

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 juin 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Kühnlein
Greffière : Mme Choukroun

Art. 216 CO ; 73 LAF ; 9 RLAF

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, par son syndic à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 5 octobre 2012 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____, à [...], demanderesse et **L.**_____, aux [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 octobre 2012, la Cour civile du Tribunal cantonal a prononcé que moyennant constatation du paiement du prix de vente de 345'881 fr. (trois cent quarante-cinq mille huit cent huitante et un francs), ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], d'inscrire S._____ en lieu et place de la C._____ comme propriétaire de l'immeuble n° [...] sis sur le territoire de la Commune de [...] et immatriculé au Registre foncier, Office de [...], sous la dénomination suivante : Commune : [...], No immeuble : [...], Adresse : [...]; No plan : [...]; Surface : 5160 m², numérique ; Mutation : [...] Remaniement parcellaire ; Genre de culture : Champ, pré, pâturage, 5160 m² ; Estimation fiscale : 5'600 fr., 2006 (I) ; les frais de justice sont arrêtés à 16'507 fr. 50 (seize mille cinq cent sept francs et cinquante centimes) pour les demandeurs S._____ et L._____, solidairement entre eux et à 15'076 fr. 10 (quinze mille septante six francs et dix centimes) pour la défenderesse C._____ (II) ; la défenderesse versera aux demandeurs, solidairement entre eux, le montant de 37'507 fr. 50 (trente sept mille cinq cent sept francs et cinquante centimes), à titre de dépens (III), toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

En droit les premiers juges ont retenu en substance que S._____ et L._____ avaient apporté la preuve de la naissance de l'obligation de C._____ de transférer à l'un et/ou l'autre d'entre eux la propriété de la parcelle n° [...], anciennement n° [...], de la Commune de [...], alors que C._____ avait échoué à prouver l'extinction de cette dette. Ils ont également conclu que le montant total qui est dû à cette dernière contre transfert de la parcelle n° [...] est de 345'881 fr., soit le prix convenu dans le contrat de vente du 20 décembre 1999, par 235'566 fr., auquel il convenait d'ajouter le montant total des frais déjà payés ou restant dus au moment de l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier, par 110'315 francs.

B. Par mémoire du 1^{er} février 2013, C._____ a fait appel de ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par S._____ et L._____ au pied de leur demande du 3 septembre 2007, telles qu'elles ont été précisées et complétées dans leurs déterminations (avec allégués complémentaires) du 30 octobre 2008 sont rejetées (II), les frais et dépens de première instance sont mis à la charge de S._____ et de L._____ (III). Elle a conclu subsidiairement à la réforme du jugement en ce sens que, moyennant constatation du paiement du prix de vente de 424'704 fr. (quatre cent vingt-quatre mille sept cent quatre francs), ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], d'inscrire S._____ en lieu et place de la C._____ comme propriétaire de l'immeuble n° [...] sis sur le territoire de la Commune de [...] et immatriculé au Registre foncier, Office d' [...], sous la dénomination suivante : Commune : [...]; N° immeuble : [...]; Adresse : [...]; N° plan : [...]; Surface : 5160 m², numérique ; Mutation : 31.01.2006 2006/427/0 Remaniement parcellaire ; Genre de culture : Champ, pré, pâturage, 5160 m² ; Estimation fiscale 5'600 fr, 2006 (IV); les dépens de première instance étant compensés (V).

Dans un mémoire de réponse du 3 mai 2013, S._____ et L._____ ont conclu au rejet de l'appel déposé le 1^{er} février 2013 par C._____, dans la mesure de sa recevabilité (I) et à la confirmation du jugement rendu le 5 octobre 2012 par la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois (II).

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Jusqu'au 30 septembre 2004, L._____ a exploité, sous la raison sociale [...] SA, un garage avec agence Mercedes-Benz à [...]. Selon un extrait du registre du commerce du 20 avril 2005 relatif à la société [...] SA, L._____ a eu, pour cette société, la signature collective à deux jusqu'au mois de février de l'année 2000.

S._____, dont les statuts datent du 2 juin 2005, a été inscrite au registre du commerce le 8 juin 2005. Son siège est à [...] et son capital social a entièrement été libéré à hauteur de 20'000 francs. Le but de S._____ est l'exploitation d'un garage et toutes activités dans le domaine des véhicules automobiles, telles que achat, vente, distribution de carburants, avec magasin d'accessoires et auto-shop. L._____ en est l'associé gérant avec signature individuelle, son épouse étant associée.

C._____ a été propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] dont la désignation cadastrale était la suivante :

"Commune : [...]

No immeuble : [...]

Adresse : [...]

No plan : [...]

Surface : 5857 m2, numérique

Genre de culture : Pré-champ, 5857 m2

Estimation fiscale : Fr. 5'600.--, EF 01".

2. Par promesse de vente et d'achat du 18 mai 1998, C._____ s'est engagée à vendre à L._____, agissant tant en son nom personnel qu'au nom de la société S._____, à [...], la parcelle n° [...] de la Commune de [...], d'une surface de 5'857 m2.

Cette promesse indique notamment que deux mentions d'améliorations foncières étaient inscrites au feuillet du registre foncier de la parcelle n° [...], dont la mention n° [...] qui signifiait que dite parcelle était sise dans le périmètre du plan des Fourches et qu'outre les possibilités de construire découlant du plan directeur intercommunal des Fourches, les parties ne connaissaient pas l'affectation qui serait donnée à ce terrain suite à la procédure du syndicat d'améliorations foncières, qui avait été constitué le 29 octobre 1993.

En page 3, la promesse de vente mentionne notamment ce qui suit :

"Le promettant-acquéreur veut acquérir ce terrain dans l'intention d'y construire un garage automobile dont l'implantation générale figure sur le plan signé des parties et qui demeurera annexé à la présente promesse de vente et d'achat."

Elle indique en page 4 notamment ce qui suit :

"Le promettant-acquéreur s'engage expressément à entreprendre toutes démarches et formalités nécessaires pour que le dossier de mise à l'enquête publique relatif à la construction précitée soit déposé en mains de l'autorité communale au plus tard dans les nonante jours suivant celui où le plan partiel d'affectation précité aura été ratifié par les instances communale et cantonale."

3. Au bénéfice d'un permis de construire délivré par la Commune de [...] à C. _____ le 29 janvier 1999, L. _____ a effectué des travaux de remblaiement sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

4. La promesse de vente du 18 mai 1998 a été remplacée par un contrat de vente à terme conditionnelle signé le 20 décembre 1999 par C. _____ et par L. _____, agissant tant en son nom personnel qu'au nom de [...] SA et de S. _____, alors encore en formation, à [...]. Ce contrat a été instrumenté par Me [...], notaire à [...], et Me [...], notaire à [...].

Les parties ont notamment prévu un prix de vente, « calculé à raison de 40 fr. 20 environ par mètre carré, arrêté à la somme globale et forfaitaire de 235'566 fr. », auquel devaient s'ajouter « tous frais de participation et le remboursement de tous frais déjà payés par la Commune, concernant la parcelle vendue, dans le cadre des Syndicats d'améliorations foncières (mentions N^{os} et précitées), dont l'acquéreur a connaissance, ceci à l'entière décharge de la venderesse, c'est-à-dire tous frais déjà payés par celle-ci ou restant dus au moment de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. » Le paiement intégral a été prévu « lors de l'exécution de la convention et inscription du transfert de propriété au Registre foncier ». Les parties ont également prévu que « l'acquéreur reprend tous droits et charges concernant le permis de remblayage en cours et ses travaux et tous ceux résultant du

Syndicat » (ch. III) et que « l'entrée en possession et la jouissance de l'immeuble vendu aurait lieu le jour de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier, soit après règlement du prix de vente (augmenté, cas échéant, des frais résultant des Syndicats d'améliorations foncières). Dès ledit jour, tous profits et risques passeront à l'acquéreur » (ch. IV).

Dans une clause spéciale prévue au chiffre V du contrat, les parties ont subordonné la validité de la transaction « à la réalisation de la condition suspensive que la venderesse obtienne l'accord de son Conseil communal - ainsi que l'autorisation préfectorale habituelle - en rapport avec la vente de la parcelle objet des présentes; la venderesse s'engage expressément à entreprendre et poursuivre toutes formalités nécessaires à ce sujet » (ch. 1). Elles ont convenu qu'une fois la condition précitée réalisée, « et moyennant observation d'un délai d'avertissement de trois mois, chacune des parties sera en droit d'exiger l'exécution des engagements résultant du présent acte » (ch. 2). L'autre partie était ainsi « tenue à donner suite à la convocation adressée par les notaires mandatés à cet effet, en vue de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier » (ch. 3), à défaut de quoi les notaires étaient mandatés « pour requérir l'inscription du présent acte au Registre foncier dans les dix jours suivant le règlement dudit prix » (ch. 4) et « dresser un constat de carence à l'encontre de la partie défaillante » (ch. 5). La partie non défaillante se réservait le droit, « soit d'entreprendre toutes démarches pour contraindre la partie défaillante à exécuter la présente vente à termes (sic) conditionnelle en réclamant tous dommages et intérêts pour exécution tardive dudit contrat, soit, dès le constat de carence établi par les notaires et après avoir adressé une dernière mise en demeure de dix jours, de considérer la présente vente à terme conditionnelle comme nulle et non avenue et d'exiger le paiement immédiat d'une indemnité d'ores et déjà fixée au 10 % du prix de vente susmentionné » (ch. 6). Les parties ont en outre convenu que si la condition suspensive ne pouvait être réalisée, elles « seraient purement et simplement déliées de tous droits et obligations résultant du présent acte, sans avoir à verser aucune indemnité » (ch. 7).

Les parties ont également rappelé « que le terrain vendu est affecté des mentions "améliorations foncières" RF N° [...] et RF N° [...] ». La première inscription « signifie que la parcelle est comprise dans la zone du

remaniement parcellaire entraînée par la construction de l'Autoroute du Léman. Les soultes à payer ou à recevoir ensuite de cette procédure incomberont ou profiteront à l'acquéreur, qui paiera également sa part des frais dus au Syndicat, duquel il reprend les droits et obligations de la venderesse. » La seconde inscription « signifie que le terrain est compris dans le périmètre du [...] et qu'outre les possibilités de construire découlant du plan directeur intercommunal des [...], les parties ne connaissent pas l'affectation qui sera donnée au dit terrain, suite à la procédure du Syndicat d'Améliorations foncières constitué le 29 octobre 1993. L'acquéreur a été rendu attentif aux effets de l'inscription de la mention, notamment à l'interdiction de fractionner le bien-fonds sans autorisation du Service des améliorations foncières et à l'obligation de rembourser les subsides versés par l'Etat, en cas de fractionnement autorisé ou de changement d'affectation. L'acquéreur reprendra, à l'entière décharge de la venderesse, tous droits et obligations dans le cadre des Syndicats d'améliorations foncières (mentions RF N^{os} [...] et [...]); les versements anticipés qui auraient été effectués par la venderesse seront remboursés à cette dernière par l'acquéreur, c'est-à-dire tous frais payés par la venderesse ou restant dus par elle au moment de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. Il est ici relevé que l'acquéreur aura, dès la signature du présent acte, les mêmes droits et les mêmes devoirs que l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre du Syndicat d'améliorations foncières des [...]. L'acquéreur sera dès lors convoqué aux assemblées du Syndicat et assumera les obligations, notamment financières, incombant actuellement à C.____ » (ch. 8). Les parties ont enfin « prévu l'inscription d'un droit de réméré, en faveur de C.____, affectant la parcelle n° [...] de [...], précisant que la bénéficiaire aura la faculté d'exercer son droit si, à l'échéance d'un délai de trois ans, à compter de l'adoption par l'autorité cantonale d'un plan partiel d'affectation relatif à la construction prévue sur la parcelle en cause, les travaux de construction du garage prévu n'avaient pas encore été exécutés» (ch. 10).

5. Par préavis n° 2/2000 du 25 janvier 2000, la Municipalité de C._____ a sollicité du Conseil communal d'être autorisée à vendre au demandeur, respectivement à la société [...] ou à la demanderesse S._____ en formation, la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. En pages 2 et 3 de son préavis, la Municipalité écrivait notamment ce qui suit :

"La vente est consentie à la valeur de la "première estimation des terres" (ancien état), soit à Fr. 40,20 environ par mètre carré et arrêtée, selon promesse de vente, à la somme globale et forfaitaire de Fr. 235'566.-- à laquelle s'ajouteront, calculés à la date de l'inscription du transfert de propriété au Registre Foncier, les frais déjà payés par la Commune ou restant dûs [sic] au titre des versements anticipés à la charge des propriétaires.

(...)

En achetant la parcelle No [...] à la valeur de l'ancien état, l'acquéreur dispose d'une "prétention" qui ne sera probablement pas suffisante pour se voir attribuer l'entier de cette même parcelle à la valeur qu'elle aura dans le nouvel état, compte tenu de sa nouvelle affectation. Il aura donc à compenser cette différence par une soulte en argent. Sa participation aux frais sera également en rapport avec les avantages que la nouvelle situation de son terrain lui procurera."

En pages 3 et 4, le préavis rappelle le droit de réméré donnant à C. _____ la faculté de racheter le terrain si, à l'échéance d'un délai de trois ans à compter de l'adoption par l'autorité cantonale d'un plan partiel d'affectation relatif à la construction prévue sur la parcelle en cause, les travaux de construction du garage n'auraient pas encore été exécutés. Sous la rubrique "OPPORTUNITE" du préavis, il est indiqué notamment ce qui suit :

"Considérant les intentions bien arrêtées de l'acheteur, la vente de cette parcelle s'inscrit d'ores et déjà dans l'optique du développement voulu par C. ____, [...] et [...] dans le cadre du SAF et du PPA [...].

[...] sera une des premières entreprises à s'installer dans ce périmètre et à y garantir le maintien de places de travail dont notre région a besoin."

Sur dit préavis, le Conseil communal de C. ____ a, lors de sa séance du 16 mars 2000, autorisé la Municipalité à procéder à la vente de la parcelle n° [...].

Par lettre du 7 avril 2000, C. _____ en a informé les notaires [...] et [...] et leur a indiqué qu'elle leur laissait le soin de requérir l'autorisation préfectorale usuelle et de présider à l'exécution des conditions de la vente à terme conditionnelle.

A aucun moment, S._____ ou L._____ n'ont sollicité l'exécution de la vente depuis la réalisation de la condition suspensive en l'an 2000.

6. S._____ et L._____ ont pour projet d'exploiter un garage sur la parcelle objet du contrat de vente du 20 décembre 1999 et d'y développer également une activité plus large en relation avec les véhicules automobiles, telle que l'achat, la vente, la distribution de carburant, avec magasin d'accessoires et auto-shop; c'est dans ce but qu'alors que S._____ était encore en formation, les intimés ont souhaité faire l'acquisition de cette parcelle en 1999. De tout temps, il était prévu d'intégrer une station-service au garage. Les intimés ont élaboré des projets dans ce sens depuis l'année 2000 au plus tard (P. 29).

7. En 2001, le cabinet des architectes [...], [...] et [...] a établi, sur requête de L._____, un projet de construction d'un garage sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

8. Dans une lettre reçue par la Municipalité de C._____ le 31 août 2004, [...] SA écrivait notamment ce qui suit :

"Nous devons malheureusement vous informer que notre agence cessera toute activité au
30 septembre 2004

En effet, [...] nous autorisait l'exploitation de notre garage dans les locaux provisoires en attendant une construction nouvelle. Nous avons décidé d'un commun accord de ne pas investir dans un tel projet."

Le projet de la demanderesse n'a pas été remis en cause lors de la perte de l'agence [...] et la mise en liquidation de [...] SA ; il a simplement été remanié.

9. Le 22 novembre 2004, le conseil de la défenderesse écrivait au demandeur que dès lors que le projet de construire un garage n'avait plus cours, la municipalité souhaitait qu'il soit procédé à l'annulation de la

vente à terme conditionnelle. Une démarche parallèle a été introduite auprès de [...] SA qui était entrée en liquidation.

Par courrier du 14 décembre 2004, L._____ a répondu qu'il était hospitalisé et annoncé sa « détermination de vouloir poursuivre et exécuter le contrat signé avec C._____ en date du 20 décembre 1999. » Le projet n'a pas été remis en cause à la suite de l'accident dont il a été victime.

La société [...] SA a quant à elle répondu qu'elle n'entendait pas exécuter la vente à terme conditionnelle.

10. Par lettre signature du 30 mai 2005, soit plus de cinq ans après l'approbation de la vente par le Conseil communal, agissant au nom de S._____, alors encore en formation, L._____ a formellement sollicité de C._____ qu'elle exécute, dans un délai de trois mois, savoir d'ici au 30 août 2005, le contrat de vente à terme conditionnelle conclu le 20 décembre 1999, l'informant qu'il tenait à sa disposition le montant du prix de vente convenu.

La Feuille des avis officiels du 1^{er} juillet 2005 mentionne la création de S._____ au capital entièrement libéré de 20'000 fr. et dont les associés sont L._____ avec une part de 1'000 fr. et [...] avec une part de 19'000 francs.

Par courrier du 6 juillet 2005, le conseil de C._____ écrivait à L._____ notamment ce qui suit :

"Je me réfère à votre courrier du 30 mai 2005 et ai appris par la lecture de la feuille des avis officiels du 1^{er} juillet dernier que M. L._____ avait constitué le S._____ Sàrl au capital social de 20'000.-.

Je rappelle que si les autorités de C._____ ont accepté de vendre la parcelle [...] de [...] à votre mandant, respectivement à la société S._____ en formation, c'est dans l'optique très précise de la construction d'un garage automobiles. Cela ressort tant de l'acte de vente que du préavis municipal du 25 janvier 2000 et des délibérations du Conseil communal du 16 mars suivant.

Or, votre mandant a fait savoir de manière officielle qu'il cessait toutes activités automobiles dès le 30 septembre 2004. Il a en outre

subi un accident malheureux qui ne paraît pas lui permettre de reprendre le métier de garagiste. Il ne semble pas à même de financer la construction d'un garage, de sorte que les conditions d'application de l'article 119 CO paraissent remplies.

Je suis cependant prêt à examiner tous éléments concrets établissant que M. L._____, respectivement S._____ Sàrl dispose d'un projet précis de construction d'un garage et est à même de le financer."

Par courrier du 9 août 2005, S._____ rappelait à C._____ qu'elle entendait faire exécuter le contrat de vente à terme conditionnelle.

Faute d'exécution, sur requête de L._____ et de S._____, le notaire [...] a dressé le 26 septembre 2005, soit après l'échéance du délai de trois mois imparti à C._____, un constat de carence.

11. La parcelle n° [...] de la Commune de [...] a été incluse dans une procédure d'amélioration foncière qui a abouti le 1^{er} mars 2006. Ensuite de ce remaniement parcellaire, dite parcelle, d'une surface de 5'857 m², à l'ancien état, est devenue, au nouvel état, la parcelle n° [...] de cette même commune, d'une surface nouvelle de 5'160 m². La différence de surface s'explique par le rattachement d'une bande de terrain le long de la route cantonale au domaine public routier. La parcelle située initialement en zone intermédiaire, inconstructible, a été colloquée en zone à bâtir (zone d'activités), dans le plan partiel d'affectation [...], approuvé par le Département des infrastructures du canton de Vaud parallèlement à la procédure d'amélioration foncière.

La désignation cadastrale de la nouvelle parcelle n° [...], qui a été attribuée à C._____, est notamment la suivante :

"Etat descriptif de l'immeuble :

Commune : [...]

No immeuble : [...]

Adresse : [...]

No plan : [...]

Surface : 5160 m², numérique

Mutation : 31.01.2006 2006/427/0 Remaniement parcellaire

Genre de culture : Champ, pré, pâturage, 5160 m²

Estimation fiscale : Fr. 5'600.--, 2006.

(...)

Mentions :

08.09.1994 355434 : Améliorations foncières, ID.1998/000938 31.01.2006
2006/427/0

Servitudes :

31.01.2006 2006/427/0 (D) **Passage** à pied et à véhicules, ID 2006/000210
à la charge de [...] /1155
à la charge de [...] /1157
31.01.2006 2006/427/0 (D) **Canalisation(s)** quelconques, ID.2006/000252
en faveur de [...] la Commune, [...]"

Il est admis par les parties que L. _____ n'ayant pas pris part au syndicat d'améliorations foncières "[...]", il doit rembourser à C. _____ les montants dont cette dernière s'est acquittée envers ce syndicat, sous réserve de la soulte représentant la différence de valeur (cf. en droit infra c. 5).

12. Le prix de vente de 235'566 fr. prévu dans le contrat de vente à terme conditionnelle du 20 décembre 1999 correspond à la valeur indiquée dans le tableau d'estimation des terres déposé à l'enquête du 10 juin au 10 juillet 2002 dans le cadre de la procédure d'améliorations foncières du syndicat [...]. Cette valeur est calculée par l'attribution de points selon deux critères, savoir la situation et la constructibilité, eux-mêmes divisés en trois, respectivement quatre sous-critères. Une réduction est en outre opérée en fonction des nuisances. Ainsi, la valeur de la parcelle n° [...], à l'ancien état, est arrêtée à 235'566 fr. selon le calcul suivant :

2'098 m² disposant de 68 points à 0 fr. 55 moins 5 % de nuisances = 74'542 fr. ou 36 fr. le m² +

2'636 m² disposant de 88 points à 0 fr. 55 moins 10 % de nuisances = 114'824 fr. ou 44 fr. le m² +

1123 m² disposant de 88 points à 0 fr. 55 moins 15 % de nuisances = 46'200 fr. ou 41 fr. le m².

Dans le cadre du remaniement parcellaire, la Commission de classification pour le syndicat [...] a fixé à 2,46 le coefficient de plus-value de la prétention ancien état de chaque propriétaire. Sur la base des vœux des propriétaires, la commission a attribué à chaque chapitre cadastral une ou plusieurs parcelles du nouvel état. La valeur de ces attributions a été calculée sur la base de l'estimation des terres nouvel état de la commission de classification. La parcelle n° [...], située en zone intermédiaire non construite, devait céder une emprise de 7.11 %, soit 16'748 fr. 75 (=235'566 fr. x 7,11 /100). Il ressort du tableau comparatif et du tableau des soultes déposés à l'enquête du 10 juin au 10 juillet 2002 que le propriétaire de la parcelle n° [...] à l'ancien état bénéficiait d'une prétention ancien état, plus-value comprise, de 537'950 francs. La valeur nouvel état de la parcelle n [...] est évaluée à 603'705 fr. pour 5'160 m² ou 117 fr. le m².

13. Par courrier du 23 octobre 2008, [...] confirmait à L. _____ être d'accord de lui octroyer les crédits complémentaires nécessaires à l'acquisition de la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

14. En cours de procédure, une expertise a été confiée à [...], ingénieur EPFL/SIA/REG A et ingénieur géomètre officiel, qui a déposé son rapport le 14 juin 2010. Un complément d'expertise ayant été ordonné, l'expert a déposé son rapport complémentaire le 13 juin 2011.

L'expert indique qu'afin de permettre la construction sur la parcelle n° [...], il était nécessaire de remblayer cette dernière. S. _____ n'ayant pas produit de facture d'entreprise, l'expert reconstitue dans son rapport le coût des travaux de remblaiement proprement dit selon deux méthodes. Selon la première, consistant à reprendre le montant inscrit sur le questionnaire de demande de permis de construire, l'expert chiffre le coût des travaux à 30'000 francs. Selon la deuxième, abstraite, le coût des travaux est évalué à 57'000 fr., l'expert précisant qu'une pratique courante, consistant à remblayer avec du matériel que l'entreprise doit en principe évacuer dans une décharge payante, aurait pu permettre une

économie d'environ 28'500 francs (expertise, pp. 4-5). En ce qui concerne les frais supplémentaires, l'expert estime que les honoraires d'ingénieurs auraient pu se monter à 3'000 francs; il indique que C._____ a payé des honoraires de géomètres d'un montant de 1'118 fr. 25 et que des taxes communales d'un montant de 200 fr. ont été facturées à C._____; il suppose que des taxes cantonales pour un montant de 200 fr. ont été refacturées par l'auteur des plans à S._____ et L._____ et que ces derniers n'ont rien payé dans le cadre de la procédure administrative relative à la demande de permis de construire (complément d'expertise, pp. 4-5).

A dire d'expert, au moment de la conclusion du contrat de vente à terme conditionnelle, soit dans l'ancien état du syndicat d'améliorations foncières, la valeur de la parcelle n° [...] d'une surface de 5'857 m², qui était alors colloquée en zone intermédiaire non construite, était de 235'566 francs. Compte tenu d'une emprise de 7.11 % devant permettre l'acquisition des terrains nécessaires aux infrastructures du syndicat et d'un coefficient de plus-value de 2.46 en raison du passage en zone constructible, l'expert indique que la valeur de la parcelle n° [...] selon la prétention nette au nouvel état du syndicat est de 537'950 fr. (= 235'566 fr. - 7.11 % x 2.46). Il explique ensuite qu'une fois la prétention de chaque propriétaire dans le nouvel état déterminée, il fallait leur attribuer des parcelles dont la valeur correspondait le mieux à leur prétention. C'est ainsi que C._____ s'est vu attribuer la parcelle n° [...] d'une surface de 5'160 m², dont la valeur selon l'attribution au nouvel état est de 603'705 fr., soit 117 fr. le m². L'expert explique que dans la mesure où cette parcelle a une valeur supérieure à la prétention nette de C._____ dans le nouvel état, cette dernière doit une soulte représentant la différence de valeur, soit 78'823 fr. (= 603'705 fr. - 537'950 fr. + 13'068 fr. correspondant à une servitude). L'expert ajoute que la valeur de la parcelle n° [...] selon les prix du marché actuel est de 1'548'000 fr., soit 300 fr. le m² non équipé.

Par ailleurs, l'expert expose qu'à titre de versements anticipés correspondant aux frais d'études du syndicat d'améliorations foncières, le

propriétaire de la parcelle n° [...] doit un montant total de 183'855 fr., dont 90 % sont à payer d'ici au 31 décembre 2015 (expertise, pp. 7-8). Il présente la "planification des paiements" à partir de l'année 2007 suivante :

"Au 31.12.2007	5 % (soit 5 % en 2007)	9'193 fr. (en 2007)
Au 31.12.2008	20 % (soit 15 % en 2008)	27'578 fr. (en 2008)
Au 31.12.2009	30 % (soit 10 % en 2009)	18'386 fr. (en 2009)
Au 31.12.2010	40 % (soit 10 % en 2010)	18'383 fr. (en 2010)
Au 31.12.2011	50 % (soit 10 % en 2011)	18'383 fr. (en 2011)"

L'expert affirme qu'entre les années 1994 et 2006, C. _____ avait effectivement déjà versé un montant de 86'514 fr. à titre de versements anticipés en faveur du syndicat. Elle s'est en outre acquittée d'une somme de 5'415 fr. pour les années 2010 et 2011 (complément d'expertise, pp. 6-7). Entendu par les premiers juges le 5 octobre 2012, l'expert a confirmé ce qui précède et indiqué que le montant qui est dû au syndicat pour l'année 2012 est de 18'383 francs.

15. Sur requête de S. _____ et L. _____, le juge instructeur de la Cour civile a, par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 19 septembre 2006, ordonné au Conservateur du Registre foncier du district de [...] de procéder en faveur des demandeurs à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° [...] dont la défenderesse C. _____ est la propriétaire, afin de garantir la prétention des demandeurs en transfert de propriété de cet immeuble et interdit à la défenderesse d'aliéner dite parcelle sous la menace de la peine d'arrêts ou d'amende prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0).

Le même jour, le juge instructeur a requis du Conservateur du Registre foncier du district d' [...] l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle en cause.

A l'audience de mesures provisionnelles du 7 novembre 2006, les parties ont convenu de suspendre la procédure de manière à

permettre la poursuite des discussions transactionnelles. Pour le cas où les discussions transactionnelles n'aboutiraient pas à un accord, il a également été convenu qu'un délai identique serait fixé aux parties pour déposer un mémoire tenant lieu de plaidoirie. Les pourparlers transactionnels ayant échoué, les demandeurs ont déposé leur mémoire le 1^{er} mars 2007.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 avril 2007, dont les considérants ont été notifiés le 6 août 2007, le juge instructeur a confirmé l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 19 septembre 2006.

Par demande du 3 septembre 2007, S.____ et L.____ ont pris contre C.____, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I.- Le prix d'achat de la parcelle n° [...] est fixé à dire d'expert, après déduction des impenses par les demandeurs.
- II.- Moyennant paiement en mains du notaire du prix d'achat arrêté à dire d'expert, ordonner l'inscription de S.____ comme nouveau propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier du district de [...], plan n° [...], d'une surface de 5'160 m², numérique, sise [...], sur la Commune de [...], en lieu et place de C.____."

Par réponse du 24 janvier 2008, C._____ a conclu, avec suite de dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Par duplique du 10 septembre 2008, C._____ a pris, avec suite de dépens, la conclusion subsidiaire suivante :

"dans l'hypothèse où la parcelle [...] du cadastre de [...] devait revenir au demandeur, celui-ci est débiteur de C.____ de la somme de Fr. 381'727.30 avec intérêts à 5 % dès le 11 septembre 2008."

Par déterminations du 30 octobre 2008, S._____ et L._____ ont modifié, avec suite de frais et dépens, leurs conclusions comme suit :

"A. La conclusion subsidiaire prise par la défenderesse dans sa Duplique du 10 septembre 2008 est rejetée.

- B. Les conclusions prises au pied de leur Demande du 3 septembre 2007, précisées comme suit, sont admises :
- I. Le prix d'achat de la parcelle n° [...] s'élève à Fr. 235'566.00 auquel est ajouté le montant des annuités effectivement versées par la défenderesse au Syndicat AF " [...]".
 - II. Moyennant paiement en mains du notaire du prix d'achat fixé selon les critères précités, ordonner l'inscription de S.____ comme nouveau propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier du district de [...], plan n° [...], d'une surface de 5'160 m2, numérique, sise [...], sur la Commune de [...], en lieu et place de C._____.

Subsidiairement

- III. Dans l'hypothèse où la conclusion principale de la défenderesse serait admise, C._____ est la débitrice de L._____ [sic] de la somme de Fr. 170'000.00 avec intérêts à 5 % dès les 31 octobre 2008."

Par "Nova après réforme" du 5 décembre 2011, C._____ a modifié sa conclusion subsidiaire comme suit :

"Dans l'hypothèse où la parcelle [...] du cadastre de [...] devait revenir à S.____, celui-ci et L._____ sont débiteurs solidaires, subsidiairement chacun pour sa part et portion, de la somme de Fr. 514'722.75 avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 septembre 2008 sur Fr. 381'727.30 et le 29 juin 2010 sur le solde."

Par "déterminations sur nova après réforme" du 30 janvier 2012, S._____ et L._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la conclusion subsidiaire de C._____, telle que modifiée le 5 décembre 2011.

Dans leur mémoire de droit du 15 mai 2012, S._____ et L._____ ont réduit leur conclusion III comme suit :

- "III. Dans l'hypothèse où la conclusion principale de la défenderesse serait admise, C._____ est la débitrice de L._____ de la somme de Fr. 61'518.25 (soixante et un mille cinq cent dix-huit francs et vingt-cinq centimes) avec intérêts à 5 % dès les 31 octobre 2008."

En droit :

1. Le jugement attaqué a été rendu le 5 octobre 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

S'agissant d'une décision rendue après le 1^{er} janvier 2011 par une instance unique de droit cantonal telle que prévue sous l'ancien droit de procédure, la jurisprudence a admis que les voies de recours cantonales prévues par le nouveau droit s'appliquent également (Revue suisse de procédure civile [RSPC] 3/2011, pp. 229-230 ; CACI 14 février 2012/79).

La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. et l'objet du litige ne portant pas sur une matière de la LP visée par l'art. 309 CPC, la voie de l'appel est ouverte aux parties. Formé par la défenderesse dans le délai de 30 jours dès la notification du jugement motivé (art. 311 al. 1 CPC), le présent appel, dûment motivé, est ainsi recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 310 CPC ; JT 2011 III 43 et les réf.).

3. Dans un premier grief, l'appelante invoque une constatation inexacte des faits en ce qui concerne la désignation cadastrale de la parcelle n° [...], qui serait incomplète.

Les premiers juges ont fait mention de la parcelle litigieuse dans son nouvel état sous sa désignation cadastrale telle qu'elle ressort de l'extrait du Registre foncier produit par les intimés (P. 18 ; jgt., p. 15 et ch. I du dispositif). Il est vrai que l'appelante ne se contente pas de reproduire l'état descriptif de l'immeuble proprement dit, mais qu'elle inclut dans sa description – et quand bien même cela ne modifie en rien l'identité du fonds – les mentions d'améliorations foncières ainsi que les servitudes, telles qu'elles ressortent également dudit extrait (all. 101). Partant, la Cour de céans a complété l'état de fait dans le sens demandé par l'appelante (cf. partie en fait ch. 11 ci-dessus).

4. En second lieu, l'appelante soutient que la Cour civile aurait violé

l'art. 216 CO en admettant que la forme authentique avait été observée pour le transfert de propriété de la parcelle n° [...].

4.1 L'exigence de la forme authentique à laquelle l'art. 216 CO soumet la vente immobilière s'applique aux conventions des parties qui touchent au rapport entre prestation et contre-prestation. Il existe une obligation qualifiée de déclarer en ce qui concerne le prix de vente; doivent dès lors être instrumentées toutes les prestations effectuées par l'acheteur au vendeur à titre de rémunération globale en échange du transfert de propriété sur l'immeuble. La vente immobilière qui ne respecte pas (totalement ou partiellement) la forme authentique n'est pas valable. Selon la jurisprudence, le contrat est en principe frappé de nullité : il ne produit aucun effet et ne peut être ultérieurement validé (Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 2009, 4^e éd., n. 1080, p. 161; Hess, *Basler Kommentar*, 2010, n. 10 ss, p. 1219; TF in SJ 2000 I 533 et in SJ 2002 I 405; ATF 112 II 330 c. 2b).

4.2 En l'occurrence, les premiers juges ont rappelé qu'à l'appui de leurs conclusions, les intimés font valoir la vente à terme conditionnelle du 20 décembre 1999. Ils retiennent que cet acte instrumenté par les

notaires X._____ et T._____ respecte la forme authentique et couvre tous les éléments objectivement essentiels de la vente, à savoir le nom des parties, l'objet vendu et le prix déterminé ou déterminable. Ils ont dès lors admis qu'en date du 20 décembre 1999, un contrat de vente immobilière au sens des art. 216 ss CO avait été valablement conclu (jgt., p. 23).

L'appelante prétend que dans la mesure où il ne comporte pas la désignation de la parcelle n° [...] dont le transfert de propriété est requis, l'acte de vente du 20 décembre 1999 ne saurait constituer la cause du transfert de dite parcelle. Cette argumentation ne saurait être suivie. En effet, comme le relèvent à juste titre les premiers juges, l'acte de vente à terme conditionnelle indiquait au ch. 8 de son chapitre V que la parcelle n° [...] était comprise dans une zone de remaniement parcellaire et que cet élément était donc connu des parties au moment de la conclusion du contrat (jgt., p. 27). Ensuite dudit remaniement, la parcelle n° [...] de l'ancien état, d'une surface de 5'857 m², est devenue, au nouvel état, la parcelle n° [...] de cette même commune, d'une surface nouvelle de 5'160 m², la différence de surface s'expliquant par le rattachement d'une bande de terrain le long de la route cantonale au domaine public routier, de sorte que la parcelle objet du contrat signé en décembre 1999 n'avait pas matériellement disparu (jgt., p. 14, ch. 17 et p. 27).

La Cour de céans fait sienne cette analyse. Elle se réfère au surplus au préavis de la Municipalité de C._____ du 25 janvier 2000, plus spécialement au passage reproduit dans le jugement attaqué, duquel il résulte que l'appelante avait expressément prévu que la parcelle litigieuse puisse subir une modification ensuite du remaniement parcellaire en cours, puisqu'elle prévoyait que l'acquéreur de dite parcelle dispose d'une prétention qui ne sera probablement pas suffisante pour se voir attribuer l'entier de cette même parcelle à la valeur qu'elle aura dans le nouvel état, compte tenu de sa nouvelle affectation et qu'il aura donc à compenser cette différence par une soulte en argent (P. 4 ; jgt., p. 8). On en déduit que l'acte tel qu'instrumenté devant notaire le 20 décembre

1999 couvrirait cette éventualité et qu'il n'avait pas à être refait en tenant compte du nouvel état de la parcelle en cause. S'agissant du fait que la parcelle dans son nouvel état soit grevée de servitudes alors que ce n'était pas le cas dans son ancien état, on ne voit pas en quoi il serait de nature à modifier l'acte de vente dans ses éléments essentiels. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'était pas nécessaire d'avoir un « nouvel accord de volontés portant sur la vente de la parcelle n° [...] » pour en transférer la propriété, du moment que l'acte de vente à terme conditionnelle du 20 décembre 1999 comportait tous les éléments nécessaires et suffisants à un tel transfert.

Ce grief, mal fondé, doit être rejeté.

5. A titre subsidiaire, l'appelante conteste le montant du prix de transfert tel que l'a arrêté la Cour civile. Elle se plaint de ce que cette dernière a refusé de lui allouer la somme complémentaire de 78'823 fr., qu'elle réclamait à titre de soulte, représentant la différence de valeur entre la parcelle n° [...] de l'ancien état et la parcelle n° [...] du nouvel état, conformément à l'art. III de l'acte de vente à terme conditionnelle du 20 décembre 1999.

5.1 Aux termes de l'art. 73 de la loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 (LAF ; RSV 913.11), les soultes résultant de l'échange des immeubles et les indemnités dues par le syndicat ou par les propriétaires sont reportées sur un tableau par la commission de classification. Après épuisement des possibilités de recours, le tableau devenu définitif vaut titre exécutoire au sens de l'article 80, alinéa 2, de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, les soultes et indemnités étant exigibles le jour du transfert de propriété des immeubles (al. 1). Dans le délai de six mois dès leur exigibilité, le syndicat verse les soultes et les indemnités aux ayants droit. Les soultes importantes ne doivent être payées qu'après consultation du conservateur du registre foncier quant aux droits des créanciers (art. 804 du Code civil).

L'assemblée générale fixe le délai, qui ne peut être supérieur à deux ans, pendant lequel les propriétaires doivent s'acquitter des soultes et indemnités dues au syndicat, ainsi que le taux de l'intérêt qui sera perçu dès leur exigibilité (al. 2).

La mention prévue par cette disposition n'a pas en tant que telle d'effet juridique sur les rapports de droit existants. L'effet de la mention est uniquement d'informer sur l'existence du rapport juridique concerné, dont l'existence et le contenu sont indépendants de la mention (Steinauer, Les droits réels I, 5^e éd. 2012 n° 839 pp. 298-299).

L'art. 9 al. 1 du règlement d'application de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières du 13 janvier 1988 (RLAF ; RSV 913.11.1) dispose notamment que le notaire précise dans l'acte que, sous réserve du sort des versements anticipés, l'acquéreur reprend dans le syndicat les droits et obligations du vendeur, de sorte qu'il est bénéficiaire ou responsable du paiement des soultes complémentaires, résultant des mutations provoquées par l'exécution des travaux, celles-ci étant calculées à la valeur d'estimation d'enquête.

Le Tribunal administratif a eu l'occasion de se demander si le changement de propriétaire de l'immeuble ne pouvait entraîner le changement du débiteur de la contribution que si une base légale claire le prévoyait, laissant la question ouverte de savoir si l'art. 9 RLAF était suffisant à cet égard. Il a cependant jugé que l'acquéreur d'une parcelle bénéficiait des versements anticipés effectués par l'ancien propriétaire s'il était au bénéfice d'une cession expresse de la part de ce dernier et pouvait ainsi l'opposer au syndicat (arrêt du 6 septembre 1996 publié in RDAF 1997 I 71).

5.2 Dans le cas d'espèce, l'art. 8 du contrat de vente prévoit notamment que « l'acquéreur reprendra, à l'entière décharge de la venderesse, tous droits et obligations dans le cadre des Syndicats d'améliorations foncières (mentions RF N^{os} [...] et [...]); les versements anticipés qui auraient été effectués

par la venderesse seront remboursés à cette dernière par l'acquéreur, c'est-à-dire tous frais payés par la venderesse ou restant dus par elle au moment de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. »

L'extrait du Registre foncier relatif à la parcelle litigieuse contient la mention suivante : « RF N° [...]; cette inscription signifie que la parcelle est comprise dans la zone du remaniement parcellaire entraînée par la construction de l'Autoroute du Léman. Les soultes à payer ou à recevoir ensuite de cette procédure incomberont ou profiteront à l'acquéreur, qui paiera également sa part des frais dus au Syndicat, duquel il reprend les droits et obligations de la venderesse ».

On peut déduire de l'ensemble de ce qui précède que, en vertu de l'art. 9 RLAF et conformément à l'acte de vente liant les parties, les intimés deviendront débiteurs de la soulte due envers le syndicat. La portée de l'art. 9 RLAF n'étant toutefois pas limpide, la Cour de céans ne peut se prononcer, avec effet de chose jugée, sur le point de savoir si le transfert de la dette relative à la soulte liée au transfert de la propriété et si le chiffre 8 du chapitre V du contrat de vente liant les parties, selon l'art. 9 RLAF, sont opposables au syndicat d'amélioration foncière, ce dernier n'étant pas partie audit contrat. Par conséquent, il convient d'admettre partiellement la conclusion subsidiaire de l'appelante et de réformer le jugement entrepris par l'ajout de la précision que S._____ doit relever C._____ de tout paiement de la soulte due dans le cadre de la procédure d'amélioration foncière du syndicat [...], à concurrence du montant de 78'823 fr., plus éventuels intérêts.

6. Le procès portant principalement sur l'inscription au Registre foncier du transfert de propriété de la parcelle litigieuse au nom de S._____, les intimés obtiennent gain de cause. Le prix à payer à l'appelante ayant toutefois été majoré de 78'823 fr., par rapport à ce qu'ont retenu les premiers juges, il convient de réduire d'un quart les dépens de première instance alloués aux intimés, ce qui correspond à un montant de 28'131 francs.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'247 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de deux tiers et des intimés à raison d'un tiers (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés verseront ainsi, solidairement entre eux, à l'appelante la somme de 1'749 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 4'500 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de deux tiers et des intimés à raison d'un tiers, l'appelante versera en définitive aux intimés la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre III de son dispositif et complété par un chiffre Ibis comme suit :
Ibis.- S. _____ doit relever la C. _____ de tout paiement de la soulte due dans le cadre de la procédure d'amélioration foncière du syndicat [...] à concurrence du montant de 78'823 fr. (septante-huit mille huit cent vingt-trois francs), plus éventuels intérêts.
III.- La défenderesse versera aux demandeurs, solidairement entre eux, le montant de 28'131 fr. (vingt huit mille cent trente et un francs) à titre de dépens.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'247 fr. (cinq mille deux cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante, à raison de 3'498 fr. (trois mille quatre

cent nonante-huit francs) et à la charge des intimés, solidairement entre eux, à raison de 1'749 fr. (mille sept cent quarante-neuf francs).

IV. Les intimés S._____ et L._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante C._____ la somme de 1'749 fr. (mille sept cent quarante-neuf francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'appelante doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 juin 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

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 Denis Sulliger, avocat (pour C._____),
- Me Michèle Meylan, avocate (pour S._____ et L._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 424'704 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 de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois.

La greffière :