d'une date butoir pour les deux parties. Cela apparaît particulièrement clairement dans l'expression "à compter de laquelle les parties sont déliées des engagements découlant des présentes, sans indemnité de part ni d'autre". Aucun élément de l'instruction n'a permis d'établir que les parties auraient voulu autre chose. Il est dès lors évident que le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession du 20 avril 2007 lie tant les demandeurs que la défenderesse, comme le fait tout le contrat. En outre, bien que cet acte renvoie à de nombreuses reprises à des dispositions de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" du 26 septembre 2006, on ne peut considérer, comme le font les demandeurs, que ces deux actes seraient intimement liés au point que toute prolongation de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" entraînerait *ispo jure* une prolongation de l'acte de cession. En effet, cela ne résulte ni du texte de l'acte de cession du 20 avril 2007, ni de l'instruction. Le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession spécifie d'ailleurs clairement que toute prolongation de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" ne serait opposable aux cessionnaires que pour une durée limitée au 18 décembre 2007. On ne peut ainsi considérer que la prolongation de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" intervenue le 10 décembre 2007 aurait prolongé l'acte de cession au-delà du 18 décembre 2007. Les demandeurs soutiennent encore que l'acte de cession du 20 avril 2007 aurait été tacitement prolongé. Selon eux, il ressortirait en effet clairement de l'attitude adoptée par les personnes intéressées, à la suite de la prolongation convenue le 10 décembre 2007 entre la défenderesse et A.F._____ et B.F._____, que l'acte de cession demeurerait en force après le 18 décembre 2007. Pourtant, aucun des faits retenus dans le présent jugement ne vient confirmer cette thèse. En particulier, ce n'est pas parce que le courtier Z._____ a proposé aux demandeurs, par courriel du 19 janvier 2008, l'achat d'une villa du projet B que l'acte de cession aurait été prolongé. En outre, bien que le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession réserve la possibilité pour les parties de prolonger la durée de validité de l'acte de cession, il ressort de l'instruction qu'aucune des parties n'a sollicité une telle prolongation. Au vu de ce qui précède, il faut conclure que l'acte de cession du 20 avril 2007 a cessé de produire ses effets le 18 décembre 2007, aucune prolongation de cette convention n'étant intervenue. IV. a) Il s'agit dès lors de déterminer si les conditions prévues au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession se sont réalisées avant cette date, comme le soutiennent les demandeurs. Un contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO). La condition peut être suspensive ou résolutoire. Dans le premier cas, le contrat ne produit d'effets qu'à

compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO). Par conséquent, au cas où la condition ne surviendrait pas alors que l'une des parties a déjà fait sa prestation, l'autre se trouve enrichie de manière illégitime (art. 62 CO); la partie qui a déjà fait sa prestation pourra en demander la restitution selon les règles de l'enrichissement illégitime et également exiger la restitution du profit réalisé, conformément à l'art. 153 al. 2 CO (Tercier, *Le droit des obligations*, 4^{ème} éd., n. 903, p. 192). L'acte passé sous condition suspensive est, dans l'intervalle, en suspens; il est imparfait (Tercier, *op. cit.*, n. 904, p. 192). La condition est considérée comme résolutoire lorsque l'effet juridique du contrat cesse de se produire si la condition se réalise (art. 154 al. 1 CO). Dans l'intervalle, l'acte est là aussi en suspens, mais, parce qu'immédiatement valable, il produit les mêmes effets qu'un acte inconditionnel (Tercier, *op. cit.*, n. 907, pp. 192-193). Dès lors que tout événement futur incertain peut être formulé aussi bien comme condition suspensive que comme condition résolutoire, il convient d'examiner le libellé de la condition pour la qualifier, en application du principe de la confiance. Dans le doute, l'interprétation se fait en faveur de la condition suspensive (TF 4C.424/2005 du 20 février 2006 c. 2.3.1; Tercier, *op. cit.*, n. 908, p. 193; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*,

