

**COUR CIVILE**

---

---

Audience de jugement du 13 mai 2009

---

Présidence de M. BOSSHARD, président  
Juges : M. Muller et Krieger  
Greffière : Mme Schwab

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**G. \_\_\_\_\_ SA**

(Me Ph. A. Eigenheer)

et

**A.W. \_\_\_\_\_  
B.W. \_\_\_\_\_**

(Me B. Bovay)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

**En fait :**

**1.** La demanderesse G.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme de droit suisse, dont le but est l'achat et la vente de matériaux de construction. Elle est propriétaire de la parcelle n° 209 de la Commune d'I.\_\_\_\_\_.

Les défendeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires par moitié de la parcelle n° 210 de la Commune d'I.\_\_\_\_\_. Une habitation et un bâtiment sont érigés sur cette parcelle. Le défendeur B.W.\_\_\_\_\_ utilise une partie du bâtiment (le garage pour sa voiture et les locaux de rangement), le reste étant habité par un tiers locataire.

**2.** Le 7 avril 2003, la demanderesse a signé avec B.\_\_\_\_\_ SA, dont le siège se trouve à Zurich, une "promesse de vente et d'achat avec droit d'emption" de la parcelle n° 209. Cet acte comporte notamment les clauses suivantes :

"(...)

**1. Etat**

L'immeuble est promis-vendu dans son état actuel, que la société promettante-acquéreur [réd.: B.\_\_\_\_\_ SA] déclare bien connaître, sans garantie de la société promettante-venderesse [réd.: la demanderesse] quant à la constitution du terrain.

(...)

**4. Restrictions légales**

La société promettante-acquéreur est rendue attentive au fait que certaines restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public et le droit privé, telles que celles résultant d'un plan d'alignement, du règlement d'extension et de construction de la Commune d'I.\_\_\_\_\_ ou autres semblables, existent sans inscription au Registre foncier.

**5. Prix**

Le prix de vente, fixé à la somme globale de

**QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS**  
(fr. 4'300'000.-),

Sera payé le jour de la signature de l'acte de vente définitif.

Ce prix de vente tient compte des possibilités de constructibilité de la parcelle 209 d'I. \_\_\_\_\_ à ce jour.

(...)

#### 9. Conditions d'exécution

Pour pouvoir exécuter le présent acte, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :

a) la société promettante-acquéreur doit obtenir le permis de construire définitif et exécutoire, tous délais de recours échus, un bâtiment industriel et commercial « multifonctions » sur l'immeuble objet du présent acte, conformément au règlement communal des constructions.

La société promettante-acquéreur, par l'intermédiaire de son représentant, a déposé les plans nécessaires à la mise à l'enquête auprès de la Municipalité de la Commune d'I. \_\_\_\_\_.

De son côté, la société promettante-venderesse s'engage à signer tous les plans et pièces nécessaires à la mise à l'enquête et à ne pas faire opposition au projet de construction.

Tous les frais liés à la mise à l'enquête et au permis de construire, de même que les honoraires de l'architecte [...], à Lausanne, seront supportés par la société promettante-acquéreur. Il est précisé que les prestations internes de la société promettante-acquéreur B. \_\_\_\_\_ SA [...] ne seront pas facturées.

b) la société promettante-acquéreur fera diligence pour obtenir l'engagement définitif d'un ou plusieurs investisseurs d'acheter la parcelle 209 d'I. \_\_\_\_\_ avec le projet de construction bénéficiant du permis de construire susmentionné.

Si la société promettante-venderesse propose à la société promettante-acquéreur un client sérieux et solvable (selon les qualificatifs fixés par le droit du bail), susceptible d'acquérir la parcelle 209 d'I. \_\_\_\_\_ et de reprendre le mandat d'entreprise générale ou total de B. \_\_\_\_\_ SA [...], la société promettante-acquéreur sera tenue d'accepter et de lui céder ses droits à la présente promesse de vente et d'achat.

La réalisation de ces deux conditions demeure réservée.

#### 10. Délai d'exécution

L'acte de vente définitif sera instrumenté par les soins du notaire soussigné dans les trente jours qui suivront la réalisation des deux conditions mentionnées sous chiffre neuf ci-dessus, tous délais de recours échus, à la réquisition de la partie la plus diligente, moyennant avertissement écrit préalable de dix jours.

Au cas où contre toute attente, ces conditions n'étaient pas remplies d'ici au trente juin deux mille quatre, tous délais de recours échus, la présente promesse de vente et d'achat sera considérée comme caduque et les parties déliées de tout engagement quelconque vis-à-vis de l'autre, sans se devoir d'indemnité ni d'une part ni de l'autre, toutes les pièces relatives au permis de construire et au développement de la parcelle étant acquises à la société promettante-venderesse.

Toutefois, les comparants auront la possibilité de prolonger la promesse de vente et d'achat selon entente entre eux.

De plus, la société promettante-acquéreur aura aussi la possibilité d'exiger l'exécution du présent acte même si les deux conditions mentionnées sous chiffre neuf ci-dessus n'étaient pas réalisées.

