

## COUR D'APPEL CIVILE

---

---

Arrêt du 11 juin 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Colombini et Mme Merkli, juges  
Greffière : Mme Pache

\*\*\*\*\*

### **Art. 160, 163 al. 1 et 3 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, à Founex, demandeur, contre le jugement rendu le 27 novembre 2019 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **S.**\_\_\_\_\_, à Founex, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 27 novembre 2019, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties pour notification le 3 février 2020, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges) a rejeté les conclusions en libération de dette prises par le demandeur X. \_\_\_\_\_ à l'encontre du défendeur S. \_\_\_\_\_, selon demande du 20 juin 2017 (I), a dit que l'opposition totale formée par le demandeur au commandement de payer délivré par l'Office des poursuites du district de Nyon sous poursuite 7784235 devait par conséquent être définitivement levée à concurrence d'un montant de 317'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 13 octobre 2015 (II), a arrêté les frais judiciaires à 12'105 fr. et les a laissés provisoirement à la charge de l'Etat pour le demandeur (III), a dit que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de ces frais mis provisoirement à la charge de l'Etat (IV), a dit que le demandeur devait verser au défendeur la somme de 9'187 fr. 50 à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers ont retenu qu'il convenait de mesurer concrètement l'intérêt du créancier au maintien de la totalité de sa prétention au moment de la violation de l'obligation principale, et non au jour du jugement. Lors de l'établissement du constat de carence par le notaire, les vendeurs n'avaient aucune garantie de revendre leur bien, respectivement de le revendre rapidement et au même prix, ce qu'ils n'avaient du reste pas réussi à faire, les charges mensuelles relatives audit bien immobilier continuant à courir. Selon les premiers juges, le demandeur n'avait pas établi que sa situation financière serait catastrophique, dès lors que les décisions fiscales n'étaient pas définitives, qu'il n'était pas établi que l'amende fiscale infligée par les autorités serait réclamée ni qu'il n'avait pas les moyens de l'acquitter ou encore que celle-ci ferait l'objet d'une procédure d'exécution forcée. Au demeurant, le procès-verbal de saisie du 6 octobre 2016 ne suffisait pas à lui seul à fonder la réduction de la peine conventionnelle convenue, ce d'autant plus

que le demandeur prévoyait, malgré les difficultés financières qu'il invoquait, d'acquérir un bien immobilier valant plusieurs millions de francs suisses. Les premiers juges n'ont pas considéré la faute de X. \_\_\_\_\_ comme légère, dès lors qu'il n'avait pas établi que le notaire et les vendeurs avaient été mis au courant de la nécessité de réaliser la vente par le biais d'une société immobilière en voie de formation, ni qu'il aurait été incité à signer le contrat, ce d'autant qu'il disposait d'une expérience non négligeable en matière de vente immobilière. Les premiers juges ont également rappelé que l'existence du dommage en tant que tel n'était pas une condition de validité de la clause pénale et que seul le risque de dommage auquel le créancier était exposé, à l'exclusion du dommage effectif, entrant en considération, une peine conventionnelle correspondant à 10% du prix de vente n'étant généralement pas excessive selon la jurisprudence. Quant à la durée du contrat, les premiers juges ont relevé qu'elle n'était pas déterminante compte tenu de l'expérience du demandeur en matière de transactions immobilières et du fait qu'il avait demandé au notaire des modifications au projet de contrat qui ne portaient pas sur la durée.

**B.**           **a)** Par acte du 5 mars 2020, X. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens qu'il ne soit pas le débiteur de S. \_\_\_\_\_ de la somme de 317'000 fr. au titre de peine conventionnelle, laquelle était réduite à 0 fr., et que l'opposition au commandement de payer ne soit pas levée mais confirmée. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants à intervenir.

A l'appui de son appel, X. \_\_\_\_\_ a produit un onglet de pièces sous bordereau. Il a également requis des mesures d'instruction, à savoir la production par l'intimé de l'acte de vente à terme du 4 novembre 2015 signé par ce dernier et son épouse en qualité de vendeurs et par les époux A.P. \_\_\_\_\_ en qualité d'acheteurs (parcelle [...] de la commune de

Coppet) ainsi que l'audition de l'intimé au sujet de la commission de courtage qu'il aurait dû payer à l'agence immobilière [...] SA et au sujet du fait qu'il n'aurait pas payé de commission de vente aux époux A.P.\_\_\_\_\_.

L'appelant a en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel, requête à laquelle la Juge déléguée de la Cour de céans a fait droit par prononcé du 8 avril 2020.

**b)** Par réponse du 25 mai 2020, S.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais.

**c)** Par réplique spontanée du 8 juin 2020, X.\_\_\_\_\_ a confirmé les conclusions de son appel du 5 mars 2020.

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

**1.** Le demandeur X.\_\_\_\_\_ (ci-après : « le demandeur ») est domicilié à Founex ; il en va de même du défendeur S.\_\_\_\_\_ (ci-après : « le défendeur »).

**2. a)** En date du 15 septembre 2015, le défendeur et son épouse, [...], tous deux désignés comme « le vendeur » (ci-après : « les vendeurs »), et le demandeur, désigné comme « l'acheteur », ont signé un acte intitulé « Vente à terme avec droit d'emption » instrumenté par le notaire D.\_\_\_\_\_ à Nyon (ci-après : le contrat), aux termes duquel le demandeur se portait acquéreur de la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la commune de Coppet, dont le défendeur et N.\_\_\_\_\_ étaient alors copropriétaires, chacun pour moitié.

Le prix de vente convenu dans ledit acte s'élevait à 3'170'000 francs. S'agissant de son paiement, les parties avaient prévu à l'art. 10 du contrat qu'il se ferait par le versement d'un acompte de 317'000 fr. d'ici

au 25 septembre 2015, le solde de 2'853'000 fr. devant être versé au terme d'exécution de l'acte, soit le 8 octobre 2015.

Le contrat contenait par ailleurs une clause pénale dont la teneur était la suivante (art. 14) :

« [...]

La présente vente à terme est ferme et irrévocable.

