

## **VD\_GERICHTE PP09.002810 vom 28. September 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-09-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PP09.002810](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.002810)

FR: VD\_GERICHTE PP09.002810 du 28 septembre 2009

IT: VD\_GERICHTE PP09.002810 del 28 settembre 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

En mars 2008, les demandeurs étaient à la recherche d'un terrain pour y construire leur chalet devant devenir, leur résidence principale. Ils sont ainsi entrés en contact avec l'agence D.\_\_\_\_\_ Le

- 3 - 31 mars 2008, V.\_\_\_\_\_ a transmis aux demandeurs un dossier de vente avec plan de situation. Sous la rubrique "Description", le dossier indique ce qui suit: "Située à une altitude de 900m environ, cette parcelle est facile d'accès par une route large et ouverte toute l'année". Le 31 mars 2008 à 11h04, le demandeur P.\_\_\_\_\_ a envoyé à V.\_\_\_\_\_ un courriel lui demandant notamment ce qui suit : "(...) Vu la topographie de la région, est-il compliqué de faire équipé (sic) ce terrain, quel coût faut il prévoir?" V.\_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit par courriel du même jour à 15h40 : "Il n'est pas compliqué de faire équipé (sic) le terrain tenant compte que la parcelle aval (RF no [...]), contiguë à la route, va faire l'objet d'une construction et que la propriétaire est d'accord de s'arranger avec son voisin du dessus pour le équipements ce qui, non seulement facilitera mais diminuera les coûts Les coûts sont aussi en fonction de l'emplacement de la construction sur la parcelle, du nombre de services implantés, etc. Il faut compter entre 25.00 et 35.00 par m2 de terrain ceci incluant le chemin d'accès". Le 20 avril 2008, le demandeur P.\_\_\_\_\_ a envoyé un courriel à V.\_\_\_\_\_, libellé comme il suit : "J'ai revisité le terrain de Corbeyrier ce dimanche avec un ami de la construction Et quelques questions se posent : - De façon à chiffrer la construction d'une route d'accès, serait-il possible d'obtenir un plan avec les courbes de niveau du terrain. De plus, en regardant le droit de passage chez le voisin, je me rends compte qu'il faudra éliminer certains arbres qui sont de toute beauté. De plus, une route droite le long du terrain risque de ne pas être très harmonieux avec l'environnement. J'ai envisagé d'utiliser la route existante du voisin en contournant le premier arbre au bas de la propriété et de faire monter la route diagonale derrière cet arbre. Pourriez vous discuter de cette option avec la propriétaire de cette parcelle pour lui demander son avis? Je vous joins des photos pour que vous puissiez visualiser la situation ([http:// \[...\]g](http:// [...]g)). Ce qui serait possible, c'est de faire une route moins large que les 3 mètres prévus. Je suis ouvert pour une rencontre sur le terrain afin de vous présenter mon point de vue. Y a-t-il une réserve d'achat avec l'obtention du permis de construire? Est-il possible de connaître remplacement du chalet qui se construit sur la parcelle du dessous? Eventuellement obtenir les coordonnées de la personne? Merci encore pour la visite de samedi, mon très bon sentiment de notre première rencontre s'est confirmée (sic). (...)".

- 4 - Dans un courrier adressé à V.\_\_\_\_\_ le 5 mai 2008, les demandeurs ont offert un prix de 100'000 fr. pour la parcelle, offre subordonnée à l'obtention définitive du prêt bancaire et du permis de construire dans un délai raisonnable. Par courriel du 6 mai 2008, le

défendeur S. \_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son courtier V. \_\_\_\_\_, a fait savoir aux demandeurs qu'il n'était pas intéressé par une vente conditionnée par l'obtention d'un permis de construire. Il a proposé un achat immédiat au prix de 100'000 fr. ou un achat à terme au prix de 110'000 fr., payable moyennant le versement de 30 % à la signature du contrat, le solde dans un délai de quatre mois "délai vous permettant de mettre à l'enquête et d'obtenir le permis".

### **E. 3**

Le vendeur s'engage à signer tous plans de mise à l'enquête publique et autorise dès aujourd'hui les acquéreurs, ainsi que les architectes, ingénieurs, géomètres et autres personnes qu'ils pourraient mandater à se rendre sur place, à procéder à des mensurations ainsi qu'à toutes opérations jugées utiles à l'établissement de leur projet de construction.

