

# **VD\_GERICHTE JJ13.022689 vom 18. August 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JJ13.022689](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JJ13.022689)

FR: VD\_GERICHTE JJ13.022689 du 18 août 2015

IT: VD\_GERICHTE JJ13.022689 del 18 agosto 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

M. \_\_\_\_\_ est une société anonyme dont le siège se trouve à [...] et qui a pour but social toutes opérations immobilières et toutes activités de fiduciaire. [...], administrateur vice-président, et [...], administrateur président, sont tous deux au bénéfice de la signature collective à deux.

### **E. 2**

La copropriété [...], à [...], est constituée des bâtiments A et B, respectivement composés de six et trois appartements. Une cave et un garage correspondent à chaque appartement et portent le même numéro que celui-ci. S'agissant de l'immeuble A, la cave et le garage n° A4 sont rattachés à l'appartement n° A4, il en va de même pour l'appartement n° A6.

### **E. 3**

Par acte authentique du 27 juillet 2006 établi par le notaire [...], le couple [...] a acquis en copropriété, chacun pour une demie et pour un montant de 159'000 fr., le lot de PPE référencé sous feuillet n° [...] (appartement n° A4) auprès du registre foncier du district de [...]. Ce lot fait partie de la PPE [...], sise sur la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Le feuillet n° [...] prévoit en outre que le lot de PPE

- 4 - comprend un appartement référencé sous n° A4, avec les accessoires suivants : balcon, cave et garage. L'article II/1 du contrat de vente du 27 juillet 2006 prévoit notamment ce qui suit : "(...) Le feuillet vendu et acheté est transféré aux acquéreurs dans son état actuel, à la mesure des plans et du cadastre, dont ces derniers déclarent avoir parfaite connaissance et au sujet duquel ils ne formulent aucune réserve, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, ainsi que dans l'état juridique et matériel de la parcelle de base. (...)". L'article II/2, quant à lui, spécifie notamment ce qui suit : "(...) En dérogation aux dispositions de l'article cent nonante-sept du Code des obligations, la vente est conclue sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue, notamment quant à la nature et au contenu du sous-sol (parcelle de base). Demeurent réservées les dispositions de l'article cent nonante-neuf dudit code qui prévoient que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si la venderesse a frauduleusement dissimulé aux acquéreurs les défauts de la chose. Le prix de vente ci-après mentionné tient compte de cette exclusion de garantie. En conséquence, les acquéreurs savent qu'ils sont ainsi privés des garanties légales, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix et en dommages et intérêts. (...)". Selon l'article II/7, l'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des profits et des risques ont eu lieu immédiatement. L'article IV, intitulé "Divers", a été ajouté lors de l'instrumentation de l'acte et ce de manière manuscrite par le notaire. Cette clause prévoit notamment ce qui suit : "Il sera procédé, dès que possible, à un échange de cave, de manière à ce que les acquéreurs seront propriétaires de la

cave (A6) en lieu et place de celle qu'ils acquièrent présentement. Les frais de cet échange et ceux qui en découlent seront supportés par la venderesse".

- 5 -

#### **E. 4**

a) Le 13 mars 2007, [...] a acquis le lot n° A6 de la PPE [...], immeuble référencé sous feuillet n° [...] de la commune de [...] auprès du registre foncier du district de [...]. Selon le procès-verbal du 26 juin 2007 signé par les parties et l'entreprise générale, ceux-ci ont réceptionné le lot n° A4, lequel comprend l'appartement, le parking et la terrasse. Ils ont également réceptionné la cave n° A6. [...] a reçu le lot n° A6 au mois de juillet 2007, sans la cave n° A6, celle-ci étant occupée par A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_. [...] et [...] ont ainsi dû insister, jusqu'au mois d'octobre 2007 et à plusieurs reprises auprès de M. \_\_\_\_\_, afin de recevoir les clés de cette cave. Cette dernière leur a, en outre, proposé une indemnisation financière, afin de laisser la jouissance de la cave n° A6 à A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_. [...] et [...] ayant refusé cette proposition, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont libéré, en leur faveur, la cave n° A6. Au mois d'octobre 2007, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont acquis auprès du magasin [...], un spot en aluminium ainsi qu'une armoire pour un montant de 1'533 francs. Ces achats étaient destinés à meubler la cave n° A4 qu'ils ont intégré à l'époque, après avoir dû libérer la cave n° A6.

