

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 mars 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Chapuisat

Art. 163 al. 2 et 3 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**_____ et **X.**_____, à [...], intimés, contre le jugement rendu le 21 juin 2021 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **A.O.**_____ et **B.O.**_____, aux [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 21 juin 2021, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 27 octobre 2021, la Chambre patrimoniale cantonale a condamné solidairement X._____ et W._____ à verser à B.O._____ et A.O._____ le montant de 420'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an _____ dès _____ le 11 août 2017 (I), a ordonné à Me Z._____, notaire, de libérer en faveur de B.O._____ et A.O._____ le montant de 193'191 fr. 40 consigné auprès de la Banque [...] (II), a dit que le montant libéré sous chiffre II était imputé sur le montant de 420'000 fr. dû selon chiffre I (III), a levé l'opposition et a ordonné la mainlevée définitive dans les poursuites n° [...] et n° [...] à hauteur de 420'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 11 août 2017, sous déduction du montant de 193'191 fr. 40 libéré en faveur de B.O._____ et A.O._____ (IV), a fixé les frais judiciaires à 20'925 fr. à charge de X._____ et W._____, solidairement entre eux, et les a compensés avec les avances de frais versées (V), a dit que X._____ et W._____ devaient immédiat paiement à B.O._____ et A.O._____ de la somme de 7'175 fr. à titre de remboursement de leur avance de frais (VI), a dit que X._____ et W._____ devaient immédiat paiement à B.O._____ et A.O._____ de la somme de 1'200 fr. à titre de remboursement de leur avance de frais pour la procédure de conciliation (VII), a dit que X._____ et W._____ devaient immédiat paiement à B.O._____ et A.O._____ de la somme de 20'000 fr. à titre de dépens (VIII) et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (IX).

En droit, les premiers juges ont constaté en premier lieu que B.O._____ et A.O._____ étaient en droit de réclamer le paiement par X._____ et W._____ de la clause pénale prévue par l'art. 16 de l'acte de vente du 20 décembre 2016, dès lors que ces derniers admettaient n'avoir jamais versé aucun autre montant que l'acompte initial de 210'000 fr., et n'avoir donc que très partiellement exécuté leurs obligations découlant de cet acte. L'autorité précédente a ensuite constaté que l'obligation de X._____ et W._____ - à savoir payer le prix de vente

convenu selon le calendrier arrêté par les parties - n'était ni illicite, ni immorale, que le seul fait d'avoir connu des difficultés, au demeurant non établies, pour faire transiter les fonds ne constituait en rien une impossibilité initiale ou subséquente, soulignant que l'exécution d'une dette d'argent n'est par ailleurs jamais impossible. Elle a également constaté que les difficultés alléguées n'étaient ni imprévisibles, ni inévitables de telle sorte que la théorie de l'imprévision ne s'appliquait pas, ce qui était également valable s'agissant de la maladie du fils des appelants. A cet égard, les premiers juges ont relevé que si cette maladie les avait certainement affectés et avait effectivement pu accaparer leur attention durant une longue période, elle n'en restait pas moins totalement étrangère au contrat conclu entre les parties et n'avait en rien pu altérer l'équilibre des prestations entre ces dernières. S'agissant de la quotité de la peine conventionnelle convenue, les premiers juges ont considéré qu'il ne justifiait pas de réduire dite peine conventionnelle, - qui représentait 10 % du prix du vente convenu -, X. _____ et W. _____ n'ayant allégué et établi aucun fait justifiant de retenir une réduction, soulignant au contraire que leur faute était importante. Enfin, les premiers juges ont constaté le bien-fondé de la prétention en intérêts moratoires de 5 % l'an réclamée par B.O. _____ et A.O. _____ sur le montant de 420'000 fr. dès le 10 août 2017 et ont levé les oppositions formées par X. _____ et W. _____ aux commandements de payer n° [...] et n° [...].

B. Par acte du 26 novembre 2021, X. _____ et W. _____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et de dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté qu'ils ne sont pas les débiteurs de B.O. _____ et A.O. _____ (ci-après : les intimés) de la somme de 420'000 fr., que Me Z. _____ libère en leur faveur le montant consigné de 193'191 fr. 40, que les poursuites n° [...] et [...] soient déclarées nulles, que la décision relative à la nullité des poursuites précitées ne soit pas portée à la connaissance de tiers, que les frais judiciaires soient entièrement mis à la charge des intimés et qu'une indemnité leur soit allouée à titre de dépens de première instance. Subsidiairement, ils ont

conclu à la réforme du jugement, en ce sens qu'ils sont les débiteurs des intimés, à titre de peine conventionnelle résultant du contrat de vente, d'un montant réduit à dire de justice. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer de réponse.

Par avis du 17 janvier 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de cause nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Les intimés, actuellement domiciliés aux [...], étaient, au moment des faits relatés ci-dessous, propriétaires de la parcelle n°[...] du Registre foncier de la Commune de V._____ (ci-après : la propriété ou le bien des intimés), sise [...], à V._____.