FRAIS :

### **E. 4**

Tous frais d'architecte et autres frais engagés en vue de la mise à l'enquête publique, ceux inhérents à la délivrance du permis de construire et autres divers seront à la charge exclusive des acquéreurs. DUREE :

### **E. 5**

La présente vente s'éteindra d'office le trente et un octobre deux mil huit au plus tard, à seize heures dans l'éventualité où, à ces dates et heures, la condition du présent acte n'était pas réalisée, sauf convention contraire entre parties par signature d'un acte de prolongation de délai. Est également réservée une éventuelle procédure pendante à cette date devant la Cour administrative du Tribunal cantonal en relation avec la procédure d'obtention du permis de construire relatée ci-devant; dans cette hypothèse, le délai serait reporté à soixante jours à partir de la date d'un jugement définitif et exécutoire confirmant ou accordant le permis de construire. ETAT :

- 6 -

### **E. 6**

La parcelle vendue sera transférée, au terme fixé pour l'exécution du présent acte, dans un état correspondant à celui actuel que les acquéreurs déclarent bien connaître et au sujet duquel ils ne formulent aucune réserve, avec tous ses droits et dépendances, ses parties intégrantes et accessoires de droit au sens du Code civil, libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-devant (notamment de tout droit d'emption, de préemption et d'usufruit) et pour les surface et limites de propriété révélées par le Registre foncier, sans recours contre le vendeur. EXCLUSION DE GARANTIE :

### **E. 7**

Par courrier du 26 août 2008, le notaire U. \_\_\_\_\_ a adressé au défendeur une copie de l'art. 22 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et différents résumés de jurisprudence en matière

- 9 - d'accès suffisant et d'équipement d'une parcelle, tirés de la Revue du droit administratif et de droit fiscal. Le notaire U. \_\_\_\_\_ y a écrit notamment ce qui suit: "(...) D'après les rapports de l'architecte et du géomètre qui vous ont été transmis, l'accès à votre terrain n'est absolument pas adapté. Par conséquent, sans accès, le permis de construire devra être refusé. Afin d'éviter des frais inutiles, M. P. \_\_\_\_\_ et Mme L. \_\_\_\_\_

souhaitent procéder à l'annulation de la vente. Je vous remercie de votre prochaine détermination à ce sujet. (...)"

#### **E. 8**

Le 26 août 2008, l'entreprise B. \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé au demandeur P. \_\_\_\_\_ un dossier "à déposer à la commune de Corbeyrier pour analyser le projet avant mise à l'enquête" contenant les plans du chalet, le plan cadastral de situation de la parcelle et un profil de la servitude établi par le bureau E. \_\_\_\_\_ SA, ainsi que les courriers de M. \_\_\_\_\_ du bureau précité et de l'architecte A.X. \_\_\_\_\_. Par courrier du 28 août 2008, le demandeur P. \_\_\_\_\_ a adressé à la Municipalité de Corbeyrier le dossier précité ainsi que le courrier de Me U. \_\_\_\_\_ et ses annexes. Le demandeur a sollicité à la commune de Corbeyrier "de bien vouloir donner son avis sur la délivrance ou non d'un permis de construire sur cette parcelle de terrain n'ayant aucun accès possible avec des véhicules". Dans une lettre adressée au demandeur le 8 septembre 2008, la Municipalité de Corbeyrier a écrit notamment ce qui suit: "(...) En examinant le dossier que vous nous avez soumis, nous vous informons que le chalet projeté semble être conforme aux dispositions municipales. Toutefois, l'accès à la parcelle, selon le tracé de servitude de passage, ne peut pas être admis tel qu'il est présenté. La pente de 34% est beaucoup trop importante. Le chemin d'accès doit être modifié pour que le projet puisse être pris en compte, avant la demande de permis de construire. La parcelle en question doit obligatoirement avoir un accès possible, par conséquent, un arrangement est souhaitable avec le ou les propriétaires des parcelles voisines en vue de trouver un éventuel arrangement. (...)"