#### **E. 5**

c) En fin d'année 2007, M. \_\_\_\_\_ a proposé à A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, d'acquérir, sous la forme d'une servitude d'usage, le local n° A4N situé à droite de la porte d'entrée du garage. Cette cession était proposée à titre gratuit, les frais étant entièrement à la charge de M. \_\_\_\_\_. Par courriel du 8 novembre 2007, Me [...] [...] a demandé à [...] si le changement d'affectation du local entraînait une modification des millièmes de la PPE au registre foncier, puisqu'une partie commune

- 6 - devenait partie privée. [...] a invité Me [...] à prendre directement contact avec [...] [...] de l'agence [...]. Par courriel du 21 novembre 2007, Me [...] a adressé à [...] le projet d'acte intitulé "usage de local" pour relecture, avant de l'adresser à tous les copropriétaires de la PPE [...]. Par courriel du même jour, celui-ci a donné son accord au projet. Au mois de décembre 2007, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont accepté la proposition de cession du local n° A4N, les procurations et le projet d'acte intitulé "usage d'un local". Entre les mois de décembre 2007 et mars 2008, les copropriétaires de la PPE ont également donné leur accord, par signature de procuration, pour que le local n° A4N du bien- fonds [...] soit laissé sous la forme d'une servitude à l'usage de A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_. A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont finalement refusé de signer l'acte définitif du 13 mars 2008, invoquant la présence de fils et/ou d'installations électriques dans le local n° A4N, le fait que la porte du local devait rester ouverte en raison du système de gardiennage et que le local était trop petit et ne correspondait pas à un juste dédommagement. Compte tenu du désaccord entre les parties, l'acte n'a pas été instrumenté.

#### **E. 6**

Par courrier du 1er juillet 2008 adressé à Me [...], A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont notamment indiqué avoir acquis le lot PPE [...] uniquement à la condition sine qua non d'acquérir la cave n° A6, qu'à ce jour, ils attendaient toujours la régularisation définitive de leur acquisition et que sans nouvelle de sa part avant le 31 juillet 2008, ils se verraient

contraints de recourir à la voie judiciaire. Le 6 août 2008, Me [...] leur a répondu qu'il n'avait fait qu'instrumenter la vente du lot PPE [...], aucune responsabilité ne pouvant lui être reconnue s'agissant du "non-échange" de cave et leur rappelant

- 7 - en outre les démarches entreprises par M. \_\_\_\_\_ pour la cession d'un local à titre gratuit. Le 19 septembre 2008, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont adressé un nouveau courrier à Me [...] indiquant que l'acquisition de la cave n° A6 était une condition déterminante de l'achat de leur appartement n° A4, que la remise des clés de la cave n° A6 représentait le symbole de transmission de la propriété, que celui-ci s'était engagé par l'article IV du contrat de vente du 27 juillet 2006 à faire le nécessaire pour qu'ils deviennent propriétaires de la cave n° A6 et que, selon eux, il n'avait pas respecté ni réalisé la promesse de vente définitive, le tenant ainsi pour responsable du fait qu'ils n'étaient toujours pas, à ce jour, propriétaires de la cave n° A6. Par courrier du 9 octobre 2008, Me [...] a répondu qu'il ne pouvait que leur rappeler le fait qu'ils avaient, sous réserve de la répartition des frais, accepté de recevoir le local n° A4N en lieu et place de l'échange de cave auquel ils prétendaient. Le 6 novembre 2008, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont à nouveau interpellé Me [...], afin qu'il respecte les engagements qu'il avait, selon eux, pris dans l'acte de vente du 27 juillet 2006. Par courrier du 17 novembre 2008, Me [...] a invité A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ à consulter un avocat, réservant ses droits quant aux propos tenus. Par courrier du 3 avril 2009, Me [...] a adressé à Me [...] copie des échanges de correspondances intervenus entre lui-même et A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_. Ceux-ci se sont rendus à son étude le 31 juillet 2009 en vue d'une médiation. A la suite de cette rencontre, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont, par pli recommandé du 1er octobre 2009, indiqué à Me [...] qu'ils étaient disposés à mettre un terme au litige en contrepartie du paiement d'un