### 11. Irrévocabilité

Sous réserve de la réalisation des deux conditions susmentionnées, la présente promesse de vente et d'achat est ferme et irrévocable pour la société promettante-venderesse en ce sens que si elle ne peut pas ou ne veut pas donner suite, dans le délai convenu, aux obligations résultant pour elle de la présente convention, la société promettante-acquéreur pourra contraindre la société promettante-venderesse à l'exécution de ce contrat. Ainsi, la société promettante-venderesse ne pourra pas se départir du présent acte par le paiement d'un crédit.

Par contre, la société promettante-acquéreur pourra en tout temps se délier du présent acte, moyennant dénonciation envoyée par lettre-signature à la promettante-venderesse, toutes les pièces relatives au permis de construire et au développement de la parcelle étant acquises à la société promettante-venderesse.

(...)"

**3.** La demanderesse a déposé une demande de permis de construire un "immeuble administratif et d'activités, parking intérieur 145 places, parking extérieur 19 places" auprès de la Municipalité de la Commune d'I.\_\_\_\_\_.

Ce projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête du 22 avril au 12 mai 2003. Il y a eu de nombreuses oppositions à ce projet, dont celle des défendeurs.

Par décision du 12 août 2003, la Municipalité d'I.\_\_\_\_\_ a levé l'opposition déposée par les défendeurs et a délivré un permis de construire à la demanderesse. La Municipalité a informé les défendeurs que, fondée sur un motif de droit privé, leur opposition ne relevait pas de sa compétence.

Le 4 septembre 2003, les défendeurs ont formé recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Dans cet acte, ils contestaient que l'accès à la construction projetée puisse se faire par le nord de la parcelle n° 209, en empiétant sur leur parcelle. Ils ont en particulier fait valoir que le permis de construire ne pouvait pas être accordé car le bien-fonds ne satisfaisait pas aux conditions posées par l'art. 104 al. 3 LATC, qui prévoit que la municipalité "n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou

qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique". Les défendeurs soutenaient que puisqu'aucune servitude ne grevait la parcelle n° 210 en faveur de la parcelle n° 209, la voie d'accès au bâtiment prévue sur la parcelle n° 209 n'était pas au bénéfice d'un titre juridique. Ils concluaient ainsi que la municipalité aurait dû refuser l'autorisation de construire et admettre leur opposition. Les défendeurs avaient requis que leur recours fût assorti de l'effet suspensif.

Le 5 septembre 2003, le juge instructeur du Tribunal administratif a provisoirement accordé l'effet suspensif au recours des défendeurs. La demanderesse n'a pas recouru contre ce jugement incident.

**4.** Le 3 novembre 2003, le conseil des défendeurs a établi un projet de convention entre les parties. Cette convention prévoyait la construction par la demanderesse, à ses frais, d'un chemin d'accès à la parcelle des défendeurs, l'aménagement de deux portails, la pose d'une clôture en treillis et la plantation d'une haie de lauriers. Les défendeurs s'engageaient en contrepartie à accepter une servitude de droit de passage sur leur parcelle en faveur de la parcelle n° 209. En vertu de ce projet, la demanderesse devait aussi verser aux défendeurs la somme de 6'456 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil.

La demanderesse a estimé dans un courrier que le coût de ces travaux s'élèverait à 70'000 francs. Il n'est pas établi que cette convention ait été signée par la demanderesse.

**5.** Dans le cadre de la procédure de recours au Tribunal administratif, la demanderesse a adressé le 3 décembre 2003 au tribunal un certain nombre de pièces relatives à la construction de la route et présenté un nouveau projet d'aménagement de l'accès à la construction prévue sur la parcelle n° 209. Selon ce nouveau projet, une partie de la

route devait être déplacée sur la parcelle n° 209, n'empiétant ainsi plus sur la parcelle n° 210.

Par courrier du 4 décembre 2003, le juge instructeur du Tribunal administratif a informé les parties que la modification du tracé de la route d'accès semblait régler le problème du titre juridique nécessaire, seul motif de recours invoqué.

Dans un mémoire du 19 décembre 2003, la Municipalité de la Commune d'I. \_\_\_\_\_ a exposé que la modification de la voie d'accès présentée par la demanderesse était conforme au règlement communal. Elle a dès lors soutenu que le recours des défendeurs était devenu sans objet.

Par lettre du même jour, les défendeurs ont exposé que la modification de la voie d'accès en question supposait une enquête complémentaire. Selon eux, "cette modification résout peut-être la question du titre juridique sur [leur parcelle], mais pas sur les autres parcelles". Ils faisaient par conséquent valoir qu'il appartenait au Tribunal administratif "de juger le projet en cause et non pas une modification de celui-ci déposée en dehors de toutes règles formelles".

**6.** Statuant sur le recours formé par les défendeurs le 4 septembre 2003 contre la décision de la Municipalité d'I. \_\_\_\_\_ du 12 août 2003, le Tribunal administratif a admis leur recours par arrêt du 4 juin 2004. Les considérants de cette décisions sont notamment les suivants :

"(...)

**Vu les faits suivants:**

A. (...)

A l'ouest de la parcelle no 210, se trouve la parcelle no 209 [...]. L'accès au bâtiment [réd.: devant être bâti sur la parcelle n° 209] est prévu par le côté ouest, c'est-à-dire face aux parcelles nos 210, 1114, 1225, par le chemin de la [...] qui relie le chemin des [...] au sud, au chemin des [...] au nord-ouest. Cette voie d'accès a été aménagée en 1989 conformément au plan d'aménagement routier

du 22 février 1988 qui portait sur l'élargissement du chemin des [...], du chemin des [...] et sur la création d'une route industrielle reliant ces deux chemins et desservant la zone traversée. Le chemin de la [...] a été construit à cheval sur la limite de propriété entre les parcelles nos 210, 1114, 1225, 1113, 1209 et les parcelles nos 208 et 209.

Le projet de construction litigieux a été mis à l'enquête publique du 22 avril au 12 mai 2003 et il a suscité de nombreuses oppositions, dont celle de B.W.\_\_\_\_\_ et A.W.\_\_\_\_\_ qui ont précisé "opposition tant que le cas de la route n'est pas réglé". Dans sa séance du 11 août 2003, la municipalité d'I.\_\_\_\_\_ (ci-après "la municipalité") a décidé de lever les oppositions et de délivrer le permis de construire (...).

B. (...) Ils [réd.: les défendeurs] contestent que l'accès à la construction projetée puisse se faire par le nord de la parcelle 209, en empiétant sur leur parcelle. Le permis de construire ne pourrait pas être accordé car le terrain ne satisferait pas aux conditions posées par l'art. 104 LATC qui prévoit notamment que le permis de construire ne peut être délivré que si les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Or, la parcelle no 210 ne serait grevée d'aucune servitude en faveur de la parcelle no 209, propriété du constructeur [réd.: la demanderesse]. (...) A défaut de titre juridique clair, la municipalité ne pourrait pas, selon les recourants [réd.: les défendeurs], délivrer le permis de construire. Elle devrait attendre que la question soit réglée entre les parties ou devant le juge civil. (...)

C. Le constructeur [...] a expliqué que l'empiètement était clairement mentionné dans l'acte de vente du 21 mars 1984, par lequel [...] avait acheté la parcelle no 210, [...]. Le plan de servitude du 6 octobre 1983, qui prévoyait le tracé de la route, en particulier l'empiètement sur la parcelle no 210, était annexé à l'acte de vente. Les recourants n'auraient pas fait opposition à d'autres constructions dont l'accès se ferait aussi par cette voie. Le constructeur n'a pas exclu la possibilité que le vendeur ait omis de signaler l'empiètement aux acheteurs, qui ne pouvaient toutefois pas ignorer la route déjà construite au moment où ils ont acquis le bien-fonds.

D. En date du 3 décembre 2003, le constructeur a (...) présenté un nouveau projet d'aménagement de l'accès à la construction prévue sur la parcelle 209; la voie d'accès serait déplacée jusqu'à la limite de propriété de la parcelle no 210 et il (sic) n'empiéterait plus sur celle-ci. (...)

F. (...) Ils [réd.: les défendeurs] estiment que la modification envisagée nécessiterait une nouvelle mise à l'enquête publique. Les dispositions du droit public des constructions ne seraient pas respectées, en particulier celle de la distance jusqu'en limite de propriété. Il ne s'agit en effet pas d'un accès nécessaire à une seule propriété, qui pourrait se faire dans les espaces réglementaires, mais d'une voie de circulation, desservant un quartier, qui constitue une installation en tant que telle soumise aux différentes règles de la zone.

(...)

**Considérant en droit:**

(...)

2.2. En l'espèce, le constructeur prévoit d'aménager et d'utiliser le chemin existant comme voie d'accès à la nouvelle construction. Selon le projet mis à l'enquête, ce chemin empiète, sur une bande d'une largeur de 3 mètres 50 environ et sur une longueur de 25 mètres environ sur la parcelle propriété des recourants. (...)

(...)

Il convient dès lors d'admettre que le constructeur n'a pas apporté la preuve qu'il dispose d'un titre juridique l'autorisant à utiliser la partie du chemin sur la parcelle no 210. S'il entend maintenir l'accès prévu dans les plans mis à l'enquête, il devra, cas échéant, s'adresser au juge civil qui se prononcera de manière définitive.

3. Dans le cadre de l'instruction du recours, le constructeur a présenté un nouveau plan de la voie d'accès, modifiant le tracé de la route, qui n'empièterait ainsi plus sur la parcelle voisine. (...)

3.2 (...) Quelle que soit la solution choisie par le constructeur, elle nécessite une modification des plans présentés dans le cadre de la mise à l'enquête, respectivement une modification du permis de conduire délivré.

(...)

4.2 Le constructeur a admis dans le cadre de l'instruction du recours d'apporter des modifications au projet mis à l'enquête. Le plan qu'il a présenté, signé par un architecte, prévoit le déplacement de la voie d'accès d'environ 3 mètres 50 pour éviter la parcelle des recourants. Cette modification placée dans son contexte, accès à un parking souterrain de 145 places et à un parking extérieur de 19 places, voie desservant non seulement le bâtiment à construire, mais également d'autres parcelles, dans une zone destinée à se développer, ne saurait être dispensée de toute enquête. En outre, le plan présenté ne précise pas comment sera aménagé le terrain le long de la parcelle no 210. Or, la pente existant à cet endroit nécessitera apparemment la création d'un remblai, et il convient que cet élément soit déterminé avec précision, puisqu'il est susceptible d'affecter la parcelle no 210. La question de la distance aux limites, par rapport aux nouveaux aménagements, devra également être réexaminée. Toutefois, compte tenu du fait que seule cette partie des aménagements extérieurs est contestée, on peut se limiter à une enquête complémentaire, telle qu'elle est prévue à l'art. 72b RATC. Il convient dès lors de réformer la décision attaquée par laquelle la municipalité a délivré le permis de construire, en ce sens que la validité du permis est subordonnée au dépôt de nouveaux plans portant sur la voie d'accès au bâtiment, en particulier au garage souterrain, à la mise en œuvre d'une enquête complémentaire, et au terme de celle-ci, cas échéant, à la délivrance d'un permis complémentaire.

5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est admis. Les recourants qui obtiennent gain de cause avec l'aide de leur conseil ont droit à des dépens. Un émolument judiciaire est mis à la charge du constructeur de la société G. \_\_\_\_\_ SA et de la commune d'I. \_\_\_\_\_. Ils verseront en outre des dépens aux recourants.

**Par ces motifs  
le Tribunal administratif  
arrête:**

- I. Le recours de B.W. \_\_\_\_\_ et A.W. \_\_\_\_\_ est admis.
- II. La décision de la Municipalité d'I. \_\_\_\_\_ du 12 août 2003 est réformée en ce sens que le permis de construire délivré est assorti d'une condition relative à l'aménagement modifié de la voie d'accès qui devra être approuvé par la municipalité après enquête complémentaire.

(...)"

**7.** Une séance informelle a eu lieu au mois de juin 2004. Elle réunissait en particulier les parties et T. \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 1114.

Le 30 septembre 2004, une convention a été signée entre la demanderesse et T. \_\_\_\_\_. Elle prévoyait la mise en œuvre d'un notaire en vue de la constitution d'une servitude de passage réciproque sur les parcelles n<sup>os</sup> 209 et 1114, sitôt après l'aboutissement de la mise à l'enquête de la modification de l'accès à la parcelle n° 209. Aucune convention de servitude n'a finalement été passée entre la demanderesse et T. \_\_\_\_\_.

**8.** La modification d'accès à la parcelle n° 209 a fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire du 15 octobre au 4 novembre 2004. La voie d'accès à la parcelle n° 209 direction ouest y est déplacée afin d'éviter un empiètement sur la parcelle n° 210. Un signal "interdiction générale de circuler" avec un panneau "excepté immeuble construit sur parcelle 209, propriété G. \_\_\_\_\_ SA" devait être posé en bordure de la route.

Les défendeurs ont formé opposition au projet par lettre du 4 novembre 2004 à la Municipalité d'I.\_\_\_\_\_. Ils y ont fait valoir en particulier que l'enquête complémentaire ne répondait pas aux remarques du Tribunal administratif. Ils considéraient en effet que "les plans n'indiquent pas suffisamment comment sera aménagé le chemin au vu de la topographie du terrain le long des limites communes avec les parcelles no 545 et 210". Ils relevaient également que la voie de circulation ne respectait pas les distances règlementaires prévues dans la zone et qu'elle serait aménagée dans un espace inconstructible.

La municipalité a levé l'opposition par décision du 15 décembre 2004. Elle a considéré que l'ouvrage projeté n'entraînait pas de préjudice pour les opposants. Elle a en effet estimé que "la situation future présentera moins d'inconvénients qu'à l'heure actuelle, puisque que le chemin d'accès se trouvera plus éloigné du bâtiment des opposants [réd.: les défendeurs] d'une part et que le trafic relatif à la parcelle 1114 ne passera plus devant la parcelle des opposants d'autre part".

**9.** Le 24 décembre 2004, les défendeurs ont formé un recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Ils ont conclu à l'annulation de la décision de la municipalité et ont requis l'octroi de l'effet suspensif. Le juge instructeur du Tribunal administratif a provisoirement accordé l'effet suspensif à ce recours le 27 décembre 2004.

La municipalité a déposé un "mémoire-réponse" le 26 janvier 2005, où elle concluait au rejet du recours. A l'appui de son écriture, elle rappelait "que, dans les faits, la route permettant l'accès à la parcelle objet de la demande de permis de construire [réd.: la parcelle n° 209] empiète sur la parcelle des recourants [réd.: les défendeurs], depuis de nombreuses années". La municipalité relevait encore qu'"on a cependant bien compris qu'il s'agit surtout d'imposer aux constructeurs certaines conditions quant aux modalités financières de l'octroi d'un droit de passage sur la parcelle des recourants".

La demanderesse a adhéré à l'écriture de la municipalité par acte du 7 février 2005. Elle indiquait que le "nouveau recours paraît ainsi avoir pour but essentiel de paralyser une nouvelle fois la construction". C'est la raison pour laquelle elle s'est opposée à l'effet suspensif requis par les défendeurs.

Par décision du 10 février 2005, le juge instructeur du Tribunal administratif a levé l'effet suspensif octroyé provisoirement le 27 décembre 2004. Les défendeurs n'ont pas recouru contre cette décision, comme ils en avaient la faculté.

Par arrêt du 21 septembre 2005, le Tribunal administratif a rejeté le recours formé par les défendeurs, notamment pour les motifs suivants :

**"Considérant en droit**

(...)

2. a) Il convient en premier lieu d'examiner le statut de la construction querellée. Dans plusieurs arrêts, le Tribunal administratif s'est penché sur la question de savoir si les voies d'accès étaient ou non des dépendances de peu d'importance et si elles étaient soumises aux règles de l'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RATC) qui prévoit notamment à l'art. 4 que "*ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins*".

(...)

c) Le tribunal constate dans le cas présent que la municipalité était fondée à accorder une dérogation aux règles sur la distance aux limites s'agissant d'une voie d'accès au bâtiment à construire sur la parcelle voisine de celle des recourants, cet accès tel qu'il est prévu devant respecter les règles du SEVEN [réd.: Service de l'environnement et de l'énergie] et n'étant ainsi pas source de nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifice excessif de la part des recourants, puisque leur situation se trouve au contraire améliorée.

(...)"

Les défendeurs n'ont pas recouru au Tribunal fédéral contre cet arrêt.

**10.** B.\_\_\_\_\_ SA a renoncé à acheter la parcelle n° 209 pour divers motifs qui ne tiennent pas aux interventions des défendeurs. En particulier, ni cette société ni la demanderesse n'avaient trouvé d'investisseurs pour financer le projet de la demanderesse.

Cela résulte des déclarations claires du témoin [...], qui s'est occupé du dossier dans le cadre de son activité au sein de B.\_\_\_\_\_ SA. Ses déclarations sont en effet plus convaincantes que celles du témoin [...], qui a également travaillé pour cette société au cours des années 1990 à 2006 et qui a louvoyé dans ses explications. Celles concernant les éventuels investisseurs intéressés au projet de la demanderesse ne sont au demeurant corroborées par aucune pièce au dossier. Le témoin [...] a d'ailleurs reconnu qu'en décembre 2004, l'investissement n'était pas suffisamment garanti, ce qui va dans le sens des déclarations du témoin [...].

**11.** Par lettre du 19 décembre 2005, la demanderesse a mis les défendeurs en demeure de lui payer la somme de 516'597 fr. 23. Elle expose notamment ce qui suit :

"Nous en déduisons par conséquent que ***vous avez fait des oppositions et des recours abusifs, nous causant ainsi un énorme préjudice***. Nous n'avons, par exemple et par votre faute, pas eu la possibilité d'offrir ***avec la certitude de construction*** notre projet à certains clients intéressés et intéressants pour la Commune, clients qui ont trouvé ailleurs."

Les défendeurs se sont opposés aux prétentions de la demanderesse par courrier de leur conseil du 21 décembre 2005.

La demanderesse a adressé une réquisition de poursuite à l'encontre des défendeurs à l'Office des poursuites de Morges-Aubonne le 15 février 2006. Le 17 février 2006, cet office a rejeté la réquisition concernant la défenderesse A.W.\_\_\_\_\_ pour le motif que sa dernière adresse connue était à [...]. Le 24 février 2006, cet office a notifié au

défendeur B.W.\_\_\_\_\_ un commandement de payer la somme de 516'597 fr. 23 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2003. Le titre de la créance invoqué est le "dommage suite à acte illicite en relation avec la construction d'un bâtiment sur la parcelle no 209 sise [...] Echandens (poursuite valant acte interruptif de prescription)".

Le 20 mars 2006, sur réquisition de la demanderesse du 16 mars 2006, l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest a notifié à la défenderesse A.W.\_\_\_\_\_ un commandement de payer la somme de 516'597 fr. 23 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2003. Le titre de la créance invoqué est identique à celui du commandement de payer adressé au défendeur B.W.\_\_\_\_\_.

Ces deux commandements de payer ont été frappés d'opposition.

Le 23 juin 2006, la défenderesse A.W.\_\_\_\_\_ s'est constituée un nouveau domicile à la route [...] 21, à [...]l.\_\_\_\_\_.

**12.** Par demande du 31 août 2006, G.\_\_\_\_\_ SA a ouvert action contre A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ et a pris contre eux les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I. A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ sont solidairement débiteurs de G.\_\_\_\_\_ SA et lui doivent paiement immédiat de la somme de Fr. 516'589.03 (cinq cent seize mille, cinq cent quatre-vingt neuf francs suisses et trois centimes) avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2003.
- II. L'opposition formée par A.W.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 2175168 de l'Office des Poursuites de Lausanne-Ouest est définitivement levée à concurrence de Fr. 516'589.03 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2003.
- III. L'opposition formée par B.W.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 3089105 de l'Office des Poursuites de Morges-Aubonne est définitivement levée à concurrence de Fr. 516'589.03 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2003."

Dans leur réponse du 15 janvier 2007, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à libération des conclusions prises à leur encontre.

### **En droit :**

**I.** La demanderesse G. \_\_\_\_\_ SA invoque la responsabilité des défendeurs A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ pour usage abusif des voies de droit dans le cadre la procédure administrative en relation avec le droit des constructions. Elle conclut à la réparation du dommage qui en résulterait.

**II.** Le Tribunal fédéral considère que le droit civil fédéral n'interdit pas au législateur cantonal de prévoir dans un code de procédure une responsabilité indépendante de la faute du requérant pour des mesures provisionnelles injustifiées (ATF 88 II 276, consid. 3a, JT 1963 I 140). Le législateur fribourgeois a en particulier fait usage de cette possibilité. Il prévoit ainsi que le recourant est tenu de réparer le préjudice causé par l'effet suspensif s'il a agi par dol ou par négligence grave (art. 176b al. 1 de la loi fribourgeoise du 19 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSF 710.1).

Le droit vaudois ne comprend pas de disposition particulière à ce sujet. En l'absence de règles spécifiques dans le droit de procédure cantonal, il convient de se fonder sur les règles générales de la responsabilité civile prévues à l'art. 41 CO (ATF 112 II 32 consid. 1, rés. *In* JT 1986 I 351; Casanova, La réparation du préjudice causé par l'opposition injustifiée à un projet de construction, *in* BR / DC 1984/4, pp. 75 ss, spéc. P. 76).

**III. a)** Selon l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence

ou imprudence, est tenu de le réparer. La responsabilité aquilienne suppose ainsi la réalisation de quatre conditions : l'illicéité de l'acte, l'existence d'un préjudice, la faute de l'auteur et le rapport de cause à effet entre l'acte incriminé et le préjudice (Werro, Commentaire romand, nn. 7 ss ad art. 41 CO).

**aa)** L'acte illicite se définit comme la violation d'une norme protectrice des intérêts d'autrui en l'absence de motifs justificatifs (ATF 125 III 86 consid. 3b, JT 2001 I 73; ATF 123 II 577 consid. 4c, rés. *in* RDAF 1998 I 684; Werro, op. cit., n. 51 ad art. 41 CO). L'illicéité peut résulter de l'atteinte à un droit absolu de la victime ou de la violation d'une norme de comportement destinée à protéger le lésé contre le type de dommage qu'il subit (Werro, *ibidem*).

Se pose la question du caractère illicite de l'utilisation d'une voie de droit. Doctrine et jurisprudence admettent le principe selon lequel l'utilisation d'une voie de droit constitue en soi un procédé légitime, même si l'utilisateur finit par succomber (TF 4C.204/2002 du 9 octobre 2003 consid. 3; ATF 123 III 101 consid. 2a, JT 1997 I 586; ATF 117 II 394 consid. 4, JT 1992 I 550; dans le même sens, Casanova, op. cit., pp. 77 s.). Selon le Tribunal fédéral, il serait en effet contraire à un principe fondamental dans un Etat de droit, que quiconque ouvre une action objectivement injustifiée engage en principe sa responsabilité en vertu du droit privé de la Confédération. L'appréciation erronée d'une situation juridique due à une faute légère ne donne ainsi pas lieu à des dommages et intérêts (ATF 117 II 394 consid. 4 et les références citées, JT 1992 I 550).

L'utilisation d'une voie de procédure, qu'il s'agisse de procédure civile (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1 et les références citées), administrative (ATF 34 II 469 consid. 3) ou pénale (ATF 91 I 449 consid. 2 et 4, JT 1966 I 600) n'est considérée comme illicite que lorsqu'elle viole un principe général non écrit de l'ordre juridique qui protège la personne lésée (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1; ATF 117 II 394 consid. 4, JT 1992 I 550; Casanova, op. cit., p. 78). Les normes de comportement qui régissent le domaine des procédures

administratives et judiciaires découlent du droit privé, du droit de procédure et du droit pénal. Pour ce qui est du droit privé, il s'agit de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC), de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) et du droit de la personnalité (art. 28 ss CC et 49 CO) (Casanova, op. cit., p. 78). Le comportement du plaideur est ainsi considéré comme illicite (art. 41 al. 1 CO) ou contraire aux mœurs (art. 41 al. 2 CO) uniquement lorsqu'il est abusif, dolosif ou d'une mauvaise foi évidente (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1 et les références citées; ATF 123 III 101 consid. 2a, JT 1997 I 586; ATF 112 II 32 consid. 2, rés. *in* JT 1986 I 351).

Est illicite au sens de l'art. 41 CO l'introduction d'une procédure, lorsqu'elle est détournée de son but ou *a priori* manifestement infondée. Agi de manière abusive celui qui interjette contre un permis de construire un moyen de droit pourvu de l'effet suspensif alors même que son absence de chance de succès apparaît de manière évidente, afin de retarder la réalisation du projet de construction (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1 et les références citées; Casanova, op. cit., p. 78 et la jurisprudence citée). Sont également considérées comme illicites au sens de l'art. 41 CO la violation du devoir de participer activement à la procédure déclenchée et, en particulier, les manœuvres dilatoires (Casanova, op. cit., p. 79).

Dans ce contexte, un moyen de droit doit être considéré comme dépourvu de chance de succès uniquement lorsque son utilisation n'est justifiée par aucun motif matériellement soutenable. De même, la responsabilité en vertu de l'art. 41 al. 2 CO ne doit être admise qu'exceptionnellement et avec la plus grande retenue (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1 et les références citées).

**ab)** En l'espèce, la procédure de recours introduite le 4 septembre 2003 par les défendeurs contre la décision levant leur opposition était bien fondée. Ils ont en effet obtenu la modification du projet sur le point soulevé par arrêt du 4 juin 2004. Le Tribunal administratif leur a en outre donné raison en considérant que la modification des plans présentée par la demanderesse en cours de

procédure devait faire l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire. On ne voit dès lors pas comment on pourrait reprocher un acte illicite aux défendeurs, alors qu'ils ont eu gain de cause. Il n'est au surplus pas allégué, ni établi que les défendeurs auraient compliqué ou retardé l'avancement de la procédure.

Les défendeurs ont par la suite formé opposition au projet de la demanderesse, objet de la mise à l'enquête complémentaire, puis ont recouru au Tribunal administratif contre la décision de la municipalité levant leur opposition. Le recours a été rejeté par arrêt du 21 septembre 2005. A l'appui de leur recours, les défendeurs avaient fait valoir que le nouveau projet ne répondait pas aux remarques du Tribunal administratif. Dans l'arrêt du 4 septembre 2003, cette autorité avait en effet considéré qu'il faudrait encore examiner les questions de la création d'un remblai "susceptible d'affecter la parcelle no 210" et de la distance aux limites. On ne saurait dès lors considérer que les défendeurs n'avaient pas d'intérêt légitime à vérifier, respectivement critiquer par la voie du recours, le respect de ces considérations par le nouveau projet. L'arrêt du 21 septembre 2005 comporte au demeurant une analyse juridique sur le statut de la construction querellée (consid. 2.a), ainsi qu'un examen de la conformité de la dérogation aux règles sur la distance aux limites (consid. 2.c). A la lecture de ces considérations, on constate que le recours n'était pas manifestement voué à l'échec. Au surplus, les défendeurs n'ont pas porté cette cause devant le Tribunal fédéral.

Au demeurant, les défendeurs ont certes obtenu la suspension provisoire, mais le juge instructeur l'a révoquée moins de deux mois après et les défendeurs n'ont pas recouru contre cette décision, alors qu'ils auraient eu la faculté de le faire. Le recours des défendeurs n'avait dès lors pas pour but d'obtenir l'octroi de l'effet suspensif dans la perspective de retarder la construction du projet de la demanderesse.

En définitive, les défendeurs n'ont pas commis un acte illicite au sens de l'art. 41 CO.

**b)** La faute est le manquement de la volonté au devoir imposé par l'ordre juridique (Werro, op. cit., n. 84 ad art. 41 CO). Il peut s'agir d'une faute intentionnelle ou d'une négligence (art. 41 al. 1 CO). La faute est traditionnellement considérée comme l'aspect subjectif de la responsabilité alors que l'illicéité en constitue l'aspect objectif (Werro, *ibidem*).

Dans le cadre de l'opposition à une construction, la jurisprudence pose d'une part comme principe l'existence d'un dol ou d'une négligence grave. Elle admet d'autre part plus facilement une faute entraînant la responsabilité dans les cas où celui qui utilise une voie de droit infondée peut et doit se rendre compte que sa démarche pourrait constituer une atteinte particulièrement grave (Casanova, op. cit., p. 79 et les références citées). Le Tribunal fédéral considère en particulier qu'il n'y a pas de faute entraînant la responsabilité de l'utilisateur d'une voie de droit s'agissant d'une opposition à un projet de construction qui n'était pas d'emblée vouée à l'échec (ATF 112 II 33 consid. 2a, rés. *in* JT 1986 I 351).

Compte tenu des conditions jurisprudentielles rappelées ci-dessus en matière d'acte illicite, les conditions de la faute et de l'illicéité sont liées. En l'espèce, les voies de droit utilisées par les défendeurs n'étaient pas vouées à l'échec. Aucun acte illicite n'ayant été retenu, il n'est pas non plus établi que les défendeurs auraient commis une faute.

**c)** La demanderesse a déclaré dans sa demande ne pas faire porter son action sur l'entier du prix de vente, mais uniquement sur les intérêts à 5 % l'an du prix de vente de 4'300'000 fr. qui aurait dû lui être versé par B. \_\_\_\_\_ SA dès le 1<sup>er</sup> juin 2003. Elle explique en effet qu'il est probable qu'elle "puisse finalement vendre prochainement sa parcelle à un tiers pour le prix initialement convenu avec B. \_\_\_\_\_ SA".

Le dommage est compris comme la différence entre l'état dans lequel se trouvait le patrimoine du lésé avant l'événement dommageable et l'état du patrimoine après cet événement. Il peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué. Le gain manqué est

une non augmentation de la fortune nette (Werro, op. cit., nn. 8 et 13, pp. 267 s.). L'opposition à un projet de construction peut causer un dommage dû au retard avec lequel l'autorisation est acquise. Qualifié de "dommage intérimaire", il peut s'agir notamment d'une augmentation des coûts de construction, de frais supplémentaires en capitaux, de perte de loyers, ou de frais pour des objets de remplacement (Casanova, op. cit., p. 77).

Aux termes de l'art. 42 al. 1 CO, la preuve du dommage incombe au demandeur (cf. art. 8 CC). Le lésé doit dès lors établir l'existence et le montant du dommage (ATF 122 III 219 consid. 3a, JT 1997 I 246; Werro, op. cit., n. 3 ad art. 42 CO). En vertu de l'art. 42 al. 2 CO lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition s'applique si le préjudice est d'une nature telle qu'il est impossible de l'établir ou si les preuves nécessaires font défaut ou encore si leur administration ne peut être exigée du demandeur (ATF 128 III 271 consid. 2b, JT 2003 I 606; ATF 122 III 219 consid. 3a, JT 1997 I 246; ATF 105 II 87 consid. I.3, JT 1980 I 17). Elle ne libère toutefois pas le lésé de l'obligation d'alléguer et de prouver tous les faits permettant de conclure à l'existence d'un dommage et qui rendent possible ou facilitent son estimation (ATF 131 III 360 consid. 5.1, JT 2005 I 502 et la jurisprudence citée; ATF 128 III 271 consid. 2b, JT 2003 I 606; ATF 97 II 216 consid. 1, JT 1972 I 466).

En l'espèce, le dommage invoqué consiste en la perte d'intérêt sur le prix de vente de la parcelle, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2003. La demanderesse a déclaré en procédure qu'une vente prochaine de la parcelle litigieuse au prix initialement fixé était probable. Elle n'a cependant ni allégué, ni cherché à établir cette vente, pas plus que le prix de cette vente. Il est dès lors possible que la demanderesse ait déjà vendu cette parcelle à un prix supérieur que celui que B.\_\_\_\_\_ SA devait lui verser. La demanderesse n'a pas non plus allégué ni *a fortiori* prouvé que cette vente ne serait pas intervenue, contrairement à ses attentes. Dans ce cas, rien n'indique qu'elle ne pourrait pas avoir lieu à un montant supérieur au prix arrêté avec B.\_\_\_\_\_ SA. Vu ces incertitudes, il est

impossible de retenir que la demanderesse aurait établi à satisfaction une perte d'intérêt sur le prix de vente qu'elle aurait pu toucher en exécution du contrat passé avec B. \_\_\_\_\_ SA. La demanderesse échoue ainsi à apporter la preuve de l'existence du dommage qu'elle invoque. Elle ne se trouve pas dans la situation décrite à l'art. 42 al. 2 CO. Il lui était en effet tout à fait loisible de prouver son dommage ou, du moins, d'apporter des éléments de preuve.

On peut au demeurant se demander si la demanderesse serait fondée à réclamer un intérêt à 5 %. Le dommage prétendu ici est un *lucrum cessans* qui se présente sous la forme d'une perte d'intérêt sur un capital. Or, la demanderesse n'a ni allégué ni prouvé l'usage, par exemple un placement ou un nouvel investissement, qu'elle aurait fait du capital réalisé du fait de la vente de la parcelle. Elle n'a pas non plus établi les intérêts que cet usage aurait générés. Elle échoue sur ce point également à prouver le dommage subi.

Se pose encore la question de savoir si on peut simplement réclamer l'intérêt compensatoire en tant que tel à titre de dommage. Il s'agit en effet d'un intérêt légal à 5 % alloué en réparation de la perte d'intérêt sur le montant dont le patrimoine a été diminué. Cet intérêt fait justement partie de la prétention en dommages et intérêts (Tercier, Le droit des obligations, nn. 1004, 1010 ss, pp. 200 s.; Werro, op. cit., n. 19 ad art. 42 CO). Cette question peut cependant demeurer indécise compte tenu du fait que la demanderesse n'a pas établi le dommage qu'elle invoque.

La demanderesse échoue en définitive à prouver qu'elle a subi un dommage, au sens de l'art. 41 CO, du fait de l'opposition des défendeurs à son projet de construction.

**d)** La responsabilité prévue à l'art. 41 CO suppose enfin l'existence d'un lien de causalité entre l'acte fautif et le dommage. Compte tenu de l'absence de réalisation des conditions de l'acte illicite et du dommage, il n'y a pas lieu d'examiner l'existence d'un lien de causalité adéquat entre deux conditions inexistantes.

**e)** En définitive, la demanderesse n'a pas prouvé la responsabilité des défendeurs au sens de l'art. 41 CO. Ses conclusions doivent dès lors être rejetées.

**IV.** Obtenant entièrement gain de cause, les défendeurs ont droit à des dépens, solidairement entre eux, à la charge de la demanderesse, qu'il convient d'arrêter à 26'390 fr. 50, savoir :

- a) 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de leur conseil;
- b) 1'000 fr pour les débours de celui-ci;
- c) 5'390 fr 50 en remboursement de leur coupon de justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos,  
prononce :**

- I.** Les conclusions prises par la demanderesse G. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre des défendeurs A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_, selon demande du 31 août 2006, sont rejetées.
- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 11'339 fr. (onze mille trois cent trente-neuf francs) pour la demanderesse et à 5'390 fr. 50 (cinq mille trois cent nonante francs et cinquante centimes) pour les défendeurs, solidairement entre eux.
- III.** La demanderesse versera au défendeurs, solidairement entre eux, le montant de 26'390 fr. 50 (vingt-six mille trois cent nonante francs et cinquante centimes) à titre de dépens.

Le président :

La greffière:

P. - Y. Bosshard

F. Schwab

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 26 mai 2009, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification du présent jugement en déposant au greffe de la Cour civile un acte de recours en deux exemplaires désignant le jugement attaqué et contenant leurs conclusions en nullité, ou leurs conclusions en réforme dans les cas prévus par la loi.

Le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF et 90 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). L'art. 100 al. 6 LTF est réservé.

La greffière :

F. Schwab