#### **E. 9**

Par courrier du 15 septembre 2008, le notaire U. \_\_\_\_\_ a communiqué au défendeur, par l'intermédiaire de son courtier, la prise de position de la Commune de Corbeyrier et indiqué que la condition de l'article un de l'acte de vente conditionnelle et à terme signé le 13 juin 2008 n'était donc pas réalisée. Par courriers recommandés avec accusé de réception du 15 septembre 2008, le conseil du défendeur a écrit aux demandeurs, notamment ce qui suit:

- 10 - "Comme vous n'avez pas donné suite à votre engagement de mettre à l'enquête et en conformité avec l'article 13 de cet acte [l'acte de vente du

#### **E. 13**

juin 2008 était impossible et le contrat sans effets. aa) Selon l'art. 20 al. 1 CO, le contrat est nul notamment s'il a pour objet une chose impossible. L'impossibilité doit être objective, c'est-à-dire qu'il est nécessaire que la prestation ne puisse être fournie par aucun débiteur quel qu'il soit (Guillod/Steffen, Commentaire romand, 2003, n. 76 ad art. 19-20 CO, p. 136 et références). L'impossibilité doit en outre exister au moment de la conclusion du contrat. Si elle intervient subséquemment, elle est régie par l'article 119 CO (Tercier, Le droit des obligations, 4ème éd., 2009, n° 758, p. 164). bb) Selon la jurisprudence, une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés. L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la

détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (TF 5A\_136/2009 du 19 novembre 2009 c. 4.3.2 et références). La jurisprudence cantonale relative à l'accès adapté au sens de l'art. 19 LAT a précisé que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie

- 19 - de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (Revue de droit administratif et fiscal [RDAF] 1999 p. 219 c. 2d, pp. 221-222). Dans un arrêt du 17 octobre 1997, le Tribunal administratif du canton de Vaud a jugé qu'un accès avec une pente de l'ordre de 34 % était suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT dans la mesure où le projet consistait dans la construction d'un seul logement, mais que la mise à disposition d'une place de parc au bas de la pente était cependant nécessaire en région de montagne à cause de l'enneigement qui peut rendre le chemin impraticable (TA AC.1996.0215 du 17 octobre 1997 c. 2c). De même, la doctrine et la jurisprudence tessinoise admettent que la configuration du sol peut justifier l'absence de toute voie d'accès pour les véhicules automobiles pour la construction d'une villa familiale (Zen- Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n° 702, pp. 324-325 et références; Jomini, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch éd., n. 18 ad art. 19 LAT, p. 8). Lorsqu'en raison d'une planification insuffisante, un équipement conforme à l'art. 19 al. 1 LAT fait défaut en zone à bâtir, la commune peut suivre la voie de l'art. 20 LAT et, comme le lui permet expressément l'art. 21 LAF (loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières; RSV 913.11), prendre l'initiative de la formation d'un syndicat d'amélioration foncière ou, si le nombre de parcelles nécessitant une correction est restreint, intenter une procédure de correction de limites

- 20 - selon l'art. 93a LAF. La formulation de cette disposition étant impérative, l'autorité municipale doit examiner à chaque demande de permis de construire, notamment lorsque l'équipement ne paraît pas satisfaire aux exigences de l'art. 19 LAT, la question de savoir s'il faut "procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt public prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible au sens de l'art. 93a LAF" (RDAF 1999 p. 219 c. 6c, pp. 235-236). L'autorité municipale ne peut donc plus, dans cette hypothèse, refuser le permis de construire et inviter le requérant à agir devant le juge civil en passage nécessaire (TA AC.2008.0025 du 29 avril 2009 c. 2d). cc) En l'espèce, les intimés projetaient de construire sur la parcelle litigieuse un chalet destiné à devenir leur résidence principale. Le terrain sur lequel se trouve l'accès à la parcelle litigieuse est en pente. On ne peut donc exclure d'emblée que dit

accès aurait pu être jugé suffisant en application de l'arrêt AC.1996.0215 - dans la mesure où une place de parc au bas de la pente était disponible - et de la doctrine susmentionnée si l'on renonçait à un accès par automobile. A cet égard, les normes VSS ne sont ici pas déterminantes, dès lors qu'elles n'ont un caractère impératif que pour les ouvrages soumis à la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RSV 725.01), qui n'est pas applicable en dehors du domaine public ou d'une servitude publique, à moins qu'il soit prévu que l'ouvrage soit transféré au domaine public ou constitué en servitude publique (RDAF 1999 p. 219 précité, c. 2d, p. 222). Or, l'accès litigieux est fondé sur une servitude de droit privé et il n'était pas exclu de renoncer à un accès par voiture. De même, la jurisprudence fédérale relative au caractère inadmissible d'une pente de 23 % (TF 1C\_314/2007 du 17 avril 2008 c. 2.5) à laquelle s'est référée le premier juge n'est pas pertinente, car il ne s'agissait pas dans cet arrêt de déterminer si un accès était suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT mais de déterminer le tracé d'un passage nécessaire. En outre, même si l'accès existant ne pouvait être qualifié de suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT, cela ne pouvait avoir pour

