

VD_GERICHTE PT18.005501 vom 31. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT18.005501

FR: VD_GERICHTE PT18.005501 du 31 mars 2022

IT: VD_GERICHTE PT18.005501 del 31 marzo 2022

Erwägungen

E. 11

A une date indéterminée, le notaire Z. _____ a transféré aux intimés un courrier du 21 juillet 2017, partiellement reproduit ci-dessous, que lui avait adressé l'appelant : « [...] je ne pourrai pas finaliser la transaction comme prévu, les fonds nécessaires ne seront pas disponibles à cette date, mais un peu plus tard. Conformément à l'article 16 du contrat, je souhaite poursuivre l'exécution de la vente et je suis prêt à verser des dommages et intérêts d'un montant de 1 % à rajouter sur le prix de cession si un accord est trouvé pour reporter la date butoir au 30 novembre 2017. [...] ».

E. 12

Le lendemain, les intimés ont adressé un courrier aux appelants pour leur expliquer que l'indemnité proposée d'un pourcent du prix de vente n'était pas suffisante pour couvrir les frais supplémentaires engendrés par les retards dans l'exécution du contrat et se sont déclarés prêts à reporter le délai de paiement jusqu'au 30 novembre 2017 aux conditions suivantes : - le versement du deuxième acompte de 210'000 fr. sur le compte du notaire avant la signature de l'avenant au contrat, mais au plus tard jusqu'au 31 juillet 2017 ;

- 11 - - la libération en faveur des intimés, le 31 juillet 2017, des deux acomptes ainsi versés ; - une pénalité correspondant à 4 % du prix total de vente de 4'200'000 francs ; - la prise en charge par les appelants des frais de notaire causés par les modifications du contrat de vente. Par courrier du 25 juillet 2017, l'appelant a fait la contreproposition suivante : - une pénalité de 100'000 fr. en faveur des intimés ; - le report au 29 septembre 2017 de l'échéance de paiement du second acompte ; - la libération au 31 juillet 2017 du premier acompte de 210'000 fr. uniquement ; - le report au 10 décembre 2017 du délai de paiement du solde du prix de vente ; - la prise en charge par les appelants des frais engendrés par la modification du contrat. Le 26 juillet 2017, les intimés ont répondu par courrier aux appelants pour leur indiquer que le versement du second acompte de 210'000 fr. au plus tard pour le 31 juillet 2017 n'était pas négociable et leur signifier que, dans l'hypothèse où cette condition ne devait pas être admise, ils n'auraient pas d'autre choix que celui d'agir selon les termes de l'art. 16 de l'acte de vente. Dans ce courrier, les intimés ont ajouté qu'« [ils pourraient] également être présents le 31 juillet 2017 en cas d'accord ». L'appelant leur a répondu le jour même pour indiquer que le deuxième acompte ne pourrait pas être versé avant le 29 septembre 2017.

E. 13

Le 3 août 2017, le notaire Z. _____ a dressé le constat de carence suivant : « [...] »

- 12 - La vente était soumise à la condition de la délivrance aux acheteurs d'un permis de séjour (livret B CE/AELE), d'ici au 28 février 2017. Cette condition, prévue au chiffre 14 de l'acte de vente, s'est réalisée dans le respect du délai fixé au 28 février 2017. [...]

CONSTAT : Le notaire soussigné constate les faits suivants : Les acheteurs ont versé, sur le compte de consignation du notaire, le premier acompte de CHF 210'000.- (deux cent dix mille francs), au jour de la signature de l'acte de vente. Ce paiement a fait l'objet d'une quittance dans l'acte de vente (voir chiffre 13). En revanche, les acheteurs n'ont, à ce jour, honoré aucun autre paiement sur le compte de consignation du notaire soussigné. Les acheteurs n'ont donc pas honoré les paiements suivants : - le deuxième acompte de CHF 210'000.- (deux cent dix mille francs), lequel aurait dû être viré valeur 28 février 2017 ; - le troisième acompte de CHF 210'000.- (deux cent dix mille francs), lequel aurait dû être viré valeur 1er mai 2017 ; - le solde du prix de vente de CHF 3'570'000.- (trois millions cinq cent septante mille francs), lequel aurait dû être viré valeur 31 juillet 2017 au plus tard ; - la provision pour achat, de CHF 189'000.- (cent huitante-neuf mille francs), laquelle aurait dû être virée valeur 31 juillet 2017 au plus tard [...]. ». Le lendemain, les intimés ont, par l'intermédiaire de leur conseil, adressé un courriel intitulé « Vente de l'immeuble [...] de V. _____ » au notaire Z. _____ pour lui faire part de leur volonté de mettre en œuvre la clause pénale conformément à l'art. 16 de l'acte de vente et de renoncer à l'exécution du contrat.

E. 14

Par courrier du 9 août 2017, les intimés ont avisé les appelants de leur choix de mettre en œuvre la clause pénale, conformément à l'art.

E. 16

A une date indéterminée, le notaire Z. _____ a adressé un courriel aux appelants pour leur rappeler que les intimés avaient fait le choix de renoncer à l'exécution de la vente immobilière et d'exiger le paiement immédiat de la peine conventionnelle de 420'000 francs. Z. _____ a en outre soulevé le fait que les intimés invoquaient la compensation au sens de l'art. 120 CO et qu'ils exigeaient de sa part que le montant consigné de 210'000 fr. leur soit versé en paiement partiel de la pénalité précitée. Le notaire a enfin informé les appelants qu'il donnerait suite à la demande des intimés d'ici au 8 septembre 2017 et que si les appelants s'opposaient à la libération des fonds, il convenait qu'ils procèdent par la voie judiciaire d'ici à la même date.

E. 17

Par acte notarié de vente à terme droit d'emption du 31 juillet 2018, les intimés ont vendu à des tiers la parcelle n°[...] pour un prix de 3'500'000 francs.

E. 18

Une expertise judiciaire a été ordonnée en cours de procédure. L'expert judiciaire, [...], directeur de [...] Sàrl, a rendu son rapport le 13 septembre 2019. Dans son rapport, l'expert est parvenu à la conclusion que la différence entre le prix de vente convenu le 20 décembre 2016 entre les parties, à savoir 4'200'000 fr., et le prix auquel la parcelle des intimés a été finalement vendue en 2018, à savoir 3'500'000 fr., ne résultait pas du fait que la maison était alors vide. L'expert a ajouté ce qui suit à ce propos pour étayer sa conclusion : « [...] Que l'origine de la baisse entre le prix demandé et le prix de transaction soit lié au fait que la maison était vide est fortement invraisemblable.

- 14 - Selon les éléments ressortant de nos travaux d'analyse, cette différence découle, d'une part d'un prix demandé s'écartant fortement de la valeur et d'autre part d'une contrainte financière supplémentaire pour les vendeurs. Ce qui a poussé à consentir à une

baisse du prix de vente pour accélérer la vente. [...] ».

E. 19

Les appelants, qui n'ont jamais versé le montant de 420'000 fr. relatif à la clause pénale et se sont opposés à la libération du montant consigné auprès du notaire, ont déposé une requête de conciliation en date du 8 septembre 2017. Le 8 novembre 2017, les intimés ont déposé une réponse à cette requête de conciliation, ainsi qu'une « demande reconventionnelle ». Une autorisation de procéder a été délivrée le 14 novembre 2017.

E. 20

Le 7 décembre 2017, les intimés ont engagé une procédure de poursuite contre les appelants pour le montant de 420'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 10 août 2017. Le 11 décembre 2017, un commandement de payer n° [...] portant sur la somme de 420'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 10 août 2017, a été notifié à l'appelant, sur requête des intimés. Le même jour, un commandement de payer n° [...], identique au précédent, a été notifié à l'appelante. En date du 11 décembre 2017, les appelants ont fait opposition totale aux commandements de payer qui leur ont été notifiés.

E. 21

Par demande du 1er février 2018, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les appelants soient solidairement condamnés à leur verser un montant de 420'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 10 août 2017, à ce qu'il soit donné ordre au notaire Z._____ de libérer en leur faveur le montant consigné de 193'191 fr. 40, ce montant étant imputé sur le montant de 420'000 fr. dû par les appelants. Ils ont également conclu à ce que les oppositions formées par les appelants soient levées et les mainlevées définitives prononcées à concurrence de la différence entre le montant de 420'000 fr. plus intérêts - 15 - à 5 % dès le 10 août 2017 et le montant libéré en leur faveur et, dans le cas où le montant consigné n'était pas libéré à leur faveur, à concurrence du montant de 420'000 francs. « 1. Condamner solidairement X._____ et X._____ à verser à B.O._____ et A.O._____ le montant de CHF 420'000.- plus intérêts à 5% l'an dès le 10 août 2017. 2. Donner ordre à Me Z._____, notaire, [...], de libérer en faveur de B.O._____ et B.O._____ le montant de CHF 193'191.40, actuellement consigné sur le compte [...] auprès de la Banque [...]. 3. Dire que le montant libéré par Me Z._____ selon la conclusion 2 est imputé sur le montant de CHF 420'000.- dû par X._____ et W._____ à B.O._____ et A.O._____ selon conclusion 1. 4. Principalement Lever l'opposition et ordonner la mainlevée définitive dans les poursuites n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] ainsi que n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] pour la différence entre le montant de CHF 420'000.- plus intérêts à 5% l'an dès le 10 août 2017 (conclusion 1) et le montant libéré en faveur de B.O._____ et A.O._____ (conclusion 2). Subsidiairement Dans le cas où le montant consigné n'est pas libéré en faveur de B.O._____ et A.O._____ conformément à la conclusion 2, lever l'opposition dans les poursuites n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] ainsi que n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] pour le montant de CHF 420'000.- plus intérêts dès le 10 août 2017 ».

E. 22

Par réponse du 18 juin 2018, les appelants ont conclu à la libération (sous chiffre I) et pris les conclusions reconventionnelles suivantes, le tout sous suite de frais et dépens : «

Principalement : II. Constaté que W._____ et X._____ ne sont pas les débiteurs de B.O._____ et A.O._____ de la somme de CHF 420'000.- (quatre cent vingt mille francs) à titre de peine conventionnelle résultant du contrat de vente à terme conditionnée emption du 20 décembre 2016.

- 16 - III. Ordonner à Me Z._____, [...], de libérer en faveur de W._____ et X._____ le montant de CHF 193'191.40 actuellement consigné sur son compte de consignation. IV. Partant, déclarer nulle, parce que privée de tout fondement, la poursuite no [...], notifiée à W._____, le 11 décembre 2017, à l'instance de B.O._____ et A.O._____ par l'Office des poursuites des districts de la Riviera-Pays-D'Enhaut, l'opposition totale formée par W._____ à ladite poursuite est maintenue pour le surplus. V. Partant, déclarer nulle, parce que privée de tout fondement, la poursuite no [...], notifiée à X._____, le 11 décembre 2017, à l'instance de B.O._____ et A.O._____ par l'Office des poursuites des districts de [...], l'opposition totale formée par X._____ à ladite poursuite est maintenue pour le surplus. VI. Communiquer la décision relative aux IV et V (sic) ci-dessus à l'Office des poursuites des districts de [...] et dire que l'existence des poursuites nos [...] et [...] ne doit pas être portée à la connaissance de tiers. Subsidiairement : VII. Constaté que W._____ et X._____ sont les débiteurs, à titre de peine conventionnelle résultant du contrat de vente à terme conditionnée emption du 20 décembre 2016, de B.O._____ et A.O._____ et leur doivent prompt et immédiat paiement d'un montant réduit à dire de justice, en application de l'art. 163 al. 3 CO ».

E. 23

Les intimés ont déposé leur réplique en date du 30 août 2018 et les appelants leur duplique le 5 novembre 2018. Dans leur seconde écriture respective, les parties ont confirmé les conclusions prises dans la demande, respectivement dans la réponse.

E. 24

Le 1er octobre 2019, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a procédé à l'interrogatoire des parties, ainsi qu'à l'audition de plusieurs témoins. La témoin C._____, assistante administrative, a été entendue par voie de commission rogatoire le 13 octobre 2020 par le Tribunal judiciaire de Paris. A cette occasion, elle a notamment affirmé que les appelants se sont trouvés, en lien avec la maladie de leur fils, « dans la stricte impossibilité d'honorer le contrat de vente conclu avec les [intimés] ».

- 17 -

E. 25

Le dispositif du jugement a été notifié aux parties le 21 juin 2021. Le lendemain, le conseil des appelants en a requis la motivation. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et

portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement

- 18 - l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 3. Les appelants reprochent à l'autorité précédente une constatation inexacte des faits à plusieurs égards. 3.1 Ils lui reprochent en premier lieu de ne pas avoir retenu qu'« au vu des lenteurs administrative et de nombreuses formalités chronophages, nécessaires au transferts [sic] de leurs fonds propres, les [appelants] n'ont pas été en mesure de débloquent leurs fonds propres en question dans le délai imparti ». Ce fait n'a été attesté que par l'appelant lui-même – à l'appui de sa réponse du 18 juin 2018 et confirmé lors de son interrogatoire –, alors qu'il aurait été aisé de démontrer les démarches entreprises, le retard à y répondre et l'impossibilité alléguée. Aucune pièce ou autre élément de preuve n'a toutefois été produit à cet égard et l'appréciation de l'autorité précédente selon laquelle les déclarations de l'appelant, partie à la procédure, ne suffisent pas à elles seules pour retenir ce fait comme établi, ne prête pas le flanc à la critique. En effet, la motivation indiquée à cet égard en page 13 du jugement, selon laquelle les déclarations des parties ont été, compte tenu de leur intérêt évident à l'issue du litige, appréciées avec circonscription et retenue que lorsqu'elles étaient corroborées par d'autres éléments probants au dossier, emporte la conviction. Que cet élément, expressément indiqué comme non établi, soit mentionné dans le raisonnement de l'autorité précédente, ne saurait, comme le souhaitent les appelants, être considéré comme prouvé du fait de cette seule mention. L'état de fait n'a en conséquence pas à être rectifié dans le sens voulu par les appelants et une impossibilité de faire transférer les fonds convenus dans l'acte de vente n'a pas à être constatée.

- 19 - 3.2 Les appelants invoquent également que des éléments de dommage négatif allégué par les intimés auraient dû être retenus. Ces faits sont toutefois sans pertinence au vu de ce qui suit (cf. infra consid. 5.2). 4. Les appelants font valoir une violation de l'art. 163 al. 2 CO. 4.1 Les parties au contrat peuvent prévoir une clause pénale, c'est-à-dire stipuler une peine pour le cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat (cf. art. 160 CO). Les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO). Celle-ci est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A_257/2020 du 18 novembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A_227/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.1.1). Aux termes de l'art. 163 al. 2 CO, la peine stipulée ne peut être exigée lorsqu'elle a pour but de sanctionner une obligation illicite ou immorale, ni, sauf convention contraire, lorsque l'exécution de l'obligation est devenue impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable. Vu son caractère accessoire, la peine conventionnelle s'éteint notamment si l'obligation principale devient impossible sans la faute du débiteur (art. 119 al. 1 et art. 163 al. 2 CO) ; il appartient à ce dernier de prouver l'impossibilité (subséquente) et l'absence de faute (TF 4A_653/2016 du 20 octobre 2017 consid. 3.1 et les références citées ; TF 4C.36/2005 du 24 juin 2005 consid. 3.2). L'art. 163 al. 2 CO réserve une convention contraire : les parties peuvent ainsi conclure une clause

pénale indépendante de toute faute, qui aura alors une fonction de garantie (TF 4A_653/2016 précité consid. 3.1 et les références citées). 4.2 En l'espèce, les parties n'ont pas stipulé que la peine conventionnelle serait exigible même lorsque l'exécution était devenue

- 20 - impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable. Il reste que les appelants ne se sont pas exécutés, ce qu'ils ne contestent pas. Cela étant, ils ne pouvaient obtenir d'être libérés du paiement de la peine conventionnelle qu'en établissant non seulement qu'ils n'étaient pas responsables de circonstances rendant impossible l'exécution de l'obligation, mais déjà l'existence de telles circonstances. Au vu de ce qui précède, faute de preuve, on ne saurait retenir des lenteurs administratives et formalités chronophages, rendant au surplus impossible le transfert des fonds propres des appelants dans les délais qu'ils avaient négociés et admis. Faute d'avoir établi cet élément, ils ne peuvent se prévaloir sur la base de celui-ci du bénéfice de l'art. 163 al. 2 CO. On relèvera d'ailleurs que les parties ont discuté en détail, avant la conclusion du contrat de vente du 20 décembre 2016, les dates de paiement des différents acomptes et que les appelants ont accepté, par le contrat précité, les différents termes finalement convenus dans celui-ci, ce alors qu'ils devaient déjà certainement savoir à l'époque d'où viendraient les fonds promis, à hauteur de pas moins de 4'200'000 fr., ainsi que les modalités qu'ils devraient suivre pour les obtenir. Or ils n'allèguent pas ni n'établissent que les lenteurs administratives et les formalités dont ils se plaignent en procédure – sans toutefois les établir – seraient apparues seulement après la conclusion du contrat de vente et n'existaient pas lors de sa négociation. Dans ces conditions, on ne saurait admettre que les appelants ont établi, d'une part, que ces problèmes – non démontrés – seraient survenus seulement après la conclusion du contrat et, d'autre part, que les appelants ne seraient ainsi pas responsables du retard dans le respect de termes de paiement qu'ils ont eux-mêmes négociés et admis, alors qu'ils savaient – ou devaient savoir – déjà à cette époque où ils iraient chercher les fonds qu'ils s'étaient engagés à verser. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir qu'ils

- 21 - auraient établi n'être pas responsables du retard de paiement, ce qui exclut aussi l'application de l'art. 163 al. 2 CO. Les appelants allèguent également que la maladie de leur fils H. _____ les aurait rendus complètement incapables de respecter le contrat. Aussi difficile que soit la maladie d'un enfant, même âgé de 29 ans, on ne voit pas que celle-ci, qui n'est survenue qu'après le terme non respecté du deuxième paiement et s'est terminée bien avant l'échéance du dernier versement et le constat de carence, ait empêché les appelants, qui eux-mêmes n'étaient pas malades, de donner les ordres nécessaires pour que les sommes convenues soient versées aux intimés dans les délais décidés d'entente entre les parties. Ce faisant, les appelants n'ont là non plus pas établi une impossibilité subséquente, ni une absence de faute de leur part. Les intéressés se réfèrent sur ce point au témoignage de C. _____. Celle-ci s'est déclarée assistante administrative, a indiqué que la collaboration professionnelle entre l'appelant et son fils H. _____ était très étroite et que l'appelant avait repris « certaines des affaires en cours ». Cela étant, elle a mentionné n'avoir aucun « lien de subordination ou de collaboration » avec les appelants, ce qui semble, au vu de ce qui précède, plus que douteux, et donne une impression de partialité chez ce témoin. Le témoin C. _____ a en outre confirmé l'allégué des appelants selon lequel ils auraient été dans « la stricte impossibilité d'honorer le contrat de vente » au motif qu'ils étaient obligés d'être au chevet de leur fils, qui était vraiment malade. Or le témoignage sur ce point n'est pas non plus probant d'un quelconque empêchement des

appelants, avant et après la maladie de leur fils, à prendre les mesures nécessaires de virer ou faire virer les sommes convenues. Il ne l'est pas non plus durant la maladie, attendu qu'il ne s'agissait pas alors pour les appelants de, par exemple, travailler tous les deux à plein temps, mais uniquement d'effectuer un versement de 210'000 fr. sur les 4'200'000 fr. prévus, les autres montants étant dus avant ou après la période attestée de maladie. Finalement, le fait que les appelants aient obtenu le financement du premier acompte n'est quant à lui aucunement propre à

- 22 - établir l'impossibilité invoquée par eux, ni leur absence de faute dans le non-respect du contrat. A l'aune de ce qui précède, le grief tendant à la violation de l'art. 163 al. 2 CO doit être rejeté. 5. Les appelants invoquent à titre subsidiaire une violation de l'art. 163 al. 3 CO. Ils estiment la peine excessive et se déclarent à plusieurs reprises choqués du raisonnement de l'autorité de première instance. 5.1 Aux termes de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Il observera toutefois une certaine réserve, car les parties sont libres de fixer le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) et les contrats doivent en principe être respectés ; une intervention du juge n'est nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; ATF 133 III 43 consid. 3.3.1). Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce. Il y a ainsi lieu de tenir compte notamment de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, de la situation économique des parties, singulièrement de celle du débiteur. Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties. La protection de la partie économiquement faible autorise davantage une réduction que si sont concernés des partenaires économiquement égaux et habitués des affaires (TF 4A_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 5.1 non publié in ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; ATF 133 III 201 consid. 5.2). Il incombe toujours au débiteur, et non au créancier, d'alléguer et de prouver les conditions de fait d'une réduction et, partant, la

- 23 - disproportion par rapport au dommage causé ; cela signifie que le débiteur supporte le fardeau de l'allégation objective (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast ; art. 8 CC) des conditions de la réduction, en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ces conditions, respectivement celles de l'absence de preuve de celles-ci (ATF 143 III 1 consid. 4.1 et les nombreuses références citées). 5.2 Vu cette jurisprudence claire et répétée, on ne saurait considérer – comme le voudraient les appelants en faisant totalement fi, bien qu'assistés, de dite jurisprudence et se fondant sur un avis de doctrine divergeant – que l'intérêt du créancier devrait être pris en compte en premier lieu, les autres critères n'intervenant qu'à titre secondaire. Il y a au contraire lieu de tenir compte de l'ensemble des éléments qui précèdent. En l'espèce, les parties avaient négocié puis conclu la vente d'un immeuble pour un prix de 4'200'000 francs. Malgré les termes de paiement convenus que les appelants avaient négociés, à l'instar des modalités de paiement, ceux-ci ne s'étaient acquittés que du premier acompte correspondant à 5 % du prix, ce sans présenter aucune raison valable et crédible pour ne pas respecter leurs engagements. De leur côté, les intimés ont, après plusieurs mois de négociations vaines, résilié le contrat, comme ledit contrat leur permettait de le faire. Au final, ils ont revendu leur propriété pour un prix de 3'500'000 fr., soit 700'000 fr. de moins que le prix initialement convenu avec les appelants mais jamais acquitté par eux. En outre,

l'appelant n'est pas un étranger aux affaires qui devrait être considéré comme une partie faible, ce qu'il n'a par ailleurs jamais prétendu. Or il a pris le temps de négocier les différents termes de paiement avant de librement décider, avec l'appelante, de conclure la vente et de s'engager tant au paiement de plusieurs acomptes qu'au paiement, à leur défaut, d'une clause conventionnelle. Leur fils majeur n'était pas malade que les appelants avaient déjà commencé à ne pas respecter le contrat. Leur fils n'était plus attesté comme malade qu'ils continuaient, malgré la patience des intimés, à ne pas le respecter. Dans

- 24 - ces conditions, on ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que le seul critère serait le dommage subi par les intimés et que ce dommage ne s'élèverait qu'à 15'000 fr., ne prenant en compte, selon un calcul qui leur appartient, qu'un dommage négatif et faisant fi du dommage positif des appelants. Au vu des éléments qui précèdent, les appelants échouent à démontrer des circonstances qui auraient justifié de considérer la peine conventionnelle correspondant à 10 % du prix de vente comme excessive et de la réduire. Leur grief est par conséquent infondé. 6. 6.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le jugement confirmé. 6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'200 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (cf. art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse (art. 322 al. 1 in fine CPC).

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