Si l'une ou l'autre des parties violait les obligations résultant pour elle du présent acte, le notaire soussigné dressera un constat de carence au terme d'exécution du présent acte et la partie non défaillante aura le choix :

- soit de demander en justice l'exécution du présent acte ;
- soit de renoncer à l'exécution du présent acte et de se départir du présent contrat, en recevant, à titre de clause pénale, une indemnité de CHF 317'000.-- (trois cent dix-sept mille francs), ce montant étant payé par conservation de l'acompte précité en cas de défaillance de l'acheteur et par le paiement immédiat de ladite somme et le remboursement de l'acompte en cas de défaillance du vendeur. ».

**b)** Précédemment à la signature du contrat, le demandeur avait demandé au notaire D.\_\_\_\_\_ de modifier un premier projet d'acte, notamment en enlevant le nom de son épouse, qui était citée comme co-acheteuse.

**c)** Il n'est pas établi que tant les vendeurs que le notaire D.\_\_\_\_\_ étaient conscients, lors de la signature du contrat, que le premier ne disposait pas des fonds nécessaires pour payer le prix de vente mais qu'il avait besoin, par le biais d'une société en formation, d'un crédit bancaire, respectivement que le demandeur voulait conclure, en lieu et place d'un acte de vente à terme ferme et non transférable - qu'il aurait été incité à signer -, une promesse de vente permettant une substitution, ce que les vendeurs auraient refusé. En effet, ni le notaire précité ni le notaire Q.\_\_\_\_\_ à Morges, tous deux entendus en qualité de témoins et dont les déclarations ont été retenues dans le présent état de fait, n'ont confirmé ce qui précède. Le demandeur lui-même, lors de son interrogatoire, a nuancé les allégations ci-dessus, en confirmant qu'il n'avait pas dit de manière expresse au moment de la signature de l'acte qu'il n'avait pas encore le financement - ni évoqué qu'il existait une probabilité qu'il ne l'obtienne pas - et qu'il n'avait alors pas parlé de la

société immobilière à constituer ou d'une éventuelle substitution de l'acquéreur. Le demandeur a par ailleurs reconnu ne pas avoir informé les vendeurs et le notaire D.\_\_\_\_\_ de ce qu'il avait auparavant déjà fait des demandes de crédit en son nom propre, qui lui avaient été refusées ; il a également expliqué qu'il n'avait pas proposé aux vendeurs ou dit de manière expresse chez le notaire qu'il ne voulait pas un acte de vente à terme mais uniquement une promesse de vente, confirmant ne pas avoir été incité à signer l'acte dont il est question. Le notaire a déclaré avoir renoncé à demander une provision car « il [l'appelant] donnait tellement l'impression d'avoir une capacité financière ».

**3.** Le demandeur n'a pas versé l'acompte convenu dans le délai prévu par le contrat.

**4.** Le 5 octobre 2015, Me D.\_\_\_\_\_ a confirmé aux parties la date de la signature de la réquisition de transfert par courrier électronique, soit le jeudi 8 octobre 2015 à 14h00 en ses locaux.

**5.** Par courriel du 6 octobre 2015, 17h39, le demandeur s'est adressé au notaire D.\_\_\_\_\_ en les termes suivants :

« [...]

Comme j'en ai déjà fait par à Monsieur S.\_\_\_\_\_ (sic), je ne suis pas en mesure de signer la vente de la villa à mon nom.

En effet ce matiin (sic) la société [...] m'a confirmé qu'elle ne pouvait m'accorder le prêt à titre personnel.

Je dois constituer une société immobilière, qui signera un nouveau contrat d'achat.

Cette société sera propriété de la holding qui lui accorde un prêt direct.

En sortant la liquidité de la holding pour un financement à un tiers, elle doit payer 35% d'impôt sur CHF 3'300'000.-

Les conditions de vente restent inchangées. Il nous faut bien évidemment l'accord du vendeur pour établir un nouvel acte de vente.

Dès réception, nous vous enverrons CHF 50'000.- versés sur un compte de consignation pour la constitution de la SI [...] SA.

A réception de l'extrait du registre du commerce nous pourrons signer la vente.

[...] ».

**6.** Les vendeurs ont refusé de changer, à la dernière minute et à défaut de tout versement chez le notaire, les accords intervenus le 15 septembre 2015.

Le solde du prix de vente n'a pas été versé par le demandeur.

**7.** Le 8 octobre 2015, le notaire D.\_\_\_\_\_ a dressé sous la forme authentique un constat de carence signé par l'ensemble des parties au contrat, faisant notamment état du non-paiement par le demandeur de l'acompte ainsi que du solde du prix de vente et consignant la non-exécution du contrat.

Il ressort également dudit document que le défendeur était alors pleinement en mesure de remettre l'immeuble objet du contrat au demandeur.

**8.** Par courrier recommandé du 9 octobre 2015, le défendeur et N.\_\_\_\_\_ - sous la plume de leur conseil - ont notamment déclaré que, compte tenu de la carence de l'acheteur, ils renonçaient à l'exécution du contrat et se départissaient dudit acte, sommant dès lors le demandeur de payer sans délai la peine conventionnelle de 317'000 fr., avec intérêt à 5% dès le 9 octobre 2015.

**9.** En date du 19 octobre 2015, le demandeur a écrit au conseil des vendeurs « qu'en date du [5 octobre 2015, il était] en possession d'une offre de financement pour la villa », pour un montant total de 3'500'000 francs.

**10.** Le défendeur et N.\_\_\_\_\_ ont vendu le 2 décembre 2015 la parcelle litigieuse de la commune de Coppet aux dénommés A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, au prix de 3'150'000 francs.

