

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 novembre 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen  
Greffier : M. Tinguely

\*\*\*\*\*

**Art. 11 et 216 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Renens, défenderesse, contre le jugement rendu le 30 octobre 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_ et **D.**\_\_\_\_\_, tous deux à Yverdon-les-Bains, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 30 octobre 2013, dont les motifs ont été notifiés par pli recommandé du 11 juillet 2014, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a admis l'action ouverte par C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ contre H.\_\_\_\_\_ par demande du 20 septembre 2012 (I), dit que H.\_\_\_\_\_ est la débitrice de C.\_\_\_\_\_ et de D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 25'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 24 janvier 2012 (II), dit que l'opposition formée par H.\_\_\_\_\_ au commandement de payer à elle notifié le 18 juin 2012 par l'Office des poursuites du district de [...] [...] est définitivement levée à concurrence du montant cité sous chiffre II ci-dessus, en capital et intérêts, libre cours étant donné à ladite poursuite (III), statué sur les frais et les dépens (IV à IX) et rejeté toute autre ou plus ample conclusion (X).

En droit, le premier juge a considéré que les « conventions de réservation » successives signées entre les parties en vue de l'acquisition, sur plans, d'une villa contiguë en PPE, et en application desquelles les demandeurs avaient remis à la défenderesse un montant de 25'000 fr. à titre de réservation, étaient nulles faute d'avoir été passées en la forme authentique, de sorte que les demandeurs pouvaient légitimement, ensuite de la résiliation par la défenderesse des relations contractuelles, réclamer la répétition du montant indu de 25'000 francs. Le premier juge a également exclu toute responsabilité des demandeurs pour *culpa in contrahendo*, qui aurait conféré à la défenderesse une créance que celle-ci avait déclaré opposer en compensation aux prétentions des demandeurs.

**B.** Par acte du 12 septembre 2014, H.\_\_\_\_\_ a interjeté un appel contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande déposée le 20 septembre 2012 par C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ soient intégralement rejetées, que son opposition au commandement de payer

n° [...] de l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois soit maintenue à titre définitif et qu'en conséquence, le Préposé de l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois soit invité, principalement, à radier la poursuite précitée ou, subsidiairement, à s'abstenir de la communiquer à des tiers. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre produit un bordereau de pièces.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

**1.** La défenderesse H.\_\_\_\_\_, architecte EPFL-SIA, a mené un projet de construction de quatre villas contiguës sur la parcelle n [...], sise [...]. Cette parcelle, d'une surface de 1'367 m<sup>2</sup>, a été constituée en propriété par étages en date du 9 décembre 2011 et a ainsi été divisée en quatre lots A, B, C et D.

La défenderesse a procédé à la mise en vente, sur plans, des quatre lots précités à compter de la fin de l'année 2009.

**2.** Au début de l'année 2010, les demandeurs C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ se sont intéressés à l'achat du lot B, constitué d'une villa contiguë et d'un couvert pour deux voitures à construire sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

Les demandeurs, conseillés en matière financière par Q.\_\_\_\_\_, courtière indépendante, étaient, à compter du mois de janvier 2010, au bénéfice d'un accord de principe de la banque [...] SA en vue du financement de la part des fonds empruntés nécessaires à l'achat du lot immobilier concerné. Cet accord de principe n'était soumis à aucune durée de validité, la banque, attendant uniquement les documents relatifs au projet immobilier avant d'établir une offre concrète de financement.

**3.** Dans ce contexte, le 26 janvier 2010, les parties ont passé, en la forme écrite, une « Convention de réservation » d'une validité de quatre mois portant précisément sur le lot B. Le prix total de vente de la villa, clés en mains, était alors de 1'290'000 francs.

Cette convention prévoyait notamment, sous rubrique « montant de réservation », que les futurs acquéreurs devaient verser, à titre de réservation et dans les deux jours, un montant de 25'000 francs. Les demandeurs s'en sont dûment acquittés dans le délai imparti.

La convention stipulait en outre les « conditions de réservation » suivantes :

« Le futur vendeur s'engage à réserver le lot objet de la présente convention pour le futur acquéreur, cela pendant 4 mois à compter à partir de la date de la signature de la présente convention.

Le futur acquéreur s'engage à signer l'acte de vente définitif du lot objet de la présente convention, ainsi que le contrat d'entreprise générale relatif à sa construction, et le règlement de la PPE, dès que la date de début du chantier sera connue pour le futur vendeur.

Le montant de CHF 25'000.- versé à titre de réservation par le futur acquéreur viendra en déduction du montant à payer lors de la signature du contrat d'entreprise générale.

Le montant de CHF 25'000.- versé à titre de réservation par le futur acquéreur lui sera restitué si le chantier relatif aux travaux de construction du lot objet de la présente convention ne débute pas dans le délai de 4 mois à compter à partir de la date de la signature de la présente convention.

La restitution éventuelle du montant de réservation versé par le futur acquéreur ne donnera droit à aucun intérêt rémunérateur ni à une quelconque autre indemnité en faveur du futur acquéreur.

En cas de renonciation à l'achat du lot réservé – pour quelque motif que ce soit –, le futur acquéreur reconnaît devoir payer au futur vendeur un montant de CHF 25'000.- à titre d'indemnité forfaitaire pour retrait de la vente du lot réservé. »

Par ailleurs, cette convention contenait, sous la rubrique « financement et législation », la clause suivante :

« Le futur acquéreur certifie qu'il dispose du financement nécessaire à l'achat du lot objet de la présente convention. »

**4.** Le 11 août 2010 et le 11 janvier 2011, les parties ont passé, toujours en la forme écrite, respectivement une deuxième et une troisième « Convention de réservation » portant sur le même bien immobilier. Ces conventions déployaient toutes deux leurs effets sur une durée de six mois, annulant et remplaçant à chaque fois la « Convention de réservation » précédente.

Le 5 juillet 2011, les parties ont prolongé la durée de validité de la « Convention de réservation » du 11 janvier 2011 jusqu'au 31 décembre 2011. A l'exception de la durée de la validité de la réservation, qui avait été étendue de quatre à six mois, et du prix de vente de l'immeuble, qui avait été légèrement revu à la hausse, passant de 1'290'000 fr. à 1'300'000 fr., les « conditions de réservation » et celles posées dans la rubrique « financement et législation » étaient identiques à celles de la « Convention de réservation » initiale du 26 janvier 2010.

**5.** Par courriel du 28 septembre 2011, la défenderesse a annoncé aux demandeurs que le permis de construire délivré en vue de la construction du bien immobilier objet de la convention était devenu exécutoire. Elle a déclaré qu'elle leur donnerait « dans la quinzaine qui suit » les instructions nécessaires pour la suite de la procédure.

Par courriel du 12 octobre 2011, la défenderesse a prié les demandeurs de faire parvenir au notaire en charge de la promotion immobilière, à savoir Me [...], notaire [...], des photocopies de leur livret de famille et de leurs pièces d'identité ainsi qu'une attestation de l'offre de financement de leur banque.

6. Par courriel du 13 octobre 2011, C.\_\_\_\_\_ a fait parvenir à la défenderesse une offre d'hypothèque établie par la banque [...] SA le 22 juillet 2011, non signée, et dont la teneur était la suivante :

« Offre d'hypothèque à la bank [...] sa

Bien immobilier gagé : Maison individuelle à 6 pièces, à [...]

nous avons le plaisir de vous proposer l'hypothèque suivante :

Objet du crédit Financement du prix d'achat/Maison individuelle (isolée)

Financement	Frais de construction	CHF 1'300'000
	./. Capitaux propres	CHF 0
	+	CHF
	<u>≡ financement bank [...] sa</u>	<u>CHF 1'300'000</u>

1 <sup>ère</sup> hypothèque	CHF 1'300'000 hypothèque à taux fixe
(CHF 1'170'000)	3 ans à 1.52% (...)

2<sup>e</sup> hypothèque  
(CHF 130'000)

Amortissements	CHF 6'500 p. a.
Indirect (...)	

Garanties supplémentaires	Police d'assurance vie de CHF 65'000
	Avoirs de
	comptes, titres de CHF 195'000
(Valeur de nantissement)	

Versement du crédit	Le montant du crédit sera versé par virement dès lors que toutes les conditions en vue de la sollicitation du cadre de crédit seront remplies.
---------------------	--

Cette offre a une durée limitée jusqu'au 05.08.2011. Sous réserve de l'accord de l'instance Crédits de la bank [...] sa ».

C.\_\_\_\_\_ a précisé être conscient que cette offre de financement était échue, assurant la défenderesse qu'il ferait actualiser l'offre avant la signature.

Par courriel du 8 novembre 2011, C.\_\_\_\_\_ a fait parvenir à la défenderesse une nouvelle offre d'hypothèque établie par la banque [...] SA le même jour, non signée, et dont la teneur était la suivante :

« Offre d'hypothèque à la bank [...] sa

Bien immobilier gagé : Maison individuelle à 6 pièces, à [...]

nous avons le plaisir de vous proposer l'hypothèque suivante :

Objet du crédit Financement du prix d'achat/Maison individuelle (isolée)

Financement	Frais de construction	CHF 1'320'000
	./. Capitaux propres	CHF 0
	+	CHF
	<u>≡ financement bank [...] sa</u>	<u>CHF 1'320'000</u>

1 <sup>ère</sup> hypothèque	CHF 1'320'000 hypothèque à taux fixe
(CHF 1'190'000)	3 ans à 1.20% (...)

2<sup>e</sup> hypothèque  
(CHF 130'000)

Amortissements	CHF 6'550 p. a.
Indirect (...)	

Garanties supplémentaires	Police d'assurance vie de CHF 65'000
(Valeur de nantissement)	Avoirs de comptes, titres de CHF 200'000

Versement du crédit Le montant du crédit sera versé par virement dès lors que toutes les conditions en vue de la sollicitation du cadre de crédit seront remplies.

Cette offre a une durée limitée jusqu'au 22.11.2011. Sous réserve de l'accord de l'instance Crédits de la [...] [...] sa ».

S'agissant des offres d'hypothèque précitées, il a été établi que, compte tenu, d'une part, du temps écoulé entre le lancement du projet immobilier et l'obtention du permis de construire et, d'autre part, de l'évolution des marchés financiers, les demandeurs ont été dirigés par leur conseillère financière, Q.\_\_\_\_\_, vers un autre établissement bancaire

que celui initialement approché (la banque [...] SA), ceci afin de leur permettre de bénéficier de taux hypothécaires plus avantageux. Il a également été établi que les offres retranscrites ci-dessus étaient conditionnées, pour être fermes et définitives, à la remise préalable d'un projet d'acte de vente, pour validation, ainsi qu'au nantissement des polices d'assurance-vie et des avoirs bancaires mis en gage.

**7.** Par contrat d'entreprise générale signé les 11 et 14 novembre 2011, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ ont chargé H. \_\_\_\_\_ de l'exécution de la construction de la villa contiguë et du couvert pour deux voitures constituant le lot B sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. S'agissant du prix de l'ouvrage, l'art. 3 du contrat disposait de ce qui suit :

« Le prix forfaitaire de l'ouvrage est calculé comme suit :

Prix total vente villa y compris un couvert pour 2 voitures	CHF 1'320'000.-
--	-----------------

Moins quote-part terrain	CHF 270'000.-
--------------------------	---------------

<u>Prix total et forfaitaire de l'ouvrage</u>	<u>CHF 1'050'000.-</u>
---	------------------------

(...) »

La validité de ce contrat était, conformément à son art. 13, subordonnée à l'achat par les demandeurs de leur quote-part au terrain. Au surplus, il ressortait encore de l'art. 11 al. 2 du contrat que les maîtres de l'ouvrage confirmaient qu'au jour de la signature, le financement de la construction était garanti.

**8.** Par courriel du 21 novembre 2011, la défenderesse a indiqué aux demandeurs avoir obtenu de Me [...], notaire [...], que la signature des documents de vente et du règlement PPE intervienne le 30 novembre 2011, à 14 heures 30.

Par courriel du même jour, les demandeurs ont indiqué à la défenderesse que, le mercredi étant le jour des enfants, l'horaire convenu avec le notaire leur posait « des problèmes logistiques » auxquels il n'était

pas pour autant impossible de remédier. Ils ont dès lors demandé s'il existait une possibilité d'avoir un rendez-vous le matin.

Par courriel du même jour, la défenderesse a répondu que la date en question avait été obtenue à l'issue d'une « rude négociation » et que la prochaine date envisageable était à la mi-décembre 2011.

Par courriel du même jour, les demandeurs ont fait savoir à la défenderesse qu'ils allaient « [s']arranger ».

**9.** Par courriel du 24 novembre 2011, la défenderesse a indiqué ce qui suit aux demandeurs :

« Je vous rappelle que le crédit de construction de l'entreprise générale ne pourra être utilisé que lorsque tous les acheteurs auront fourni des attestations de financement.  
Je vous saurais gré de donner l'autorisation à votre banque de me fournir une copie de ce document dûment signé par les parties dès que ce document sera disponible.  
Un document dûment signé par les parties et conditionné par la banque à l'obtention de certains documents et actes (comme cela se fait auprès d'autres banques) est également valable. »

**10.** Par courriel du 24 novembre 2011, le notaire [...] a remis aux demandeurs le projet d'acte de vente pour examen et remarques éventuelles. Il a en outre indiqué ce qui suit :

« Pour cette date [ndlr : 30 novembre 2011], je prie les acheteurs de verser le prix de vente, fr. 270'000.- ainsi que la provision pour le droit de mutation correspondant au 3.3% du prix de vente, fr. 8'910.-, soit un total de fr. 278'910.- sur mon compte de consignation ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique [...], auprès de la Banque [...]. »

Le chiffre 1/4 du projet d'acte de vente avait la teneur suivante :

« 4. Prix de vente

Le prix de vente est fixé sans aucune autre prestation à la somme globale de

DEUX CENT SEPTANTE MILLE FRANCS (CHF 270'000.-).

Il est précisé que le montant ci-dessus correspond à la part terrain afférente à l'immeuble vendu, les travaux de construction du bâtiment projeté sur le bien-fonds de base n'ayant pas encore commencé.

Il a été payé par un virement bancaire de même montant effectué au crédit d'un compte ouvert au nom de l'Association des Notaires Vaudois, auprès de Banque [...], rubrique notaire [...]. »

Par courriel du même jour, C.\_\_\_\_\_ a transmis le projet d'acte de vente à sa conseillère financière Q.\_\_\_\_\_ pour que celle-ci le fasse suivre à la banque [...] SA en vue de l'établissement de l'attestation requise.

Par courriel du même jour au notaire [...], C.\_\_\_\_\_ a soulevé différents points et questions en rapport avec le projet d'acte de vente. Il précisait également l'avoir transmis à sa banque, laquelle pourrait, selon lui, avoir d'autres commentaires sur le projet et ne pas être en mesure de verser les fonds d'ici au 30 novembre 2011, étant donné la transmission tardive du projet.

**11.** Par courriel du 25 novembre 2011, la défenderesse a attiré l'attention des demandeurs sur le fait que la dernière attestation de financement transmise par leurs soins avait une durée limitée au 22 novembre 2011 et qu'il était dès lors impératif que leur banque leur remette un document réactualisé avant la signature prévue le 30 novembre 2011.

Par courriel du 28 novembre 2011, C.\_\_\_\_\_ s'est adressé à la défenderesse en ces termes :

« Notre banque ne fournira un document signé que lorsqu'ils auront validé l'acte de vente et le nantissement de notre apport. Au vu de l'avancement ce soir la probabilité d'avoir ce document et les fonds mercredi [ndlr : 30 novembre 2011] est inférieure à 10%. »

Par courriel du 29 novembre 2011, la défenderesse a mentionné ce qui suit à l'attention des demandeurs :

« Suite au message laissé sur le répondeur de mon bureau par C. \_\_\_\_\_ cet après-midi (mais dont la fin est inaudible ou bien a été interrompue), j'apprends que vous évaluez à deux semaines supplémentaires le délai pour que vos documents soient au point avant de signer l'acte de vente.

Je vous prie de réfléchir à ce que vous envisageriez de faire, si dans quinze jours vous étiez confrontés à un refus quelconque de vos interlocuteurs.

Je pense qu'il est dans votre intérêt que vous recherchiez de suite, parallèlement à vos transactions actuelles avec [...], une alternative auprès d'une autre banque, par exemple la [...] qui connaît le dossier et a agi avec rigueur et diligence.

Je m'étonne que votre financement soit étudié (ou remis en cause) actuellement, alors que le contrat de réservation que vous avez signé et prolongé stipule que l'acquéreur certifie qu'il dispose du financement nécessaire. Une réactualisation aurait pu être faite dès la délivrance du permis de construire.

Je porte à votre attention que selon ce même contrat de réservation, si la convention de réservation arrive à échéance sans que le chantier ne débute, et que la cause en est le refus de l'acquéreur de signer l'acte de vente, le vendeur considérera que les clauses de la convention n'ont pas été respectées. »

**12.** La signature des documents de vente et du règlement PPE a dû être reportée dès lors que les demandeurs n'ont pas pu obtenir de leur banque l'attestation de financement et la libération des fonds pour le 30 novembre 2011.

**13.** Par courriel du 30 novembre 2011, la défenderesse a informé les demandeurs que les ventes des autres lots de PPE avaient pu être instrumentées ce même jour. Elle leur a également rappelé que les ventes précitées étaient conditionnées à l'achat de trois lots et avaient par ailleurs une date limite de validité et que, par conséquent, un refus de leur financement pouvait mettre en péril toute la promotion immobilière.

Par courriel du même jour, C. \_\_\_\_\_ a demandé à la défenderesse de lui communiquer les coordonnées de l'agence de la Banque [...] en charge du dossier, ceci « afin de parer à toute éventualité ».

**14.** Par courriel du 1<sup>er</sup> décembre 2011, la défenderesse a rappelé aux demandeurs la forme que devait prendre l'attestation de financement requise et s'est proposée de réserver la date du 15 décembre 2011, à 9 heures, pour la signature de l'acte de vente, si toutes les conditions étaient remplies.

Par courriel du 2 décembre 2011, les demandeurs ont transmis à la défenderesse une copie des différents contrats les liant à la banque [...] SA, à savoir un contrat-cadre de crédits sur gage immobilier, des conventions de mise en gage, un contrat de gage général et un document intitulé « transfert aux fins de garantie ».

Par courriel du 3 décembre 2011, la défenderesse a rendu les demandeurs attentifs au fait que les documents transmis dans leur dernier courriel n'étaient toujours pas signés et a fait part de son étonnement quant à la lenteur des démarches. Evoquant un rendez-vous pris par les demandeurs auprès de la [...] [...], elle s'est également dite surprise de son maintien, dès lors que les demandeurs lui avaient affirmé être en mesure d'obtenir l'attestation de financement le même jour de la part de la banque [...] SA.

Par courriel du même jour, C. \_\_\_\_\_ lui a répondu en ces termes :

« Je vous enverrai le document exigé quand il sera disponible. J'ai pris RV avec la [...] pour vous faire plaisir. Il me manque du temps pour signer l'acte de vente. On s'échange des mails inutiles parce que vous refusez de le comprendre. »

Par courriel du 4 décembre 2011, C. \_\_\_\_\_ s'est adressé à la défenderesse notamment en ces termes :

« 2/ Financement

Nous avons choisi avec [...], la banque qui m'accompagne depuis 5 ans, de consolider l'hypothèque dès la signature de l'acte sans prendre de crédit-construction, et de nantir une

partie de nos avoirs et deux assurances-vie. Ce choix, effectué il y a plusieurs mois, et qui correspond le mieux à la situation de notre fortune, implique des formalités bancaires qui n'ont rien à voir avec ce que d'autres acheteurs ont pu rencontrer. Nous sommes maintenant dans la dernière étape, les demandes de nantissement ont été transmises jeudi [ndlr : 1<sup>er</sup> décembre 2011] aux sociétés d'assurance qui doivent les confirmer. Lorsque ce processus sera abouti, je serai en mesure de vous transmettre l'attestation de financement, les crédits seront versés au notaire et nous pourrons signer l'achat. Le 15 décembre est une date qui permet de poursuivre ce processus à son terme, le 30 novembre ne pouvant pas l'être. Il est inutile de me re-re-re-demander l'attestation avant le 12 décembre au moins. Je n'effectuerai plus aucune démarche pour la demander puisque c'est impossible de la produire.

### 3/ Entreprise générale

Vos sermons moralisateurs sur la relation avec notre banque m'ont fait réfléchir sur notre relation avec notre partenaire essentiel : l'entrepreneur général. Autant nous vous reconnaissons de grands talents d'architecte, autant votre insistance à ignorer ce que je vous disais a très grandement entamé la confiance que nous vous portions comme entrepreneuse générale. Votre choix très malencontreux de notaire, qui a causé plus de retard que nous pour l'instant, nous fait également douter de votre capacité à bien vous entourer. Imaginons que votre maçon soit aussi bon que votre notaire et nous aurons une idée du pire. »

Par courriel du 7 décembre 2011, la défenderesse a proposé aux demandeurs de les rencontrer à l'occasion d'un entretien.

**15.** Par courrier du 9 décembre 2011, la banque [...] SA a remis à la défenderesse ainsi qu'au notaire [...] une promesse ferme de paiement portant sur un montant de 270'000 francs. Selon les déclarations du témoin Q.\_\_\_\_\_, ce montant devait être transféré sur le compte du notaire le 15 décembre 2011, soit à la date nouvellement arrêtée de la signature, et, du point de vue de la banque, tout était prêt pour que la conclusion de l'acte notarié puisse intervenir le 15 décembre 2011.

Le même jour, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont versé un montant de 8'910 fr. sur le compte ouvert au nom du notaire [...], montant correspondant aux droits de mutation.

**16.** Le 12 décembre 2011, un entretien s'est tenu entre les parties. A cette occasion, la défenderesse a informé les demandeurs que la vente du terrain ne pouvait plus intervenir le 15 décembre 2011.

Par courriel du même jour aux demandeurs, la défenderesse a justifié sa décision de ne pas conclure l'acte de vente le 15 décembre 2011 par le fait qu'il était exclu que sa banque, soit [...] SA, et le bureau d'architecte puissent étudier l'attestation de financement remise par la banque [...] SA « sous la pression et dans la précipitation ». Elle faisait également part de ses interrogations quant à la « réelle volonté d'engagement » des demandeurs. Elle les a en outre informés qu'elle leur laissait le temps des fêtes de fin d'année pour réfléchir à leur réelle volonté d'acheter le bien immobilier. Enfin, elle a relevé que le report du chantier à l'année suivante par la faute des demandeurs lui portait un préjudice financier à plusieurs égards.

**17.** Par courrier du 23 décembre 2011, les demandeurs ont confirmé à la défenderesse leur volonté de lui confier la construction de leur maison.

**18.** Par courriel du 9 janvier 2012, la défenderesse a informé les demandeurs de sa décision « définitive et irrévocable » de ne « pas s'engager avec [eux] dans une relation de travail, qui nécessite discipline et respect sur une longue durée », précisant que « [leurs] courriels injurieux du 3 et 4 décembre passé ont été déterminants » dans sa prise de décision.

**19.** Par courrier du 11 janvier 2012, les demandeurs ont pris acte de la décision de la défenderesse et lui ont adressé une facture, avec échéance au 23 janvier 2012, ayant pour objet la restitution du montant de 25'000 fr. versé à titre de réservation.

Par courrier du 23 février 2012, les demandeurs ont, par l'intermédiaire de leur conseil, invité une nouvelle fois la défendesse à leur

restituer immédiatement le montant de 25'000 fr., étant précisé qu'il porterait désormais intérêts à 5% l'an depuis le 24 janvier 2012.

Le 18 juin 2012, la défenderesse s'est vu notifier un commandement de payer, poursuite n° [...], par l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois, sur réquisition des demandeurs du 19 avril 2012. Le commandement de payer portait sur un montant de 25'000 fr., le titre de la créance indiqué étant « restitution de l'acompte versé à titre de réservation d'une villa à construire sur la parcelle [...] de Lausanne ». La défenderesse y a fait opposition totale.

**20.** Le 20 septembre 2012, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont saisi la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois d'une demande par laquelle ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que H.\_\_\_\_\_ doive leur payer immédiatement, solidairement entre eux, respectivement dans la proportion que justice dirait, la somme de 25'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 24 janvier 2012 et à ce que l'opposition formée par H.\_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui avait été notifié le 18 juin 2012 par l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois dans le cadre de la poursuite n° [...] soit définitivement levée à concurrence du montant précité, plus intérêts et les frais, libre cours étant donné à la poursuite.

Par acte du 15 février 2013, H.\_\_\_\_\_ a déposé sa réponse par laquelle elle a conclu, avec dépens, au rejet de la demande. Elle a en outre reconventionnellement conclu à ce que l'opposition au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois soit maintenue à titre définitif et à ce que le Préposé de l'Office des poursuites de l'Ouest Lausannois soit invité principalement à radier la poursuite précitée, subsidiairement à s'abstenir de la communiquer à des tiers.

Le 4 avril 2013, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont déposé des déterminations par lesquelles ils ont, tout en maintenant les conclusions de leur demande du 20 septembre 2012, conclu, avec suite de dépens, au

rejet des conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse au pied de sa réponse du 15 février 2013.

**21.** Une audience d’instruction s’est tenue le 17 avril 2013 en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. La conciliation a été tentée mais n’a pas abouti.

**22.** L’audience de jugement s’est tenue le 10 septembre 2013 en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. La conciliation a une nouvelle fois été vainement tentée. A l’appui de ses conclusions, la défenderesse a expressément invoqué la compensation des créances.

Lors de l’audience, Q.\_\_\_\_\_, courtière indépendante et conseillère financière des demandeurs depuis 2006, a été entendue en qualité de témoin. Ses déclarations ont déjà été intégrées à l’état de fait qui précède en tant qu’elles sont pertinentes. Au surplus, le témoin a déclaré se souvenir que les demandeurs avaient été mis sous pression pour obtenir l’attestation de financement, alors même que la banque [...] SA ne disposait pas de tous les renseignements nécessaires pour établir ce document, soit notamment le cubage du bâtiment projeté et le projet d’acte de vente. Elle a en outre relevé qu’à son sens, les demandeurs avaient été diligents dans l’accomplissement des démarches nécessaires à la finalisation du financement.

### **En droit :**

**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 causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de

première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à la partie qui s'en prévaut de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'elle doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon elle (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, l'appelante ne critique pas expressément l'état de fait du jugement entrepris mais invoque des éléments de fait qui n'y sont pas constatés, se référant aux pièces produites en première instance ainsi qu'à des pièces produites à l'appui de son appel. Il s'agit pour l'essentiel de faits en rapport avec la distinction faite par l'appelante entre la fraction du prix global relative au contrat d'entreprise générale conclu entre les parties, d'une part, et celle qui concernait l'achat du terrain, d'autre part.

S'agissant des pièces 2 et 3 produites par l'appelante en procédure d'appel, elle soutient que celles-ci « servent ainsi à établir l'argumentation juridique développée dans le présent mémoire d'appel et ne pouvaient ainsi être produites en première instance ». Dès lors que les faits peuvent être complétés déjà sur la base des pièces produites en

première instance (en particulier les pièces 17, 20 et 21), la question de la recevabilité des pièces 2 et 3 peut rester ouverte. Quant à la pièce 4, elle est recevable dans la mesure où elle vise à actualiser une pièce produite en première instance (pièce 128). Toutefois, elle n'a pas d'incidence sur l'issue du litige, dès lors que, comme il sera exposé dans les motifs ci-après, il n'existe pas de fondement à une éventuelle créance de l'appelante contre les intimés.

**3. a)** L'appelante conteste la nullité des conventions de réservation constatée par le premier juge. Elle soutient que celles-ci seraient pleinement valables, dès lors que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (notamment ATF 135 III 295), lorsque les parties concluent à la fois un contrat de vente et un contrat d'entreprise, les clauses qui relèvent du contrat d'entreprise ne sont pas soumises à la forme authentique si, dans le prix global convenu pour le terrain et la construction, il est possible de déterminer le prix du terrain et le prix des prestations du contrat d'entreprise.

**b)** La validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi (art. 11 al. 1 CO [Loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 2011 ; RS 220). Le cas échéant, le contrat n'est valable que si cette forme a été observée, à défaut d'une disposition contraire sur la portée et les effets de la forme prescrite (art. 11 al. 2 CO).

En particulier, l'art. 216 CO dispose que les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique (al. 1) et qu'il en va de même des promesses de vente immobilière et des pactes de préemption, d'emption et de réméré (al. 2). Par ailleurs, doctrine et jurisprudence s'accordent à dire que les conventions dites « de réservation », qui sont parfois passées avant même de conclure une promesse de vente, tombent également sous le coup de l'art. 216 al. 2 CO dans la mesure où l'une au moins des parties s'engage à conclure un contrat de vente immobilière (Foëx, Commentaire romand, CO I, 2012, n.

22 ad art. 216 CO ; TF 4C.66/2005 du 25 avril 2005 ; TF 4C.25/2004 du 17 février 2004 c. 3.1.2).

La forme authentique prévue par l'art. 216 CO 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 immobilière ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente (ATF 119 II 135 c. 2a). Le non-respect de la forme authentique entraîne la nullité absolue du contrat vicié, qui est donc irrémédiablement dénué d'effets (ATF 112 II 330 c. 1a).

La question de savoir quels éléments du contrat et quelles clauses doivent être soumis à la forme authentique est encore plus délicate en cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble à d'autres prestations du vendeur. A ce propos, le Tribunal fédéral a notamment jugé qu'il était loisible aux parties d'un contrat mixte de convenir d'un prix global en contrepartie de l'ensemble des prestations, mais que, le cas échéant, des prix distincts devaient être déterminables pour l'immeuble, d'une part, et pour les autres prestations de l'entrepreneur, d'autre part, dans les cas où celles-ci ne sont pas énoncées dans l'acte authentique. 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. La jurisprudence a précisé que ces règles concernaient en particulier les contrats mixtes de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction (ATF 135 III 205 c. 3.2 et les références citées).

**c)** En l'espèce, il ressort des pièces produites en première instance que les parties ont prévu que le prix total de la villa, fixé en définitive à 1'320'000 fr., vente du terrain et construction de l'ouvrage comprises, était composé d'un montant de 270'000 fr. à titre de « quote-

part terrain » et un montant de 1'050'000 fr. pour l'exécution des travaux relatifs à la construction de la villa. Contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, il était donc possible, sur la base des pièces produites, de déterminer le prix du terrain et le prix des prestations issues du contrat d'entreprise, permettant ainsi de distinguer les clauses qui devaient faire l'objet d'une formalisation authentique (vente du terrain) de celles pour lesquelles la forme écrite était suffisante (contrat d'entreprise générale). En conséquence, dès lors que les conventions de réservation, conclues en la forme écrite, prévoyaient que l'acompte de 25'000 fr. viendrait en déduction du montant à payer en vertu du contrat d'entreprise générale signé les 11 et 14 novembre 2011, celles-ci sont valables.

Toutefois, pour les motifs qui seront exposés ci-après, la validité des conventions de réservation ne conduit pas pour autant à l'admission de l'appel, pour la double motivation qui suit (c. 4 et 5 infra).

**4.** D'une part, il apparaît très douteux de retenir que l'indemnité de 25'000 fr. puisse être rattachée au contrat d'entreprise générale au seul motif que cette indemnité soit déductible du montant à payer lors de la signature de contrat d'entreprise générale. Il est relevé à cet égard que la convention de réservation prévoit expressément que l'indemnité forfaitaire est due, non en cas de retrait du contrat d'entreprise, mais bien en cas de renonciation à l'achat du lot réservé, respectivement à titre « d'indemnité forfaitaire pour retrait de la vente du lot réservé ».

La validité du contrat d'entreprise était de toute manière subordonnée à l'achat par les demandeurs de leur quote-part de terrain, selon un contrat de vente totalement distinct du présent contrat (cf. art. 13 du contrat d'entreprise). La réservation étant nulle en ce qui concerne l'acquisition du terrain faute de respecter la forme authentique, on ne voit pas comment l'appelante pourrait tirer des droits d'un contrat d'entreprise pour lequel la condition suspensive - l'acquisition du terrain - n'est pas advenue.

C'est un premier motif de rejeter l'appel.

**5. a)** L'appelante soutient en outre que les intimés auraient violé leurs obligations contractuelles relatives à la garantie de financement en n'apportant pas de garantie suffisante à temps. Dans ces circonstances, elle aurait été en droit de ne pas poursuivre l'exécution du contrat et serait, en conséquence, légitimée à conserver le montant de 25'000 fr. versé par les intimés à titre de réservation pour indemniser le préjudice qu'elle aurait subi au vu des frais qu'elle aurait dû supporter par la faute des intimés.

Pour l'appelante, le comportement des intimés tendant à remettre en question la validité des clauses qui ont conduit au versement de l'acompte de 25'000 fr. serait en outre constitutif d'un abus de droit.

Enfin, l'appelante reproche au premier juge d'avoir nié une responsabilité des intimés pour *culpa in contrahendo*. Elle soutient que la violation des engagements précontractuels et contractuels que les intimés avaient pris envers elle en matière de financement de leur projet immobilier lui aurait causé un préjudice d'au moins 89'959 fr. 05 et qu'elle pourrait donc dans ces circonstances invoquer la compensation avec les prétentions des intimés à hauteur de 25'000 francs.

**b/ aa)** La question de la résiliation du contrat d'entreprise par le seul fait de l'entrepreneur n'est pas expressément réglée par les dispositions spéciales contenues aux art. 363 ss CO relatives au contrat d'entreprise, une application par analogie de l'art. 377 CO à l'entrepreneur n'entrant pas en ligne de compte. Sauf convention contraire, l'entrepreneur qui veut résilier prématurément le contrat est renvoyé aux motifs généraux de résiliation figurant dans la loi (en particulier les art. 107 ss CO) (Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française, Zurich 1999, n. 598 p. 180 et les références citées).

Il se pose en outre la question (non résolue par la loi) de savoir si l'entrepreneur est en droit de résilier le contrat pour « justes motifs » et d'appliquer par analogie les principes valant pour les contrats de durée.

Une telle solution pourrait entrer en ligne de compte en particulier lorsque les « justes motifs » tiennent à un comportement répréhensible du maître de l'ouvrage, par exemple parce que celui-ci persiste à vouloir faire exécuter l'ouvrage commandé en violation des règles de l'art (Gauch, *ibidem*).

**bb)** Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition constitue une règle de droit matériel que le juge doit, dans toutes les instances, appliquer d'office lorsque les circonstances de nature à créer ou à éteindre un droit en application de cette règle sont alléguées et prouvées conformément à la procédure applicable (ATF 133 III 497 c. 5.1 ; ATF 137 V 82 c. 5.6). Seule une atteinte portée délibérément et de mauvaise foi aux droits privés d'une partie constitue l'exercice abusif d'un droit. Ainsi, l'ordre juridique ne réprovoie le fait de *venire contra factum proprium* que si le comportement antérieur a motivé une confiance digne d'être protégée et a déterminé des actions qui, vu la nouvelle situation, entraînent un dommage (ATF 127 III 506 c. 4a).

La partie qui reproche à l'autre un abus de droit doit en tout état de cause prouver les circonstances particulières qui, dans le cas concret, autorisent à retenir que l'invalidité de la convention est invoquée de façon abusive (ATF 133 III 61 c. 4.1).

**cc)** En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est néanmoins limité par les règles de la bonne foi (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 c. 3.2). La *culpa in contrahendo* repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique particulière entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, comme par exemple celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions. Ainsi, une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir qu'une affaire sera conclue et l'amener à prendre des dispositions dans ce sens (ATF 121 III 350 c. 6c). La partie qui

est interrogée par l'autre dans le cadre de pourparlers sur un fait en relation avec le contrat négocié doit également lui donner une réponse véridique et complète (ATF 68 II 295 c. 5).

La partie qui ne respecte pas ses devoirs précontractuels lors de pourparlers engage sa responsabilité pour *culpa in contrahendo*, et cela non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des négociations, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 c. 4b). Si le lésé prend des dispositions désavantageuses pour lui, l'auteur du préjudice répond du dommage dans la mesure où l'espérance qui ne s'est pas réalisée était, à cet égard, dans un rapport de causalité (ATF 130 III 345 c. 2.1).

Toutefois, l'admission d'une *culpa in contrahendo* en cas de rupture des pourparlers reste exceptionnelle. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une *culpa in contrahendo* pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi (TF 4A\_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 1 et les références citées).

**dd)** Aux termes de l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui est tenu à restitution. La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (art. 62 al. 2 CO). Ces dispositions sont applicables notamment à

la restitution d'acomptes dans le cadre d'un contrat d'entreprise si l'entrepreneur n'a pas fourni au maître de l'ouvrage de prestation correspondante (ATF 136 III 14 c. 2.2).

**c)** En l'espèce, il sied de relever que, quels qu'en soient les motifs, la résiliation du contrat d'entreprise générale par l'appelante, qualifiée par celle-ci de « définitive et irrévocable », est intervenue de son propre chef. Ainsi, en tous les cas, les conditions des art. 107 ss CO, ouvrant la possibilité pour l'appelante de réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution, ne sont manifestement pas remplies.

Même si l'on devait admettre, avec une partie de la doctrine, la possibilité pour l'entrepreneur de résilier prématurément le contrat d'entreprise pour « justes motifs » (cf. c. 4b/aa supra), force est de constater qu'il n'existait pas de « justes motifs » de résiliation qui seraient imputables aux intimés et qui justifieraient que ceux-ci doivent indemniser l'appelante. En effet, en apportant, le 9 décembre 2011, à l'appelante et à son notaire les garanties bancaires de financement et en payant le même jour une somme de 8'910 fr. correspondant aux droits de mutation, les intimés avaient en fin de compte effectué tout ce qui était nécessaire pour que l'acte de vente puisse être signé le 15 décembre 2011. C'est l'appelante qui a finalement pris la décision - communiquée aux intimés le 12 décembre 2011 - de ne pas signer l'acte de vente à la date prévue, avant de décider, le 9 janvier 2012, de résilier unilatéralement le contrat d'entreprise générale et de ne pas conclure le contrat de vente, ceci alors que les conditions pour la conclusion de l'acte notarié étaient remplies.

En outre, pour les mêmes raisons que celles exposées dans le paragraphe précédent et dès lors qu'il a été établi que les intimés avaient bel et bien l'intention de se porter acquéreurs du bien immobilier proposé par l'appelante en lui fournissant les garanties requises, c'est à juste titre que le premier juge a nié l'existence d'une *culpa in contrahendo* commise par les intimés, l'argumentation du premier juge à ce sujet ne prêtant au demeurant pas le flanc à la critique.

Par ailleurs, on ne voit pas en quoi le seul fait d'avoir remis en cause *a posteriori* la validité des conventions de réservation pour obtenir la restitution de leur acompte serait constitutif d'un abus de droit des intimés, l'appelante n'ayant pas établi en quoi cette remise en cause aurait été effectuée de manière abusive et de mauvaise foi.

Dès lors que le contrat d'entreprise générale signé en date des 11 et 14 novembre 2011 a été résilié par l'appelante, l'acompte de 25'000 fr. versé par les intimés l'a été en vertu d'une cause qui a cessé d'exister. Les intimés sont ainsi en droit d'en demander la restitution conformément à l'art. 62 CO, l'appelante n'ayant en tout état de cause aucune créance à opposer en compensation à la créance des intimés en restitution de l'acompte.

**6.** En définitive, l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 850 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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 rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 850 fr. (huit cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante H.\_\_\_\_\_.

**IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 novembre 2014

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

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me David Parisod (pour H.\_\_\_\_\_)
- Me Thibault Blanchard (pour C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 25'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois

Le greffier :