- 21 - conséquence le refus du permis de construire. En effet, dès lors que la parcelle litigieuse était colloquée en zone à bâtir, la Municipalité de Corbeyrier aurait été tenue d'initier à tout le moins la procédure de l'art. 93a LAF, vu la jurisprudence susmentionnée. Quant à l'art. 51 du règlement du 12 mai 1978 de la Commune de Corbeyrier qui prévoit que la Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garage pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement, les emplacements de stationnement devant être prévus en arrière des alignements, on ne peut dire qu'il aurait entraîné de façon certaine le refus de délivrance du permis de construire. En effet, si l'exigence posée par cette disposition n'est qu'une exigence de l'équipement en accès, ce serait déroger au droit fédéral que d'imposer la réalisation d'une place de parc lorsque la topographie empêche de réaliser une route d'accès. Si elle a une portée autonome, visant à éviter que le domaine public ne soit encombré, rien n'indique qu'une place de parc ne pourrait pas être réalisée sur une parcelle voisine, le cas échéant sur le tracé de la servitude, voire ailleurs dans la commune. Au surplus, le témoin J. \_\_\_\_\_ a déclaré que, dans certains cas les propriétaires pouvaient stationner sur des places aménagées sur le domaine public et le témoin N. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'en montagne, deux chalets sur dix n'avaient pas d'accès avec un véhicule, les personnes laissant leur voiture sur le domaine public ou chez des voisins. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la délivrance d'un permis de construire n'était pas objectivement impossible au sens de l'art. 20 al. 1 CO et que le contrat du 13 juin 2008 n'était pas caduc. b) Le premier juge a considéré que les intimés avaient tout entrepris pour la réalisation de la condition litigieuse. En effet, ils avaient pris contact avec un constructeur de chalet, en demandant les avis d'un

- 22 - architecte et d'un géomètre, avant d'aboutir à la conclusion que l'accès à la parcelle posait un problème insurmontable. Au vu de la position du recourant, les intimés avaient en outre sollicité l'avis de l'autorité municipale, sans présenter formellement une demande de permis de construire. Le premier juge a admis qu'au vu des éléments en leur possession, notamment des avis des experts, on ne pouvait exiger des intimés d'investir des sommes importantes dans l'établissement d'un dossier complet de demande de permis de construire alors qu'ils pouvaient de bonne foi penser ne pas l'obtenir. La jurisprudence a précisé que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure,

de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager ainsi de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 c. 5.2 et références). Toutefois, il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer. Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition et la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (ATF 133 III 527 c. 3.3.3 et référence). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a cependant jugé que le refus de solliciter une rente de l'assurance-invalidité sans motif légitime était contraire à la bonne foi. En l'espèce, le dépôt d'une demande de permis de construire figure dans le contrat du 13 juin 2008 à l'art. 2 ("Obligation des

