

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 avril 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Stoudmann et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Fragnière

Art. 18 et 160 ss CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 22 juin 2015 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **O.**_____, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 22 juin 2015, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a rejeté la demande déposée le 9 juillet 2012 par H._____ (I), annulé la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne ouverte par H._____ contre la société O._____ (II), mis les frais judiciaires, arrêtés à 17'171 fr., à la charge de H._____ (III), condamné H._____ à payer à O._____ les sommes de 6'684 fr. à titre de remboursement de ses avances de frais judiciaires et de 7'500 fr. à titre de dépens (IV et V).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré que la condition du contrat de vente relative à l'obtention du permis de construire dans un délai de huit mois n'était pas impossible en l'espèce, du fait de l'expérience des représentants d'O._____ dans le domaine immobilier et de ce que l'un deux, architecte, avait étudié en 2007 déjà la constructibilité du terrain, dont il connaissait par conséquent les contraintes. En se fondant sur l'appréciation de l'expert mis en œuvre, ils ont retenu que le projet soumis à l'enquête n'était pas conforme au règlement d'affectation de la Commune de [...] (ci-après : le règlement), mais correspondait à l'interprétation que la société O._____ avait faite de ce règlement en se fiant de bonne foi aux renseignements empreints d'incertitude fournis par le bureau technique intercommunal (ci-après : le BTI). Les premiers juges en ont déduit qu'O._____ avait respecté ses engagements, de sorte que la date butoir du 30 novembre 2011 avait entraîné la caducité de l'acte dans son ensemble et emportait rejet de la demande. Au demeurant, les premiers juges ont considéré que la procédure du constat de carence n'avait pas été suivie et que H._____ n'avait pas expressément opté entre d'une part l'exécution et d'autre part la renonciation à l'exécution et le paiement de la clause pénale. Ils ont par ailleurs fait droit à la conclusion reconventionnelle de O._____, jugeant que celle-ci comportait implicitement une conclusion en annulation qui était fondée, vu le rejet de l'action de H._____.

B. Par acte du 25 novembre 2015, H._____ a formé appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I à V du dispositif en ce sens que sa demande soit admise, que l'opposition au commandement de payer dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne soit définitivement levée à concurrence de 54'450 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011, ainsi que des frais du commandement de payer par 103 fr., que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge d'O._____, que cette dernière soit astreinte à lui rembourser ses avances de frais et qu'elle soit condamnée à lui verser la somme de 10'000 fr. à titre de dépens de première instance (II). Subsidiairement, il a conclu au renvoi du dossier au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne pour nouveau jugement dans le sens des considérants (III).

Par réponse du 20 avril 2016, O._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel (I) et, subsidiairement, à ce que la peine conventionnelle instituée par l'acte de vente du 1^{er} avril 2011, de 54'450 fr., soit fortement réduite, à concurrence d'un montant fixé à dire de justice (II).

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

1. Depuis 1976, H._____ est propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier de la Commune de [...] /VD. Cette parcelle d'une surface de 1'089 m², ayant suscité l'intérêt de nombreux promoteurs au cours des années, est limitée dans sa constructibilité par la forêt l'entourant, plus précisément par la distance de dix mètres à la lisière à respecter selon la législation forestière.

2. Active dans les domaines des opérations financières, commerciales et immobilières, la société O._____ est administrée par

X._____ et R._____, lequel est également administrateur avec signature individuelle de la société S._____ active dans les opérations immobilières. Les deux administrateurs d'O._____ sont par ailleurs rompus aux affaires de la construction, R._____ étant également architecte.

3. Au début 2011, alors que cela faisait plusieurs années que H._____ cherchait à vendre son terrain ou à le rentabiliser, S._____ a fait paraître une annonce, déclarant être à la recherche de terrains à bâtir. En guise de réponse, H._____ a adressé à la société en question une feuille sur laquelle figuraient son adresse et diverses informations sur sa parcelle n° [...] sise à [...], y compris le prix de vente de 544'500 fr. (soit 500 fr. par m²). Il y a également joint un plan de situation établi le 6 août 2002 en vue d'un redressement de limite, qui ne mentionnait pas l'emprise de la forêt sur la parcelle.

Par courrier du 4 mars 2011, R._____ a répondu à l'offre de H._____, assurant avoir étudié la constructibilité et l'aspect promotionnel de la parcelle n° [...]. Il a indiqué conclure que, malgré les difficultés de planification indéniables et la situation quelque peu difficile de ce bien, une réalisation serait économiquement possible avec de bonnes chances de succès, conclusion à laquelle se ralliaient ses partenaires. Ainsi, O._____ a proposé à H._____ de conclure un contrat de vente à terme pour le prix demandé aux conditions suivantes : l'obtention du permis de construire, le dépôt par leurs soins d'une demande de permis de construire réglementaire et sans dérogation, la commande d'un relevé topographique, le dépôt de la demande dans les trois mois qui suivent la délivrance d'un permis de construire, la séparation sans frais des parties et le partage des frais d'acte en cas d'échec « peu probable mais tout de même réel » de la procédure. Enfin, au bas de ce courrier, R._____ a précisé qu'un entrepreneur général de ses amis lui avait demandé en 2007 d'étudier ce dossier, qu'il avait retrouvé dans ses archives. Il connaissait dès lors les particularités et les contraintes de la parcelle de H._____.

Par pli du 7 mars 2011 adressé à R._____, H._____ a fait suite à cette proposition, en avançant que, n'étant pas juriste, ni spécialiste de ce genre de transaction, il préférerait s'en tenir aux conditions habituelles. Aussi, il a déclaré accepter de vendre son terrain aux conditions suivantes : la signature chez un notaire choisi par l'acheteur d'une promesse de vente conditionnée à l'octroi d'un permis de construire, la demande de permis de construire conforme aux lois et aux règlements, le versement du prix de vente sur le compte du notaire et signature de l'acte de vente définitif dès l'obtention du permis de construire, l'exécution de la vente au plus tard le 30 août 2011, faute de quoi la promesse de vente serait déclarée nulle et non avenue, et la prise en charge des frais par l'acheteur.

4. D'entente entre les parties, c'est finalement O._____ qui s'est portée acquéreuse du bien-fonds de H._____. Par acte du 1^{er} avril 2011 signé par devant le notaire Michel Monod, O._____ a conclu avec H._____ un contrat de vente conditionnelle et a convenu un droit d'emption, portant sur le transfert de la parcelle n° [...] de [...], pour un prix de 544'500 francs.

Cet acte de vente prévoyait notamment ce qui suit :

« I. VENTE

[...]

1.3. Etat juridique

[...]

Restrictions légales

[...]

L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des autorités compétentes sur les règles applicables à l'immeuble vendu et aux immeubles voisins (zone d'affectation, possibilité de construction, rénovation, transformation, occupation et exploitation, état d'équipement).

(...)

II. CONDITION

1. Permis de construire

La présente vente est convenue ferme de part et d'autre.

Elle est toutefois expressément subordonnée à l'obtention par l'acheteur, d'ici au 31 octobre 2011, du permis de construire définitif et immédiatement exécutoire relatif à l'édification sur l'immeuble vendu.

2. Engagement de l'acheteur

A cet effet, l'acheteur s'engage à ses frais et sous sa responsabilité à mettre tout en œuvre pour obtenir le permis précité dans les plus brefs délais, notamment :

- en faisant établir des plans en tous points conformes aux dispositions actuelles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, sans aucune dérogation.*
- en déposant le dossier de mise à l'enquête publique relatif à la construction envisagée d'ici au 30 juin 2011.*

[...]

En cas de non-respect par l'acheteur des engagements pris ci-dessus, il sera considéré comme défaillant au sens du chiffre 2 du chapitre III ci-après (clause pénale).

[...]

4. Nullité - échéance

Le présent acte sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ou d'autre :

- dans les 20 jours après notification d'un jugement de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal refusant à l'acheteur la délivrance du permis de construire sollicité.*
- le 30 novembre 2011 au plus tard si la condition de l'obtention du permis de construire n'est pas remplie à cette date.*

En outre, la condition de l'obtention d'un permis de construire ayant été posée à la demande de l'acheteur, celui-ci pourra, le cas échéant, y renoncer en tout temps et exiger l'exécution du présent acte selon la procédure décrite au chapitre ci-après. Dans cette hypothèse, le vendeur sera déchargé de toute responsabilité quant aux conséquences éventuelles pour l'acquéreur de la non-réalisation de la condition susmentionnée.

III. EXECUTION

1. Signature de la réquisition de transfert

En cas de réalisation de la condition, le présent acte déploiera tous ses effets.

La signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord dans les 30 jours à compter de la notification du permis de construire définitif et exécutoire.

A défaut d'entente dans le délai de 30 jours ci-dessus, la plus diligente des parties pourra requérir l'exécution du présent contrat par l'envoi par lettre recommandée d'une convocation adressée au moins 10 jours à l'avance.

2. Clause pénale

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non-défaillante pourra à son choix :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du solde du prix.*
- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée au montant de cinquante-quatre mille quatre cent cinquante francs (CHF 54'450.-), montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure.*

Dans l'hypothèse où l'acheteur fait défaut et que le vendeur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé demeurera définitivement acquis à titre de paiement de la clause pénale.

Si le vendeur fait défaut et que l'acheteur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé sera restitué à l'acheteur et le vendeur devra encore verser à l'acheteur le montant de la clause pénale.

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés. »

5. Le 12 mai 2011, R. _____ s'est entretenu téléphoniquement avec une collaboratrice du BTI des communes de [...], avant de lui transmettre par courriel un plan de situation avec des esquisses de trois bâtiments. Au sujet de l'art. 33 du règlement, R. _____ a notamment demandé à la collaboratrice du BTI si, dans l'hypothèse d'une construction

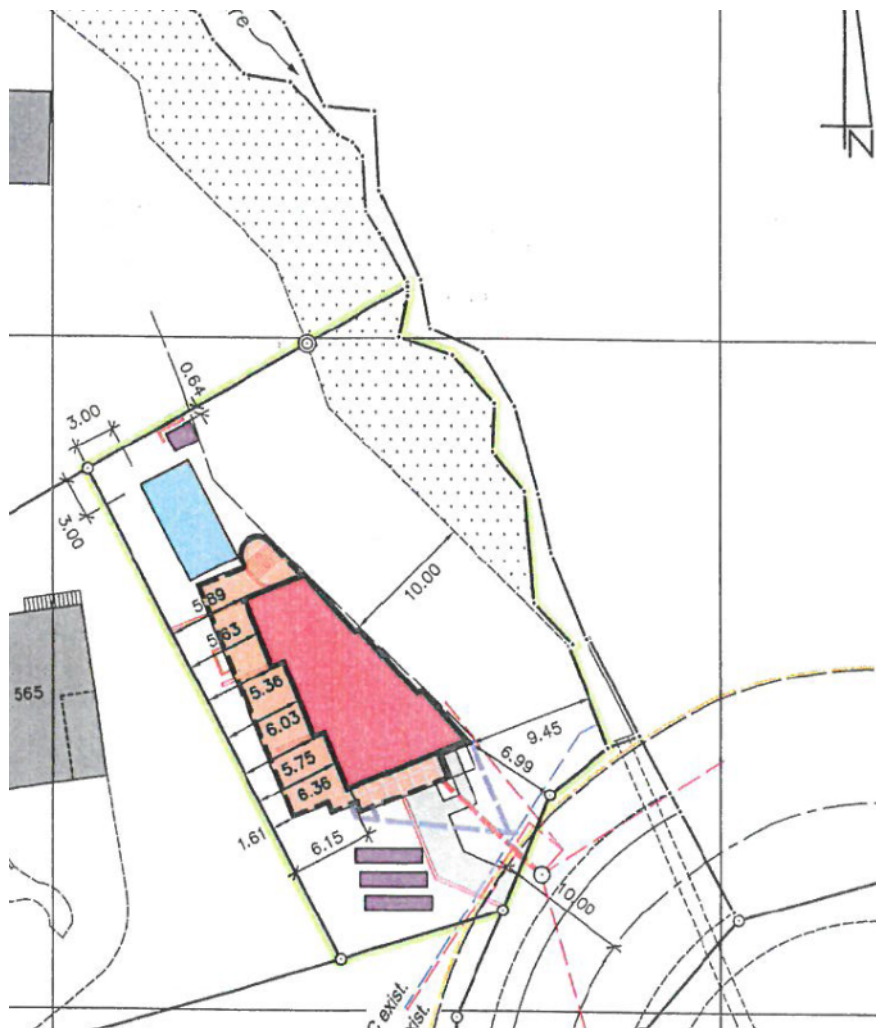
comportant des décrochements en plan, la distance réglementaire se mesurait toujours à partir du milieu de la construction.

Le 18 mai 2011, la collaboratrice du BTI a répondu que cela dépendait des décrochements : si ces derniers mesuraient plus d'un mètre, chaque corps de bâtiments devait être considéré indépendamment, tandis qu'en présence de décrochements de moins d'un mètre, il fallait prendre en considération l'entier de la façade pour le calcul des distances.

Selon l'art. 52 par. 6 du règlement, le décrochement entre les corps de bâtiments devait être d'un mètre au minimum. S'agissant de la distance à la limite du fonds voisin, l'art. 33 du règlement prévoyait que celle-ci était mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite, lorsque la façade d'un bâtiment se présentait obliquement par rapport à la limite de la propriété. Tant que la façade ne dépassait pas 18 mètres, la distance à la limite du fonds voisin devait être de six mètres au moins (cf. art. 52 par. 7 du règlement).

6. Le 29 juin 2011, R._____ a remis divers documents à la Municipalité de [...] en vue de la mise à l'enquête publique du projet de construction d'un immeuble de trois appartements, d'un garage souterrain, d'une piscine et d'une cabane de jardin sur la parcelle de H._____. Il a ainsi déposé un formulaire général de demande de permis de construire accompagné d'un plan de situation, ainsi que des plans d'aménagements extérieurs, d'étages, de coupes, de façades et de canalisations.

Le plan de situation établi le 23 juin 2011 se présentait comme suit :



Côté ouest, des décrochements de 0,83 et 0,95 mètre entre les corps de bâtiments étaient prévus. Côté est, la façade était implantée à dix mètres de la lisière forestière, soit à la distance limite autorisée, et comportait deux décrochements de 0,38 et 0,42 mètre s'inscrivant dans la géométrie des décrochements des toits.

Le 5 juillet 2011, le BTI a accusé réception de ce dossier d'enquête.

7. Par pli du 3 octobre 2011, H. _____ s'est renseigné auprès de la Syndique de [...] au sujet de l'avancement du dossier. Il a relevé que l'architecte n'avait pas encore reçu le relevé des irrégularités éventuelles du projet en question, alors que le délai normal entre le dépôt de la demande et l'octroi du permis de construire était d'environ deux mois. H. _____ a ainsi prié le BTI d'accélérer la procédure et, si le permis de construire ne pouvait être délivré avant le 31 octobre 2011, d'informer

l'architecte et lui-même de ce que le permis serait délivré dès que les modifications demandées auraient été faites. Le même jour, H._____ a rencontré la Syndique de [...] et le responsable du BTI.

Par courrier du 7 octobre 2011, le BTI a indiqué à H._____ que son dossier avait été examiné et que, même si cela prenait du temps, un certain nombre de renseignements préalables et nécessaires avaient dû être obtenus des services concernés.

8. Lors de la séance du 11 octobre 2011 qui s'est tenue dans les locaux du BTI en présence de H._____ et de R._____, les responsables de l'administration communale ont avisé les intéressés de ce que le projet n'était pas conforme à l'art. 52 du règlement, les décrochements entre les corps de bâtiments étant inférieurs à un mètre. Dès lors, les parties ont immédiatement pris contact avec le notaire afin qu'il établît un projet d'acte prorogeant la vente conditionnelle et le droit d'emption.

Par courrier du 13 octobre 2011, le BTI a confirmé à l'architecte le caractère non réglementaire du projet : afin de se conformer à l'art. 52 du règlement, les décrochements entre les corps de bâtiments du côté ouest devaient impérativement mesurer un mètre au minimum, d'une part ; la distance à la limite de chaque corps de bâtiment - mesurée à l'axe de ceux-ci - devait être d'au moins six mètres, d'autre part, étant également relevé que la distance réglementaire à la limite des angles de chaque corps ne pouvait être diminuée de plus d'un mètre.

Par courriel du 2 novembre 2011 à R._____, le BTI a déclaré qu'afin de considérer la construction projetée comme un bâtiment à plusieurs corps, il fallait des décrochements d'un mètre au moins tant du côté est que du côté ouest.

9. Le 11 octobre 2011, le notaire a transmis à H._____ et à O._____ un projet d'acte de prorogation qui, en attendant les instructions des parties, ne stipulait pas la nouvelle échéance.

Le 31 octobre 2011, lors d'une rencontre dans les locaux du notaire, les parties ont vainement tenté de parvenir à un accord s'agissant de la nouvelle échéance.

Par courrier du 2 novembre 2011 adressé en copie au notaire Michel Monod, H. _____ s'est plaint auprès de la société O. _____ de ce qu'elle avait délibérément conçu les plans sans respecter le règlement et sans les avoir corrigés jusqu'alors, bien qu'elle eût déclaré être pressée d'obtenir un permis de construire lors de la signature de l'acte notarié. Il l'a dès lors invitée à verser le prix convenu et à fixer un rendez-vous devant le notaire pour finaliser la vente, faute de quoi la parcelle serait remise en vente.

10. Le 16 novembre 2011, une seconde annonce publicitaire portant sur le projet élaboré par O. _____ - la première datant du mois d'août 2011 - est parue dans la presse.

11. Au début décembre 2011, X. _____, administrateur d'O. _____, a contacté H. _____ pour lui proposer de signer un nouvel acte et pour convenir du paiement d'un acompte de 10 % du prix d'acquisition en mains du notaire.

Par courriel du 6 décembre 2011, X. _____ a requis du notaire des modifications relatives à l'acte de vente. Selon lui, il était convenu avec H. _____ que des « arrhes » seraient versées tout de suite à hauteur de 54'450 fr. (soit 10 % de 544'500 fr.), qu'un nouveau projet de construction serait déposé auprès de la Commune au plus tard le 15 février 2012 et que le permis de construire devait être obtenu jusqu'au 15 mai 2012.

Un projet notarié a été établi le 8 décembre 2011 concernant la modification de l'acte de vente à terme entre les parties, qui stipulait, entre autres, qu'un acompte de 54'450 fr. sur le prix de vente avait été versé le même jour en mains du notaire. Selon les déclarations du témoin X. _____, cela s'expliquait par le fait que le terme « arrhes » - qu'il avait

lui-même utilisé - était à comprendre comme un acompte, conformément à la pratique usuelle dans la branche.

Le 14 décembre 2011, dans le cadre de la poursuite n° [...] requise par H._____, la société O._____ s'est vu notifier un commandement de payer pour un montant de 54'450 fr., la cause indiquée de l'obligation étant la « rupture de contrat ». O._____ y a formé opposition totale.

Par courrier du 16 décembre 2011, H._____ a déclaré au notaire que le projet ne correspondait pas à ce qu'X._____ lui avait proposé et qu'il en avait « assez de cette comédie ». H._____ a sollicité du notaire que celui-ci lui téléphone une fois la totalité du montant de la vente versé, auquel cas il viendrait si, d'ici là, les négociations avec d'autres clients n'avaient pas abouti. Ce courrier a été adressé en copie au représentant d'O._____, qui en a pris connaissance.

Par courrier du 27 janvier 2012, H._____ a rappelé à O._____ que, par acte notarié du 1^{er} avril 2011, elle s'était engagée à acquérir sa parcelle pour un prix de 544'500 fr. sous réserve de l'obtention d'un permis de construire jusqu'au 31 octobre 2011 avec remise d'un dossier de mise à l'enquête publique conforme au règlement jusqu'au 30 juin 2011. Il a relevé qu'O._____ n'avait respecté ni les délais ni les autres conditions contractuelles, dès lors que le projet était dérogatoire. Par conséquent, il a précisé considérer que le ch. II.2 du contrat n'avait pas été respecté, ce qui rendait exigible le versement de la clause pénale conformément au ch. III.2. Cela étant, H._____ a offert à O._____ de renoncer au versement de la clause pénale à condition qu'elle acquît définitivement et de manière inconditionnelle le terrain avec paiement du prix de 544'500 fr., ainsi que d'une participation à ses frais de 1'000 fr., jusqu'au 10 février 2010 (sic !) au plus tard.

Aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

Le 1^{er} février 2012, le notaire a adressé aux parties un courrier les informant de ce que, le projet du 8 décembre 2011 de l'acte de vente modifié n'ayant pas été signé et l'échéance du droit d'emption n'ayant ainsi pas été prolongée, il retournait l'acompte de 54'450 fr. à O._____.

12. Par demande du 9 juillet 2012 déposée auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, H._____ a conclu à la condamnation d'O._____ au paiement de la somme de 54'450 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011 (I) et à la mainlevée définitive de l'opposition formée par O._____ au commandement de payer notifié dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne jusqu'à concurrence de 54'450 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011, et des frais du commandement de payer à hauteur de 103 fr. (II).

Par réponse du 19 novembre 2012, O._____ a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la radiation de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne.

Par ordonnance de preuves rendue le 1^{er} mai 2013, le Président du Tribunal civil a nommé l'architecte SIA Roland Mosimann en qualité d'expert chargé de se déterminer sur certains allégués.

13. Le 20 mars 2014, l'expert Roland Mosimann a rapporté que, pour l'établissement de son projet et ensuite des contacts avec le BTI, O._____ avait pris certaines options selon son interprétation du règlement. Il a constaté que le BTI avait certaines incertitudes quant à l'application du règlement : dans son courrier du 13 octobre 2011, le BTI demandait des décrochements entre les corps de bâtiments du côté ouest, alors que, par courriel du 2 novembre 2011, il informait O._____ de ce que les décrochements devaient se situer tant du côté ouest que du côté est. Selon l'expert, dans ces conditions, l'ensemble du projet devait être modifié, ainsi que son implantation, ce qui représentait un travail important. Il ressortait aussi du rapport de l'expert que les limites des constructions, par leur géométrie, ne permettaient l'implantation que d'un

bâtiment de forme trapézoïdale, jugé difficilement compatible avec un programme d'habitation. En outre, l'expert a précisé que le permis de construire aurait pu être obtenu le 31 octobre 2011 à condition que chaque intervenant eût respecté ses délais et que le projet n'eût pas fait l'objet d'opposition ou de recours. Cela étant, d'après l'expert, le temps à disposition pour établir un nouveau projet au début du mois d'octobre 2011, voire dès le 2 novembre 2011, était insuffisant pour respecter les échéances convenues entre les parties. Enfin, l'expert s'est également prononcé sur les frais engagés par O._____ en vue de l'exécution du contrat, les estimant à 87'449 fr. 55.

Ensuite de la requête des parties, un complément d'expertise a été ordonné. L'expert a rendu son rapport d'expertise complémentaire le 5 décembre 2014. En substance, il en ressortait qu'il était difficile de réaliser d'emblée un projet en tous points conforme au règlement, vu les hésitations du BTI quant à son application, voire même de le réaliser de manière conforme dans un délai de trois mois, et qu'il était compliqué de modifier le projet complexe en forme trapézoïdale composé de trois éléments répartis sur trois niveaux, en particulier s'agissant de la réorganisation des plans des appartements. L'expert a également relevé que l'échéance prévue dans le contrat de vente pour la mise à l'enquête ne permettait pas l'établissement d'un avant-projet qui aurait été préalablement soumis au BTI.

14. Le 2 juin 2015, l'audience de jugement s'est tenue en présence des parties. Trois témoins ont été entendus.

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 au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit 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).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et la valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et arrêts cités). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 2 juillet 2015/608 consid. 2 ; CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

3.

3.1 L'appelant fait valoir qu'en concluant la clause pénale, l'intimée, dont les représentants étaient rompus aux affaires et qui était active dans le domaine de l'immobilier, aurait agi en parfaite connaissance de ses engagements pris, soit en particulier de la présentation d'un dossier de mise à l'enquête réglementaire. Selon l'appelant, l'intimée savait que, faute de respecter ses engagements, elle s'exposait automatiquement au paiement de la clause pénale, dont le texte serait clair. Ainsi, dès lors que les premiers juges ont reconnu que le projet n'était objectivement pas réglementaire, ils devaient en tirer la conséquence juridique prévue dans l'acte notarié, sans s'attacher à la vision subjective dudit projet par l'une des parties.

Au surplus, l'appréciation des premiers juges de la bonne foi des représentants de l'intimée quant au caractère réglementaire du projet présenté serait injustifiée au vu des plans présentés à l'enquête, qui prévoiraient un décrochement inférieur à un mètre tant à l'est qu'à l'ouest, ainsi que des courriers du BTI des 18 mai et 10 octobre 2011 qui attireraient l'attention de l'intimée sur la nécessité de respecter la longueur d'un mètre pour les décrochements. En outre, la distinction opérée par l'expert entre deux renseignements fournis par le BTI serait sans portée, eu égard au constat des premiers juges selon lequel le projet déposé le 29 juin 2011 n'était pas réglementaire.

Enfin, la procédure du constat notarié de carence prévue au ch. III.1 ne serait pas applicable à l'engagement stipulé sous ch. II.2. D'une part, le constat de carence n'aurait de sens que pour documenter le cas classique du défaut à l'exécution (défaut de payer le prix, respectivement de concourir au transfert), alors que le ch. II.2 viserait des engagements d'une autre nature, soit celui de déposer un dossier réglementaire exempt de dérogation dans un délai donné et celui de procéder en cas d'opposition. D'autre part, le ch. II.2 prévoirait que le non-respect par l'acheteur des engagements précités entraînerait automatiquement un défaut au sens du ch. III.2, de sorte que, le cas échéant, il n'y aurait pas lieu de procéder à un quelconque constat.

Etant établi que l'intimée n'avait pas déposé un projet réglementaire dans le délai imparti – et prolongé –, l'appelant considère qu'il était en droit de réclamer soit le montant de la clause pénale, soit l'exécution avec paiement du solde du prix. Les premiers juges auraient retenu à tort qu'il n'avait jamais opté, puisque c'est précisément ce qu'il aurait fait en notifiant à l'intimée un commandement de payer portant sur le montant de la clause pénale, ce qui était confirmé par son courrier du 27 janvier 2011.

3.2 De son côté, l'intimée fait valoir que le caractère non réglementaire du projet présenté ne serait pas établi, seule l'autorité municipale étant susceptible de le constater et les remarques du BTI n'ayant pas valeur de décision. D'ailleurs, l'expert judiciaire aurait relevé le caractère complexe du règlement communal sous l'angle de son application et de son interprétation.

A supposer que le projet présenté doive être considéré comme non réglementaire, l'intimée considère que cette informalité n'aurait pas de caractère causal. N'ayant été signalée que le 11 octobre 2011 aux parties, le respect de la condition aurait été de fait impossible vu les délais des art. 109 et 114 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 ; RSV 700.11), de sorte que l'art. 163 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) devrait être appliqué. Il n'y aurait au surplus aucune faute de l'intimée liée à la présentation du projet litigieux, puisque celui-ci serait basé sur des renseignements erronés du BTI.

L'intimée propose ensuite son interprétation des modalités prévues par les ch. II et III de l'acte notarié en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution. Sous cet angle, elle fait valoir que, par les renvois prévus aux ch. II.1 et III.2, l'interpellation préalable visée au ch. III.1 serait nécessaire dans tous les cas de figure, ce que confirmerait le texte du ch. III.2 stipulant que la clause pénale est immédiatement exigible (« sans autre mise en demeure ») et dont il faudrait déduire l'exigence d'une mise en demeure antérieure. D'après elle, comme l'appelant ne l'avait pas mise

en demeure d'acquérir la parcelle avant l'échéance de l'acte stipulée au 30 novembre 2011, il se serait privé du droit d'exiger le paiement de la clause pénale.

Enfin, selon l'intimée, l'appelant n'aurait pas opté pour la clause pénale avant la réquisition de la notification d'une poursuite pour le montant correspondant, le 14 décembre 2011, mais aurait au contraire adopté un comportement dont il faudrait déduire qu'il avait opté pour l'exécution.

Par surabondance, l'intimée invoque avoir agi de bonne foi et sur la base d'une intention sérieuse, ce dont attesteraient les frais encourus en vue de l'exécution du contrat, chiffrés par l'expert à 87'449 fr. 95.

Subsidiairement, l'intimée se prévaut de l'art. 163 al. 3 CO en vue d'une éventuelle réduction de la clause pénale.

3.3

3.3.1 La clause pénale ou peine conventionnelle (art. 160 à 163 CO) est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation pour les cas d'inexécution, d'exécution imparfaite ou tardive de son obligation. La prestation stipulée dans la clause pénale est due indépendamment du dommage subi par le créancier et, sauf convention contraire, même si celui-ci n'a encouru aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; cf. Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., 1997, n. 272, p. 862), sous réserve de son caractère réductible (art. 163 al. 3 CO). La jurisprudence a admis que l'engagement de se comporter conformément au contrat peut faire l'objet d'une clause pénale (ATF 122 III 420 consid. 2a). Dans ce contexte, les parties sont libres de définir le comportement que la peine conventionnelle est destinée à empêcher. Aux fins de créer une pression générale en faveur d'une exécution conforme au contrat, elles peuvent en particulier convenir d'une clause générale selon laquelle une peine conventionnelle est due pour chaque violation

d'un devoir contractuel. L'interprétation de telles clauses a lieu selon l'art. 18 CO (135 III 433 consid. 4.2, JdT 2009 I 479, p. 485).

La clause pénale a un caractère autonome en ce sens qu'elle constitue une nouvelle obligation qui s'ajoute à la dette principale du débiteur ou l'augmente et est sujette à des causes d'extinction qui lui sont propres (Mooser, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 1 ad art. 160 CO et les réf. cit.). Elle a un caractère accessoire en ce sens qu'elle est au service de l'obligation principale, qu'elle renforce. En cas de nullité de l'obligation principale, la clause pénale est également nulle. Elle n'est pas non plus due en cas d'impossibilité initiale (art. 20 CO) et, sauf convention contraire, en cas d'impossibilité subséquente non fautive (art. 119 al. 1 CO), ce qu'il appartient au débiteur de prouver (Mooser, op. cit., n. 4 ad art. 163 CO).

La peine alternative, prévoyant que le créancier puisse demander soit l'exécution, soit la peine – non les deux –, est la règle (art. 160 al. 1 CO), sous réserve d'une convention contraire (art. 160 al. 2 CO). La faculté de choisir conférée au créancier s'exerce au moyen d'un droit formateur. Mais elle n'est que conditionnelle : elle n'est donnée qu'en cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite. La loi ne fixe pas de délai au créancier pour se déterminer, lequel doit néanmoins le faire dans les limites de la bonne foi. Lorsqu'il réclame la peine, le créancier renonce à l'exécution et l'option est irrévocable. Si le créancier a choisi l'exécution de la prestation, il peut toujours, en cas d'inexécution, exiger après mise en demeure la peine conventionnelle (Mooser, op. cit., nn. 10 et 11 ad art. 160 CO).

3.3.2 Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit en premier lieu rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 1126 ; ATF 125 III 305 consid. 2b, JdT 2000 I 635 ; TF 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b et les

réf. citées). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. cit.).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge interprétera les déclarations faites selon la théorie de la confiance ; il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (cf. ATF 127 III 444 consid. 1 b, JdT 2002 I 213 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_502/2010 du 1^{er} décembre 2010 consid. 2.1.1 ; TF 4A_665/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_47/2010 du 4 avril 2010 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (TF 4A_476/2011 du 11 novembre 2011 consid. 3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5, JdT 2003 I 144).

3.3.3 Les premiers juges ont estimé que l'intimée pouvait de bonne foi considérer avoir satisfait à ses obligations en vue de l'obtention du permis de construire ; dès lors, en raison de l'échéance stipulée pour l'obtention d'un permis de construire, survenue le 30 novembre 2011, l'acte notarié dans son ensemble était caduc, y compris la clause pénale.

Sans le dire explicitement, les premiers juges ont procédé à une interprétation objective de l'acte notarié du 1^{er} avril 2011, ce qui n'est pas critiquable en soi dans la mesure où les éléments d'interprétation subjective ne permettent pas de dégager la réelle et commune volonté des parties. En effet, il ressort tout d'abord du courrier du 4 mars 2011 que l'intimée a proposé à l'appelant de conclure un contrat de vente à terme, conditionné, entre autres, à l'obtention du permis de construire – dont la demande réglementaire et exempte de dérogation devait être formée par ses soins – et à la séparation sans frais des parties, ainsi qu'au partage des frais d'acte, en cas d'échec de la procédure. Cela étant, par pli du 7 mars 2011, l'appelant a déclaré à l'intimée préférer s'en tenir aux conditions habituelles, à savoir notamment l'octroi d'un permis de construire conforme aux lois et aux règlements, l'exécution de la vente au plus tard le 30 août 2011, faute de quoi la promesse de vente serait déclarée nulle et non avenue, et la prise en charge des frais par l'acheteur. La volonté du vendeur de ne supporter aucuns frais s'opposait donc à celle de l'acquéreuse, qui souhaitait partager les frais non directement liés à l'obtention du permis de construire en cas d'échec du processus. Le fait que le vendeur n'envisageait pas l'échec du processus sans dédommagement ressort en outre du libellé des engagements pris par l'acheteur dans l'acte notarié de concourir, sous plusieurs aspects précis, à l'obtention du permis de construire, ainsi que de l'attitude du vendeur postérieurement à la signature de l'acte notarié, notamment de ses courriers des 3 octobre 2011, 2 novembre 2011 et 27 février 2012 et du commandement de payer du 6 décembre 2011, exprimant son empressement de voir la vente aboutir ou d'être dédommagé.

3.3.4 Il faut donc recourir à une interprétation objective des manifestations de volonté des parties.

Dans ce cadre, il faut partir du texte lui-même qui est clair en tant qu'il soumet à la clause pénale stipulée sous ch. III.2 non seulement les obligations des parties dans le cadre de l'exécution de la vente, mais également plusieurs engagements précis pris par l'acheteur, à teneur du

ch. II.2, de concourir à la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire, parmi lesquels celui, explicite et dépourvu d'ambiguïté, de présenter à l'enquête publique, dans un délai au 30 juin 2011, des plans exempts de toute dérogation au règlement. Or le dernier paragraphe du ch. II.2 de l'acte notarié du 1^{er} avril 2011 stipule expressément que le non-respect par l'acheteur des engagements souscrits afin de concourir à la réalisation de la condition vaudra à celui-ci d'être « considéré comme défaillant au sens du ch. III.2 (clause pénale) », expression qui ne peut se comprendre comme le renvoi in extenso au ch. III définissant les modalités de l'exécution de la vente (concours des parties au transfert et paiement du prix). Le ch. III prévoit en effet le recours à une procédure de constat de carence notarié, alors que le ch. II.2 règle précisément cet aspect en stipulant d'ores et déjà le défaut de l'acheteur qui n'aurait pas établi des plans parfaitement conformes à la réglementation communale, qui n'aurait pas déposé le dossier de mise à l'enquête d'ici au 30 juin 2011, qui n'aurait pas introduit sans délai les recours à disposition ou qui n'aurait pas tenu le vendeur et le notaire au courant des démarches à entreprendre en vue d'obtenir le permis de construire, ainsi que des décisions des autorités compétentes.

La stipulation d'une clause pénale assortissant le respect des engagements de l'acheteur d'œuvrer à la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire voulue par l'acheteur apparaît comme le contrepois, opposé par le vendeur, au pouvoir factuel de l'acheteur d'influer sur la réalisation ou non de cette condition. Enfin, comme le relève l'appelant, le notaire ne dispose d'aucune compétence particulière et n'est d'aucun recours pour constater la conformité ou non du projet de construction à la réglementation communale existante, de sorte que la procédure du constat de carence n'a aucun sens pour constater le respect ou le non-respect par l'acheteur des obligations souscrites sous ch. II.2.

Il ressort donc du texte et de la logique intrinsèque de l'acte que la procédure du constat de carence décrite sous ch. III.1 ne trouve application qu'en cas de défaut dans le cadre de l'exécution des obligations découlant de la vente en tant que telle et non en cas de défaut

de l'acheteur dans le cadre des obligations souscrites en vue de la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire.

3.4 L'acte notarié exprime objectivement la volonté d'assortir plusieurs obligations d'une clause pénale et non seulement l'exécution conforme au contrat après réalisation de la condition d'obtention du permis de construire dans un délai donné. En particulier, la clause pénale a aussi pour vocation de renforcer les obligations, souscrites par l'acheteur indépendamment de l'obligation de concourir au transfert et de payer le prix, de présenter un dossier de mise à l'enquête dans un délai donné et sur la base de plans ne présentant aucune dérogation au règlement, ainsi que de concourir à la procédure d'obtention du permis de construire dans toute la mesure utile et d'informer le vendeur ainsi que le notaire de son avancement. A son défaut, il n'aurait tenu qu'à l'acheteur d'influer sur la réalisation ou non de la condition d'octroi du permis de construire pour tenir en échec, ou non, l'ensemble de l'acte.

Dans ce contexte, l'acte ne peut recevoir l'interprétation implicite qu'en ont faite les premiers juges. Il n'est en effet pas conforme à l'interprétation objective d'exclure l'application de la clause pénale dès l'échéance du terme stipulé pour la réalisation de la condition d'obtention du permis de construire, indépendamment de la façon dont l'acheteur a ou non concouru à son avènement, alors que l'obligation de concourir à l'avènement de la condition a été renforcée par un engagement de l'acheteur érigé en obligation à caractère autonome sous forme de clause pénale. En admettant que l'intimée ait pu subjectivement considérer avoir satisfait à ses obligations en vue de l'obtention du permis de construire, après avoir constaté que tel n'était pas le cas d'un point de vue objectif, les premiers juges ont à tort introduit et pris en considération une notion absente de la convention des parties.

4. L'art. 163 al. 2 CO prévoit notamment que la peine stipulée ne peut être exigée lorsque l'exécution de l'obligation est devenue impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable. Cette

disposition ne vise cependant que les cas d'impossibilité initiale (art. 20 CO) ou d'impossibilité subséquente non fautive au sens de l'art. 119 CO, soit une impossibilité objective – et non subjective (cf. Thévenoz, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 119 CO) – de la prestation, de surcroît non imputable au débiteur. La faute du débiteur, qui est présumée, peut consister en le fait de n'avoir pas envisagé ni prévenu la survenance de l'impossibilité. En outre, l'application de 119 CO peut être exclue lorsque le débiteur répond de l'impossibilité en raison d'une clause contractuelle ou même de motifs d'équité (Thévenoz, op. cit., n. 7 ad art. 119 CO).

4.1 L'intimée soutient que les premiers juges n'étaient pas compétents pour juger du caractère non réglementaire du projet soumis à l'enquête publique. Or le constat du caractère réglementaire ou non du projet pouvait et devait être effectué à titre préjudiciel par le juge civil pour vérifier l'avènement – ou non – de la condition, ne serait-ce que dans la mesure où en l'occurrence, comme le relève l'intimée, l'autorité communale n'a jamais été appelée à trancher cette question après que le BTI avait pris position. La réponse à cette question était un préalable nécessaire à la résolution du litige. Par ailleurs, la compétence du juge civil pour connaître de questions préjudicielles qui ne font pas encore l'objet d'une décision entrée en force de la part de l'administration ou des tribunaux administratifs est reconnue de jurisprudence constante (ATF 131 III 546 consid. 2.3, JdT 2008 I 67). Il est donc erroné de prétendre, comme le fait l'intimée, que ce constat ne pouvait être posé par les premiers juges.

4.2

4.2.1 L'intimée soutient également qu'en raison du caractère complexe de la réglementation communale de police des constructions, souligné par l'expert, et des renseignements contradictoires donnés par le BTI, le respect des délais contractuels aurait été impossible.

4.2.2 Sur la base du jugement entrepris et des plans produits à l'appui de la demande de permis de construire du 29 juin 2011 (cf. supra,

let. C, ch. 6), on constate que le projet soumis à la Municipalité de [...] en vue de l'enquête publique impliquait du côté ouest du bâtiment principal des décrochements de 0,83 et 0,95 mètre entre les corps de bâtiments, ainsi que des décrochements de 0,38 et 0,42 mètre entre les mêmes corps de bâtiments du côté est. Qui plus est, la distance à la limite du fonds voisin, mesurée perpendiculairement à la limite à partir du milieu de la façade côté ouest du bâtiment le plus au nord, atteignait 5,63 mètres.

Comme cela ressort déjà du courrier du BTI du 13 octobre 2011, le règlement exige à son art. 52 que le décrochement entre les corps de bâtiments soit d'un mètre au minimum et que la distance à la limite de chaque corps, mesurée à l'axe de ceux-ci, soit d'au moins six mètres. Par son courrier du 13 octobre 2011, le BTI a notamment précisé à R. _____ que, pour être réglementaires, les décrochements entre les corps de bâtiments côté ouest devaient être d'un mètre au minimum, alors que, par courriel du 2 novembre 2011, il a précisé que les décrochements devaient être d'un mètre tant côté ouest que côté est.

Au vu de la configuration du projet présenté à l'autorité communale le 29 juin 2011 (cf. supra, let. C, ch. 6), il ne fait aucun doute que celui-ci ne satisfaisait pas aux exigences relatives aux décrochements minimaux d'un mètre entre les différents corps de bâtiments et à la distance à la limite du fonds voisin, exigences ressortant telles quelles de la réglementation de la police des constructions (art. 52 par. 6 et 7 du règlement).

Dès lors, face à une clause exigeant sans ambiguïté le dépôt de plans ne dérogeant en rien à la réglementation communale, l'intimée, représentée par un architecte de métier et de formation, ne saurait de bonne foi prétendre n'avoir pas perçu le risque que le projet présenté ne soit pas conforme à la réglementation précise de la mesure des décrochements admissibles. Quelle qu'ait été l'attitude du BTI et quelle qu'ait été la complexité de la réglementation communale ou l'aspect délicat de la configuration de la parcelle, l'intimée pouvait et devait se rendre compte qu'en présentant un tel projet, elle prenait d'emblée un

risque incompatible avec l'engagement résultant du ch. II.2 du contrat. L'attitude adoptée ultérieurement par l'autorité communale, respectivement par son bureau technique, ne change rien à l'appréciation qui précède.

En l'absence d'impossibilité objective et nonobstant les efforts déployés, les frais encourus et la bonne foi dont se prévaut l'intimée en appel, les premiers juges n'étaient pas fondés à considérer que l'intimée aurait satisfait à ses obligations découlant du contrat litigieux. Au contraire, il y a lieu d'admettre avec l'appelant que l'intimée a violé certaines obligations mises à sa charge par la convention des parties, avec pour conséquence de fonder sur le principe le droit de l'appelant d'exiger le versement de la clause pénale stipulée.

5. Le fait que l'appelant n'ait pas recouru à la procédure du constat de carence n'est pas déterminant (cf. supra, consid. 3.2). Autre est la question de savoir si, comme il le prétend, l'appelant a opté pour la clause pénale par la notification le 14 décembre 2011 d'un commandement de payer le montant correspondant, ce que l'intimée conteste en faisant valoir que l'appelant aurait opté par actes concluants. Pour leur part, les premiers juges ont nié que l'appelant ait opté, nonobstant la notification du commandement de payer précité, ce qu'il convient d'examiner.

5.1 Après l'échéance stipulée au 30 juin 2011 pour le dépôt d'un dossier de mise à l'enquête comportant des plans en tous points conformes à la réglementation communale, le vendeur et appelant n'a pas immédiatement exigé le versement de la clause pénale, bien qu'elle fût devenue exigible. Le 3 octobre 2011, il a écrit à la Municipalité de [...], la pressant d'accélérer la procédure de délivrance du permis de construire ; il n'est cependant pas établi que l'intimée aurait été informée de cette démarche. Les parties semblent avoir envisagé de proroger l'acte notarié du 1^{er} avril 2011, puis d'établir un nouveau contrat de vente conditionnelle avec droit d'emption, le vendeur et appelant se refusant en définitive à

souscrire à un nouvel acte au motif que le projet d'acte n'aurait pas été conforme aux discussions préalables avec l'intimée, tandis que l'intimée a interprété l'attitude de l'appelant comme une volte-face injustifiée.

Le 2 novembre 2011, l'appelant a invité l'intimée à s'exécuter en versant le montant de la vente sur le compte du notaire et lui a demandé de fixer un rendez-vous avant la fin du mois pour finaliser cette vente, indiquant qu'à ce défaut, la parcelle serait remise en vente. Le 14 décembre 2011, l'appelant a fait notifier à l'intimée un commandement de payer le montant de 54'450 fr. – correspondant au montant de la clause pénale –, en indiquant comme cause de l'obligation la « rupture du contrat ». Le 16 décembre 2011, l'appelant a écrit au notaire, avec copie au représentant de l'intimée – qui en a pris connaissance –, qu'il en avait « assez de cette comédie » et ne viendrait qu'une fois l'intégralité du montant de la vente versée si, d'ici là, les négociations avec ses autres clients n'avaient pas abouti. Enfin, par courrier de son conseil du 27 janvier 2012, l'appelant a réitéré sa volonté de recevoir le versement de la clause pénale, le cas échéant après avoir eu recours à la voie judiciaire, tout en offrant à l'intimée une ultime possibilité de se libérer du versement de la clause pénale en acquérant le bien-fonds sans condition.

5.2 Le grief de l'intimée selon lequel l'appelant aurait été déchu de son droit d'opter pour la peine conventionnelle après avoir opté par actes concluants pour l'exécution doit être rejeté. En effet, selon la doctrine, si le créancier a choisi l'exécution de la prestation, il peut toujours, en cas d'inexécution, exiger après mise en demeure la peine conventionnelle (Mooser, op. cit., nn. 10 et 11 ad art. 160 CO). Par conséquent, même à considérer que l'appelant aurait initialement opté pour l'exécution en prêtant la main à un projet de prorogation, éventuellement à une nouvelle version de l'acte notarié, cela ne l'empêchait pas d'opter ultérieurement pour la peine conventionnelle en cas d'inexécution. Quoi qu'il en soit, en raison de leurs divergences, aucun autre acte que celui du 1^{er} avril 2011 n'a été valablement souscrit par les parties. Il n'est ainsi pas possible de déduire des circonstances – comme le voudrait l'intimée – que l'appelant a opté pour l'exécution de la vente par actes concluants.

Il résulte de ce qui précède que, par courrier du 2 novembre 2011, l'appelant a opté pour l'exécution, tout en mettant en demeure l'intimée de s'exécuter dans un délai d'un mois, puis que faute d'exécution après l'échéance de la mise en demeure, il a valablement opté pour le versement de la clause pénale par l'envoi du commandement de payer le montant correspondant. Dans la mesure où l'appelant a ensuite ouvert action en paiement de la clause pénale pour laquelle il avait opté par la notification du commandement de payer du 14 décembre 2011, il a valablement exercé ce droit, si bien que son action doit être admise sur le principe.

6.

6.1 Aux termes de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Il observera toutefois une certaine réserve, car les parties sont libres de fixer le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) et les contrats doivent en principe être respectés ; une intervention du juge n'est nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (TF 4A_160/2012 du 17 octobre 2012 consid. 1.2 non publié à l'ATF 138 III 746, JdT 2014 II 454 ; ATF 133 III 43 consid. 3.3.1, JdT 2007 I 226 ; ATF 114 II 264 consid. la, JdT 1989 I 74 ; ATF 103 II 129 consid. 4, JdT 1978 1150 et les réf. citées). 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, ainsi que de la situation économique des parties, en particulier de celle du débiteur (TF 4A_160/2012 du 17 octobre 2012, consid. 1.2 non publié à l'ATF 138 III 746, JdT 2014 II 454, précité ; ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; ATF 133 III 43

précité consid. 3.3.2 ; ATF 114 II 264 précité consid. la ; ATF 103 II 129 précité consid. 4 et les réf. citées). Le fait que la peine soit élevée ou supérieure au montant que pourrait réclamer le créancier à titre de dommages-intérêts pour inexécution ne constitue pas à lui seul un facteur de réduction (Mooser, op. cit., n. 7 ad art. 163 CO et les réf. cit.).

Il n'appartient pas au créancier de prouver que la peine stipulée est appropriée, mais au débiteur d'alléguer et d'établir les faits qui justifient une réduction (art. 8 CC ; ATF 133 III 43 précité consid. 4.1 ; ATF 114 II 264 précité consid. lb ; ATF 103 II 108, JdT 1978 I 194 et les réf. cit.). A défaut de tels faits, le juge ne peut pas réduire la peine (Couchepin, La clause pénale, thèse Fribourg 2008, n. 850, p. 170).

Lorsqu'il reconnaît que la peine est excessive, le juge doit seulement la réduire pour qu'elle ne le soit plus et non pas la fixer au montant qu'il estimerait correct (ATF 133 III 201 consid. 5.2). Ce jugement, n'étant pas formateur, ne fait pas naître une nouvelle créance et ne constitue pas le point de départ des intérêts moratoires, pour lesquels le taux légal de 5 % (art. 104 al. 1 CO) reste applicable (ATF 138 III 746 consid. 6.1 et 6.2, JdT 2014 II 454).

6.2 A défaut pour l'intimée d'avoir allégué les éventuels facteurs de réduction de la clause pénale convenue par les parties, il n'y a pas lieu d'examiner si l'art. 163 al. 3 CO doit trouver concrètement application. Au surplus, compte tenu de son montant, correspondant à 10 % du prix de vente, la clause pénale n'apparaît pas si déraisonnable qu'il se justifie de déroger à la convention des parties à cet égard.

7. Il s'ensuit que l'appel est fondé, l'intimée étant la débitrice de l'appelant de la somme réclamée de 54'450 fr. à titre de clause pénale, avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2011, soit dès l'exercice du droit formateur d'option en faveur de la clause pénale, qui s'est concrétisé en l'espèce par la notification du commandement de payer le montant correspondant. En outre, l'opposition à la poursuite n°

[...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne doit être levée dans la même mesure, ce qui équivaut au rejet de la conclusion reconventionnelle correspondante. Il convient dès lors de réformer le jugement entrepris dans le sens qui précède et de statuer sur la répartition des frais de première instance.

8. Succombant à l'action (art. 106 al. 1 CPC), l'intimée doit assumer les frais judiciaires de première instance, par 17'171 fr., qui seront compensés avec les avances fournies par les parties (art. 111 al. 1 CPC), et verser à l'appelant des dépens de première instance qui peuvent être arrêtés à 7'500 francs. En définitive, l'intimée O._____ doit verser à l'appelant H._____ la somme de 10'678 fr. correspondant au remboursement de son avance de frais judiciaires et 7'500 fr. à titre de dépens de première instance, soit un total de 17'678 francs.

S'agissant des frais judiciaires et dépens de deuxième instance, la même solution doit être adoptée, les frais judiciaires s'élevant à 1'544 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC) et les dépens étant arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. O._____ doit payer à H._____ la somme de 54'450 fr. (cinquante-quatre mille quatre cent cinquante francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2011 ;

- II. L'opposition formée à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne est définitivement levée à hauteur du montant, en capital et intérêts, indiqué sous chiffre I ci-dessus ;
- III. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 17'171 fr. (dix-sept mille cent septante et un francs), sont mis à la charge d'O. _____ ;
- IV. O. _____ doit verser à H. _____ la somme de 17'678 fr. (dix-sept mille six cent septante-huit francs) à titre de dépens et de restitution de l'avance des frais judiciaires de première instance ;
- V. Toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'544 fr. (mille cinq cent quarante-quatre francs), sont mis à la charge de l'intimée O. _____.
- IV.** L'intimée O. _____ doit verser à l'appelant H. _____ la somme de 3'544 fr. (trois mille cinq cent quarante-quatre francs) à titre de dépens et de restitution d'avance des frais judiciaires de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 mai 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Daniel Pache (pour H. _____),
- Me Denis Bettems (pour O. _____),

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

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).

Le greffier :