- 8 - montant de 10'000 fr. à titre d'indemnité compensatoire, somme réclamée à l'ensemble des professionnels intervenus dans le cadre de l'acte de vente du 27 juillet 2006. Par courrier du 15 décembre 2009, Me [...] leur a répondu qu'ils étaient libres d'ouvrir une action judiciaire à son encontre. Le 29 mars 2010, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont relancé Me [...], afin que ce dernier leur communique la position de M. \_\_\_\_\_ quant au paiement d'une indemnité de 10'000 fr. pour solder le litige, ce à quoi le notaire a répondu, par courrier du 22 avril 2010, qu'il leur laissait le soin de faire le nécessaire pour recueillir les déterminations de M. \_\_\_\_\_. Par courrier du 22 mai 2010, Me [...], Président de l'association des notaires vaudois, a, en substance, indiqué à A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ que la clause relative au transfert de cave ne constituait en aucun cas un engagement pris par l'officier public ayant instrumenté dit acte. Le 22 juillet 2010, le conseil de A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, l'agent d'affaires breveté [...], a adressé un courrier à M. \_\_\_\_\_, dont le contenu est notamment le suivant : "(...) Par acte authentique passé par devant [...], notaire, à [...], il avait été convenu qu'il serait procédé dès que possible à un échange de cave, ceci de manière à ce que mes clients soient propriétaires de la cave A6 en lieu et place de celle qu'ils avaient acquis par l'acte de vente initial. Il était également convenu que les frais de cet échange et ceux qui en découlent seraient supportés par la venderesse, soit votre société. Manifestement, les choses ne se sont pas passées comme cela et, par la suite, grâce à l'intervention de Monsieur [...], d' [...] à [...], une solution aurait pu être trouvée, ceci par l'établissement d'une servitude foncière d'usage exclusif sur un local commun, servitude en faveur de mes clients. Encore une fois, cette solution n'a pu se réaliser.

- 9 - Vous comprendrez dès lors que mes mandants subissent un certain dommage et qu'il y a lieu enfin de régler la situation. Dans les 10 jours dès réception de la présente, vous voudrez bien m'indiquer très concrètement ce que vous entendez entreprendre de manière à mettre un point final à cette situation qui n'a que trop duré. (...)."

#### **E. 7**

Le 9 mai 2012, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à M. \_\_\_\_\_ un commandement de payer n° [...], d'un montant de 9'999 fr., dont la cause de l'obligation est "Promesses non respectées dans le cadre de l'acquisition d'un lot de PPE; on se réfère aux nombreuses promesses de Monsieur [...], promesses demeurées sans suite !". M. \_\_\_\_\_ a formé opposition totale.

#### **E. 8**

Le 12 décembre 2012, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs) ont déposé une requête de conciliation auprès de la juge de paix. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 26 février 2013. Lors de l'audience d'instruction du 7 novembre 2013, les demandeurs ont requis la mise en œuvre d'une expertise. [...], architecte HES, a établi un rapport d'expertise le 16 avril 2014, dont il ressort notamment ce qui suit : "(...)"

#### **E. 10**

La surface, la forme et la disposition de la cave A6 est conforme au plan. Selon contrôle effectué sur place le 7 avril, la surface actuelle disponible est de 11,33 m<sup>2</sup>.

#### **E. 11**

La surface, la forme et la disposition de la cave A4 est conforme au plan. Selon le contrôle effectué (...), la surface disponible est de 11,06 m<sup>2</sup>. Il n'y a toutefois qu'un seul local, pas de saut de loup ni de point d'eau possible, cette cave étant aménagée dans l'abri PC, réalisé pour l'ensemble du bâtiment (deux cages d'escalier). La différence de surface et de possibilité d'utilisation par rapport à la cave A6 est minime, voire négligeable. Toutefois

- 10 - l'absence d'un saut de loup condamne toute ventilation possible, voire apport de lumière directe. L'absence d'un point d'eau est également un handicap réel par comparaison à la cave A6. (...) En confirmation des déterminations citées ci-dessus, l'Expert estime que l'indemnité auquel à droit Monsieur et Madame A.T. \_\_\_\_\_ & B.T. \_\_\_\_\_ peut être estimée à CHF 10'000 (...) pour une cave normale et CHF 16'000 (...) y compris aménagement ventilation mécanique simple comme signalée sous pt.12 en cas d'aménagement un point d'eau (buanderie). (...)." Lors de l'audience de jugement du 4 décembre 2014, les parties ont été entendues, ainsi que trois témoins, à savoir le notaire Me [...], son clerc [...] et [...] [...]. Me [...] a déclaré ce qui suit : "Je confirme que les M. \_\_\_\_\_ ont proposé la cession du local A4N aux époux [...] qui ont accepté puis refusé, notamment en raison de la présence de fils ou d'installations électriques dans le local. L'acte était prêt et les procurations étaient signées. L'explication puis la décision de refus des époux [...] ne me sont parvenues qu'après la rédaction du projet d'acte constituant la servitude d'usage. Les procurations et le projet d'acte étaient prêts en décembre 2007. Il est probable que j'agissais en qualité de mandataire des promoteurs, du moment qu'ils ont proposé de prendre les frais à leur charge. C'est bien moi qui ai apporté l'approuvé (sic) à l'acte de vente des époux [...]. Au moment de la signature de cet acte de vente, la cave dont l'échange était prévu faisait déjà partie d'un lot pour lequel le promoteur bénéficiait d'une

promesse orale d'achat. Cela résulte d'un souvenir précis. L'échange de cave promis devait intervenir pour autant que tous les intéressés soient d'accord. Vous me relisez la clause "divers" de mon acte du 27 juillet 2006, plus particulièrement son 5ème paragraphe : j'aurais peut-être dû mettre, dans le feu de l'action, "si possible" plutôt que de "dès que possible", mais il ne faut pas sortir ce paragraphe du contexte et des discussions qui l'ont précédées. Je précise que certainement, s'il avait été possible de procéder directement à cet échange de cave (dans les jours qui suivent), à la réquisition des parties j'aurais pu y procéder, cela aurait été chose aisée à faire. Sur le moment, un empêchement ne permettait pas cet échange, probablement un engagement d'autres acheteurs. De mémoire, je n'ai rien fait concernant l'échange de cave entre le moment de la vente et celui de l'établissement du projet de servitude d'usage de décembre 2007. Depuis 2007, hormis quelques échanges de correspondances et discussions je n'ai procédé à aucun acte ou projet d'acte. S'agissant de la pièce 17 de mon dossier, je confirme que les époux [...] avaient déclaré accepter le projet, mais que ce n'est qu'au

- 11 - dernier moment qu'ils ont refusé en raison des installations électriques. Les époux [...] se sont plaints de moi à deux reprises devant l'association des notaires vaudois, sans succès." [...] a, quant à lui, déclaré ce qui suit : "C'est ma femme qui est propriétaire d'un appartement à [...] car elle est suisse et c'était bien plus facile. Nous avons signé le 2 février 2007 chez le notaire [...]. La livraison était prévue pour juin 2007 mais en raison d'une inondation nous avons été livrés en juillet 2007. Les époux [...] y habitaient déjà. Quand nous avons reçu les clés nous avons visité tout l'appartement et la cave et nous avons remarqué que notre cave était occupée. Nous avons immédiatement demandé d'obtenir notre cave. De retour de l'étranger en octobre 2007, nous avons dû insister par plusieurs réunions et lettres pour recevoir les clés de la cave 6 qui avait été débarrassée par le couple [...]. Nous avons même dû insister pour avoir notre cave en menaçant d'en appeler à la justice. A l'époque, soit M. [...], M. [...] ou M. [...], avait parlé d'une indemnisation financière que nous avons refusé car nous voulions notre cave. Nos affaires étaient dans une autre cave en attendant et nous avons dû tout déménager lorsque nous avons récupéré notre cave 6. J'ai eu connaissance du fait que le époux [...] pouvaient occuper la cave 4 ainsi que le petit espace 4N, ce à quoi tous les co-proprétaires ont donné leur accord." En droit : 1. a) Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]). Tel est le cas, notamment, dans les affaires patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (cf. art. 308 al. 2 CPC). Les recourants ayant conclu au paiement d'un montant de 9'999 fr., la valeur litigieuse est en deçà de 10'000 fr., si bien que la voie du recours est ouverte. b) Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision

- 12 - motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable. 2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses

propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 consid. 2.1).

- 13 - 3. Les pièces nouvelles produites en deuxième instance sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Il ne sera pas tenu compte de la pièce produite par les recourants, dès lors qu'elle ne figurait pas dans le dossier de première instance. 4. a) Les recourants reprochent au premier juge d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte en retenant qu'au moment où ils ont acquis le lot de PPE n° A4, le 27 juillet 2006, la cave n° A6 faisait déjà l'objet d'une promesse orale de vente en faveur de [...]. Selon eux, le fait que celle-ci ait acquis le lot n° A6 au mois de février 2007 seulement excluait une promesse de vente. De leur côté, l'intimée relève qu'aucun élément du dossier ne permet de contredire la réalité de la promesse orale de vente découlant du témoignage de Me [...], lequel a dit en avoir un souvenir précis. b) Le premier juge a retenu qu'au moment de la signature de l'acte litigieux, le lot n° A6 faisait déjà l'objet d'une promesse orale d'achat sur la base du témoignage de Me [...]. Il a ajouté que si celui-ci avait placé l'art. IV dans la rubrique "divers" du contrat, c'était justement en raison de l'existence de cette promesse et que les recourants le savaient. c) En l'espèce, l'acquisition du lot n° A6 par [...], le 2 février 2007, soit près de six mois après celle des recourants, ne permet pas de remettre en doute le témoignage de Me [...], lequel a déclaré au premier juge, sur la base de souvenirs précis, qu'au moment de la signature de cet acte de vente (n° A4), la cave, dont l'échange était prévu, faisait déjà partie d'un lot pour lequel le promoteur bénéficiait d'une promesse orale d'achat. Partant, le moyen des recourants doit être rejeté.

- 14 - 5. a) Les recourants contestent l'interprétation que le premier juge a fait de l'expression "dès que possible" contenue à l'art. IV du contrat de vente immobilière du 27 juillet 2006. Selon eux, celle-ci ne peut vouloir dire "si possible" dans la mesure où cela a un sens complètement différent. b) Lorsqu'il est amené à qualifier ou interpréter un contrat, 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 [Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220]; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; ATF 132 III 626 précité consid. 3.1). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 consid. 3.1; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements

selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 132 III 268 précité consid. 2.3.2; ATF 132 III 626 précité consid. 3.1). Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; ATF 129 III 118 consid. 2.5; ATF 128 III 419 consid. 2.2 et les réf. cit.). Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent en revanche du fait (ATF 132 III 268 précité consid. 2.3.2; ATF 132 III 626 précité consid. 3.1; ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.1). Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles

- 15 - qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord (ATF 132 III 626 précité consid. 3.1 in fine et les réf. cit.). c) Le premier juge a retenu, sur la base du témoignage de Me [...], auteur de l'acte litigieux, que l'expression "dès que possible" signifiait en réalité "si possible" à savoir pour autant que toutes les parties concernées par l'échange donnent leur accord. d) En l'espèce, la réelle intention des parties étant divergente s'agissant du sens à attribuer à l'expression "dès que possible" mentionnée à l'art. IV du contrat litigieux, il convient de l'interpréter en vertu du principe de la confiance. Sur le plan littéral, cette expression contient un élément temporel. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, elle ne peut être interprétée comme contenant un élément conditionnel signifiant "si possible", soit ce pour autant que toutes les parties concernées par l'échange donnent leur accord. Il importe également peu, que, ultérieurement, l'échange aurait dû faire l'objet d'un autre acte authentique, cette circonstance n'étant, dans le cas présent, pas déterminante. Ce grief doit donc être admis. 6. a) Les recourants soutiennent de manière implicite que le contrat de vente immobilière du 27 juillet 2006 n'a été exécuté que partiellement, du fait que l'échange des caves nos A4 et A6 n'a pas été effectué. Ils estiment avoir subi un dommage d'un montant de 9'999 francs. b) Le code distingue l'inexécution de l'obligation, soit lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir

- 16 - qu'imparfaitement (art. 97 ss CO) de la demeure du débiteur, soit le retard dans l'exécution, laquelle peut être totale ou partielle (art. 102 ss CO; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5e éd., n° 1329, p. 297). Le critère de distinction réside dans la cause de l'inexécution. L'art. 97 CO ne vise que l'impossibilité subséquente et objective, soit celle qui, d'une part, survient postérieurement à la naissance de l'obligation et d'autre part, qui s'impose non seulement au débiteur, mais empêche quiconque de fournir la prestation. Il existe une controverse sur l'application de l'art. 97 al. 1 CO concernant l'incapacité subjective de fournir la prestation (impossibilité subjective), soit l'empêchement qui frappe le débiteur alors que d'autres personnes (au moins une) pourraient fournir ou exécuter la prestation due (Thévenoz, Commentaire romand, nos 7 ss ad art. 97 CO). Si la jurisprudence assimile l'incapacité subjective de fournir une prestation à l'impossibilité objective et lui applique l'art. 97 CO, elle réserve néanmoins quelques exceptions. Elle a en effet considéré que le vendeur qui ne pouvait pas livrer une voiture de marque Ferrari du fait qu'il l'avait entretemps vendue et remise à un tiers devait être traité selon les règles de la demeure (art. 102 ss CO; ATF 120 II 296; Thévenoz, op. cit., n° 10 ad art. 97 CO). Celles-ci permettent au créancier, dans un contrat bilatéral, notamment de mettre un terme à l'attente

afin de reprendre le contrôle sur ses propres obligations en lui conférant différents choix (art. 107 à 109 CO) (Thévenoz, n° 1 ad art. 102 CO). Le législateur a en effet prévu trois voies distinctes qui seront examinées sous chiffre 7 ci-dessous. Ces trois voies supposent cependant la réalisation de plusieurs conditions, à savoir la demeure du débiteur (aa), un contrat bilatéral (bb), l'inexécution du débiteur dans le délai de grâce (cc) et la déclaration du créancier (Thévenoz, op. cit., nos 5 ss ad art. 107 CO). aa) La survenance de la demeure est elle-même soumise à quatre conditions, soit l'exigibilité de l'obligation (i), la possibilité objective de son exécution (ii), un retard injustifié (iii) et une interpellation du débiteur (iv).

- 17 - i) L'exigibilité de l'obligation suppose que le créancier puisse requérir l'exécution de la prestation sans attendre l'échéance d'un terme ou l'avènement d'une condition. ii) La demeure du débiteur ne peut exister et subsister que pour autant que l'exécution de l'obligation soit et reste objectivement possible. iii) Le retard doit également être injustifié. Ce ne sera par exemple pas le cas si le débiteur est au bénéfice d'un sursis ou lorsque le créancier est lui-même en demeure. iv) La demeure suppose enfin l'interpellation du débiteur par le créancier (art. 102 al. 1 CO), soit une déclaration expresse ou par acte concluant, par laquelle celui-ci fait comprendre au débiteur qu'il réclame l'exécution de la prestation due (Thévenoz, op. cit., nos 11-17 ad art. 102 CO). bb) Par contrat bilatéral, on entend tous les contrats dans lesquelles le créancier de l'obligation en souffrance est lui-même tenu de certaines obligations (Thévenoz, op. cit., n° 10 ad art. 107 CO). cc) Sauf dans les cas où la loi le dispense de cette incombance parce qu'elle serait inutile, notamment parce qu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet (art. 108 ch. 1 CO), le créancier doit fixer au débiteur en demeure un délai convenable pour exécuter l'obligation en souffrance. Bien que la fixation d'un délai de grâce suppose la demeure du débiteur, elle peut intervenir en même temps que l'interpellation (Thévenoz, op. cit., n° 11 ad art. 107 CO et les réf. cit.). dd) La réalisation de ces conditions confère au créancier le droit formateur de décider du sort de l'obligation en souffrance, voire du contrat. Ce choix s'exerce par une déclaration de volonté sujette à réception, qui comme acte formateur est unilatérale et en principe

- 18 - inconditionnelle, irrévocable et soumise à aucune exigence de forme. L'intérêt du débiteur exige que celle-ci intervienne immédiatement après l'expiration du délai de grâce (Thévenoz, op. cit., n° 16 ss ad art. 107 CO et les réf. cit.). Il en va cependant différemment lorsque l'art. 108 CO s'applique. En effet, le débiteur qui n'est pas protégé par l'exigence d'un délai de grâce n'a pas non plus besoin d'être protégé par une déclaration immédiate à partir d'un moment qu'il est difficile à établir (Thévenoz, op. cit., n° 20 ad art. 107 CO et les réf. cit.). c) aa) i) En l'espèce, il convient de déterminer si l'obligation litigieuse est exigible, ce malgré la présence dans le contrat de l'expression "dès que possible". Ledit contrat ne mentionne pas à quel élément temporel l'expression susmentionnée fait référence. On peut toutefois retenir que, dans la mesure où l'échange des caves supposait un transfert de propriété, les parties faisaient référence à la prise de rendez-vous chez le notaire pour l'instrumentation de ce second acte. Ainsi cet élément temporel pouvant survenir à tout moment, l'obligation litigieuse était exigible immédiatement. ii) Bien que l'intimée ait vendu, le 13 mars 2007, le lot n° A6 à [...], l'impossibilité d'exécuter l'obligation est seulement subjective, du fait que, dans l'absolu, la nouvelle propriétaire pourrait, elle, l'exécuter. iii) L'intimée n'ayant pas établi être au bénéfice d'un sursis ou avoir mis à son tour les recourants en demeure, son retard dans l'exécution de l'obligation litigieuse doit être considéré comme injustifié. iv) Le 22 juillet 2010, le conseil des recourants a adressé un

courrier à l'intimée au sujet de l'échange des caves. En lui demandant de lui indiquer très concrètement ce qu'elle entendait "entreprendre de manière à mettre un point final à cette situation qui n'a(vait) que trop duré", le conseil l'a clairement interpellée.

- 19 - Les conditions de la demeure sont ainsi dans le cas présent réalisées. bb) Le contrat conclu par les parties le 27 juillet 2006 est un contrat de vente immobilière par lequel l'intimée s'est notamment engagée à transférer la propriété du lot n° A4 ainsi que la cave n° A6 dès que possible, moyennant un certain prix. Il peut donc être qualifié de bilatéral. cc) Un délai de grâce de dix jours a été imparti à l'intimée par courrier du 22 juillet 2010, soit le même par lequel les recourants l'ont également interpellée. S'agissant de sa durée, il peut être considéré comme suffisant. Le Tribunal fédéral a en effet considéré qu'un délai de six jours était convenable pour une livraison internationale due depuis 3 mois et demi (ATF 43 II 170 170 consid. 2; JdT 1997 I 583; Thévenoz, op. cit., n° 12 ad art. 107 CO). Au demeurant, il ressort de l'attitude de l'intimée que la fixation de ce délai de grâce en 2010 était inutile. En effet, d'une part, en date du 13 mars 2007 déjà, l'intimée a sans hésiter vendu le lot n° A6 comprenant la cave litigieuse à [...], alors même que ladite cave faisait déjà l'objet du contrat du 27 juillet 2006 avec les recourants; d'autre part, presque six ans et demi se sont écoulés entre la conclusion de ce dernier et le dépôt par les recourants de la requête de conciliation le 12 décembre 2012, sans que l'intimée ne s'exécute. dd) Enfin, les recourants ont manifesté leur choix quant aux options qu'offre la demeure qualifiée par le dépôt de leur requête de conciliation le 12 décembre 2012. Le fait qu'elle soit intervenue plus de deux ans après l'expiration du délai de grâce est sans pertinence, étant donné que, comme mentionné précédemment, l'intimée n'avait de tout façon pas l'intention de s'exécuter (art. 108 CO) et n'avait donc pas besoin d'être protégée par une déclaration immédiate.

- 20 - 7. a) Il convient ensuite d'examiner le choix effectué par les recourants parmi les trois voies à disposition ainsi que la question des dommages-intérêts. b) La première voie consiste à exiger l'exécution en nature de l'obligation en souffrance ainsi que des dommages-intérêts de retard (art. 103 al. 1 CO). La deuxième voie permet de renoncer à l'exécution en nature et exiger l'indemnisation de son intérêt à l'exécution du contrat (dommages-intérêts positifs), soit en échange de sa propre prestation, soit sous imputation de la valeur de celle-ci. Le créancier doit ainsi être placé dans la situation qui serait la sienne si son débiteur avait exécuté l'intégralité du contrat conformément à celui-ci. On distingue à cet effet, la perte éprouvée du gain manqué. Les dommages-intérêts dus en raison d'une contravention à un contrat peuvent ainsi notamment comprendre la valeur de la prestation inexécutée (Thévenoz, op. cit., n° 34 ad art. 97 CO et n° 1 ad art. 107 CO; Tercier/Pichonnaz, op. cit., n° 1325, p. 296). Enfin la dernière possibilité permet de résoudre le contrat en provoquant la restitution des prestations déjà fournies et en exigeant l'indemnisation de son intérêt négatif (art. 109 CO) (Thévenoz, op. cit., n° 1 ad art. 107 CO). c) Il ressort des éléments au dossier, qu'à tout le moins, à partir du dépôt de la requête de conciliation, les recourants n'ont plus exigé l'exécution de l'obligation litigieuse, soit l'échange des caves, et n'ont pas non plus déclaré résoudre le contrat. En prenant dans leur requête de conciliation des conclusions pécuniaires d'un montant de 9'999 fr., les recourants ont opté pour la deuxième voie, soit l'indemnisation de leur intérêt à l'exécution du contrat. S'agissant du montant des dommages-intérêts, les recourants se sont basés sur le rapport d'expertise de [...]. Celui-ci a en effet considéré, s'agissant de la cave n° A4, que la différence de surface et de

- 21 - possibilité d'utilisation par rapport à la cave n° A6 était minime, voire négligeable, mais que, d'une part, l'absence d'un saut de loup condamnait toute ventilation possible, voire apport de lumière directe et, d'autre part, l'inexistence d'un point d'eau était un "handicap" réel en comparaison avec la cave n° A6. Il a chiffré le dommage à 10'000 francs. Il y a lieu de se rallier aux chiffres articulés par l'expert dans la limite des conclusions prises par les recourants et de retenir que ces derniers ont droit à des dommages-intérêts positifs d'un montant de 9'999 francs. 8. a) En définitive, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée, en ce sens que M. \_\_\_\_\_ est la débitrice de A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ et leur doit immédiat paiement de la somme de 9'999 fr., et que l'opposition à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon est définitivement levée à concurrence de la somme de 9'999 francs. b) Les frais judiciaires de première instance, dont la quotité à hauteur de 3'278 fr. peut être confirmée, seront mis à la charge de M. \_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera aux recourants des dépens à hauteur de 2'250 fr. (art. 10 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) ainsi qu'un montant de 900 fr. à titre de restitution de l'avance des frais. c) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront également mis à la charge de l'intimée. L'intimée M. \_\_\_\_\_ versera en outre aux recourants la somme de 1'125 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 13 TDC), ainsi qu'un montant de 400 fr. à titre de restitution de l'avance des frais.

- 22 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit : I.- La demande est admise. II.- La défenderesse M. \_\_\_\_\_ est débitrice des demandeurs A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de la somme de 9'999 fr. (neuf mille neuf cent nonante-neuf francs); III.- L'opposition totale formée au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon est levée; IV.- Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 3'278 fr. (trois mille deux cent septante-huit francs), dont 1'890 fr. (mille huit cent nonante francs) de frais d'expertise, sont mis à la charge de la défenderesse M. \_\_\_\_\_; V.- La défenderesse M. \_\_\_\_\_ doit verser aux demandeurs A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 3'150 fr. (trois mille cent cinquante francs), à titre de restitution de l'avance de frais et des dépens de première instance; VI.- Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimée M. \_\_\_\_\_.

- 23 - IV. L'intimée M. \_\_\_\_\_ doit verser aux recourants A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'525 fr. (mille cinq cent vingt-cinq francs) à titre de restitution de l'avance de frais et des dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour les recourants), - Me François Besse (pour l'intimée). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à

moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Nyon.

- 24 - La greffière :

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