E. 8

ème éd., nn. 4197 ss). La preuve de la réalisation de la condition suspensive incombe au demandeur, celle de l'impossibilité de sa réalisation au défendeur (Pichonnaz, *Commentaire romand*, nn. 61 ss ad art. 151 CO). b) En l'espèce, le ch. 6 al. 1 de l'acte de cession du 20 avril 2007 subordonne l'exécution de l'acte à la réalisation de la condition réservée à l'art. 12 de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" conclu entre la défenderesse et A.F._____ et B.F._____, savoir l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, ainsi qu'à la cession à des tiers par la défenderesse de droits correspondant à cinq villas mitoyennes. Il s'agit là de conditions suspensives, l'arrivée des événements incertains étant, d'une part, l'obtention d'une autorisation de construire et, d'autre part, la conclusion d'actes de cession. Il s'agit avant toute chose de déterminer si la première condition vise l'obtention d'un permis de construire portant sur les parcelles n os [...] et [...], quel que soit le projet de construction, ou uniquement pour le projet A. En effet, l'art. 12 de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" mentionne uniquement un permis de construire, définitif et exécutoire, autorisant la réalisation de constructions conformes aux prescriptions en vigueur. Il convient d'interpréter ainsi l'acte de cession du 20 avril 2007 au regard de l'art. 18 CO et du principe de la confiance (cf. supra c. IIIa). Bien que l'acte de cession ne comporte aucune indication à ce sujet, il ne fait aucun doute qu'il fait référence à l'obtention d'un permis de construire pour le projet A. Ce document précise en effet qu'une propriété par étages de sept lots sera constituée sur les parcelles n os [...] et [...]. Or, le projet A prévoit la construction de sept villas mitoyennes, alors que le projet B n'en prévoit que six. En outre, le contrat d'entreprise pour la construction de la villa mentionné dans l'acte de cession à la let. M et au ch. III1, signé par les représentants d'I._____ Sàrl et U._____ Sàrl, porte sur un montant de 850'000 fr., ce qui correspond au prix de vente de la villa C du projet A destinée aux demandeurs. Par ailleurs, la let. F de l'acte de cession spécifie que la condition réservée à l'art. 12 n'est pas encore réalisée, la procédure en vue de l'obtention du permis de construire étant en cours devant l'autorité communale. Or, à la date de la signature de l'acte de cession, le 20 avril 2007, seul le projet A avait été mis à l'enquête publique par la défenderesse, le projet B étant postérieur, comme le confirme le courriel du 8 octobre 2007 du courtier Z._____. Il

s'ensuit que la première condition du ch. 6 al. 1 concernait uniquement le projet de construction A. Admettre le contraire reviendrait d'ailleurs à considérer que les demandeurs auraient été liés jusqu'au 18 décembre 2007 quel que soit le permis de construire obtenu par la défenderesse sur les parcelles n os [...] et [...], ce qui n'a pas de sens. Le fait que la première condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession porte uniquement sur l'obtention d'un permis de construire pour le projet A ou également pour le projet B n'a d'ailleurs que peu d'incidence au vu de la manière dont les faits se sont déroulés. En effet, dans les deux hypothèses, l'acte de cession conclu entre les parties a pris fin sans que cette condition ne se réalise. Aucun permis de construire n'a été délivré pour le premier projet, puisque la défenderesse a retiré son recours contre la décision refusant son octroi par courrier du 23 janvier 2008. Concernant le second projet, le permis de construire accordé le 5 décembre 2007 n'est devenu définitif et exécutoire qu'à la fin du mois de janvier 2008, à la suite du retrait du recours déposé par [...], soit après l'échéance de l'acte de cession qui est intervenue le 18 décembre 2007. Pour la seconde condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession, les demandeurs n'ont pas établi ni même allégué que la défenderesse aurait cédé à des tiers les droits correspondant à cinq villas mitoyennes. Cette disposition indique en effet clairement que l'acte de cession du 20 avril 2007 ne porte que sur les droits correspondant à quatre villas mitoyennes. Il n'est dès lors pas établi que cette seconde condition serait réalisée. Aucune des deux conditions prévues à l'art. 6 al. 1 n'étant réalisée, les parties étaient par conséquent déliées de toutes obligations découlant pour elles de l'acte de cession, sans indemnité aucune à payer (ch. 6 al. 2). Sur ce point, les prétentions en dommages et intérêts pour inexécution des demandeurs sont donc infondées. V. a) Il convient d'examiner si, comme le prétendent les demandeurs, la défenderesse aurait, de manière contraire à la bonne foi, empêché l'avènement de la première condition prévue au ch. 6 al. 1, savoir la délivrance d'un permis de construire pour le projet A, avant l'échéance de l'acte de cession intervenue le 18 décembre 2007. L'art. 156 CO prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Il concrétise l'interdiction de l'abus de droit posée par l'art. 2 al. 2 CC, en particulier le principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.2.1; TF 4C.254/1987 du 16 novembre 1987, in SJ 1988 p. 158 c. 2a; Pichonnaz, op. cit., n. 1 ad art. 156 CO). Pour juger si un comportement déterminé enfreint les règles de la bonne foi, il convient d'apprécier le comportement en question en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce. Sera notamment tenue pour contraire aux règles de la bonne foi l'attitude incompatible avec l'objet du contrat (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Le comportement de la partie qui a empêché l'accomplissement de la condition doit être examiné en particulier à la lumière des motifs et du but poursuivi. Il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer. Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (TF 4C.25/2004 précité c. 3.2.1 in fine; ATF 133 III 527, SJ 2008 I 101). Selon la jurisprudence, l'art. 156 CO n'exige pas que l'intéressé ait agi intentionnellement (ATF 109 II 20 c. 2b, rés. in JT 1983 I 543). Il faut en outre un lien de causalité entre l'empêchement contraire à la bonne foi et le fait que la condition suspensive ne se réalise pas (Pichonnaz, op. cit., n. 16 ad art. 156 CO). Le comportement contraire à la bonne foi doit donc avoir empêché l'avènement de la condition suspensive (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c.3.5). Le fardeau de la preuve incombe à celui qui

se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière pas accomplie (SJ 1961 p. 161 c. 1). b) En l'espèce, il résulte de l'instruction que la défenderesse, architecte de profession, a élaboré un dossier de demande de permis de construire pour le projet A, en prenant très régulièrement l'avis du bureau d'architecture qui fonctionne comme bureau technique de la Commune de [...]. Celui-ci a été soumis à l'enquête publique du 21 mars au 19 avril 2007. Il n'est nullement établi que la défenderesse aurait tenté d'intervenir, de quelque manière que ce soit, dans la procédure afin d'empêcher la délivrance de ce permis. C'est bien la Municipalité de la Commune de [...] qui a décidé seule de refuser l'autorisation de construire pour ce projet, qui avait d'ailleurs suscité douze oppositions. La défenderesse a consulté un avocat et formé par l'intermédiaire de celui-ci un recours auprès du Tribunal administratif contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, il n'est pas non plus établi, ni même allégué, qu'une demande de report de la décision concernant le recours sur le projet A ou de la communication des motifs de celle-ci aurait été adressée par la défenderesse au Tribunal administratif avant le 18 décembre 2007, date de l'échéance de l'acte de cession. Indépendamment du projet B, il apparaît ainsi que la défenderesse n'a pas tenté d'empêcher que le permis de construire pour le projet A ne soit délivré. Par ailleurs, bien que la défenderesse ait élaboré puis soumis à l'enquête publique un second projet, ce dernier n'a pas été délibérément privilégié au détriment du premier projet. En effet, la défenderesse a maintenu, dans un premier temps, son recours dirigé contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié pour le projet A. Il est vrai que, par la suite, elle a retiré son recours, en échange du retrait du recours déposé par [...] contre le permis de construire accordé pour le projet B. On ne saurait pour autant considérer que ce faisant, la défenderesse aurait, au mépris des règles de la bonne foi, empêché la délivrance d'un permis de construire définitif et exécutoire. D'une part, la défenderesse a retiré son recours contre le refus de délivrer le permis de construire pour le projet A le 23 janvier 2008, soit après l'échéance de l'acte de cession qui est intervenue le 18 décembre 2007. Ainsi, dans la mesure où la convention passée entre les parties était caduque, le retrait du recours n'est pas constitutif de la mauvaise foi de la défenderesse. D'autre part, en soutenant cette théorie, les demandeurs exigent de la défenderesse qu'elle sacrifie ses propres intérêts à l'avènement – d'ailleurs incertain – de la condition, c'est-à-dire qu'elle sacrifie ses intérêts en leur faveur. L'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" a été conclu entre la défenderesse et A.F. _____ et B.F. _____ le 26 septembre 2006 et était valable jusqu'au 30 avril 2007. A cette date, une première prolongation de l'échéance a été convenue au 30 décembre 2007. Il a été établi que les négociations pour obtenir cette prolongation n'ont pas été aisées, dans la mesure où A.F. _____ et B.F. _____ souhaitaient pouvoir percevoir à bref délai le prix de vente et ne pas se voir liés longtemps par une procédure aléatoire. Par ailleurs, la demande de permis de construire pour le projet A avait suscité douze oppositions et le permis avait été refusé par la Municipalité le 21 avril 2007. Dans de telles conditions, on ne peut faire grief à la défenderesse d'avoir élaboré un nouveau projet afin d'aller dans le sens des souhaits de A.F. _____ et B.F. _____ avec lesquels elle était liée pour l'acquisition des parcelles n os [...] et [...]. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, le courriel qui leur a été adressé le 8 octobre 2007 par le courtier Z. _____ ne démontre nullement la mauvaise foi de la défenderesse. Tout d'abord, il n'est pas exclu qu'à cette date, le projet A demeurait prioritaire pour la défenderesse, mais qu'elle se soit résignée au mois de janvier

2008. En outre, Z. _____ a précisé ce qui suit : "ce nouveau projet qui a été présenté à la commune et sera mis à l'enquête d'ici 15 jours permettrait, si la décision du Tribunal administratif n'était pas prononcée d'ici novembre 2007, de faire avancer un autre projet". Cela confirme que le projet B n'était pas prioritaire à ce point-là, ou du moins ne l'était pas jusqu'au mois de novembre 2007. Par la suite, au début de l'année 2008, la défenderesse était placée devant l'alternative suivante : soit elle courait le risque qu'aucun projet ne soit accepté, après un temps d'attente qui pouvait être encore assez long; on ignore en effet quand l'arrêt du Tribunal administratif aurait été rendu, et il y avait encore la possibilité de recourir au niveau fédéral; soit elle négociait, comme elle l'a fait, le retrait du recours relatif au second projet contre le retrait de son propre recours, faisant ainsi aboutir le projet B. En l'espèce, on ne peut considérer que la défenderesse a agi de mauvaise foi. Les demandeurs auraient souhaité que la défenderesse courre le risque de n'obtenir aucun permis de construire et que les époux A.F. _____ et B.F. _____ ne lui vendent pas les parcelles n os [...] et [...], cela pour pouvoir leur offrir exactement ce qu'ils voulaient, à savoir la villa C du projet A et non la villa B du projet B qui coûtait 190'000 fr. de plus. En d'autres termes, les demandeurs auraient voulu que la défenderesse sacrifie ses intérêts aux leurs, alors qu'eux-mêmes n'étaient plus liés par l'acte de cession depuis le 18 décembre 2007 et pouvaient chercher librement ailleurs un objet immobilier qui leur plaisait. La première condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession n'est ainsi pas réputée réalisée, la défenderesse n'ayant nullement empêché son avènement au mépris des règles de la bonne foi. Pour la seconde condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession, soit la cession de droits correspondant à cinq villas mitoyennes, les demandeurs n'ont pas établi ni même allégué que la défenderesse aurait empêché son avènement. Au vu de ce qui précède, les prétentions en dommages et intérêts pour inexécution des demandeurs fondées sur l'art. 156 CO doivent être rejetées. Pour les mêmes raisons, les demandeurs ne peuvent prétendre au paiement de la clause pénale prévue au ch. 8 de l'acte de cession du 20 avril 2007. Les conditions réservées par l'acte ne sont pas réalisées, et la défenderesse ne s'est donc pas soustraite à ses engagements. A cela s'ajoute d'ailleurs qu'aucun constat de carence n'a été établi. On ne saurait suivre les demandeurs lorsqu'ils affirment que l'exigence d'un tel constat serait une "clause de style". VI. Par surabondance, force est encore de constater que les demandeurs échouent à établir un quelconque dommage (art. 8 CC). Les demandeurs font en effet valoir qu'ils auraient subi un préjudice en raison de l'augmentation des prix du marché de l'immobilier entre les mois d'avril 2007 et de mars 2008. A cet égard, l'expert a certes constaté que les prix du marché avaient subi une hausse durant cette période d'environ 3 % et que le prix du terrain, selon sa situation, avait augmenté entre 5 % et 15 %. Toutefois, les demandeurs ont acheté une habitation déjà construite à [...] pour le prix de 920'000 fr., et on ignore quelle est la surface du terrain, ni la part du prix attribuée au terrain. Ils auraient également dû établir qu'ils auraient pu, concrètement, acheter la villa de [...] ou une autre villa comparable, à un prix inférieur une année auparavant. Or, cela n'a même pas été allégué. Initialement, les demandeurs avaient prévu de faire construire la villa C du projet A à [...] pour un montant de 850'000 francs. Ils ont acquis une villa à [...] pour le prix de 920'000 francs. On ne sait pas si cette villa ne vaut pas plus que la villa C qui aurait été construite par la défenderesse. Rien n'est allégué à cet égard. S'agissant du dommage que les demandeurs auraient subi à la suite de l'augmentation du taux hypothécaire entre les mois d'avril 2007 et de mars 2008, l'expert a expliqué qu'il n'était guère possible de juger si le fait de conclure un contrat à un an de différence porterait finalement un préjudice financier, un prêt hypothécaire pouvant être à taux fixe ou à taux variable. Par ailleurs, on

ignore comment le financement de la villa que les demandeurs ont acquis à [...] a été assuré. Pour ces motifs également, les prétentions des demandeurs doivent être rejetées. VII. a) En vertu de l'art. 92 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1996, RSV 270.11), des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ces dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles). A l'issue d'un litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. b) Obtenant gain de cause, la défenderesse E. _____ a droit à des dépens, à la charge des demandeurs K. _____ et V. _____, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 19'785 fr. (dix-neuf mille sept cent huitante-cinq francs), savoir : a) 15'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 750 fr. pour les débours de celui-ci; c) 4'035 fr. en remboursement de son coupon de justice.

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