Les appelants, tous deux domiciliés à [...], sont de nationalité française, au bénéfice d'un permis B et sans activité lucrative. L'appelant a été directeur général de la société M._____, en [...], jusqu'au 1^{er} janvier 2014. Dès cette date, c'est H._____, fils des appelants, né le [...] 1988, qui a occupé ce poste.

2. Deux agences immobilières ont été mandatées par les intimés dans le cadre de la vente de leur bien. Elles ont publié plusieurs offres de vente et ont mis les parties en contact. Le 18 novembre 2016, des négociations ont été entreprises en vue de la vente aux appelants de la propriété des intimés. Dans ce cadre, les parties ont convenu que le prix

de vente serait versé aux intimés à brève échéance, ce qui a constitué un élément essentiel des négociations, en échange duquel les intimés ont accepté une baisse significative du prix de vente.

Dans le cadre de la négociation des modalités d'exécution de la vente, les appelants ont en outre sollicité plusieurs arrangements de paiement. Ainsi ont-ils tout d'abord demandé à pouvoir s'acquitter de l'acompte de 10 %, soit 420'000 fr., en deux versements au lieu d'un seul. Un premier projet d'acte de vente a été établi sur cette base, prévoyant le versement d'un premier acompte de 210'000 fr., puis d'un second « valeur 28 février 2017 », et le paiement du solde du prix de vente « valeur 1^{er} mai 2017 » et que les intimés seraient autorisés à conserver les acomptes en cas d'inexécution de la part des appelants. Un second projet d'acte de vente a été établi le 15 décembre 2016.

3. En date du 20 décembre 2016, les parties finalement ont signé un acte de « vente à terme conditionnée emption » instrumenté par le notaire Z._____, portant sur le bien des intimés. Cet acte prévoit la vente par les intimés aux appelants du bien immobilier précité pour un prix de 4'200'000 francs. L'art. 13 de l'acte de vente prévoit que le paiement doit être effectué de la manière suivante :

- par le paiement d'un premier acompte de 210'000 fr., versé sur le compte du notaire, dont quittance est donnée dans l'acte de vente ;

- par le paiement d'un deuxième acompte de 210'000 fr., versé sur le même compte, valeur 28 février 2017 ;

- par le paiement d'un troisième acompte de 210'000 fr., versé sur le même compte, valeur 1^{er} mai 2017 ;

- par le paiement du solde du prix de vente de 3'570'000 fr., versé sur le même compte, valeur 31 juillet 2017 au plus tard, ou antérieurement entre le 1^{er} mai et le 31 juillet 2017, si tel est le souhait des appelants, ces derniers devant aviser par écrit les intimés de la date exacte d'exécution de vente moyennant un préavis de trente jours.

L'art. 13 de cet acte prévoit en outre que les acomptes versés ne portent pas intérêt et qu'ils seront consignés en mains du notaire soussigné jusqu'au jour de l'exécution de la vente.

L'art. 14 de l'acte de vente soumet la vente à la condition de la délivrance aux appelants d'un permis de séjour (livret B CE/AELE) d'ici au 28 février 2017. A cet égard, l'acte de vente précise dans son préambule que « les acheteurs s'engagent à remettre au notaire soussigné et aux vendeurs une copie de leur permis de séjour, ce dès réception ».

L'art. 16 de l'acte de vente, intitulé « clause pénale », prévoit ce qui suit :

« Sous réserve de la condition susmentionnée, les comparants conviennent d'une peine conventionnelle égale à 10% du prix de vente pour le cas d'inexécution.

Cette peine ne constitue pas un dédit.

En cas de défaut de l'une des parties dans l'exécution de ses obligations, l'autre aura à son choix la faculté, sur la base d'un constat de carence notarié, de :

- soit poursuivre l'exécution de la vente en demandant des dommages-intérêts ;
- soit renoncer à l'exécution de la vente et exiger en lieu et place le paiement de la peine conventionnelle montant immédiatement exigible sans autre mise en demeure que l'avis de sa détermination donné à la partie défaillante ».

4. Le même jour, les appelants ont obtenu une proposition de financement du bien immobilier par le biais de la Banque [...] et, toujours au jour de la signature de l'acte de vente, ils ont payé le premier acompte de 210'000 fr. sur le compte de consignation du notaire Z._____.

5. Par courriel du 28 février 2017, le notaire Z._____ a transmis à l'appelant et à l'intimé un courrier intitulé « Vente de l'immeuble [...] de la Commune de V._____ » adressé à toutes les parties, partiellement reproduit ci-dessous :

« [...] Avec ces lignes, je vous confirme que les permis « B » de M. W._____ et Mme X._____ ont été délivrés par l'autorité compétente. Une copie de ces permis est versée à mon dossier. La condition de l'acte de vente étant désormais réalisée et conformément à l'article 13 de l'acte de vente, je prie M. W._____ et Mme X._____ de bien vouloir verser le deuxième acompte de CHF 210'000.- [...] ».

Par courriel du 1^{er} mars 2017, l'appelant a répondu au courriel de Me Z._____, indiquant notamment ceci :

« Concernant le versement du deuxième acompte du contrat, valeur 28 février 2017, celui-ci sera effectué le 15 avril au plus tard. Le

troisième versement de l'acompte date de valeur 1 mai 2017 sera effectué le 1 mai au plus tard ».

6. Par courrier du 15 mars 2017, P._____, fondé de pouvoir au sein de [...] SA, a, pour les intimés, adressé une offre transactionnelle aux appelants et les parties ont alors entrepris des négociations. Au cours des échanges intervenus dans ce cadre, l'appelant a notamment indiqué, dans des courriels des 21 et 27 mars 2017 adressés à P._____, que le report du paiement du deuxième acompte était indépendant de sa volonté et il a sollicité « le concours et la bonne compréhension » des parties. L'appelant a ajouté, en substance, qu'un retard dans le paiement des acomptes ne revêtait pas une importance décisive dans la mesure où l'argent devait dans tous les cas rester consigné chez le notaire et qu'il s'agissait d'une vente à terme au 31 juillet 2017 dont la réalisation n'était en rien entravée par la modification du calendrier des paiements. Dans son courriel du 21 mars 2017, l'appelant a en outre une nouvelle fois proposé le versement du deuxième acompte en date du 15 avril 2017.

Pour leur part, les intimés ont notamment signifié aux appelants, par courrier de P._____ du 23 mars 2017 intitulé « vente de l'immeuble [...] de la commune de V._____ sis [...]», que le non-respect des modalités de paiement de l'acte de vente du 20 décembre 2016 les mettait eux-mêmes dans une situation extrêmement difficile, compromettant l'acquittement du prix de vente du nouveau bien immobilier qu'ils s'étaient engagés à acquérir.

Par courrier du 3 avril 2017, l'appelant a indiqué ce qui suit à P._____, en son nom et en celui de l'appelante :

« [...] je me vois dans l'obligation de vous préciser les dates de versement des acomptes et ce après vérification avec ma banque.
L'acompte prévu le 28 février sera versé le 26 avril 2017
L'acompte prévu le 30 avril sera versé le 20 mai
Un délai d'un mois supplémentaire sera consenti si besoin à la date limite du 31 juillet 2017, si nous en faisons la demande avant le 30 juin 2017.
[...] ».

La question d'un délai supplémentaire d'un mois, fixé dans l'acte de vente du 20 décembre 2016 pour le paiement du solde du prix de vente, n'avait pas été abordée par les appelants pendant les négociations.

7. Malgré de nombreux échanges intervenus entre les parties jusqu'au 4 avril 2017, celles-ci ne sont pas parvenues à trouver un accord.

8. Selon une attestation établie le 5 septembre 2017 par le Prof. G._____, responsable de l'unité de pathologie neuromusculaire et coordinateur du centre de référence de l'institut de myologie du groupe hospitalier de [...], H._____ a été suivi dès le 6 avril 2017 au sein du service de pathologie neuromusculaire pour une affection myopathique de type polymyosite pure. Selon G._____, le diagnostic et le suivi de l'affection du fils des appelants ont nécessité, jusqu'au 23 juin 2017, « un suivi régulier au sein [du] service Clinique ainsi qu'une rééducation fonctionnelle bihebdomadaire au Centre de Rééducation fonctionnelle du service » (sic). D'après l'association française contre les myopathies, la polymyosite pure se manifeste par une faiblesse des muscles proximaux parfois accompagnée de myalgies et de possibles troubles de la déglutition et de la respiration.

L'hospitalisation de H._____ a bloqué durant plusieurs mois les activités commerciales de M._____ et l'appelant a dû reprendre certaines des affaires en cours de cette société et parer au plus pressé.

9. Le 20 avril 2017, P._____ a écrit un courrier intitulé « vente de l'immeuble [...] de la commune de V._____ sis [...]» aux appelants pour leur indiquer ce qui suit :

« [...] dans la mesure où aucune solution n'a été trouvée concernant la signature d'une éventuelle modification de l'acte de vente, nous vous informons que B.O._____ et A.O._____ désirent s'en tenir à l'acte de vente signé le 20 décembre 2016 en l'étude de Me Z._____.

[...]

Dans votre dernière correspondance, vous mentionnez que le second acompte sera versé le 26 avril 2017 au plus tard et que le

troisième acompte sera versé le 20 mai 2017. Nous en prenons bonne note.
Nous vous rappelons que l'acte de vente prévoit une échéance au 31 juillet 2017 au plus tard. B.O. _____ et A.O. _____ tiennent à souligner qu'ils ne toléreront en aucun cas que ce délai ne soit pas respecté.
[...] ».

Par courrier du 11 mai 2017, les intimés ont invité les appelants à régler immédiatement les acomptes dus.

10. Le 6 juillet 2017, les intimés ont adressé un courrier aux appelants pour leur indiquer que la maison serait prête le 31 juillet 2017 pour la remise des clefs et les informer du fait qu'ils souhaitaient traiter avec eux de quelques formalités administratives.

11. A une date indéterminée, le notaire Z. _____ a transféré aux intimés un courrier du 21 juillet 2017, partiellement reproduit ci-dessous, que lui avait adressé l'appelant :

« [...] je ne pourrai pas finaliser la transaction comme prévu, les fonds nécessaires ne seront pas disponibles à cette date, mais un peu plus tard.

Conformément à l'article 16 du contrat, je souhaite poursuivre l'exécution de la vente et je suis prêt à verser des dommages et intérêts d'un montant de 1 % à rajouter sur le prix de cession si un accord est trouvé pour reporter la date butoir au 30 novembre 2017.
[...] ».

12. Le lendemain, les intimés ont adressé un courrier aux appelants pour leur expliquer que l'indemnité proposée d'un pourcent du prix de vente n'était pas suffisante pour couvrir les frais supplémentaires engendrés par les retards dans l'exécution du contrat et se sont déclarés prêts à reporter le délai de paiement jusqu'au 30 novembre 2017 aux conditions suivantes :

- le versement du deuxième acompte de 210'000 fr. sur le compte du notaire avant la signature de l'avenant au contrat, mais au plus tard jusqu'au 31 juillet 2017 ;

- la libération en faveur des intimés, le 31 juillet 2017, des deux acomptes ainsi versés ;
- une pénalité correspondant à 4 % du prix total de vente de 4'200'000 francs ;
- la prise en charge par les appelants des frais de notaire causés par les modifications du contrat de vente.

Par courrier du 25 juillet 2017, l'appelant a fait la contreproposition suivante :

- une pénalité de 100'000 fr. en faveur des intimés ;
- le report au 29 septembre 2017 de l'échéance de paiement du second acompte ;
- la libération au 31 juillet 2017 du premier acompte de 210'000 fr. uniquement ;
- le report au 10 décembre 2017 du délai de paiement du solde du prix de vente ;
- la prise en charge par les appelants des frais engendrés par la modification du contrat.

Le 26 juillet 2017, les intimés ont répondu par courrier aux appelants pour leur indiquer que le versement du second acompte de 210'000 fr. au plus tard pour le 31 juillet 2017 n'était pas négociable et leur signifier que, dans l'hypothèse où cette condition ne devait pas être admise, ils n'auraient pas d'autre choix que celui d'agir selon les termes de l'art. 16 de l'acte de vente. Dans ce courrier, les intimés ont ajouté qu'« [ils pourraient] également être présents le 31 juillet 2017 en cas d'accord ». L'appelant leur a répondu le jour même pour indiquer que le deuxième acompte ne pourrait pas être versé avant le 29 septembre 2017.

13. Le 3 août 2017, le notaire Z. _____ a dressé le constat de carence suivant :

« [...] »

La vente était soumise à la condition de la délivrance aux acheteurs d'un permis de séjour (livret B CE/AELE), d'ici au 28 février 2017. Cette condition, prévue au chiffre 14 de l'acte de vente, s'est réalisée dans le respect du délai fixé au 28 février 2017.

[...]

CONSTAT :

Le notaire soussigné constate les faits suivants :

Les acheteurs ont versé, sur le compte de consignation du notaire, le premier acompte de CHF 210'000.- (deux cent dix mille francs), au jour de la signature de l'acte de vente. Ce paiement a fait l'objet d'une quittance dans l'acte de vente (voir chiffre 13).

En revanche, les acheteurs n'ont, à ce jour, honoré aucun autre paiement sur le compte de consignation du notaire soussigné.

Les acheteurs n'ont donc pas honoré les paiements suivants :

- le deuxième acompte de CHF 210'000.- (deux cent dix mille francs), lequel aurait dû être viré valeur 28 février 2017 ;
- le troisième acompte de CHF 210'000.- (deux cent dix mille francs), lequel aurait dû être viré valeur 1er mai 2017 ;
- le solde du prix de vente de CHF 3'570'000.- (trois millions cinq cent septante mille francs), lequel aurait dû être viré valeur 31 juillet 2017 au plus tard ;
- la provision pour achat, de CHF 189'000.- (cent huitante-neuf mille francs), laquelle aurait dû être virée valeur 31 juillet 2017 au plus tard [...]. ».

Le lendemain, les intimés ont, par l'intermédiaire de leur conseil, adressé un courriel intitulé « Vente de l'immeuble [...] de V. _____ » au notaire Z. _____ pour lui faire part de leur volonté de mettre en œuvre la clause pénale conformément à l'art. 16 de l'acte de vente et de renoncer à l'exécution du contrat.

14. Par courrier du 9 août 2017, les intimés ont avisé les appelants de leur choix de mettre en œuvre la clause pénale, conformément à l'art. 16 de l'acte de vente à terme conditionnée emption du 20 décembre 2016, soit de renoncer à l'exécution du contrat et d'exiger le paiement de la peine conventionnelle, à savoir un montant de 420'000 francs. Dans ce même courrier, les intimés ont également requis le paiement, de la part des appelants, d'intérêts moratoires sur le prix de vente non payé, soit un intérêt annuel de 5 % :

- à partir du 1^{er} mars 2017 sur un montant de 210'000 fr. ;
- à partir du 2 mai 2017 sur un montant de 210'000 fr. ;
- à partir du 1^{er} août 2017 sur un montant de 3'570'000 francs.

15. Par courrier du 17 août 2017, le notaire Z._____ a indiqué aux parties avoir retenu le montant de ses honoraires – tant les honoraires dus par les intimés que les honoraires dus par les appelants – à hauteur de 16'808 fr. 60 sur le montant de l'acompte de 210'000 fr., de sorte que son compte de consignation présentait désormais un solde de 193'191 fr. 40.

16. A une date indéterminée, le notaire Z._____ a adressé un courriel aux appelants pour leur rappeler que les intimés avaient fait le choix de renoncer à l'exécution de la vente immobilière et d'exiger le paiement immédiat de la peine conventionnelle de 420'000 francs. Z._____ a en outre soulevé le fait que les intimés invoquaient la compensation au sens de l'art. 120 CO et qu'ils exigeaient de sa part que le montant consigné de 210'000 fr. leur soit versé en paiement partiel de la pénalité précitée. Le notaire a enfin informé les appelants qu'il donnerait suite à la demande des intimés d'ici au 8 septembre 2017 et que si les appelants s'opposaient à la libération des fonds, il convenait qu'ils procèdent par la voie judiciaire d'ici à la même date.

17. Par acte notarié de vente à terme droit d'emption du 31 juillet 2018, les intimés ont vendu à des tiers la parcelle n°[...] pour un prix de 3'500'000 francs.

18. Une expertise judiciaire a été ordonnée en cours de procédure. L'expert judiciaire, [...], directeur de [...] Sàrl, a rendu son rapport le 13 septembre 2019. Dans son rapport, l'expert est parvenu à la conclusion que la différence entre le prix de vente convenu le 20 décembre 2016 entre les parties, à savoir 4'200'000 fr., et le prix auquel la parcelle des intimés a été finalement vendue en 2018, à savoir 3'500'000 fr., ne résultait pas du fait que la maison était alors vide. L'expert a ajouté ce qui suit à ce propos pour étayer sa conclusion :

« [...]

Que l'origine de la baisse entre le prix demandé et le prix de transaction soit lié au fait que la maison était vide est fortement invraisemblable.

Selon les éléments ressortant de nos travaux d'analyse, cette différence découle, d'une part d'un prix demandé s'écartant fortement de la valeur et d'autre part d'une contrainte financière supplémentaire pour les vendeurs.

Ce qui a poussé à consentir à une baisse du prix de vente pour accélérer la vente.
[...] ».

19. Les appelants, qui n'ont jamais versé le montant de 420'000 fr. relatif à la clause pénale et se sont opposés à la libération du montant consigné auprès du notaire, ont déposé une requête de conciliation en date du 8 septembre 2017.

Le 8 novembre 2017, les intimés ont déposé une réponse à cette requête de conciliation, ainsi qu'une « demande reconventionnelle ». Une autorisation de procéder a été délivrée le 14 novembre 2017.

20. Le 7 décembre 2017, les intimés ont engagé une procédure de poursuite contre les appelants pour le montant de 420'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 10 août 2017. Le 11 décembre 2017, un commandement de payer n° [...] portant sur la somme de 420'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 10 août 2017, a été notifié à l'appelant, sur requête des intimés. Le même jour, un commandement de payer n° [...], identique au précédent, a été notifié à l'appelante. En date du 11 décembre 2017, les appelants ont fait opposition totale aux commandements de payer qui leur ont été notifiés.

21. Par demande du 1^{er} février 2018, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les appelants soient solidairement condamnés à leur verser un montant de 420'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 10 août 2017, à ce qu'il soit donné ordre au notaire Z. _____ de libérer en leur faveur le montant consigné de 193'191 fr. 40, ce montant étant imputé sur le montant de 420'000 fr. dû par les appelants. Ils ont également conclu à ce que les oppositions formées par les appelants soient levées et les mainlevées définitives prononcées à concurrence de la différence entre le montant de 420'000 fr. plus intérêts

à 5 % dès le 10 août 2017 et le montant libéré en leur faveur et, dans le cas où le montant consigné n'était pas libéré à leur faveur, à concurrence du montant de 420'000 francs.

- « 1. Condamner solidairement X._____ et X._____ à verser à B.O._____ et A.O._____ le montant de CHF 420'000.- plus intérêts à 5% l'an dès le 10 août 2017.
2. Donner ordre à Me Z._____, notaire, [...], de libérer en faveur de B.O._____ et B.O._____ le montant de CHF 193'191.40, actuellement consigné sur le compte [...] auprès de la Banque [...].
3. Dire que le montant libéré par Me Z._____ selon la conclusion 2 est imputé sur le montant de CHF 420'000.- dû par X._____ et W._____ à B.O._____ et A.O._____ selon conclusion 1.

4.

Principalement

Lever l'opposition et ordonner la mainlevée définitive dans les poursuites n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] ainsi que n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] pour la différence entre le montant de CHF 420'000.- plus intérêts à 5% l'an dès le 10 août 2017 (conclusion 1) et le montant libéré en faveur de B.O._____ et A.O._____ (conclusion 2).

Subsidiairement

Dans le cas où le montant consigné n'est pas libéré en faveur de B.O._____ et A.O._____ conformément à la conclusion 2, lever l'opposition dans les poursuites n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] ainsi que n°[...] de l'office des poursuites du district de [...] pour le montant de CHF 420'000.- plus intérêts dès le 10 août 2017 ».

22. Par réponse du 18 juin 2018, les appelants ont conclu à la libération (sous chiffre I) et pris les conclusions reconventionnelles suivantes, le tout sous suite de frais et dépens :

« **Principalement** :

- II. Constaté que W._____ et X._____ ne sont pas les débiteurs de B.O._____ et A.O._____ de la somme de CHF 420'000.- (quatre cent vingt mille francs) à titre de peine conventionnelle résultant du contrat de vente à terme conditionnée emption du 20 décembre 2016.

- III. Ordonner à Me Z._____, [...], de libérer en faveur de W._____ et X._____ le montant de CHF 193'191.40 actuellement consigné sur son compte de consignation.
- IV. Partant, déclarer nulle, parce que privée de tout fondement, la poursuite no [...], notifiée à W._____, le 11 décembre 2017, à l'instance de B.O._____ et A.O._____ par l'Office des poursuites des districts de la Riviera-Pays-D'Enhaut, l'opposition totale formée par W._____ à ladite poursuite est maintenue pour le surplus.
- V. Partant, déclarer nulle, parce que privée de tout fondement, la poursuite no [...], notifiée à X._____, le 11 décembre 2017, à l'instance de B.O._____ et A.O._____ par l'Office des poursuites des districts de [...], l'opposition totale formée par X._____ à ladite poursuite est maintenue pour le surplus.
- VI. Communiquer la décision relative aux IV et V (sic) ci-dessus à l'Office des poursuites des districts de [...] et dire que l'existence des poursuites nos [...] et [...] ne doit pas être portée à la connaissance de tiers.

Subsidiairement :

- VII. Constaté que W._____ et X._____ sont les débiteurs, à titre de peine conventionnelle résultant du contrat de vente à terme conditionnée emption du 20 décembre 2016, de B.O._____ et A.O._____ et leur doivent prompt et immédiat paiement d'un montant réduit à dire de justice, en application de l'art. 163 al. 3 CO ».

23. Les intimés ont déposé leur réplique en date du 30 août 2018 et les appelants leur duplique le 5 novembre 2018. Dans leur seconde écriture respective, les parties ont confirmé les conclusions prises dans la demande, respectivement dans la réponse.

24. Le 1^{er} octobre 2019, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a procédé à l'interrogatoire des parties, ainsi qu'à l'audition de plusieurs témoins.

La témoin C._____, assistante administrative, a été entendue par voie de commission rogatoire le 13 octobre 2020 par le Tribunal judiciaire de Paris. A cette occasion, elle a notamment affirmé que les appelants se sont trouvés, en lien avec la maladie de leur fils, « dans la stricte impossibilité d'honorer le contrat de vente conclu avec les [intimés] ».

25. Le dispositif du jugement a été notifié aux parties le 21 juin 2021. Le lendemain, le conseil des appelants en a requis la motivation.

En droit :

1.

1.1 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss *ad* art. 310 CPC). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3. Les appelants reprochent à l'autorité précédente une constatation inexacte des faits à plusieurs égards.

3.1 Ils lui reprochent en premier lieu de ne pas avoir retenu qu'« au vu des lenteurs administrative et de nombreuses formalités chronophages, nécessaires au transferts [sic] de leurs fonds propres, les [appelants] n'ont pas été en mesure de débloquent leurs fonds propres en question dans le délai imparti ».

Ce fait n'a été attesté que par l'appelant lui-même – à l'appui de sa réponse du 18 juin 2018 et confirmé lors de son interrogatoire –, alors qu'il aurait été aisé de démontrer les démarches entreprises, le retard à y répondre et l'impossibilité alléguée. Aucune pièce ou autre élément de preuve n'a toutefois été produit à cet égard et l'appréciation de l'autorité précédente selon laquelle les déclarations de l'appelant, partie à la procédure, ne suffisent pas à elles seules pour retenir ce fait comme établi, ne prête pas le flanc à la critique. En effet, la motivation indiquée à cet égard en page 13 du jugement, selon laquelle les déclarations des parties ont été, compte tenu de leur intérêt évident à l'issue du litige, appréciées avec circonscription et retenues que lorsqu'elles étaient corroborées par d'autres éléments probants au dossier, emporte la conviction. Que cet élément, expressément indiqué comme non établi, soit mentionné dans le raisonnement de l'autorité précédente, ne saurait, comme le souhaitent les appelants, être considéré comme prouvé du fait de cette seule mention.

L'état de fait n'a en conséquence pas à être rectifié dans le sens voulu par les appelants et une impossibilité de faire transférer les fonds convenus dans l'acte de vente n'a pas à être constatée.

3.2 Les appelants invoquent également que des éléments du dommage négatif allégué par les intimés auraient dû être retenus. Ces faits sont toutefois sans pertinence au vu de ce qui suit (cf. *infra* consid. 5.2).

4. Les appelants font valoir une violation de l'art. 163 al. 2 CO.

4.1 Les parties au contrat peuvent prévoir une clause pénale, c'est-à-dire stipuler une peine pour le cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat (cf. art. 160 CO). Les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO). Celle-ci est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A_257/2020 du 18 novembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A_227/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.1.1).

Aux termes de l'art. 163 al. 2 CO, la peine stipulée ne peut être exigée lorsqu'elle a pour but de sanctionner une obligation illicite ou immorale, ni, sauf convention contraire, lorsque l'exécution de l'obligation est devenue impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable.

Vu son caractère accessoire, la peine conventionnelle s'éteint notamment si l'obligation principale devient impossible sans la faute du débiteur (art. 119 al. 1 et art. 163 al. 2 CO) ; il appartient à ce dernier de prouver l'impossibilité (subséquente) et l'absence de faute (TF 4A_653/2016 du 20 octobre 2017 consid. 3.1 et les références citées ; TF 4C.36/2005 du 24 juin 2005 consid. 3.2). L'art. 163 al. 2 CO réserve une convention contraire : les parties peuvent ainsi conclure une clause pénale indépendante de toute faute, qui aura alors une fonction de garantie (TF 4A_653/2016 précité consid. 3.1 et les références citées).

4.2 En l'espèce, les parties n'ont pas stipulé que la peine conventionnelle serait exigible même lorsque l'exécution était devenue

impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable.

Il reste que les appelants ne se sont pas exécutés, ce qu'ils ne contestent pas. Cela étant, ils ne pouvaient obtenir d'être libérés du paiement de la peine conventionnelle qu'en établissant non seulement qu'ils n'étaient pas responsables de circonstances rendant impossible l'exécution de l'obligation, mais déjà l'existence de telles circonstances.

Au vu de ce qui précède, faute de preuve, on ne saurait retenir des lenteurs administratives et formalités chronophages, rendant au surplus impossible le transfert des fonds propres des appelants dans les délais qu'ils avaient négociés et admis. Faute d'avoir établi cet élément, ils ne peuvent se prévaloir sur la base de celui-ci du bénéfice de l'art. 163 al. 2 CO.

On relèvera d'ailleurs que les parties ont discuté en détail, avant la conclusion du contrat de vente du 20 décembre 2016, les dates de paiement des différents acomptes et que les appelants ont accepté, par le contrat précité, les différents termes finalement convenus dans celui-ci, ce alors qu'ils devaient déjà certainement savoir à l'époque d'où viendraient les fonds promis, à hauteur de pas moins de 4'200'000 fr., ainsi que les modalités qu'ils devraient suivre pour les obtenir. Or ils n'allèguent pas ni n'établissent que les lenteurs administratives et les formalités dont ils se plaignent en procédure - sans toutefois les établir - seraient apparues seulement après la conclusion du contrat de vente et n'existaient pas lors de sa négociation. Dans ces conditions, on ne saurait admettre que les appelants ont établi, d'une part, que ces problèmes - non démontrés - seraient survenus seulement après la conclusion du contrat et, d'autre part, que les appelants ne seraient ainsi pas responsables du retard dans le respect de termes de paiement qu'ils ont eux-mêmes négociés et admis, alors qu'ils savaient - ou devaient savoir - déjà à cette époque où ils iraient chercher les fonds qu'ils s'étaient engagés à verser. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir qu'ils

auraient établi n'être pas responsables du retard de paiement, ce qui exclut aussi l'application de l'art. 163 al. 2 CO.

Les appelants allèguent également que la maladie de leur fils H._____ les aurait rendus complètement incapables de respecter le contrat. Aussi difficile que soit la maladie d'un enfant, même âgé de 29 ans, on ne voit pas que celle-ci, qui n'est survenue qu'après le terme non respecté du deuxième paiement et s'est terminée bien avant l'échéance du dernier versement et le constat de carence, ait empêché les appelants, qui eux-mêmes n'étaient pas malades, de donner les ordres nécessaires pour que les sommes convenues soient versées aux intimés dans les délais décidés d'entente entre les parties. Ce faisant, les appelants n'ont là non plus pas établi une impossibilité subséquente, ni une absence de faute de leur part. Les intéressés se réfèrent sur ce point au témoignage de C._____. Celle-ci s'est déclarée assistante administrative, a indiqué que la collaboration professionnelle entre l'appelant et son fils H._____ était très étroite et que l'appelant avait repris « certaines des affaires en cours ». Cela étant, elle a mentionné n'avoir aucun « lien de subordination ou de collaboration » avec les appelants, ce qui semble, au vu de ce qui précède, plus que douteux, et donne une impression de partialité chez ce témoin. Le témoin C._____ a en outre confirmé l'allégué des appelants selon lequel ils auraient été dans « la stricte impossibilité d'honorer le contrat de vente » au motif qu'ils étaient obligés d'être au chevet de leur fils, qui était vraiment malade. Or le témoignage sur ce point n'est pas non plus probant d'un quelconque empêchement des appelants, avant et après la maladie de leur fils, à prendre les mesures nécessaires de virer ou faire virer les sommes convenues. Il ne l'est pas non plus durant la maladie, attendu qu'il ne s'agissait pas alors pour les appelants de, par exemple, travailler tous les deux à plein temps, mais uniquement d'effectuer un versement de 210'000 fr. sur les 4'200'000 fr. prévus, les autres montants étant dus avant ou après la période attestée de maladie.

Finalement. le fait que les appelants aient obtenu le financement du premier acompte n'est quant à lui aucunement propre à

établir l'impossibilité invoquée par eux, ni leur absence de faute dans le non-respect du contrat.

A l'aune de ce qui précède, le grief tendant à la violation de l'art. 163 al. 2 CO doit être rejeté.

5. Les appelants invoquent à titre subsidiaire une violation de l'art. 163 al. 3 CO. Ils estiment la peine excessive et se déclarent à plusieurs reprises choqués du raisonnement de l'autorité de première instance.

5.1 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 (ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; ATF 133 III 43 consid. 3.3.1).

Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce. Il y a ainsi lieu de tenir compte notamment de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, de la situation économique des parties, singulièrement de celle du débiteur. Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties. La protection de la partie économiquement faible autorise davantage une réduction que si sont concernés des partenaires économiquement égaux et habitués des affaires (TF 4A_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 5.1 non publié *in* ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; ATF 133 III 201 consid. 5.2).

Il incombe toujours au débiteur, et non au créancier, d'alléguer et de prouver les conditions de fait d'une réduction et, partant, la

disproportion par rapport au dommage causé ; cela signifie que le débiteur supporte le fardeau de l'allégation objectif (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast ; art. 8 CC) des conditions de la réduction, en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ces conditions, respectivement celles de l'absence de preuve de celles-ci (ATF 143 III 1 consid. 4.1 et les nombreuses références citées).

5.2 Vu cette jurisprudence claire et répétée, on ne saurait considérer – comme le voudraient les appelants en faisant totalement fi, bien qu'assistés, de dite jurisprudence et se fondant sur un avis de doctrine divergeant – que l'intérêt du créancier devrait être pris en compte en premier lieu, les autres critères n'intervenant qu'à titre secondaire. Il y a au contraire lieu de tenir compte de l'ensemble des éléments qui précèdent.

En l'espèce, les parties avaient négocié puis conclu la vente d'un immeuble pour un prix de 4'200'000 francs. Malgré les termes de paiement convenus que les appelants avaient négociés, à l'instar des modalités de paiement, ceux-ci ne s'étaient acquittés que du premier acompte correspondant à 5 % du prix, ce sans présenter aucune raison valable et crédible pour ne pas respecter leurs engagements. De leur côté, les intimés ont, après plusieurs mois de négociations vaines, résilié le contrat, comme ledit contrat leur permettait de le faire. Au final, ils ont revendu leur propriété pour un prix de 3'500'000 fr., soit 700'000 fr. de moins que le prix initialement convenu avec les appelants mais jamais acquitté par eux. En outre, l'appelant n'est pas un étranger aux affaires qui devrait être considéré comme une partie faible, ce qu'il n'a par ailleurs jamais prétendu. Or il a pris le temps de négocier les différents termes de paiement avant de librement décider, avec l'appelante, de conclure la vente et de s'engager tant au paiement de plusieurs acomptes qu'au paiement, à leur défaut, d'une clause conventionnelle. Leur fils majeur n'était pas malade que les appelants avaient déjà commencé à ne pas respecter le contrat. Leur fils n'était plus attesté comme malade qu'ils continuaient, malgré la patience des intimés, à ne pas le respecter. Dans

ces conditions, on ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que le seul critère serait le dommage subi par les intimés et que ce dommage ne s'élèverait qu'à 15'000 fr., ne prenant en compte, selon un calcul qui leur appartient, qu'un dommage négatif et faisant fi du dommage positif des appelants.

Au vu des éléments qui précèdent, les appelants échouent à démontrer des circonstances qui auraient justifié de considérer la peine conventionnelle correspondant à 10 % du prix de vente comme excessive et de la réduire. Leur grief est par conséquent infondé.

6.

6.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le jugement confirmé.

6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'200 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (cf. art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'200 fr. (cinq mille deux cents francs), sont mis à la charge des appelants X._____ et W._____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Luc Tschumy (pour X._____ et W._____),
- Mes Anton Henninger et Anna Scheidegger (pour B.O._____ et A.O._____),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :