

VD_GERICHTE PT21.009229 vom 3. September 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT21.009229

FR: VD_GERICHTE PT21.009229 du 3 septembre 2025

IT: VD_GERICHTE PT21.009229 del 3 settembre 2025

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants invoquent ensuite une violation du droit en ce sens que l'acte notarié du 6 juin 2017 aurait été qualifié à tort par les premiers juges de contrat d'entreprise, alors que la volonté des parties était de conclure un contrat de vente immobilière. Ils font valoir que les termes employés par les parties se rapportent à un transfert de propriété et que la référence à une éventuelle hypothèque légale ne constitue pas un élément essentiel du contrat d'entreprise, de sorte que la clause y relative n'est pas pertinente dans le cadre de l'analyse de la volonté des parties. Ensuite, ils exposent avoir accepté de démolir et de reconstruire un mur en contrepartie du transfert de propriété d'un terrain de 38m², étant précisé que le propriétaire du mur demeurerait l'intimée et l'administrateur de celle-ci l'auteur des plans de l'ouvrage. Les appelants estiment que c'est l'intimée qui se serait appropriée de fait les droits du maître de l'ouvrage et que leur seule responsabilité était de s'acquitter des coûts de démolition et de reconstruction directement auprès des artisans. Ils concluent qu'au vu de la confusion des rôles de chaque partie, l'application des règles sur la vente immobilière au cas d'espèce était « plus opportune ».

E. 3.2

Les premiers juges ont retenu que les parties avaient conclu un contrat en la forme authentique aux termes duquel les appelants s'étaient engagés à démolir et construire un nouveau mur, soit la réalisation d'un ouvrage, moyennant un prix, à savoir la renonciation à tout paiement pour le transfert des parcelles propriété de l'intimée. Ils ont constaté que les parties avaient estimé la valeur des surfaces cédées à 38'000 fr. au total. Les premiers juges ont ainsi considéré que la volonté subjective des parties était de conclure un contrat d'entreprise dans lequel les appelants assumaient le rôle d'entrepreneurs et l'intimée celui de maître d'ouvrage. Ils ont relevé que la présence d'une clause visant à éviter l'inscription de toute hypothèque légale confirmait cette interprétation et qu'il n'y avait pas lieu de rechercher la volonté objective des parties, même si celle-ci conduirait à la même solution.

E. 3.3

- 21 -

E. 3.3.1.1

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

E. 3.3.1.2

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (TF 4A_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1).

E. 3.3.1.3

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1) –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ;

- 22 - une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi 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 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2). Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_596/2018 précité consid. 2.3.2).

E. 3.3.1.4

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les réf. citées).

E. 3.3.2

- 23 -

E. 3.3.2.1

Selon la jurisprudence concernant l'art. 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contreprestation issues de la vente (ATF 113 II 402 consid. 2a ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2 et les références citées). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contreprestations promises en échange du bien immobilier (ATF 101 II 329 consid. 3a), et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu ; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 94 II 270). En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Certes, il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation d'autre part. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction, et cela concerne aussi le contrat cumulant, comme en l'espèce, la vente d'immeubles et de choses mobilières (ATF 135 III 295 consid. 3.2).

E. 3.4

En l'occurrence, il convient de constater que le contrat en question est en réalité un contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations relevant du contrat d'entreprise, ce qui ressort tant d'une interprétation subjective qu'objective du contrat. Cela n'a toutefois pas d'incidence concrète sur l'analyse des premiers juges puisque l'objet du litige est circonscrit aux éléments ressortant purement du contrat d'entreprise. Il n'y a aucunement matière à qualifier le « volet construction du mur » en contrat de vente comme semblent l'alléguer les appelants.

- 24 - Quant à l'argumentation des appelants relative aux rôles de chaque partie, elle ne repose que sur leur propre appréciation de la situation et est insuffisamment motivée. On ne discerne en effet pas ce que les appelants entendent en déduire dans le cadre d'une prétendue mauvaise qualification du contrat. En tout état de cause, l'intimée est restée propriétaire du mur litigieux, soit maître de l'ouvrage, et les appelants avaient la charge de l'exécution des travaux de démolition et de reconstruction, soit entrepreneurs. Cela est également confirmé par le fait que les parties ont expressément indiqué dans le contrat que l'intimée entendait rester maître du suivi lors de la réalisation des travaux et, à ce titre, en assurerait la direction architecturale. Le fait que l'administrateur de l'intimée ait été l'auteur des plans et ait assumé la direction architecturale n'y change rien, cet élément ayant trait à l'exécution des travaux et non aux rôles des parties. Compte tenu de ce qui précède, le grief

des appelants doit être rejeté.

E. 4.1

Les appelants font ensuite valoir que les premiers juges, en procédant à une qualification inexacte du contrat en un contrat d'entreprise, auraient transféré l'intégralité des responsabilités de l'intimée aux appelants. Ils estiment en outre qu'ils n'ont pas violé leur obligation d'informer l'intimée puisque l'administrateur de celle-ci disposait de connaissances approfondies de l'état de l'arbre.

E. 4.2

Les premiers juges ont retenu qu'aucun élément ne permettait d'établir que l'intimée entendait sacrifier le cerisier présent sur le terrain pour permettre l'exécution des travaux. Ils ont relevé que l'acte notarié liant les parties prévoyait que l'implantation des fouilles du mur et de l'escalier, de même que le contrôle du niveau des fouilles, devaient être effectués par un ingénieur géomètre aux frais des appelants. Les premiers juges ont considéré que les appelants devaient assumer les fouilles en vue de la réalisation du mur, tout en évitant de créer un dommage. Ils ont

- 25 - constaté que, dans ce cadre, les racines du cerisier avaient été sectionnées et étaient restées non protégées pendant une longue période. Ils ont rappelé que l'expert 1 avait conclu que la creuse de la fouille avait précipité la mort de l'arbre. Les premiers juges ont relevé que les appelants n'avaient pas, contrairement à leur obligation, informé l'intimée des circonstances qui compromettaient l'exécution régulière de l'ouvrage et n'avaient jamais contesté leur responsabilité quant au dommage survenu. Cela étant, les premiers juges ont considéré que les dommages occasionnés s'agissant de l'arbre et du muret consistaient en des violations positives du contrat par les appelants, de sorte que la responsabilité contractuelle, en concours avec une responsabilité délictuelle, étaient engagées.

E. 4.3.1

Si, dans le cours des travaux, la matière fournie par le maître ou le terrain désigné par lui est reconnu défectueux ou s'il survient une autre circonstance qui compromette l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu d'en informer immédiatement le maître de l'ouvrage, sous peine de supporter les conséquences de ces faits (art. 365 al. 3 CO). Cette obligation d'information découle du constat que l'entrepreneur est habituellement la partie la plus expérimentée au contrat (TF 4A_37/2019 du 30 avril 2019 consid. 3.3 et les références citées). Ainsi, l'entrepreneur, en tant que spécialiste, est en principe tenu d'examiner la matière (TF 4A_37/2019 ibidem).

E. 4.3.2

L'entrepreneur est délié de son obligation lorsqu'il démontre que l'ouvrage aurait de toute façon été exécuté au moyen de la matière, malgré un avis immédiat au maître de l'ouvrage (Chaix in Commentaire romand du Code des obligations I [cité ci-après : CR-CO I], 3e éd., Bâle, 2021, n. 23 ad art. 365 CO). Le maître de l'ouvrage ne peut pas invoquer les droits résultant pour lui des défauts de l'ouvrage lorsque l'exécution défectueuse lui est personnellement imputable, soit à raison des ordres qu'il a donnés contrairement aux avis formels de l'entrepreneur, soit pour toute autre cause (art. 369 CO).

- 26 - L'application de cette règle est subordonnée à trois conditions cumulatives (TF 4A_37/2019 du 30 avril 2019 consid. 3.4.1 et 3.4.2 et les références citées). Premièrement, il faut que le défaut soit le fait du maître de l'ouvrage, notamment en raison des instructions

données par celui-ci, des modes et moyens d'exécution ou encore du choix de la technique proposée. Deuxièmement, il faut que l'entrepreneur ait donné un avis formel au maître de l'ouvrage pour le rendre attentif aux risques qui peuvent découler de ses instructions et au fait qu'il dégage sa responsabilité pour le cas où un défaut résulterait des instructions que le maître de l'ouvrage maintient. Troisièmement, il faut que le fait imputé au maître de l'ouvrage soit une cause adéquate du défaut de l'ouvrage ; s'il en constitue la cause unique, l'entrepreneur est entièrement libéré (TF 4A_37/2019 op. cit. consid. 3.4.1 et les références citées). La deuxième condition requise par l'art. 369 CO – soit le devoir pour l'entrepreneur de donner un avis formel au maître de l'ouvrage – découle de la conception légale selon laquelle l'entrepreneur est le spécialiste auquel s'adresse un maître inexpérimenté (CACI 30 juin 2025/280 consid. 3.1.1). C'est pourquoi, il lui incombe de vérifier les apports et instructions du maître et de le rendre formellement attentif aux risques qui peuvent en découler ; il manifeste ainsi qu'il dégage sa responsabilité pour le cas où un défaut résulterait des instructions que le maître maintient. Si l'entrepreneur omet cet avis, il endosse une pleine responsabilité (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 3794, p. 522). Une réserve s'impose, toutefois, quand le maître est lui-même plus compétent que l'entrepreneur ou qu'il recourt aux services de spécialistes, tels que des architectes, ingénieurs ou géomètres. Dans ce cas, l'entrepreneur doit être dispensé de vérifier le bien-fondé de l'instruction ; il est donc libéré de l'obligation de garantie même s'il n'a pas donné l'avis formel (ATF 116 II 454 consid. 2c/aa, JdT 1991 I 362 ; TF 4A_37/2019 précité consid. 3.4.2). Il reste en revanche tenu par les règles de la bonne foi de signaler au maître les risques qu'il constate même sans vérification (ibidem). De plus, l'omission du devoir d'aviser doit être excusable, ce qui suppose que l'entrepreneur n'ait su ni dû savoir que

- 27 - les instructions du maître étaient inconsidérées (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 3795, p. 522 et les références citées). Lorsque l'entrepreneur s'aperçoit des risques que peut entraîner l'application des ordres erronés qu'il reçoit, il lui incombe de rendre le maître attentif ; une omission ne serait alors pas excusable. A défaut d'avis, la responsabilité de l'entrepreneur est pleinement engagée. Malgré les qualifications du maître, l'entrepreneur doit s'en tenir au principe qui découle de son obligation générale de diligence (Chaix, CR-CO I, n. 15 ad art. 369 CO).

E. 4.4

Les griefs soulevés par les appelants sont fondés sur la prémisse erronée de l'analyse des droits et obligations de chacun au regard des règles applicables au contrat de vente immobilière. Cependant, comme développé plus haut, les responsabilités des parties s'analysent sous l'angle du contrat d'entreprise (cf. consid. 3.4 supra). Les appelants semblent se plaindre de l'absence d'état des lieux, sans indiquer la conclusion qu'ils tirent de cette omission, tout en relevant qu'ils ne sauraient être considérés comme des entrepreneurs. Le fait que le descriptif des travaux élaboré par l'intimée les désigne comme maître de l'ouvrage n'est pas pertinent. L'acte notarié ne souffre d'aucun doute quant au fait que c'est bien l'intimée qui est propriétaire du mur et que les appelants se sont engagés à le démolir et le reconstruire, soit en d'autres termes à réaliser un ouvrage. Leur qualification d'entrepreneurs est correcte et les dénominations inexactes utilisées subséquemment par les parties n'y changent rien. Le grief des appelants relatif au fait que les premiers juges auraient omis de prendre en compte les connaissances approfondies de l'intimée n'est pas plus pertinent. Ceux-ci n'invoquent pas que les conditions de l'art. 369 CO seraient

réalisées, disposition qu'ils ne citent même pas et qu'ils n'ont d'ailleurs pas invoquée en première instance.

- 28 - Ainsi, il n'est pas établi que l'intimée aurait donné des instructions quant aux modes et moyens d'exécution des travaux aux appelants qui seraient la cause des défauts constatés, de même que les appelants auraient donné à celle-ci l'avis formel exigé par la jurisprudence précitée (TF 4A_37/2019 op. cit.). Enfin, se prévaloir des connaissances professionnelles de B.R. _____ pour se décharger de toute responsabilité apparaît contradictoire dans la mesure où une telle argumentation reviendrait à reconnaître que l'intimée est bien le maître de l'ouvrage, alors que c'est justement ce que les appelants contestent. Pour autant que recevable au vu de la motivation insuffisante, ce grief doit ainsi de toute manière être rejeté.

E. 5.1

Dans un dernier grief relatif à la clause pénale, les appelants allèguent que les premiers juges n'ont pas déterminé les responsabilités de chaque partie dans le retard pris dans l'exécution des travaux. Ils exposent en substance qu'ils n'ont pas eu d'autre choix que de suivre les instructions de l'intimée et qu'il appartenait à l'architecte, soit le représentant de l'intimée, de veiller au respect des délais. Les appelants arguent du fait que cette clause serait léonine puisqu'il suffisait à l'intimée de retarder l'exécution des travaux, pouvoir dont elle disposait selon eux, pour s'indemniser par le biais de la clause pénale.

E. 5.2

Les premiers juges ont constaté que l'acte notarié mentionnait une clause pénale de 20'000 fr. en sus des coûts d'exécution en cas de non-respect du descriptif prévu. Il était également contractuellement mentionné qu'un délai de dix-huit mois était prévu pour achever l'ouvrage. Tout dépassement de ce délai entraînerait le versement d'une indemnité compensatoire d'une valeur correspondant au coût du mur, ou cas échéant au solde du coût de construction, augmentée de 20 %. Les premiers juges ont considéré que le retard dans la remise des ouvrages

- 29 - avait été établi mais que, s'agissant de la quotité de l'indemnité, l'avancement de la construction n'était pas clairement déterminé à la date de l'échéance des dix-huit mois, soit le 6 décembre 2018, de sorte qu'une indemnité forfaitaire de 20'000 fr. apparaissait adéquate compte tenu des frais évoqués par l'expert 2 pour la remise en état du mur de 10'500 fr. et du montant similaire de 20'000 fr. prévu dans la clause pénale en cas de non-respect du descriptif.

E. 5.3.1

La clause pénale est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation (la peine conventionnelle) pour le cas où il n'exécuterait pas ou n'exécuterait qu'imparfaitement une prestation déterminée (prestation principale). La peine alternative est la règle (art. 160 al. 1 CO) : le créancier est titulaire de deux créances ; il est en droit de demander l'exécution ou la peine, non les deux ; c'est une faculté alternative (ou concours électif de droits) laissée à son choix ; la peine cumulative est présumée exceptionnellement par la loi lorsqu'elle a été stipulée en vue de l'inexécution au temps ou dans le lieu convenu (art. 160 al. 2 CO) mais peut être convenue dans d'autres cas par les parties ; le créancier peut alors exiger l'exécution parfaite de la prestation convenue comme de la peine ; celle-ci revêt alors un caractère prononcé de peine privée. Savoir si la peine a été stipulée cumulative peut résulter de l'interprétation, fondée notamment sur les circonstances,

l'intérêt des parties (principalement celui du créancier), le but poursuivi, le montant de la peine ou des actes concluants. Il appartient au créancier de prouver l'existence d'une telle convention ; cette preuve sera admise facilement lorsqu'il s'agit d'une obligation d'abstention (par exemple une interdiction de concurrence). Lorsque la peine a été stipulée pour renforcer une modalité de l'exécution, non pas l'exécution elle-même de l'obligation principale, c'est la peine cumulative qui est présumée, car elle n'est destinée qu'à couvrir le dommage résultant pour le créancier du fait que la prestation n'a pas été fournie à temps ou ne l'a pas été au bon endroit. La

- 30 - peine est toujours cumulative lorsque son montant a été arrêté en fonction de la durée du retard dans l'exécution de la prestation (Moser, CR CO I, 3e éd. 2021, nn. 13 et 14 ad art. 160 CO et les références citées).

E. 5.3.2.1

La peine conventionnelle objet de la clause pénale se distingue d'institutions voisines. En premier lieu, la peine résolutoire (ou dédit consensuel : la prestation convenue est remplacée par une autre, au seul choix du débiteur). En second lieu, la peine exclusive : elle est due à l'exclusion de la prestation principale et de dommages-intérêts ; la peine exclusive remplace automatiquement l'obligation violée ; le créancier ne peut exiger que l'exécution de la peine conventionnelle en cas d'inexécution. Il n'y a ni cumul, ni choix, mais une seule issue : le paiement de la peine conventionnelle. En troisième lieu, la peine conventionnelle improprement dite : une prestation est promise par une partie au bénéfice d'un droit d'option pour le cas où cette partie commettrait une action qu'elle est en droit d'accomplir ou omettrait un acte qu'elle ne serait pas tenue d'accomplir ; en ce cas, l'obligation n'est pas l'accessoire d'une obligation principale, mais a une existence autonome. La peine conventionnelle objet de la clause pénale a pour effet de renforcer conventionnellement l'obligation par un engagement supplémentaire du débiteur, tandis que le dédit et la peine résolutoire l'affaiblissent (sur ces questions, Moser, op. cit., notes introductives aux art. 158 à 163 CO, nn. 6ss et les références citées). Elle a un caractère triple, à savoir qu'elle est à la fois conditionnelle puisque l'exigibilité de la prestation à laquelle elle donne lieu dépend de l'inexécution de l'obligation principale, accessoire puisqu'elle est au service de l'obligation principale qu'elle renforce et enfin, elle est autonome car indépendante du dommage (art. 161 al. 1 et 2 CO ; Moser, op. cit., n. 1 ad art. 160 CO et les références citées).

E. 5.3.2.2

La clause pénale doit encore être distinguée de la fixation contractuelle du dommage ou clause forfaitaire, qui évalue forfaitairement

- 31 - et a pour but essentiel de compenser l'éventuel dommage de la partie lésée en cas d'inexécution, alors que la clause pénale garantit avant tout l'exécution de l'obligation principale, revêtant un caractère préventif, en faisant pression sur les parties pour qu'elles se comportent de manière conforme au contrat (Tolou, La forfaitisation du dommage, thèse 2017, n. 160, p. 59 et n. 198, pp. 72 ss). Si le montant convenu ne correspond pas à une estimation anticipée du dommage vraisemblable, cela signifie qu'il est avant tout destiné à faire pression sur le débiteur et il s'agit d'une peine conventionnelle (Couchepin, La forfaitisation du dommage, SJ 2009 II 1ss, pp. 18-19 ; Tolou, op. cit., nn. 224 à 226, pp. 83 ss). Il a notamment été jugé qu'une clause prévoyant une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente d'un immeuble était constitutive d'une clause pénale (et non d'une clause forfaitaire d'indemnisation), dès lors que l'on voyait mal comment une partie pourrait subir

un dommage d'une telle ampleur pour le cas où l'autre partie refuserait finalement de conclure le contrat de vente portant sur l'immeuble en question : le montant de l'indemnité ne correspondait nullement au dommage prévisible et la clause avait pour fonction manifeste de faire pression sur les parties pour qu'elles respectent le précontrat de vente (ATF 140 III 200, JdT 2014 II 401). Pour analyser le rapport entre l'indemnité et le dommage, on doit se fonder sur le dommage prévisible pour les parties au moment de la conclusion de la clause, en procédant à un pronostic rétrospectif objectif (à l'instar de l'analyse du lien de causalité adéquate), en se fondant sur l'ensemble des circonstances concrètes du cas qui prévalaient lors de la convention, non en fonction du dommage effectivement subi par le créancier, ni des circonstances concrètes de la violation contractuelle (Tolou, op. cit., n. 228, p. 84). Lorsque les parties se sont entendues sur une indemnisation forfaitaire, la faute du débiteur est présumée en cas d'inexécution du contrat et il appartient donc à celui-ci de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al.1 CO). Les parties fixent définitivement l'indemnité forfaitaire lors de la conclusion. Sous réserve de la conclusion

- 32 - d'une convention d'indemnisation relative, ni le créancier, ni le débiteur ne peuvent la remettre en cause. En revanche, le créancier d'une clause pénale peut faire valoir un dommage supplémentaire en établissant une faute à la charge du débiteur (Couchevin, op. cit., p. 15). Savoir si l'on est en présence d'une clause forfaitaire d'indemnisation ou d'une clause pénale – et de quel type – est affaire d'interprétation (art. 18 CO ; ATF 144 III 327, SJ 2019 I 121). On s'attachera à déterminer si les parties ont voulu rattacher l'indemnité au dommage. Dans l'affirmative, il s'agira d'une clause forfaitaire ; dans la négative, d'une clause pénale. Parmi les indices pertinents, on retiendra le degré de concrétisation du dommage, le montant de l'indemnité, le nombre de violations éventuellement couvertes par une même indemnité, la méthode de calcul de l'indemnité, la prise en compte du moment de la violation contractuelle et les caractéristiques de l'indemnité (Tolou, op. cit., nn. 215ss, pp. 81 ss).

E. 5.3.3

L'exigibilité de la peine conventionnelle est subordonnée d'une part à l'inexécution ou à l'exécution imparfaite du contrat (art. 151 al. 2 et 160 al. 1 CO) et d'autre part à une faute du débiteur (art. 163 al. 2 CO), le moment déterminant étant celui de l'exigibilité de l'obligation principale (art. 75 CO). Une interpellation du débiteur par le créancier (art. 102 al. 2 CO) n'est nécessaire que lorsque l'obligation principale consiste en une prestation positive (non lorsque l'obligation principale constitue une attitude passive) ; il n'y a pas lieu d'attendre l'expiration du délai de grâce de l'art. 107 al. 1 CO puisque la peine conventionnelle ne constitue pas un droit supplémentaire découlant des règles légales de la demeure, mais un droit conventionnel dès la violation. En cas de contrat synallagmatique, la peine conventionnelle n'est pas exigible tant que, de son côté, le créancier n'a pas lui-même satisfait à ses obligations (art. 82 CO). S'il appartient au créancier de prouver les conditions d'application de la clause pénale, soit principalement la non-exécution ou l'exécution imparfaite, c'est au débiteur qu'il revient de prouver, pour échapper à la peine, que l'inexécution ne lui était pas imputable à faute (Moser, op. cit., nn. 8a et 8b ad art. 160 CO ; TF 4A_174/2011 du 17 octobre 2011 consid. 4.1).

- 33 -

E. 5.3.4

La relation entre peine et exécution est régie avant tout par la convention des parties. A titre subsidiaire, la loi présume, d'une façon générale, la peine alternative (art. 160 al. 1 CO), que le créancier exerce au moyen d'un droit formateur pour autant qu'il y ait eu inexécution ou exécution imparfaite (le créancier ne peut s'opposer à l'exécution régulière pour n'exiger que le paiement de la peine). En réclamant la peine, le créancier renonce à l'exécution de l'obligation principale. L'option du créancier est irrévocable mais ne le prive pas du droit d'exiger un montant supérieur à celui de la peine conventionnelle, aux conditions de l'art. 161 al. 2 CO. La question de savoir s'il y a eu convention contraire, permettant au créancier d'exiger à la fois l'exécution et la peine, peut résulter de l'interprétation, fondée notamment sur le texte de la convention, les circonstances ayant entouré sa conclusion, l'intérêt des parties (principalement celui du créancier), le but poursuivi, le montant de la peine, ou d'actes concluants. Il appartient le cas échéant au créancier de prouver l'existence d'une telle convention (Moser, op. cit., n. 13 ad art. 160 CO). On posera des exigences moins élevées à l'admission d'une telle convention lorsque la peine a été stipulée pour garantir une obligation de ne pas faire susceptible d'être enfreinte de façon répétée (TF 4A_312/2009 du 23 septembre 2009 consid. 3.6.2). En revanche, lorsque la peine a été stipulée en vue de renforcer une modalité de l'exécution (exécution du contrat au temps ou dans le lieu convenu, par ex.), non pas l'exécution elle-même de l'obligation principale, c'est la peine cumulative qui est présumée, car elle n'est destinée qu'à couvrir le dommage résultant pour le créancier du fait que la prestation n'a pas été fournie à temps ou ne l'a pas été au bon endroit (Moser, op. cit., n. 14 ad art. 160 CO et les références citées), cet intérêt ne se confondant pas avec celui à l'exécution en tant que telle (ATF 122 III 420d consid. 2b).

E. 5.3.5

Comme cela a été évoqué, à teneur de l'art. 161 al. 1 CO, la peine est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage. La peine est donc due même si le dommage est difficile à évaluer voire

- 34 - impossible à établir ou s'il est égal ou inférieur à la peine. Il suffit au créancier de prouver l'inexécution ou l'exécution imparfaite de l'obligation principale. Le montant de la peine s'impute sur celui du dommage. Mais le créancier peut réclamer une indemnité supérieure à la peine conventionnelle (art. 161 al. 2 CO), s'il prouve qu'il y a faute du débiteur (contrairement à ce que prévoit l'art. 97 CO) et que le dommage est supérieur à la peine (Moser, op. cit., nn. 1 à 3 ad art. 161 CO et les références citées). Enfin, des conventions contraires restent possibles. En particulier, les parties peuvent prévoir que la peine n'est due que si le créancier éprouve un dommage ou que celui-ci peut demander la réparation du dommage supérieur à la peine sans avoir à prouver la faute du débiteur (Moser, op. cit., n. 4 ad art. 161 CO et les références citées ; ATF 102 II 420 consid. 4 ; ATF 103 II 108 ; ATF 103 II 129).

E. 5.3.6

Par ailleurs, sous réserve de nullité de la peine conventionnelle (art. 163 al. 2 CO), les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) ; le juge doit néanmoins réduire les peines qu'il juge excessives (art. 163 al. 3 CO), le fardeau de la preuve du caractère excessif revenant au débiteur, sans qu'il y ait lieu de poser à cet égard des exigences trop élevées (sur la question de la réduction judiciaire des peines excessives, cf. Moser, op. cit., nn. 5 ss ad art. 163 CO et les références citées ; ATF 109 II 120 consid. 2 ; ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A_174/2011 du 17 octobre

2011, consid. 6.1).

E. 5.4

En l'occurrence, les appelants ne contestent pas qu'une clause pénale a été convenue entre les parties. S'ils concèdent qu'il y a bel et bien eu du retard dans l'achèvement de l'ouvrage, les appelants se bornent à contester que le montant de la pénalité serait dû au motif qu'il ne leur incombait pas de respecter les délais convenus, sans toutefois indiquer sur quel élément, contractuel ou légal, leur absence de responsabilité se fonderait. Encore une fois, leur argumentation est insuffisante. Les appelants se sont engagés à exécuter l'ouvrage dans un

- 35 - délai de dix-huit mois dès la signature du contrat, soit d'ici au 6 décembre 2018. En outre, leur qualité d'entrepreneurs implique qu'il était de leur responsabilité de respecter le délai d'achèvement de l'ouvrage. A nouveau, le choix des artisans intervenus dans l'exécution des travaux n'influence pas la qualité revêtue par les appelants. Quant au montant dû sur la base de la clause pénale, les appelants citent l'art. 163 CO, sans en tirer de grief précis qui serait applicable au cas d'espèce, et en particulier sans discuter pour quelles raisons les éléments pris en compte par les premiers juges pour déterminer le montant de 20'000 fr. seraient contraires à cette disposition. Cela étant, l'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'elle se fonde sur l'estimation effectuée par un expert et le montant forfaitaire convenu entre les parties. Quant à l'argument des appelants selon lequel la clause aurait un caractère léonin, il est établi que ce sont les appelants qui dirigeaient le chantier et son exécution. Dans ces circonstances, l'intimée ne disposait d'aucune influence sur son déroulement et ne pouvait ainsi le retarder. L'argument des appelants frôle ainsi la témérité. Il s'ensuit que ce grief doit également être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

E. 6.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'766 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, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

- 36 -

E. 6.3

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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