

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 juin 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\* \* \* \* \*

**Art. 29 Cst., 151 et 156 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_, à [...] (France), demandeur, contre le jugement rendu le 15 décembre 2017 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.P.**\_\_\_\_\_ et **B.P.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, et [...], à [...], intervenante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 15 décembre 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 19 février 2018, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions prises par le demandeur A. \_\_\_\_\_ contre les défendeurs C.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ dans sa demande en paiement du 2 mars 2015 (I), a dit que la défenderesse C.P. \_\_\_\_\_ ne devait pas au demandeur A. \_\_\_\_\_ le montant de 300'000 fr. objet de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...] (II), a dit que le défendeur B.P. \_\_\_\_\_ ne devait pas au demandeur A. \_\_\_\_\_ le montant de 300'000 fr. objet de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...] (III), a rejeté la conclusion reconventionnelle prise par les défendeurs C.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ contre le demandeur A. \_\_\_\_\_ dans leur réponse du 13 avril 2015 (IV), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 13'580 fr., étaient laissés provisoirement à la charge de l'Etat pour le demandeur A. \_\_\_\_\_ par 12'222 fr. et étaient mis à la charge des défendeurs C.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ ainsi que de l'intervenante [...], solidairement entre eux, par 1'358 fr. (V), a dit que les frais de la procédure de conciliation, d'ores et déjà arrêtés à 1'200 fr., étaient provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour le demandeur A. \_\_\_\_\_ par 1'080 fr. et étaient mis à la charge des défendeurs C.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ ainsi que de l'intervenante [...], solidairement entre eux, par 120 fr. (VI), a dit que le demandeur A. \_\_\_\_\_ devait verser aux défendeurs C.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, un montant de 11'760 fr. à titre de dépens (VII), a dit que le demandeur A. \_\_\_\_\_ devait verser à l'intervenante [...] un montant de 7'200 fr. à titre de dépens (VIII), a arrêté l'indemnité de Me Cédric Aguet (IX), a relevé Me Cédric Aguet de sa mission de conseil d'office du demandeur A. \_\_\_\_\_ (X), a rappelé la teneur de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (XI) et a rejeté toutes autres plus amples conclusions (XII).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur la demande en paiement d'A. \_\_\_\_\_, tendant notamment à ce que

C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ lui versent une indemnité de 300'000 fr., correspondant à la clause pénale prévue dans l'acte de vente à terme conditionnelle du 26 septembre 2013 conclu entre les parties. Les premiers juges ont considéré que la condition suspensive prévue dans l'acte de vente précité, soit l'obtention par les défendeurs d'un accord informel de la Commune de [...], ne s'était pas réalisée. Ils ont par ailleurs retenu qu'une application de l'art. 156 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) ne se justifiait pas, les défendeurs n'ayant pas empêché l'avènement de la condition suspensive contrairement aux règles de la bonne foi. Ainsi, la clause pénale n'était pas applicable, puisqu'elle était subordonnée à la réalisation de la condition suspensive précitée.

**B.** Par acte du 22 mars 2018, A.\_\_\_\_\_ a interjeté un appel contre le jugement du 15 décembre 2017, en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation des chiffres I à III et VII à IX du dispositif et à ce qu'il soit statué à nouveau en ce sens que C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ soient condamnés à lui payer, conjointement et solidairement, la somme de 300'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 21 décembre 2013 et que les oppositions formées par C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ aux commandements de payer n<sup>os</sup> [...] de l'Office des poursuites du district de [...] soient définitivement levées à concurrence du montant précité. A titre subsidiaire, il a conclu au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A.\_\_\_\_\_ a par ailleurs requis le bénéfice de l'assistance judiciaire. Par avis de la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du 28 mars 2018, il a été dispensé du versement de l'avance des frais judiciaires jusqu'à droit connu sur l'assistance judiciaire.

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

**1.** A.\_\_\_\_\_ était propriétaire depuis le [...] 1993 de la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. En décembre 2010, il a souhaité vendre cette propriété.

**2.** Le 7 avril 2013, [...] a adressé à A.\_\_\_\_\_ un courriel dans lequel il indiquait notamment que C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ lui avaient confirmé leur intérêt et lui avaient dit vouloir acheter sa propriété. Ils souhaitent toutefois obtenir de la part de la Commune un écrit où il serait mentionné qu'ils avaient le droit de détruire la maison actuelle pour en reconstruire une nouvelle, tout en respectant l'emplacement, la surface et le volume de la construction actuelle. [...] a précisé que la surface de l'actuelle maison suffisait largement à C.P.\_\_\_\_\_ et à B.P.\_\_\_\_\_ et que son emplacement sur la parcelle leur plaisait, mais qu'ils souhaitaient « faire quelque chose à leur goût ».

**3.** Le 26 septembre 2013, A.\_\_\_\_\_, C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ ont signé devant le notaire [...] un acte intitulé « vente à terme conditionnelle » portant sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...]. L'article 4 de cet acte prévoyait ce qui suit :

« 4. Exécution

Terme L'exécution du présent acte est différée selon les modalités qui suivent.

Caractère La présente vente à terme est conclue ferme, soit sans dédit. Elle est en revanche conditionnelle.

Condition réservée Les comparants soumettent l'exécution du présent acte à la condition suivante :

- Obtention de l'approbation informelle de la commune de [...] découlant du dépôt par les acheteurs d'un avant-projet de construction sur la parcelle ci-dessus.

Procédure Les comparants renoncent à fixer le détail de la procédure concernant la condition réservée ci-dessus, mais chacun s'engage à faire diligence et à collaborer à toute démarche à cet effet, en particulier en signant les documents nécessaires. En outre, les acheteurs s'engagent à déposer l'avant-projet en cause auprès de la commune de [...] d'ici le quinze novembre deux mille treize.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Exécution         | L'exécution de la présente vente à terme conditionnelle peut être requise par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de quatorze jours, dès l'obtention de la condition ci-dessus.  |
| Durée et caducité | Le présent acte est conclu pour une durée prenant fin, sauf prolongation, le vingt décembre deux mille treize.  |
| Inexécution       | En cas d'inexécution à l'échéance ci-dessus, alors que la condition plus haut a été obtenue, la partie qui n'est pas en demeure pourra à son choix demander l'exécution du présent contrat ou y renoncer et exiger le versement par l'autre partie d'une indemnité valant clause pénale, d'un montant de trois cent mille francs ». |

**4. a)** En septembre 2013, C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ ont mandaté Atelier d'architecture [...] en vue de la transformation de la villa sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

**b)** Le 9 octobre 2013, Atelier d'architecture [...] a établi un dossier intitulé « Avant-projet, [...] » concernant la transformation de la villa précitée.

**5. a)** Le 18 octobre 2013, les architectes de la société Atelier d'architecture [...] ont participé à une séance concernant l'avant-projet établi le 9 octobre 2013 avec la Commune de [...]. Il ressort du procès-verbal de cette séance que la surface déterminante est celle du règlement [...] et de son plan annexé, datant des années 60-70, que cette surface de référence peut être indexée de 25 % maximum et que l'entier de ce quota a été utilisé lors de l'agrandissement de 1984. Il en ressort par ailleurs que les vérandas du rez inférieur sont illicites et doivent être démolies et que le bâtiment doit rester dans le même gabarit. De plus, aucune reconstruction totale n'est acceptée, il doit s'agir impérativement d'une transformation. Toutefois, un alignement des toitures (surélévation de la toiture Est) serait toléré.

**b)** Le 22 octobre 2013, les architectes de la société [...] ont rencontré des représentants de la Commune de [...].

**6.**           **a)** Par courrier du 24 octobre 2013, le Syndic et la Secrétaire de la Municipalité de la Commune de [...] ont indiqué au conseil de la Municipalité qu'ils étaient prêts à entrer en matière sur le projet présenté qui prévoyait l'élimination des annexes, le garage accolé à la maison, un garage souterrain, deux logements et aucun dépassement des surfaces autorisées.

**b)** Le 19 novembre 2013, les architectes de la société [...] ont à nouveau rencontré des représentants de la Commune de [...].

**c)** Le 21 novembre 2013, Atelier d'architecture [...] a finalisé un deuxième dossier également intitulé « Avant-projet, [...] ».

**d)** Le 2 décembre 2013, Atelier d'architecture [...] a établi un troisième dossier également intitulé « Avant-projet, [...] ».

**7.**           Le 17 décembre 2013, Atelier d'architecture [...] a adressé à B.P. \_\_\_\_\_ un courrier dans lequel elle indiquait que seule la référence contenue dans le plan partiel d'extension de « [...] » avait permis de déterminer la surface d'occupation constructible de la parcelle [...]. Elle y précisait qu'une surface de 89.2 m<sup>2</sup> devrait être démolie.

**8.**           **a)** Le 18 décembre 2013, le conseil de la Municipalité de [...] a envoyé au conseil d'A. \_\_\_\_\_ un courrier indiquant notamment qu'une délégation municipale avait rencontré les architectes des acquéreurs, pour la deuxième fois, le 19 novembre 2013. A cette occasion, elle avait pris connaissance d'un second avant-projet dans lequel était prévue, tout comme dans le premier, la démolition de tous les bâtiments annexes. Cette esquisse n'était toutefois pas réglementaire sur de nombreux points, puisqu'elle prévoyait la construction d'une maison de gardien, de 31,25 m<sup>2</sup>, en dehors du périmètre de construction, ainsi que d'une piscine avec muret en porte-à-faux qui ne respectait pas la limite forestière. Les constructeurs souhaitaient en outre surélever le toit pour créer un niveau supplémentaire, alors que l'autorité municipale avait toujours annoncé qu'elle s'opposerait à ce que la construction transformée sorte du gabarit

existant, ce qui était déjà une concession par rapport aux dispositions strictes du « PPA ». Le conseil de la Commune indiquait encore que sa mandante n'avait pas exigé la démolition de surfaces bâties d'une surface totale de 89.2 m<sup>2</sup> et s'était bornée à signaler que la création d'un nouveau bâtiment et l'augmentation du volume de la maison n'étaient pas conformes aux dispositions réglementaires.

**b)** Le 19 décembre 2013, le conseil de la Municipalité de [...] a adressé au conseil de C.P.\_\_\_\_\_ et de B.P.\_\_\_\_\_ un courrier confirmant notamment qu'il n'y avait pas d'accord formel ou informel au sujet d'un projet de construction conforme au règlement communal. Ce courrier mentionnait également qu'une délégation municipale avait rencontré les architectes de C.P.\_\_\_\_\_ et de B.P.\_\_\_\_\_ à trois reprises. A l'occasion de deux d'entre elles, ceux-ci lui avaient remis des plans d'intention qui prévoyaient la démolition des bâtiments annexes, ainsi que des extensions par rapport à l'existant qui ne respectaient pas les règles du « PPA ».

**9.** Par courrier du 24 février 2014, le notaire [...] a informé le conseil d'A.\_\_\_\_\_ qu'il avait dû se résoudre à restituer aux époux [...] l'acompte sur le prix de vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

**10.** Le 22 mai 2014, A.\_\_\_\_\_ a établi deux réquisitions de poursuite à l'attention de l'Office des poursuites du district de [...] contre C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ portant sur un montant de 300'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 décembre 2013. Le 27 mai 2014, des commandements de payer ont été notifiés à C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites n<sup>os</sup> [...]. Les prénommés y ont formé opposition totale.

**11. a)** Par demande du 2 mars 2015 adressée à la Chambre patrimoniale cantonale, A.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ soient condamnés, conjointement et solidairement, à lui payer les sommes de 300'000 fr. et de 85'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le

21 décembre 2013, et à ce que les oppositions formées par C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ aux commandements de payer n<sup>os</sup> [...] soient définitivement levées à concurrence du montant de 300'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 décembre 2013.

**b)** Le 13 avril 2015, B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ ont déposé une réponse et demande reconventionnelle, dans laquelle ils ont conclu, avec dépens, en substance au rejet de la demande, à ce qu'il soit constaté qu'ils ne sont pas les débiteurs d'A.\_\_\_\_\_ de la somme de 300'000 fr., objet des poursuites n<sup>os</sup> [...] de l'Office des poursuites du district de [...], et à ce qu'A.\_\_\_\_\_ leur doive immédiat paiement de la somme de 26'908 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 20 décembre 2013.

**c)** Le 16 juin 2015, A.\_\_\_\_\_ a déposé une réplique, au pied de laquelle il a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs dans leur réponse du 13 avril 2015. Il a produit un onglet de pièces numérotées de 13 à 22 sous bordereau.

**d)** Par prononcé du 16 septembre 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a admis la requête d'intervention déposée \_\_\_\_\_ le 14 septembre 2015 par l'intervenante [...] et a autorisé celle-ci à intervenir à titre accessoire en faveur de C.P.\_\_\_\_\_ et de B.P.\_\_\_\_\_ dans le cadre de la présente procédure.

**e)** Le 4 avril 2016, C.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ ont déposé une duplique.

**f)** L'audience de plaidoiries finale a été tenue le 29 novembre 2017.

**En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC) dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il 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 a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**2.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, SJ 2012 I 231). Il a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC. L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux

écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D\_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1). La 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

### **3.**

**3.1** Dans un premier moyen, A.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) prétend que son droit d'être entendu aurait été violé. Il soutient que la pièce 23, soit le plan d'extension partiel « [...]» qu'il aurait produit en première instance, ne serait pas mentionnée dans le jugement entrepris. Il s'agirait d'un élément essentiel à l'affaire puisque cette pièce permettrait de saisir l'ensemble de la réglementation en vigueur dans la zone où se situe l'immeuble n° [...] et de comprendre que cette zone fait l'objet d'une réglementation particulièrement stricte. L'état de fait devrait ainsi être complété en mentionnant à tout le moins les art. 18 à 23 du plan susmentionné. Selon l'appelant, en omettant cet élément, l'autorité de première instance aurait fait abstraction de ce que C.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ne pouvaient pas ignorer qu'ils s'intéressaient à un immeuble sis dans une zone dans laquelle leur marge de manœuvre était faible.

### **3.2**

**3.2.1** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la

Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, d'obtenir et de participer à l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes et de se déterminer sur son résultat, d'avoir accès au dossier et de prendre connaissance de toute pièce du dossier ainsi que de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 139 II 489 consid. 3.3 ; ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; ATF 138 I 484 consid. 2.1 ; TF 5A\_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.1, non publié à l'ATF 142 III 195 ; TF 5A\_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.1.1).

**3.2.2** Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

**3.3** En l'espèce, il ne ressort pas du dossier qu'une pièce 23 aurait été produite par l'appelant en première instance. On ignore à l'appui de quel allégué cette pièce aurait été invoquée par l'appelant, puisqu'il se borne à alléguer des faits à l'appui de son appel, sans référence à la procédure de première instance. Il ne produit pour le surplus pas cette pièce à l'appui de son appel, laquelle aurait été déclarée irrecevable au vu de l'art. 317 CPC. Quoi qu'il en soit, dans sa démonstration, l'appelant ne soutient pas que le plan d'extension aurait été transmis aux intimés et ne

dit pas en quoi ce fait serait à même d'amener à une solution différente de celle retenue par les premiers juges. Il se contente de soutenir en définitive que les intimés savaient que la villa qu'ils voulaient acheter se trouvait dans une zone où leur marge de manœuvre était faible. Une marge de manœuvre faible ne veut pas encore dire nulle, ce qui n'excluait pas que les intimés entament des discussions avec la Commune, ce qu'ils ont d'ailleurs fait puisque leurs architectes ont rencontré les représentants de la Municipalité à plusieurs reprises. L'appelant lui-même soutient plus loin dans son appel que les intimés auraient demandé quatre dérogations à la Commune (cf. *infra* consid. 5.1), de sorte qu'il admet que des discussions ont été entreprises. Les premiers juges ont d'ailleurs retenu que c'était pour permettre aux intimés de savoir si le projet envisagé sur la parcelle n° [...] était concevable que la réserve litigieuse avait été insérée dans le contrat de vente conditionnelle, et il n'est pas contesté par l'appelant que les parties aient soumis l'avènement de la condition suspensive à l'appréciation de l'autorité communale (cf. *infra* consid. 4.1 et 5.4). On observera encore qu'il est fait état à plusieurs reprises du plan d'extension dans le jugement entrepris, soit entre autres dans le résumé des arguments du demandeur, dans le procès-verbal de la séance du 18 octobre 2013 ainsi que dans les courriers des architectes du 16 décembre 2013 et de la Commune du 19 décembre 2013, ce qui démontre que, contrairement à ce que soutient l'appelant, ce paramètre n'a pas été occulté par l'autorité de première instance et avait été pris en compte par la Commune.

On ne décèle ainsi aucune violation du droit d'être entendu de l'appelant, ce d'autant moins qu'il ne prétend pas avoir dûment allégué en première instance les faits qu'il allègue à l'appui de son appel et qu'aucune pièce 23 ne figure au dossier de première instance.

#### **4.**

**4.1** L'appelant reproche ensuite aux premiers juges d'avoir considéré que la condition suspensive prévue dans l'acte de vente à terme

conditionnelle du 26 septembre 2013 ne s'était pas réalisée. Il y voit une violation des art. 18 et 151 CO et réclame ainsi le versement de la clause pénale de 300'000 fr., prévue à l'art. 4 de l'acte de vente précité. Selon l'appelant, c'est à raison que les premiers juges se sont basés sur le courriel du 9 avril 2013 (*recte* : 7 avril 2013) d' [...] pour déterminer ce à quoi les parties entendaient conditionner l'acte de vente. L'appelant soutient qu'à teneur de ce courriel, la condition prévue par les parties était d'obtenir l'assurance par la Commune de pouvoir raser la maison et la reconstruire tout en respectant les gabarits actuels. Cette exigence des intimés, dans le contexte de la zone concernée, constituerait une importante dérogation à l'art. 19 du plan d'extension, lequel limiterait la destruction et la reconstruction à l'hypothèse d'une destruction accidentelle. De plus, la Commune aurait admis l'exigence des intimés dans son courrier du 16 décembre 2013 (*recte* : 18 décembre 2013) adressé au conseil de l'appelant, dans lequel elle indiquait que les intimés souhaitaient surélever le toit pour créer un niveau supplémentaire, alors que l'autorité municipale avait toujours annoncé qu'elle s'opposerait à ce que la construction transformée sorte du gabarit existant, ce qui représentait déjà une concession par rapport aux dispositions strictes du plan d'extension. Cela étant, les premiers juges auraient dû considérer que la condition suspensive était réalisée.

## **4.2**

**4.2.1** En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., 2012 [CR-CO I], nn. 2, 4-5, 12, 29 ad art. 151 CO). Le contrat assorti d'une condition est conclu mais il n'est pas encore parfait, en ce sens que les créances réciproques n'existent pas encore. Au moment de l'avènement

de la condition, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire. La condition peut faire défaut pour deux raisons : l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties ou l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible. Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (Pichonnaz, op. cit., nn. 40-41, 48-49, 54-58 ad art. 151 CO et les réf. citées.). Le contrat est dans tous les cas entièrement caduc et les prestations effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 CO ; ATF 129 III 264 consid. 3.2.2 ; TF 4C\_25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.3).

**4.2.2** En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties, 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). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, CR-CO I, nn. 15 ss, spéc. nn. 25 et 32 à 34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO).

**4.3** Les premiers juges ont considéré que la condition suspensive prévue dans l'acte de vente ne s'était pas réalisée. Selon les magistrats, la notion d'« approbation informelle » n'était pas définie dans l'acte de vente, mais pouvait être comprise comme un préavis positif ou un accord donné par la Commune concernant le projet qui lui était présenté, sans que soit délivrée une véritable autorisation de construire. Pour clarifier cette expression, les juges de première instance se sont référés au

courriel du 9 avril 2013 (*recte* : 7 avril 2013) d' [...], dans lequel celui-ci indiquait, comme seule condition, que les intimés souhaitaient obtenir de la part de la Commune un écrit où il serait mentionné qu'ils avaient le droit de détruire la maison actuelle pour en reconstruire une nouvelle, tout en respectant l'emplacement, la surface et le volume de l'actuelle. A la suite de cette précision, les magistrats se sont penchés sur l'historique des contacts entretenus par les architectes mandatés par les intimés avec la Commune pour aboutir à la conclusion qu'aucun accord informel n'avait été donné par la Commune concernant les projets de transformation lui ayant été soumis. Ainsi, les premiers juges ont notamment relevé que le 9 octobre 2013, Atelier d'architecture [...] avait établi un avant-projet de transformation de la villa, qui avait été soumis à la Commune et avait été discuté lors d'une séance le 18 octobre 2013. Il ne ressortait toutefois pas du procès-verbal de cette séance que les intimés auraient obtenu de la Commune une approbation informelle concernant leur avant-projet. Le 22 octobre 2013, Atelier d'architecture [...] avait à nouveau rencontré des représentants de la Commune. Deux jours plus tard, celle-ci avait écrit à son conseil qu'elle était prête à entrer en matière sur le projet qui lui avait été présenté. Selon les premiers juges, ce courrier, qui n'avait pas été adressé aux intimés ou à leurs architectes, ne constituait pas un accord formel ou informel puisque la Commune avait indiqué être prête à entrer en matière, mais n'avait pas approuvé le projet présenté. Selon les magistrats, un avis d'entrée en matière ne pouvait pas être considéré comme une approbation informelle, mais signifiait uniquement que l'autorité acceptait d'examiner le projet qui lui était soumis. L'autorité de première instance a relevé que le 19 novembre 2013, une troisième séance avait eu lieu entre les architectes des intimés et les représentants de la Commune. Par courrier du 19 décembre 2013, la Municipalité de la Commune avait indiqué au conseil des intimés qu'une délégation municipale avait rencontré les architectes de ses mandants à trois reprises et qu'à l'occasion de deux d'entre elles, ceux-ci lui avaient remis des plans d'intention prévoyant la démolition des bâtiments annexes ainsi que des extensions par rapport à l'existant qui ne respectaient pas les règles du plan d'affectation. Dans ce courrier, la Municipalité avait confirmé au

conseil des intimés qu'il n'y avait pas d'accord formel ou informel au sujet d'un projet de construction conforme au règlement communal.

**4.4** En l'espèce, l'appelant ne conteste pas l'interprétation qu'ont faite les premiers juges de la condition suspensive à la lumière du courriel d' [...] du 7 avril 2013, puisqu'il indique que c'est à juste titre que l'autorité de première instance s'y est référée pour déterminer ce à quoi les parties entendaient conditionner l'acte de vente, soit obtenir l'assurance par la Commune de pouvoir raser la maison et la reconstruire tout en respectant les gabarits actuels. On ne voit pas en quoi il ressortirait du courrier du 18 décembre 2013 cité par l'appelant que la Commune aurait accepté l'exigence d'une destruction et d'une reconstruction complète, l'extrait cité ne se rapportant qu'à la question d'une surélévation du toit. L'appelant se garde bien de critiquer le raisonnement fouillé des premiers juges et n'entreprend pas de réfuter les arguments dûment avancés par ces derniers tels que rappelés ci-dessus, notamment au regard du contenu du courrier du 19 décembre 2013, adressé par la Commune au conseil des intimés, dans lequel celle-ci indiquait clairement qu'il n'y avait pas d'accord formel ou informel au sujet d'un projet de construction conforme au règlement communal. L'appelant ne critique pas davantage l'appréciation des magistrats selon laquelle le courrier du 24 octobre 2013 de la Commune à son conseil qui indique que celle-ci était prête à entrer en matière sur le projet qui lui avait été présenté ne constituait pas un accord formel ou informel. A cet égard, la critique est largement déficiente.

Ainsi, le grief doit être rejeté pour autant qu'il soit recevable (cf. *supra* consid. 2.2).

## **5.**

**5.1** Le résultat de l'examen du grief précédent amène à examiner le grief subsidiaire de l'appelant, dans lequel il dénonce une violation des art. 151 et 156 CO. L'appelant indique qu'à supposer que la volonté des intimés ne soit pas circonscrite à l'obtention du droit de tout reconstruire,

il ne serait pas possible de déduire du libellé de la condition prévue ou de la volonté des parties selon le principe de la confiance que les intimés entendaient ne s'engager « qu'à la condition d'obtenir quatre dérogations au [plan d'extension] ». Les intimés auraient tenté d'obtenir trois dérogations au plan d'extension en sus de celle tendant à la destruction complète du bâtiment, alors que ces garanties n'avaient pas été évoquées au moment de la conclusion du contrat. Selon l'appelant, l'accord de principe de la Commune ne pouvait se faire qu'en présence d'un projet respectant les règles communales. En présentant plusieurs projets « ne rentrant pas dans les clous », dans une zone sensible, les intimés ne se seraient jamais mis dans la position d'obtenir l'aval des autorités. Ainsi, selon l'appelant, les intimés n'avaient pas le droit de se départir du contrat au motif que la Commune refusait d'entrer en matière sur un projet non conforme à la réglementation communale et les premiers juges auraient dû admettre que la condition était réputée accomplie.

**5.2** Selon l'art. 156 CO, si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; ATF 117 II 273 consid. 4c).

**5.3** Les premiers juges ont considéré qu'il ne saurait être reproché aux intimés d'avoir agi de manière contraire à la bonne foi, motif pris que leurs architectes avaient rencontré la Commune à plusieurs reprises et avaient préparé différents avant-projets qu'ils avaient présentés à celle-ci ; en effet, les intimés avaient investi un montant considérable, notamment en honoraires d'architectes, afin de favoriser l'avènement de

la condition suspensive prévue par l'acte de vente et de pouvoir acquérir la parcelle de l'appelant. Les magistrats ont également relevé qu'il était dans l'intérêt des intimés d'obtenir l'accord de la Commune pour réaliser leur projet.

**5.4** En l'espèce, on peine à suivre l'appelant dans sa démonstration, en ce sens qu'il n'est fait nulle part état de la condition d'obtention des quatre dérogations qu'il mentionne. Il part d'ailleurs d'un postulat qui s'éloigne de ce qui a été retenu par les premiers juges et qui est de surcroît admis par l'appelant, à savoir que la condition suspensive était fondée sur le souhait des intimés d'obtenir de la part de la Commune un écrit où il serait mentionné qu'ils avaient le droit de détruire la maison actuelle pour y reconstruire une nouvelle, tout en respectant l'emplacement, la surface et le volume de l'actuelle, comme cela ressort du courriel du 7 avril 2013 d' [...] (cf. *supra* consid. 4.1). Dans la mesure où les magistrats de première instance n'ont pas fondé leur démonstration sur cet aspect, le grief est infondé pour autant qu'il soit recevable, eu égard aux exigences de motivation (cf. *supra* consid. 2.2). La démonstration de l'appelant est d'autant plus incompréhensible qu'il soutient plus haut que la condition suspensive s'est réalisée (cf. *supra* consid. 4.1).

A supposer encore que l'on doive comprendre le grief comme une critique du raisonnement de l'autorité de première instance qui a exclu que les défendeurs aient agi de manière contraire à la bonne foi, le grief devrait aussi être rejeté pour autant qu'il soit recevable. En effet, aucune critique n'est faite du raisonnement fouillé des premiers juges - auquel il est ici entièrement renvoyé -, l'appelant se contentant de soutenir de manière péremptoire que l'accord de principe de la Commune ne pouvait se faire qu'en soumettant un projet respectant les règles communales et qu'en présentant plusieurs projets « ne rentrant pas dans les clous », qui plus est dans une zone sensible, les intimés ne se seraient jamais mis dans la position d'obtenir l'aval des autorités. L'argument est d'autant plus spécieux que l'appelant a plaidé, à l'appui du même appel, la

possibilité de dérogations au règlement communal et la réalisation de la condition suspensive.

**6.** Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC. La requête d'assistance judiciaire sera rejetée, l'appel étant d'emblée dénué de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant A.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Ni l'intervenante ni les intimés n'ayant été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (quatre mille francs), sont mis à la charge de l'appelant A.\_\_\_\_\_.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Cédric Aguet (pour A. \_\_\_\_\_),
- Me Marc Vuilleumier (pour C.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_),
- Me Rolf A. Tobler (pour [...]),

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

- Mme la 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 :