**11.** a) Un tableau versé au dossier par le défendeur a la teneur suivante :

8/10-25/11

48 jours

							TX	MONTANT	PRORATA
V3		ASSURANCE MAISON		1/8/15-31/7/16				895,3	117,74
V4		INTERETS HYPOTHEQUE	31-3	1/10-25/11/15	200000	4,5		1375	1375
V5		INTERETS HYPOTHEQUE	31-15	3/11-2/12/15	134591	0,76		85,25	85,25
V6		INTERETS HYPOTHEQUE	31-15	3/10-2/11/15	134591	0,76		88,1	88,1
V7		INTERETS HYPOTHEQUE	31-14	1/10/15-25/11/15	500000	1,5		1145,85	1145,85
V8		INTERETS HYPOTHEQUE	31-20	6/10/15-5/11/15	375000	0,76		245,4	245,4
V9		INTERETS HYPOTHEQUE	31-20	6/11/15-25/11/15	375000	0,76		158,35	158,35
V10		INTERETS HYPOTHEQUE	31-21	6/10/15-5/11/15	750000	0,76		490,85	490,85
V11		INTERETS HYPOTHEQUE	31-21	6/11/15-25/11/15	750000	0,76		316,65	316,65
V12		ELECTRICITE						1307,06	1307,06
V13		JARDINIER							691,2
V14	DEP FINANCE	IMPOT FONCIER		1 AN				1432,5	188,38
V15	DEP FINANCE	IMPOT FONCIER		1 AN				1432,5	188,38

6398,22

**b)** Le contenu d'avis d'échéance adressés au défendeur ainsi qu'à «N. \_\_\_\_\_ » par [...] AG s'agissant de la maison individuelle sise [...] à 1296 Coppet se résume comme il suit :

Date d'échéance	Période d'intérêts	Montant (fr.)	Dette en capital relative (fr.)	Intitulé hypothèque
04.01.2015	05.10.2014-04.01.2015	355.50	141'956.00	Hypothèque flex roll-over
05.11.2015	06.10-05.11.2015	245.40	375'000.00	Hypothèque flex roll-over
05.11.2015	06.10-05.11.2015	490.85	750'000.00	Hypothèque flex roll-over
25.11.2015	01.10-25.11.2015	1'145.85	500'000.00	Hypothèque fix à effets différés
25.11.2015	01.10-25.11.2015	1'375.00	200'000.00	Hypothèque fix à effets différés
02.12.2015	03.11-02.12.2015	85.25	134'591.00	Hypothèque flex roll-over
05.12.2015	06.11-25.11.2015	158.35	375'000.00	Hypothèque flex roll-over

**c)** Il ressort notamment d'une facture établie le 15 juin 2015 à l'attention du défendeur qu'un montant de 895 fr. 30 lui a été facturé à

titre de prime annuelle d'assurance bâtiment du 1<sup>er</sup> août 2015 au 31 juillet 2016.

**d)** Le 5 novembre 2015, l'Office d'impôt du district de Nyon a adressé au défendeur ainsi qu'à N.\_\_\_\_\_ deux décomptes finaux s'agissant de l'impôt foncier 2015 selon décision de taxation de la même date, à hauteur de 1'432 fr. 50 chacun.

**e)** Un décompte établi le 26 novembre 2015 par [...] SA à l'attention du défendeur s'agissant du lieu de consommation sis chemin [...], à Coppet, fait état d'un montant total de 1'307 fr. 06, TVA compris.

**f)** Il ressort d'un document daté du 26 novembre 2015 que [...] SA a facturé à «N.\_\_\_\_\_ », à l'adresse chemin [...], à Coppet, un montant de 691 fr. 20, TVA comprise, pour le soufflage/ramassage et l'évacuation de feuilles sur l'ensemble de la propriété.

**12. a)** Le demandeur n'a pas versé au défendeur le montant que celui-ci lui réclame à titre d'indemnité.

Ainsi, à la réquisition du défendeur, un commandement de payer du 19 février 2016 établi par l'Office des poursuites du district de Nyon dans le cadre de la poursuite n° 7784235 pour un montant de 317'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2015, a été notifié le 29 février 2016 au demandeur, qui y a fait opposition totale.

**b)** Le 14 septembre 2016, le Juge de paix du district de Nyon a rejeté la requête de mainlevée du défendeur.

**c)** Par prononcé rendu le 29 mars 2017, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 30 mai 2017 et reçus par le demandeur le 1er juin 2017, l'autorité précitée a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par le demandeur au commandement de payer du 19 février 2016.

Il ressort notamment de dite décision que le défendeur, en produisant copie du constat de carence notarié authentique daté du 8 octobre 2015, a démontré que la prestation promise n'avait pas été exécutée et, par conséquent, que la clause pénale contenue dans le contrat valait titre à la mainlevée provisoire pour la peine conventionnelle qui y était fixée.

**13. a)** Un extrait non daté du Registre de l'Office des poursuites du district de Nyon, dont on ignore quel débiteur il concerne, fait état d'actes de défaut de biens délivrés pour plusieurs millions de francs suisses.

**b)** Il ressort d'un procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens établi le 6 octobre 2016 s'agissant du demandeur que l'Office des poursuites du district de Nyon n'a pas constaté chez ce dernier la présence de biens saisissables et n'a pas pu procéder à une saisie de salaire. Au dos de cette pièce, la situation du demandeur est exposée en ces termes « Marié, père de deux enfants (2008 et 2015), à charge. Ingénieur mécanique, ne perçoit plus de revenu dans le domaine de son activité. Est aidé financièrement par sa famille et ses proches. Sa sœur héberge lui et sa famille à titre de location (sic) pour une somme de 1650 fr. par mois, actuellement impayée. Assurance maladie pour toute la famille impayée. Ses comptes ne présentent pas de disponible permettant une saisie. Ne possède que ses effets personnels. Aucune saisie possible au sens de l'art. 92 et 93 LP ».

**c)** Selon un extrait du Registre de l'Office des poursuites du district de Nyon du 5 février 2020, le demandeur fait l'objet de poursuites pour un montant total de 7'751'688 fr. 35 et d'actes de défaut de biens à hauteur de 5'036'594 fr. 05.

**14. a)** Le demandeur est en litige avec les autorités fiscales vaudoises, genevoises et de la Confédération, qui lui réclament des

sommes dépassant un million de francs suisses résultant d'une transaction immobilière effectuée en 2006 à Morges.

Ainsi, l'Administration cantonale vaudoise des impôts (ci-après : ACI) revendiquait le paiement d'un montant de 674'430 fr. à titre d'impôt sur le revenu et la fortune 2006 ; un recours contre cette décision, déposé le 6 octobre 2016 par le demandeur, a été rejeté par le Tribunal fédéral par arrêt du 15 juin 2017.