- 23 - acquéreurs"). Il n'est donc pas nécessaire d'examiner ici si le dépôt de cette demande était imposé par les règles de la bonne foi. Cette clause doit s'interpréter comme une incombance, soit comme le comportement que doit avoir une personne pour éviter un désavantage juridique (Tercier, op. cit., n° 292, p. 75). Celui qui refuse ou omet d'agir ne peut y être contraint, mais il perdra alors le bénéfice de certains droits (Tercier, loc. cit). En effet, l'art. 2 du contrat du 13 juin 2008 prévoit comme sanction la perte du droit de se prévaloir de la condition prévue à l'art. 1. Il est constant que les intimés n'ont pas respecté cette incombance. Conformément au contrat du 13 juin 2008, ils étaient déchus du droit d'invoquer le fait que le permis de construire n'avait pas été délivré pour se libérer du contrat. On ne saurait considérer que le recourant abuse de son droit en invoquant l'art. 2 du contrat du 13 juin 2008 dès lors que, comme on l'a vu au considérant a) ci-dessus, la délivrance d'un permis de construire n'était pas impossible. Au demeurant, les avis d'H. \_\_\_\_\_ du 17 juillet 2008, de M. \_\_\_\_\_ du 29 juillet 2008 et de A.X. \_\_\_\_\_ du 31 juillet 2008, communiqués au recourant le 13 août 2008, ne font état que du caractère déraisonnable de la construction d'un accès utilisable par des véhicules sur le tracé de la servitude au vu de l'altitude de la parcelle litigieuse, de la pente du terrain et des prescriptions techniques des normes VSS. Ils sont en revanche muets sur la possibilité d'obtenir un permis de construire. Quant à la prise de position de la Municipalité de Corbeyrier du 8 septembre 2008, elle est postérieure au 15 août 2008 et ne pouvait donc justifier la renonciation, à cette dernière date, au dépôt d'une demande de permis de construire. Au surplus, cette prise de position a trait à la construction d'une route sur le tracé de la servitude et n'examine pas la solution - certes moins commode pour les intimés mais admise par la jurisprudence - de la renonciation à un accès carrossable à la parcelle litigieuse, moyennant la constitution d'une place de parc au bas de la pente. Le recours doit en conséquence être admis sur ce point.

- 24 - 8. L'art. 13 du contrat du 13 juin 2008 prévoit, en cas de carence de l'une des parties, le choix pour l'autre de poursuivre l'exécution du contrat ou de renoncer à celle-ci et de réclamer le paiement d'une clause pénale de 11'000 fr. auquel s'ajoutaient les frais de notaire et de la commission de courtage. Le recourant a opté pour la seconde solution. Il a donc

droit au paiement de la clause pénale de 11'000 fr., montant admissible car représentant 10 % du prix de vente (cf. ATF 133 III 201 c. 5.5). La commission de courtage s'est élevée à 5'918 fr. TVA incluse. Le recourant a ainsi droit au montant de 16'918 francs. L'intérêt moratoire court dès le 19 février 2009, lendemain de la première interpellation, savoir la réception de la réponse. Le recourant a en outre droit à la libération en sa faveur de l'acompte de 11'000 fr. versé par les intimés au notaire U. \_\_\_\_\_ en imputation de la créance susmentionnée. Le recours doit en conséquence être admis dans cette mesure. 9. Obtenant gain de cause, le recours a droit à de pleins dépens de première instance, fixés à 4'080 fr., TVA en sus sur 2'530 fr. (art. 91 et 92 CPC). 10. En conclusion, le recours doit être admis et le jugement réformé en ce sens que l'action des demandeurs est rejetée et que ceux-ci doivent payer au demandeur la somme de 16'918 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2009, le montant de 11'000 fr. consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique notaire U. \_\_\_\_\_, étant libéré en faveur du défendeur à valoir sur la somme susmentionnée, ainsi que la somme de 4'080 fr., TVA en sus sur 2'530 fr., à titre de dépens.

- 25 - Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'400 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'900 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TA v [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

- 26 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit : I. Rejette l'action de P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_. II. Admet les conclusions reconventionnelles de S. \_\_\_\_\_. III. Dit que P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à S. \_\_\_\_\_ la somme de 16'918 fr. (seize mille neuf cent dix-huit francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2009. IV. Dit que le montant de 11'000 fr. (onze mille francs) consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique Notaire U. \_\_\_\_\_, est libéré en faveur de S. \_\_\_\_\_, à valoir sur la somme mentionnée sous chiffre III ci-dessus. V. Arrête les frais de justice à 1'580 fr. (mille cinq cent huitante francs) à la charge de P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et à 1'550 fr. (mille cinq cent cinquante francs) à la charge de S. \_\_\_\_\_. VI. Dit que P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à S. \_\_\_\_\_ la somme de 4'080 fr. (quatre mille huitante francs), TVA en sus sur 2'530 fr. (deux mille cinq cent trente francs) à titre de dépens.

- 27 - VII. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. III. Les frais de deuxième instance du recourant S. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 1'400 fr. (mille quatre cents francs). IV. Les intimés P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser au recourant S. \_\_\_\_\_ la somme de 2'900 fr. (deux mille neuf cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 16 juin 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me François Boudry (pour S. \_\_\_\_\_), - Me Denis Sulliger (pour P. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_).

- 28 - La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 16'918 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas

échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Le greffier :

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