**b)** L'administration fiscale cantonale genevoise lui réclame quant à elle un montant de 259'118 fr. 85 à titre de supplément d'impôt pour l'impôt fédéral direct 2006. Au 1<sup>er</sup> juin 2017, la cause était pendante devant le Tribunal administratif de première instance.

**c)** L'impôt fédéral direct a infligé au demandeur une amende de 259'118 fr., au motif qu'il aurait réalisé un bénéfice immobilier professionnel qu'il n'aurait pas mentionné dans sa déclaration fiscale 2006 déposée lors de sa réclamation contre la taxation d'office 2006.

**d)** Sur réquisition de l'Etat de Vaud, représenté par l'ACI, un commandement de payer du 15 janvier 2020 établi par l'Office des poursuites du district de Nyon dans le cadre de la poursuite n° 9451550 pour les montants de 674'430 fr. plus intérêts à 3,5% l'an dès le 23 août 2017 (1) et 133'818 fr. 15, sans intérêt (2), a été notifié le 20 janvier 2020 au demandeur, qui y a fait opposition totale. L'acte précité indiquait comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation « impôt sur le revenu et la fortune 2006 (Etat de Vaud, Commune de Morges) selon décision de taxation du 13.07.2017 et du décompte final du 13.07.2017 ; sommation adressée le 12.09.2019 » (1) et « intérêts moratoires sur décompte » (2).

Par requête du 17 février 2020, l'Etat de vaud, représenté par l'ACI, a requis du Juge de paix du district de Nyon qu'il prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer notifié le 20 janvier 2020 dans le cadre de la poursuite n° 9451550 de

l'Office des poursuites du district de Nyon pour les sommes de 674'430 fr. plus intérêts à 3,5% l'an dès le 23 août 2017 et 133'818 fr. 15, sans intérêt.

**15. a)** Il ressort du Registre du Commerce que le demandeur a été l'administrateur unique de [...] SA - société ayant pour but l'exploitation d'un bureau d'études dans le domaine de l'urbanisme, de l'architecture, de la promotion et du design - et de [...] SA - dont le but consistait en des conseils et des services, notamment en matière immobilières.

Il ressort par ailleurs du site internet [...] / que le demandeur est gérant d'une entreprise française [...], active dans le secteur d'activité de l'immobilier.

**b)** Lors de son interrogatoire par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, le demandeur a notamment admis avoir été propriétaire de plusieurs maisons, qu'il avait eu plusieurs contacts avec des notaires et des banques liés à l'acquisition de biens immobiliers et qu'il avait été l'administrateur de deux sociétés immobilières propriétaires d'immeubles, en plus de celles dont il est fait mention ci-dessus. Dans la mesure où ces déclarations vont dans le sens des allégations de sa partie adverse, elles seront retenues s'agissant de ce point particulier.

Il en va de même des déclarations du demandeur selon lesquelles il savait qu'il prenait un risque en signant le contrat, mais qu'il était convaincu qu'il trouverait une solution en passant par une société immobilière, et qu'il avait déjà signé une promesse de vente pour laquelle il ne s'était pas exécuté avant 2015 pour un bien se situant à Trélex.

**16.** Par demande du 20 juin 2017 adressée au Tribunal d'arrondissement de la Côte, X. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, principalement à ce qu'il ne soit pas débiteur de S. \_\_\_\_\_ et ne lui doive pas la somme de 317'000 fr. indiquée dans la clause pénale de l'acte de

vente à terme instrumenté le  
15 septembre 2015 par Me D.\_\_\_\_\_, notaire à Nyon, objet de la  
poursuite

n° 7784235 de l'Office des poursuites du district de Nyon et du prononcé  
de mainlevée provisoire rendu le 29 mars 2017 par la Juge de paix du  
district de Nyon, et à ce que l'opposition qu'il a formée au commandement  
de payer notifié le  
29 février 2016 dans la poursuite n° 7784235 soit maintenue.  
Subsidiairement, le demandeur a conclu à ce que la peine conventionnelle  
soit réduite à 3'000 fr. et à ce que l'opposition au commandement de  
payer soit définitivement levée à hauteur de 2'000 fr. et soit maintenue  
pour le surplus.

Par décision rendue le 3 juillet 2017, la Présidente du Tribunal  
d'arrondissement de la Côte a déclaré irrecevable la demande du 20 juin  
2017 au vu de la valeur litigieuse, la cause étant rayée du rôle, sans frais.

En date du 6 juillet 2017, le demandeur a déposé devant la  
Chambre patrimoniale cantonale une demande identique à celle adressée  
par erreur au Tribunal d'arrondissement de la Côte le 20 juin 2017.

Par réponse du 16 août 2018, le défendeur a conclu, sous suite  
de frais, au rejet de la demande, et, reconventionnellement, à ce que le  
demandeur soit son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme  
de 317'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2015, à ce que  
l'opposition formée au commandement de payer notifié le 29 février 2016  
dans la poursuite n° 7784235 de l'Office des poursuites du district de Nyon  
soit définitivement levée.

Le demandeur s'est déterminé sur les allégués de la réponse  
par courrier du 17 janvier 2019.

**17.** Par prononcé rendu le 19 décembre 2017, la Juge déléguée de  
la Chambre patrimoniale a accordé le bénéfice de l'assistance judiciaire au  
demandeur avec effet au 13 décembre 2017 dans la cause en libération

de dette l'opposant au défendeur, en ce sens que le premier a été exonéré du paiement des avances de frais et de celui des frais judiciaires.

**18.** Les témoins D.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont été entendus et le demandeur interrogé à l'audience du juge délégué du 14 juin 2019. Il est précisé que le demandeur n'était pas assisté lors de cette audience.

Le défendeur ne s'étant pas présenté, il n'a pas pu y être entendu. L'autorité précitée a cependant informé les parties de ce qu'il serait procédé ultérieurement à son interrogatoire, éventuellement lors de l'audience de plaidoiries finales.

Lors de cette audience, le conseil du défendeur a notamment produit la pièce requise 51, à savoir l'acte de vente signé avec les époux A.P.\_\_\_\_\_, qui était en réalité la réquisition de transfert au Registre foncier.

**19.** L'audience de plaidoiries finales, au cours de laquelle il a été procédé à l'interrogatoire du défendeur, s'est tenue le 26 novembre 2019. La Chambre patrimoniale cantonale a délibéré à son terme, à huis clos.

**20.** Le dispositif du jugement a été notifié aux parties le 27 novembre 2019. Le demandeur en a requis la motivation le 29 novembre 2019, soit en temps utile.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

## **2.**

**2.1** 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.).

**2.2** Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves.

Cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves (TF 4A\_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 4.1). L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve

déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_583/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.1.2.2 ; TF 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A\_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_362/2015 du 1<sup>er</sup> décembre 2015 consid. 2.2). L'instance d'appel peut aussi refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_339/2015 du 18 novembre 2015 consid. 5.2). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 5 et 9 ad art. 316 CPC).

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40 et les références citées).

**2.3** En l'espèce, l'appelant a produit un bordereau de treize pièces. Les pièces 16 à 18 sont des pièces dites de forme et sont donc recevables.

Quant aux pièces 19 à 28, seules sont recevables celles qui sont postérieures à l'audience du 26 novembre 2019, soit les pièces 20, 21, 22 et 27. Les autres pièces ne remplissent pas les conditions de l'art. 317 CPC, nonobstant le fait que l'appelant n'ait pas été représenté lors de son audition, mais bien lors de la séance du 26 novembre 2019, soit lors de l'audience des plaidoiries finales. Quoi qu'il en soit, les pièces irrecevables ne sont pas décisives pour le sort de l'appel, dès lors que les pièces recevables suffisent à établir la situation financière de l'appelant. Les pièces 20 à 22 et 27 ont donc été prises en considération dans la mesure utile et l'état de fait du jugement entrepris a été complété à cet égard.

**2.4** L'appelant a requis des mesures d'instruction consistant en la production par l'intimé de l'acte de vente à terme du 4 novembre 2015 signé par celui-ci et son épouse en qualité de vendeurs et par les époux A.P.\_\_\_\_\_ en qualité d'acheteurs (parcelle [...] de la commune de Coppet), ainsi qu'en l'audition de l'intimé au sujet de la commission de courtage qu'il aurait dû payer à l'agence immobilière [...] SA et au sujet du fait qu'il n'aurait pas payé de commission de vente aux époux A.P.\_\_\_\_\_. Dans la mesure où ces mesures d'instruction ne sont pas déterminantes sur le sort de l'appel (cf. consid. 4.3 et 5.3 *infra*), il convient toutefois de rejeter cette requête.

### **3.**

**3.1** En premier lieu, l'appelant se prévaut d'une constatation erronée, voire arbitraire des faits, respectivement d'appréciation erronée, voire arbitraire des moyens de preuve.

**3.2** Il ressort en effet du jugement entrepris qu'un extrait non daté du Registre de l'Office des poursuites de Nyon, dont on ignore quel débiteur il concerne, fait état d'actes de défaut de biens délivrés pour

plusieurs millions de francs suisses. Il ressort également du jugement que, selon un procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens établi le 6 octobre 2016 s'agissant du demandeur, l'Office de poursuites du district de Nyon n'a pas constaté chez celui-ci la présence de biens saisissables et n'a pas pu procéder à une saisie de salaire.

**3.3** L'appelant soutient que ces constatations reposeraient sur les deux documents composant la pièce 8, le deuxième permettant ainsi de l'identifier en tant que poursuivi, ce que les premiers juges auraient omis de constater. Or, à la lecture de la pièce 8, il apparaît que les deux constatations de la Chambre patrimoniale cantonale ne sont pas erronées, dès lors que l'extrait des poursuites produit n'indique pas le débiteur. Il n'est ainsi pas possible, comme le prétend l'appelant, de rapprocher la première pièce de la seconde, l'une ne faisant pas référence à l'autre. Partant, on ne peut faire grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'extrait des poursuites concernait un débiteur inconnu.

L'appelant reproche également aux premiers juges d'avoir retenu que, nonobstant ces faits constatés, « s'agissant de la situation financière du précité, qu'il qualifie de catastrophique, on ne peut que constater que le demandeur échoue à démontrer ses allégations à ce sujet ». Ce moyen, tiré de cet extrait incomplet du jugement, relevant de l'appréciation des preuves, sera examiné avec les autres griefs soulevés par l'appelant à cet égard (cf. consid. 5.3.1 *infra*) ; on peut toutefois d'ores et déjà rappeler que les pièces 20 à 22 et 27, recevables, suffisent à établir la situation financière de l'appelant (voir consid. 2.3 *supra*).

#### **4.**

**4.1** L'appelant reproche à la Chambre patrimoniale cantonale une violation de son droit d'être entendu et une appréciation arbitraire des preuves, au motif qu'elle n'aurait pas donné suite à sa réquisition de production de l'acte de vente de l'immeuble n° [...] de la commune de Coppet entre l'intimé et les époux A.P.\_\_\_\_\_, qu'elle se serait contentée de la réquisition de transfert immobilier du 25 novembre 2015 et qu'elle

aurait constaté de manière erronée que la vente avait eu lieu le 2 décembre 2015.

**4.2** Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. ; il se déduit également de l'art. 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Il implique que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 140 I 99 consid. 3.4). Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures doivent être ordonnées, ni ne dictent au juge civil comment forger sa conviction (TF 4A\_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2, non publié in ATF 144 III 136 et les réf. citées). En outre, le droit à la preuve n'interdit pas au juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis d'acquiescer à une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des moyens de preuve qui lui sont encore proposés, il a la certitude que ceux-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et la réf. citée ; TF 5A\_125/2019 du 9 septembre 2019 consid. 3.2.2).

**4.3** La date de la vente du 2 décembre 2015 résulte en l'espèce de l'extrait du Registre foncier concernant l'immeuble en cause, à savoir de la pièce 4 du bordereau du 20 juin 2017 produite par le demandeur. Cette pièce 4 suffit à établir la date de la vente intervenue au 2 décembre 2015, que l'appelant avait du reste lui-même indiquée dans sa réquisition de production de la pièce 51.

En requérant la production de l'acte de vente du 2 décembre 2015 (pièce 51), l'appelant entendait prouver en première instance que les vendeurs n'avaient pas subi de perte ni de dommage du fait de l'inexécution de l'acte de vente à terme du 25 septembre 2015 ; cela est également corroboré par la pièce requise 52 qui concernait « toute pièce

établissant le dommage subi par DR et MPA du fait de l'inexécution de l'acte de vente à terme du 15 septembre 2015, à produire par DR ».

Or, la Chambre patrimoniale cantonale a donné suite à la réquisition de production de pièce de l'appelant. La pièce produite par l'intimé au titre de pièce 51 n'était toutefois pas l'acte de vente de l'immeuble mais la réquisition de transfert au Registre foncier. L'appelant a reçu copie de cette pièce lors de l'audience du 14 juin 2019 et il ne s'est jamais plaint du fait que la pièce produite ne correspondait pas à la pièce dont la production était requise. Partant, on ne peut pas faire grief aux premiers juges de s'être contentés de la pièce effectivement produite. Au demeurant, en ne renouvelant pas la réquisition de production de la pièce 51 telle que libellée par l'appelant, les premiers juges ont procédé à une appréciation anticipée des preuves. En effet, comme on le verra ci-dessous, il importe peu que la date de la vente soit fixée au 2 décembre 2015 comme retenu par les premiers juges ou encore au 5 novembre 2015 comme l'appelant le prétend (cf. consid. 5.3.3 *infra*).

## **5.**

### **5.1**

**5.1.1** Les parties au contrat peuvent prévoir une clause pénale, c'est-à-dire stipuler une peine pour le cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat (cf. art. 160 CO). Les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO). Celle-ci est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO). Aux termes de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Si la jurisprudence a admis qu'il s'agit d'une norme d'ordre public – destinée à protéger la partie faible contre les abus de l'autre partie –, que celle-ci est impérative – ce qui signifie que les parties ne peuvent y renoncer (ATF 133 III 201 consid. 5.2; arrêt 4A\_398/2007 consid. 7.1, non publié in ATF 135 III 433) –, que la réduction d'une peine conventionnelle est un cas d'application du principe général de l'interdiction de l'abus de droit (ATF 138 III 746 consid. 6.1.1), et que le débiteur n'a pas à prendre de conclusions spécifiques en réduction lorsqu'il conclut au rejet total de la

peine – car celui qui demande le rejet total conclut implicitement à la réduction (conclusions implicites) (ATF 109 II 120 consid. 2) –, elle a toujours imposé au débiteur, et non au créancier, d'alléguer et de prouver les conditions de fait d'une réduction et, partant, la disproportion par rapport au dommage causé (cf., par ordre chronologique, ATF 21 p. 1229 consid. 5 p. 1234; 40 II 471 consid. 5 p. 476; ATF 103 II 108 p. 109 in fine; ATF 109 II 120 consid. 2b in fine p. 122; ATF 114 II 264 consid. 1b in fine p. 265; ATF 133 III 43 consid. 4.1, ATF 133 III 201 consid. 5.2 p. 210; arrêt 4A\_5/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1). Cela signifie que le débiteur supporte le fardeau de l'allégation objectif (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast; art. 8 CC) des conditions de la réduction, en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ces conditions, respectivement celles de l'absence de preuve de celles-ci. Même si, sous l'empire de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), qui régit les rôles respectifs du juge et des parties dans le rassemblement des faits, la personne de l'alléguant importe peu, puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêts 4A\_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.2.1; 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3; Hohl, Procédure civile, tome I, 2<sup>e</sup> éd. 2016, ch. 1291 et 1292), le débiteur a toujours intérêt à alléguer lui-même les faits justifiant la réduction, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à les établir. S'agissant d'appliquer l'art. 163 al. 3 CO, qui est une règle qui obéit à des considérations d'ordre public et d'abus de droit, il s'impose de ne pas se montrer trop formaliste dans l'examen des exigences d'allégation pesant sur le débiteur. Il suffit qu'il résulte de ses écritures qu'il conteste la peine conventionnelle en considérant que son montant est trop élevé (ATF 143 III 1 consid. 4.1).

**5.1.2** Le juge observera toutefois une certaine réserve, car les parties sont libres de fixer le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) et les contrats doivent en principe être respectés; une intervention du juge n'est nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (ATF 133 III 43 consid. 3.3.1; ATF 114 II 264). Une réduction de peine se justifie en particulier lorsqu'il existe une disproportion crasse entre le

montant convenu et l'intérêt du créancier à maintenir la totalité de sa prétention, mesuré concrètement au moment où la violation contractuelle est survenue. Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce. Il y a ainsi lieu de tenir compte notamment de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, de la situation économique des parties, singulièrement de celle du débiteur. Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties. La protection de la partie économiquement faible autorise davantage une réduction que si sont concernés des partenaires économiquement égaux et habitués des affaires (ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; 133 III 43 consid. 3.3.2 et 4.2 et les références citées). Le pouvoir d'appréciation du juge (art. 163 al. 3 CO; art. 4 CC) se rapporte tant au caractère excessif de la peine qu'à la question de l'étendue de la réduction. Si le juge reconnaît que la peine est excessive, il doit en principe seulement la réduire pour qu'elle ne le soit plus. Autrement dit, il ne doit pas la fixer au montant qu'il estimerait correct (ATF 133 III 201 consid. 5.2 et les références citées).

Enfin, une peine conventionnelle correspondant à 10% du prix de vente n'est en principe pas excessive (ATF 133 III 201 consid. 5.5; Mooser, Commentaire romand, CO I, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 9 ad art. 163 CO).

**5.2** L'appelant invoque la violation de l'art. 163 al. 3 CO par les premiers juges, considérant que ceux-ci auraient exercé arbitrairement le pouvoir d'appréciation conféré par cette disposition.

Il relève que l'acte de vente à terme avec les nouveaux acheteurs aurait été signé par l'intimé moins d'un mois après l'établissement du constat de carence du 8 octobre 2015. Dès lors que l'intimé a renoncé à l'exécution et a demandé le versement de la peine conventionnelle le 9 octobre 2015, il pourrait en être déduit qu'il avait alors déjà trouvé un autre acquéreur pour son bien immobilier. De plus, alors même que dans l'acte de vente signé avec l'appelant, l'intimé s'était

engagé à verser une commission de courtage, aucune commission de courtage n'aurait été due pour la vente aux époux A.P.\_\_\_\_\_, de sorte que l'intimé n'aurait pas subi une perte de 20'000 fr. en vendant son immeuble aux précités, mais aurait réalisé un bénéfice de 75'100 fr. représentant la différence entre la commission de courtage présumée de 3% (95'100 fr.) et la perte sur le prix de vente de 20'000 francs. L'intimé n'aurait ainsi eu aucun intérêt, voire un intérêt modéré à l'exécution de l'acte de vente conclu avec l'appelant, de sorte qu'il serait disproportionné et inéquitable de demander à l'appelant le paiement de la peine conventionnelle, excessive et qui enrichirait manifestement l'intimé.

L'appelant se prévaut également de sa situation économique précaire, soit en particulier des poursuites et actes de défaut de biens ainsi que des dettes fiscales pour plusieurs millions de francs. Il indique que les seuls revenus dont il disposerait seraient sa rente vieillesse et celles pour ses deux enfants (mineurs) liées à celle du père, qui s'élèveraient à 40'572 francs. L'appelant soutient encore que sa faute ne serait que légère, ce qui justifierait la réduction de la peine conventionnelle, dès lors que le notaire - dont la faute serait concomitante - n'aurait pas refusé la signature de l'acte de vente, nonobstant le fait que l'acompte convenu n'avait pas été versé.

### **5.3**

**5.3.1** S'agissant de la situation financière de l'appelant, celui-ci avait produit en première instance la pièce 8 qui comprenait notamment un procès-verbal de saisie valant acte de défauts de biens du 26 septembre 2016, et qui constatait l'absence chez le débiteur de biens et de salaire saisissables. Au dos de cette pièce, la situation du débiteur était exposée en ces termes « Marié, père de deux enfants (2008 et 2015), à charge. Ingénieur mécanique, ne perçoit plus de revenu dans le domaine de son activité. Est aidé financièrement par sa famille et ses proches. Sa soeur héberge lui et sa famille à titre de location (sic) pour une somme de 1650 fr. par mois, actuellement impayée. Assurance maladie pour toute la famille impayée. Ses comptes ne présentent pas de disponible permettant une

saisie. Ne possède que ses effets personnels. Aucune saisie possible au sens de l'art. 92 et 93 LP ». Comme on l'a vu sous consid. 3.3 *supra*, il ne peut être fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu cette pièce comme étant relative à la situation de l'appelant, dès lors que son nom n'y figurait pas.

Il ressort toutefois de la pièce 21 produite en appel et recevable, car datée du 17 février 2020 soit après l'audience de première instance, à savoir la requête de mainlevée déposée par l'ACI requérant la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer n° 9451550 de l'Office des poursuites de Nyon et portant sur des créances de respectivement 674'430 fr., plus intérêt de 3,5% dès 23 août 2017 et de 133'818 fr. 15, sans intérêts, qu'à tout le moins ces dettes fiscales relatives à l'année 2006 étaient définitives et exécutoires, les recours ayant été rejetés tant au niveau cantonal qu'au niveau fédéral.

Il s'ensuit que la situation de l'appelant pouvait concrètement être considérée comme précaire lors de la violation de l'obligation en question, à savoir lors de l'établissement du constat de carence le 8 octobre 2015, le procès-verbal de saisie mentionné ayant été établi moins d'une année après cette violation.

**5.3.2** S'agissant de la faute de l'appelant, celui-ci disposait d'une expérience en matière immobilière, qui apparaît comme l'ayant amené à se lancer dans l'opération immobilière en question, pensant pouvoir obtenir les fonds nécessaires à cet effet en passant par une société immobilière. Quoi qu'il en soit, on ne voit pas que le notaire aurait commis une faute concomitante en ne refusant pas la signature de l'acte de vente immobilier du 15 septembre 2015 avant le versement de l'acompte prévu au 25 septembre 2015, ce délai de dix jours ayant été consenti à la demande de l'appelant. Il est rappelé qu'il s'agissait d'un acte intitulé « Vente à terme avec droit d'emption », incluant une clause pénale indiquant que la vente à terme était ferme et irrévocable. Il est aussi relevé qu'avant la signature du contrat, l'appelant avait demandé au notaire de modifier un premier projet d'acte, se limitant toutefois à biffer

le nom de son épouse en tant que co-acheteuse. Tout au plus peut-on relever que le notaire a déclaré avoir renoncé à demander une provision car « il [l'appelant] donnait tellement l'impression d'avoir une capacité financière », ce qui n'est toutefois pas suffisant pour atténuer la faute de l'appelant.

**5.3.3** En ce qui concerne l'intérêt de l'intimé à l'exécution de l'acte de vente signé avec l'appelant, il y a lieu de relever que les vendeurs ont effectivement pu conclure un nouveau contrat de vente à terme portant sur leur villa avec les époux A.P. \_\_\_\_\_ en date du 2 décembre 2015, soit près de deux mois après le constat de carence établi le 8 octobre 2015 par le notaire, pour un montant de 3'150'000 fr. au lieu de 3'170'000 fr. prévu dans le contrat de vente à terme conclu avec l'appelant et resté inexécuté. On ne saurait toutefois déduire de la seule durée entre le contrat resté inexécuté du 8 octobre 2015 et le contrat de vente à terme du 4 novembre 2015, le contrat de vente définitif étant daté du 2 décembre 2015, que les époux A.P. \_\_\_\_\_ s'étaient déjà intéressés à l'achat de la villa en même temps que l'appelant. D'une part, l'appelant n'a pas allégué cette circonstance en première instance et, d'autre part, il aurait pu la prouver par témoin, en particulier en requérant l'audition du nouvel acquéreur, ce qu'il s'est abstenu de faire. Ainsi, on ne peut pas considérer que lors du constat de carence, l'intimé avait une perspective concrète de revendre son bien au même prix. Au demeurant, il devait continuer de s'acquitter des charges de l'immeuble.

Cela étant, il résulte de la jurisprudence que la question de la disproportion crasse entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à maintenir la totalité de sa prétention doit se mesurer au moment où la violation contractuelle est survenue, soit au moment de la violation de l'obligation principale (ATF 133 III 201 consid. 5.2; TF 4A 107/2011 du 25 août 2011 consid. 3.1; Mooser, op. cit., n. 7 ad art. 163 CO). Dès lors qu'on doit retenir avec les premiers juges qu'au début du mois d'octobre 2015, le vendeur n'avait aucune garantie de revendre son bien, respectivement

de le revendre rapidement et au même prix, l'intérêt de l'intimé au maintien de la peine conventionnelle était alors entier, ce d'autant que les charges mensuelles de l'immeuble continuaient à courir. On ne peut ainsi considérer que le risque de dommage était peu important. Le dommage finalement concrètement subi n'est pas déterminant, dès lors qu'il n'y a pas de disproportion crasse entre le montant de la peine conventionnelle, arrêté à 317'000 fr., et l'intérêt de l'intimé à maintenir la totalité de sa prétention.

**5.3.4** En définitive, la seule situation financière précaire de l'appelant ne justifie pas une réduction de la peine conventionnelle, s'agissant d'une personne qui disposait d'une expérience dans le domaine immobilier, ayant déjà acquis divers biens et qui a commis une faute que l'on ne saurait qualifier de légère pour les raisons retenues sous consid. 5.3.2 *supra*. L'appelant savait sa situation financière obérée de longue date, ce qui ne l'a pas empêché de vouloir acquérir un bien immobilier d'une valeur supérieure à 3'000'000 fr. et de spéculer sur l'obtention d'un crédit via une société immobilière à constituer, dont il n'a parlé ni aux vendeurs ni au notaire. Il ne saurait ainsi se prévaloir de sa situation financière pour échapper aux conséquences d'une clause pénale signée en connaissance de cause. L'engagement de l'appelant, qui disposait d'une expérience en la matière lui permettant de bien le comprendre, était ferme et clair. Il doit donc en assumer les conséquences.

Enfin, on ne peut retenir que la peine conventionnelle était excessive, dès lors qu'un montant correspond à 10% du prix de vente ne l'est en principe pas (cf. consid. 5.1 *supra*).

Partant, il y a lieu de confirmer le raisonnement des premiers juges, l'appelant échouant à établir l'existence de faits propres à fonder une réduction de la peine conventionnelle.

## **6.**

**6.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêté à 4'170 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC), ce montant étant toutefois provisoirement assumé par l'Etat compte tenu de l'assistance judiciaire qui lui a été octroyée (art. 122 al. 1 let. b et 123 CPC).

**6.3** Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat et de 110 fr. s'agissant d'un avocat stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [Règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

Me Bernard Cron a droit à une rémunération pour ses opérations et débours (art. 122 al.1 let. a CPC). Il a produit, le 10 juin 2020, une liste des opérations indiquant 31,20 heures de travail consacrées à la procédure de deuxième instance pour la période du 10 février au 8 juin 2020 et chiffrant ses débours à 134 fr. 40. A cet égard, il y a lieu de rappeler que l'assistance judiciaire a été octroyée à X.\_\_\_\_\_ avec effet au 5 mars 2020. Néanmoins, on admettra la rémunération de deux conférences avec le client antérieures à cette date, soit les 10 février et 2 mars 2020, qui seront indemnisées à hauteur de 1,8 heures. En outre, il y a également lieu de tenir compte, sur le principe, des opérations liées à la rédaction de l'appel, qui ont été facturées du 3 au 6 mars 2020. Le temps total consacré à la rédaction de l'acte d'appel, qui comprenait 15 pages, y compris la page de garde, est toutefois excessif puisqu'il totalise 16 heures. Compte tenu de la problématique soulevée, qui ne présentait pas de difficultés particulières, il se justifie de rémunérer uniquement 12 heures pour la rédaction de l'acte d'appel, étant encore relevé que la confection et l'impression d'un bordereau de pièces relève d'un pur travail de secrétariat et n'a pas à être rémunérée (CACI 19

novembre 2020/494 consid. 4.3 ; Juge délégué CACI 7 septembre 2020/375 consid. 9.4.1 ; Juge délégué CACI 2 octobre 2017/437 consid. 7.1). Le conseil d'office a également facturé 8,9 heures pour la rédaction de la réplique. Compte tenu du fait que cette écriture, qui était spontanée, reprend la teneur de l'acte d'appel s'agissant des griefs discutés et que de nouvelles recherches juridiques étaient superflues compte tenu de l'appel, le nombre d'heures est excessif, une rémunération de deux heures étant adéquate. Enfin, les opérations relatives à l'assistance judiciaire effectuées le 25 mars 2020 relèvent également d'un pur travail de secrétariat et le contact avec le client a déjà été pris en considération dans une très large mesure. Ce poste sera donc supprimé. Le temps qu'il était adéquat de consacrer au mandat sera ainsi réduit à 17.5 heures, dont 6,2 ont été effectuées par un avocat-stagiaire, de sorte qu'aux tarifs horaires respectifs de 180 fr. pour l'avocat breveté et 110 fr. pour l'avocat stagiaire, l'indemnité de Me Bernard Cron doit être fixée à 2'983 fr. 60, comprenant des honoraires par 2'716 fr. ( $[180 \times 11,3] + [110 \times 6,5]$ ), des débours fixés forfaitairement à 2% (cf. art. 3bis al. 1 RAJ), par 54 fr. 30, et la TVA à 7,7 % sur le tout, par 213 fr. 30.

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office, provisoirement laissés à la charge de l'Etat.

**6.4** L'appelant, qui succombe entièrement, versera à l'intimé de pleins dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 4'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'170 fr. (quatre mille cent septante francs) à la charge de l'appelant X.\_\_\_\_\_, sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat.
- IV.** L'indemnité de Me Bernard Cron, conseil d'office de l'appelant X.\_\_\_\_\_, est arrêtée à 2'985 fr. (deux mille neuf cent huitante-cinq francs), TVA et débours compris.
- V.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat.
- VI.** L'appelant X.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé S.\_\_\_\_\_ la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 12 juin 2020, est notifié en expédition complète à :

- Me Bernard Cron (pour X. \_\_\_\_\_),
- Me Andrea E. Rusca (pour S. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :