

COUR CIVILE

Audience de jugement du 6 octobre 2010

Présidence de M. BOSSHARD, président

Juges : Mme Carlsson et M. Hack

Greffière : Mme Ouni

Cause pendante entre :

K. _____

V. _____

(Me B. Geller)

et

E. _____

(Me Y. Nicole)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarque liminaire

[...], courtier en immeubles mandaté par la défenderesse pour la vente des biens immobiliers faisant l'objet du présent litige et qui a déclaré être constamment en affaires avec la défenderesse, a été entendu en qualité de témoin. Compte tenu de ses relations avec une des parties, les déclarations de ce témoin, qui a eu d'ailleurs connaissance de la demande, ne seront pas tenues pour probantes, à moins d'être corroborées par d'autres éléments du dossier.

En fait :

1. Les demandeurs, K._____ et V._____, sont un couple qui envisageait de faire l'acquisition d'une villa pour s'y installer.

La défenderesse, E._____, est architecte; elle est associée gérante, avec signature collective à deux, des sociétés U._____ Sàrl, dont le but est l'exploitation d'un bureau d'architecture, de décoration et d'aménagements, et I._____ Sàrl, dont le but est l'exécution et la réalisation de travaux dans le domaine de la construction et des travaux publics.

2. Par acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption", instrumenté le 26 septembre 2006 par le notaire M._____, B.F._____ et A.F._____ se sont engagés à vendre à la défenderesse, qui s'est engagée à acquérir, pour elle ou son/ses nommable/s, les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...], dont ils étaient propriétaires, pour les montants de 1'053'000 fr. et de 931'450 francs. Cet acte indique que la défenderesse "souhaite acquérir, pour elle ou son/ses

nommable/s les 2 parcelles susdésignées totalisant 3053 mètres carrés, pour y effectuer toute construction conforme aux lois et règlements en vigueur en matière d'aménagement du territoire et des constructions".

Les conditions communes aux deux ventes prévoyaient, entre autres, ce qui suit :

"(...)

12. Les parties réservent expressément l'obtention, par et en faveur de l'acheteur, d'un permis de construire, définitif et exécutoire, autorisant la réalisation de constructions conformes aux prescriptions actuellement en vigueur.

L'acheteur s'engage à déposer le dossier de mise à l'enquête pour l'ensemble des constructions dans les meilleurs délais, mais au plus tard d'ici au 22 décembre 2006, et à poursuivre ses démarches avec diligence et sans interruption.

Le vendeur s'engage à signer tous documents permettant la mise à l'enquête publique du projet envisagé, étant précisé que tous les frais y relatifs ainsi que ceux de délivrance du permis de construire seront à la charge de l'acheteur. Le vendeur autorise d'ores et déjà ce dernier à effectuer tous sondages et pose de gabarits nécessaires dans le cadre de la mise à l'enquête, moyennant complète remise en état des lieux, par les soins et aux frais de l'acheteur, en cas de non exécution de la présente vente. Le vendeur s'engage en outre à ne pas faire ni susciter d'opposition à l'encontre du projet mis à l'enquête conformément à ce qui précède.

L'acheteur s'engage à informer le vendeur et le notaire soussigné de l'évolution de la procédure relative à la délivrance du permis de construire et à les avertir immédiatement lorsque ledit permis sera devenu définitif et exécutoire.

Dans l'hypothèse où le permis ne serait pas accordé, tous délais de recours échus, d'ici au jour de l'échéance fixé sous chiffre 13 (treize), deuxième alinéa, ci-après, et sous réserve d'une éventuelle prolongation des présentes, la vente serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements réciproques, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre. Dans cette hypothèse - et sous réserve de la solidarité légale des parties - les frais des présentes et ceux qui en découlent seront à la charge de l'acheteur. Tout acompte versé sera alors immédiatement restitué à l'acheteur, sans intérêt, sous déduction des frais précités.

La clause de l'alinéa précédent est sans préjudice quant au droit de l'acheteur de requérir néanmoins le transfert, dans le délai prévu ci-dessous sous chiffre 13 (treize), alinéas deux et trois, nonobstant la non-réalisation de la prédite condition.

Par la signature des présentes et par acte distinct signé sitôt après, chacun des vendeurs confère mandat et procuration à l'acheteur en vue d'entreprendre toute démarche prévue ci-dessus.

13. La signature de la réquisition de transfert interviendra :

a) en tout temps dès ce jour, à la requête de l'acheteur,

b) à compter de la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre 12 (douze) ci-dessus, à la requête de la partie la plus diligente,

moyennant convocation adressée à l'autre partie sous lettre signature mise à la poste au moins dix jours avant la date de la signature.

Dans tous les cas, la présente vente à terme prendra fin au plus tard le 30 avril 2007.

Toutefois, pour le cas où à la date précitée la délivrance du permis de construire ferait l'objet d'une procédure de recours, le vendeur s'engage d'ores et déjà à prolonger la présente vente à terme pour une durée de trois mois.

(...)"

Le ch. IV de cet acte a la teneur suivante :

"IV. DROIT D'EMPTION

Pour garantir les droits de l'acheteur, chaque vendeur concède, chacun pour ce qui le concerne, à l'acheteur, qui l'accepte, pour lui et/ou son/ses nommable/s, savoir un droit d'emption cessible sur les parcelles [...] et [...] de [...] susdésignées aux conditions suivantes :

(...)

Echéance du droit d'emption et de son annotation : le 11 mai 2007.

Il est ici précisé que le droit d'emption ne pourra être exercé que sur les deux parcelles simultanément.

Pour le surplus, le présent droit d'emption est concédé aux mêmes conditions que celles figurant dans l'acte de vente qui précède."

Cet acte ne prévoyait pas d'obligation de recourir de la part de l'acheteur en cas de refus du permis de construire.

3. La défenderesse a préparé un dossier de demande de permis de construire pour sept logements contigus en trois bâtiments, lequel a été soumis à l'enquête publique du 21 mars au 19 avril 2007. Elle a élaboré ce projet en prenant très régulièrement l'avis du bureau d'architecture qui fonctionne comme bureau technique de la Commune de [...].

La Municipalité de la Commune de [...] n'a pas donné d'assurances formelles au sujet de la délivrance de ce permis de construire. La défenderesse était confiante quant à l'issue de la procédure.

4. La défenderesse et son courtier ont présenté aux demandeurs un projet qui comportait sept villas mitoyennes de six à sept pièces, selon

un dossier intitulé ultérieurement "Projet A". Ce dossier indique notamment ce qui suit :

**"VILLAS JUMELLES & MITOYENNES
DE 5 PIECES
A VENDRE SUR PLANS
A [...]**

SITUATION : Les villas seront situées proche du centre du village, ch. de [...]. Actuellement les parcelles sont en vignoble. Les villas bénéficieront d'une situation privilégiée avec quelques dégagements sur la Savoie et le lac.

COMMUNICATION(S) : Accès autoroute à 4 Km. Gare CFF à [...] à 5 Km.

CONCEPTION : Les villas seront divisées en 3 bâtiments sur une parcelle totale de 3'053 m2.

**Bâtiment 1 (villas A/B/C)
Bâtiment 2 (villas D/E)
Bâtiment 3 (villas F/G)**

DESCRIPTION SOMMAIRE :

Sous-sol : Disponible de 20 m2. Local buanderie / technique de 10 m2. Liaison escalier avec le rez.

(Maison B dans bâtiment 1 sous-sol de 24 m2 supplémentaire dans abri PC.)

Rez : Entrée. Hall d'entrée. WC douche. Réduit. Chambre bureau. (Possibilité de supprimer la chambre au profit de la cuisine afin d'agrandir le séjour). Cuisine semi-ouverte. Séjour de 23 m2 avec sortie sur terrasse.

Etage : Deux chambres à coucher. Une salle de bains avec WC. Une chambre parents avec penderie et douche-wc.

Combles : galetas accessible par escalier.

SURFACES HABITABLES NETTES :

130,50 m2 «surfaces brutes»

117,50 m2 «surfaces nettes»

SURFACE AU SOL : 65,30 m2

SURFACES DES JARDINS :

Voir sur plan de situation.

Attention : ces surfaces sont indicatives

CHAUFFAGE :

Chaudière à gaz avec production d'eau chaude avec sonde extérieure et régulation.

DEPENDANCES :

Une place sous couvert et une place

extérieure.

Les villas (D & E) du bâtiment 2 disposent de 2 places couvertes.

DISPONIBILITE :

Hiver 2007-2008

IMPOTS :

0,70

PRIX DE VENTE :

Bâtiment 1 :

V 201	Villa A	Fr. 890'000.-
V 202	Villa B	Fr. 810'000.-
V 203	Villa C	Fr. 850'000.-

Bâtiment 2 :

V 204	Villa D	Fr. 860'000.-
V 205	Villa E	Fr. 830'000.-

Bâtiment 3 :

V 206	Villa F	Fr. 850'000.-
V 207	Villa G	Fr. 790'000.-

(...)

Cette notice n'est pas un document contractuel. Les renseignements qu'elle contient sont donnés à titre indicatif sous réserve de vente. S.E. ou O.

(...)"

5. Le 20 avril 2007, la défenderesse a conclu notamment avec les demandeurs un acte de "cession partielle et conditionnelle de droit d'acquérir" instrumenté par le notaire M. _____, qui a notamment la teneur suivante :

"(...)

C) Par acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" instrumenté le 26 septembre 2006 par le notaire soussigné sous numéro 2'344 de ses minutes, B.F. _____ et A.F. _____ ont chacun déclaré

vendre à E._____, qui a déclaré les acheter pour elle ou son/ses nommables/s, savoir les parcelles [...] et [...] de [...] susdésignées.

D) L'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" susrappelé comporte notamment les dispositions ci-après retranscrites :

« 12. (...)

13. (...) ».

E) Pour garantir l'exécution des engagements contractés, un droit d'emption cessible a été consenti à E._____ sur les parcelles [...] et [...] de [...], droit dont l'échéance a été fixée au 11 mai 2007.

Ce droit d'emption a été annoté au Registre foncier le 9 octobre 2006 sous numéro [...].

F) La condition réservée à l'article 12 (douze) du chapitre I (un) de l'acte de "Vente à terme conditionnelle et droit d'emption" susrappelé n'est à ce jour, pas encore réalisée.

La procédure en vue de l'obtention du permis de construire est actuellement en cours devant l'autorité communale.

G) Après réunion des deux biens-fonds susdésignés, une propriété par étages sera constituée sur la nouvelle parcelle, laquelle comportera 7 lots.

Les parties se réfèrent à ce sujet aux documents ci-après, signés ce jour par elles et qui demeureront déposés en l'Etude du notaire soussigné sous dossier de la cédante jusqu'à l'inscription de la propriété par étages au Registre foncier :

- projet de réunion de biens-fonds et constitution de propriété par étages,

- projet de règlement de propriété par étages,

- plans provisoires d'étages,

- projets de 2 plans de servitudes.

(...)

J) V._____ et K._____ se sont intéressés à l'acquisition d'un lot de la propriété par étages susmentionnée - soit du lot 3 (trois) de 144/1000 (cent quarante-quatre millièmes) comportant un droit exclusif sur une villa mitoyenne, comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, combles et galetas, et auquel sera rattaché une servitude d'« Usage de jardin, de terrasse, de place et de places de parc », en copropriété, chacun pour une demie.

Dans ce but, V._____ et K._____ entendent acquérir d'B.F._____ et A.F._____ - en se substituant dans cette mesure à la cédante - une part de copropriété de 144/1000èmes (cent quarante-quatre millièmes) de chacune des parcelles [...] et [...] de [...], part de copropriété qui correspond aux millièmes attribués au lot qui sera dévolu en finalité à V._____ et K._____ sur la nouvelle parcelle issue de la réunion des biens-fonds [...] et [...] précités.

(...)

L) Pour atteindre les objectifs fixés sous lettres H) à K) ci-dessus, [...], [...], [...], [...], V._____, K._____, [...] et [...] - conjointement avec la cédante et/ou d'autres cessionnaires désignés par elle - procéderont, sitôt après la signature de l'acte de transfert, à la réunion des parcelles [...] et [...] et à la constitution d'une propriété par étages sur la parcelle créée par dite réunion, conformément à ce qui est dit ci-dessus sous lettre G) ci-dessus.

M) En ce qui concerne les travaux de construction et de rénovation, les cessionnaires ont d'ores et déjà conclu ou vont conclure de manière

distincte un contrat d'entreprise générale avec I. _____ Sàrl, à [...] et U. _____ Sàrl, à [...].

* * * * *

Cela exposé, les comparants sont convenus de ce qui suit :

I. CESSION PARTIELLE DU DROIT D'ACQUERIR

E. _____ cède partiellement - à concurrence d'une part totale de 578/1000 - ses droit et obligations découlant de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" mentionné sous lettre C) de l'exposé préalable, comme suit :

(...)

c) en tant qu'ils concernent une part de copropriété de 144/1000 (cent quarante-quatre millièmes) aux parcelles [...] et [...] de [...] (part de copropriété qui correspondra au lot numéro 3 mentionné sous lettre J de l'exposé préalable),

à V. _____ et K. _____, qui les acceptent et les acquièrent conjointement, en copropriété, chacun pour une demie,

(...)

Dans la mesure de ce qui précède, [...], [...], [...], [...], V. _____, K. _____, [...] sont substitués - au pro rata de leurs parts respectives - dans tous les droits et obligations de la cédante et s'engagent à acquérir les parcelles [...] et [...] de [...], conjointement avec la cédante E. _____ et/ou d'autres cessionnaires désignés par celle-ci aux conditions prévues dans l'acte mentionné sous lettre C) de l'exposé préalable.

* * * * *

La présente cession partielle du droit d'acquérir intervient aux conditions suivantes :

1. Les cessionnaires reconnaissent avoir reçu une copie de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" susrappelée antérieurement à aujourd'hui. Ils ne formulent aucune réserve à son sujet et confirment avoir obtenu tous éclaircissements et renseignements quant à sa teneur et à sa portée de la part du notaire soussigné.

2. Le prix total pour la cession du droit d'acquérir, à concurrence de la part totale de 578/1000 objet des présentes, dû par les cessionnaires à la cédante s'élève, pour toutes choses, à

***** VINGT-TROIS MILLE CENT VINGT FRANCS *****

--- (Fr. 23'120.--). ---

Il est entièrement payable, par versement au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif de transfert des parcelles [...] et [...] de [...], sur le compte numéro [...] ouvert, auprès de la [...] à [...], au nom de l' [...], (rubrique : [...]), comme suit :

(...)

- à raison de fr. 5'760.- (cinq mille sept cent soixante francs) par V. _____ et K. _____ ;

(...)

3. Il est rappelé que les prix de vente des parcelles [...] et [...] [...] susdésignées ont été arrêtés comme suit :

-- fr. 1'053'000.-- (un million cinquante-trois mille francs) pour la parcelle [...],

-- et fr. 931'450.-- (neuf cent trente et un mille quatre cent cinquante francs) pour la parcelle [...],

soit, au total, à fr. 1'984'450.-- (un million neuf cent huitante-quatre mille quatre cent cinquante francs).

La partie des prix de vente ci-dessus à charge des cessionnaires est fixée comme suit :

(...)

- pour V._____ et K._____ :

-- fr. 151'632.-- (cent cinquante et un mille six cent trente-deux francs) pour la parcelle [...],

-- et fr. 134'128.80 (cent trente-quatre mille cent vingt-huit francs et huitante centimes) pour la parcelle [...],

soit, au total, à fr. 285'760.80 (deux cent huitante-cinq mille sept cent soixante francs et huitante centimes);

(...)

Les prix de vente – sous déduction d'un acompte de fr. 10'000.-- (dix mille francs) versé pour chacun des lots au notaire soussigné par les cessionnaires – sont payables par virements bancaires à effectuer sur le compte numéro [...] ouvert auprès de la [...] à [...], au nom de l' [...] (rubrique : [...]) pour le jour ouvrable précédant la signature de l'acte de transfert.

(...)

6. L'exécution du présent acte est subordonnée à la réalisation de la condition réservée à l'article 12 sustranscrit de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption", ainsi qu'à la cession à des tiers par la cédante de droits correspondant à 5 villas mitoyennes, celles objets des présentes (pour 4 villas) comprises.

Pour le cas où l'une ou l'autre de ces conditions ne pourraient être réalisée, pour quelque cause que ce soit et tout délai de recours étant échu, les parties seraient déliées de toutes obligations découlant pour elles du présent acte, sans indemnité aucune à payer, les frais du présent acte et ceux qui lui sont liés incombant alors en totalité à la cédante. Il est précisé que, dans cette hypothèse, les cessionnaires ne pourraient pas se prévaloir de la faculté accordée à la cédante d'acquérir néanmoins la parcelle en cause jusqu'à l'échéance (voir article 12, avant-dernier al. de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption"). Tout acompte versé devrait alors être immédiatement restitué aux cessionnaires, sans intérêt.

7. Par la signature du présent acte et par acte distinct, les cessionnaires confèrent mandat et procuration à la cédante pour signer en leurs noms l'acte de transfert des parcelles susdésignées avec B.F._____ et A.F._____ aux conditions de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption".

8. Si, nonobstant la réalisation des conditions réservées, l'une des parties ne donne pas suite à ses engagements, l'autre partie aura le droit d'exiger à son choix, soit l'exécution des présentes – tous dommages et intérêts pour exécution tardive réservés – soit le paiement à titre de clause pénale, d'un montant de fr. 15'000.--(quinze mille francs), ce sans préjudice à l'obtention de dommages et intérêts plus élevés pour inexécution.

Cette indemnité serait exigible en capital et accessoires dès le constat de carence.

La présente clause pénale est sans préjudice à la clause pénale prévue au terme de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" qui serait due en plus dans la proportion de la part de copropriété devant revenir à la partie défaillante.

Par partie, au sens de ce qui précède, il faut comprendre les acheteurs de l'un des lots.

9. Sous réserve des conditions réservées ci-dessus, les présents engagements sont pris fermes de part et d'autre, sans dédit possible.

Les cessions qui précèdent prennent effet au jour de la signature de l'acte de transfert de la totalité des parts de copropriété aux parcelles sudésignées. Par réquisition distincte signée préalablement à l'acte de transfert définitif, E. _____ procédera à la radiation du droit d'emption mentionné sous lettre E de l'exposé préalable, sous sa seule signature, tous pouvoirs lui étant à cet égard conférés par les parties.

Pour le cas où les effets et l'échéance de l'acte de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" devraient être prolongés, la cédante a, à cet effet, tous pouvoirs pour signer tout acte avec les vendeurs, étant toutefois précisé que la prolongation ne sera opposable aux cessionnaires que pour une durée limitée au 18 décembre 2007. En effet, sous réserve de prolongation des effets des présentes consentie par les parties, la validité de l'acte est limitée à la prédite date, à compter de laquelle les parties seront déliées des engagements découlant des présentes, sans indemnité de part ni d'autre. Les frais de cet acte seront alors à la charge de la cédante.

(...)

III. DIVERS

1. Il est rappelé que, pour la construction, les cessionnaires ont signé ou vont signer un contrat d'entreprise générale avec I. _____ Sàrl, à [...] et [...], à [...], étant ici précisé que ledit contrat ne prendra effet qu'au jour de la signature de l'acte de transfert définitif.

Ils s'engagent à maintenir ce contrat jusqu'à la fin de l'ensemble des travaux de construction et d'aménagement devant intervenir sur les parcelles [...] et [...] de [...].

(...)"

Cet acte de cession prévoyait expressément et clairement une échéance au 18 décembre 2007. C'est à la demande exprès des acheteurs, dont les demandeurs, et compte tenu des incertitudes liées à la délivrance du permis de construire, que la validité de l'acte a été limitée à cette date, à défaut de prolongation convenue par les parties. Aucune prolongation de la validité de cet acte n'a été sollicitée par aucune des parties. Cette échéance n'a ainsi jamais fait l'objet d'une prolongation.

Préalablement à la signature de cet acte, Me M. _____ a consacré plusieurs minutes à expliquer aux cessionnaires du droit d'acquérir, dont les demandeurs, que le projet avait suscité des oppositions et qu'il n'y avait pas de certitude quant à la délivrance du permis de construire. Avant la séance de signature, les demandeurs ont dû verser à Me M. _____ une avance de frais de notaire de 10'000 francs.

Le même jour, soit le 20 avril 2007, le notaire M._____ a établi un acte intitulé "réunion de bien-fonds et constitution de propriété par étages", dont le projet daté du 17 avril 2007 mentionne, entre autres, ce qui suit :

**"REUNION DE BIENS-FONDS
ET
CONSTITUTION DE PROPRIETE PAR ETAGES**

Par devant **M.**_____, notaire pour le Canton de Vaud, avec Etude à [...],
--- se présente : ---

E._____, domiciliée à [...], chemin du [...],
agissant au nom de :
(...)

5. **V.**_____, fils de [...], né le [...], célibataire, de nationalité [...], titulaire d'une autorisation d'établissement (permis C), domicilié à [...], route de la [...],

6. **K.**_____, fille de [...], née le [...], célibataire, originaire de [...], domiciliée à [...], route de la [...],
(...)

en vertu de procurations conférées aux termes des minutes numéros du notaire soussigné, pièce déposées au Registre foncier sous numéro de présentation,

La comparante, ès qualités, expose préalablement ce qui suit:

A. [...], [...], [...], [...], **V.**_____, **K.**_____, [...], [...], [...] et [...] sont copropriétaires des immeubles ci après désignés :

(...)

B. Les propriétaires se sont engagés de procéder, sitôt après l'achat desdits immeubles, à leur réunion et à la constitution, sur la nouvelle parcelle issue de cette opération, d'une propriété par étages avant construction, comportant 7 lots portant sur autant de logements (villas mitoyennes) compris dans trois bâtiments dont la construction va être prochainement entreprise.

Cela exposé, la comparante, ès qualités, procède aux opérations suivantes :

I. REUNION DE BIENS-FONDS

La comparante, au nom qu'elle agit, déclare réunir les parcelles [...] et [...] de [...] en un nouveau bien-fonds dont la désignation sera la suivante :
(...)

II. PROPRIETE PAR ETAGES

1. Constitution

En application de l'article 712 d du Code civil suisse, la comparante déclare, ès qualités, soumettre la nouvelle parcelle [...] de [...] susdésignée au régime de la propriété par étages instituée aux articles 712 a et suivants du Code civil suisse, sous la dénomination « [...] ».

La parcelle de base [...] précitée est divisée en 7 parts - dénommées ci-après lots - conformément aux 12 plans à l'échelle du centième, dont deux jeux sont signés ce jour par la comparante et le notaire soussigné, l'un pour demeurer

annexé aux présentes, l'autre pour être déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

(...)

2. Adoption du règlement de propriété par étages

La comparante déclare, ès qualités, adopter pour règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages celui dont un exemplaire signé par elle ce jour est ci-annexé.

(...)

4. Propriété par étages avant construction

La construction des bâtiments n'étant pas commencée, la comparante requiert du Conservateur du Registre foncier l'inscription de la mention "Propriété par étages avant construction", conformément à l'article 33 c de l'Ordonnance sur le Registre foncier.

5. Indication d'administratrice

Est désignée, en qualité de première administratrice de la propriété par étages I._____ Sàrl, à Lausanne, laquelle a accepté ce mandat par déclaration datée du , pièce ci-annexée.

6. Attributions de lots

(...)

Le feuillet [...] de [...], soit le lot 3 (trois), de 144/1000, est attribué à V._____ et K._____, en copropriété, chacun pour une demie, en remplacement de leur part de copropriété de 240/1000 à la nouvelle parcelle [...] de [...] susdésignée.

(...)"

Simultanément a été adopté un règlement de propriété par étages - règlement d'administration et d'utilisation " [...]".

6. Les demandeurs avaient prévu de conclure avec I._____ Sàrl un contrat d'entreprise générale portant sur la maison "3" sur la base des plans de mise à l'enquête et du descriptif du 15 février 2007. L'architecture et la direction des travaux étaient confiés à " U._____ Sàrl, [...]". Ce contrat a été signé par les représentants de l'entreprise générale et ceux du bureau d'architecture, mais non par les demandeurs. Il était en effet prévu que le maître de l'ouvrage signerait le contrat simultanément à l'acte de vente en la forme authentique des parts de copropriété. Le projet de contrat produit prévoyait un prix de 850'000 fr., y compris le prix du terrain et celui de la construction. Il a la teneur suivante :

" I._____ Sàrl

Case postale [...], [...] - Tél. [...] - Fax [...]

Objet du contrat :

Construction de la maison « 3 », des aménagements extérieurs et infrastructures (route d'accès, accès maison, jardin) sur la base des plans de mise à l'enquête et du descriptif du 15.02.2007.

Architecture et Direction des travaux, appelée ci-après DT :

U. _____ Sàrl,
[...], ch. du [...], [...]

Maître de l'Ouvrage, appelé ci-après MO :

Nom : K. _____ et V. _____
Prénom : K. _____ et V. _____
Adresse : [...]
Localité : [...]

Art. 0. PRIX FORFAITAIRE DE L'OUVRAGE

Le prix de construction de l'ouvrage est fixé à **Fr. 558'479.20**, auquel il y a lieu d'ajouter le montant de la quote-part terrain de Fr. 291'520.80, soit un montant de **Fr. 850'000.00**.

(...)

Art. 1 PREAMBULE

Le M.O. a acquis la quote-part terrain des parcelles n° [...] et [...] situées chemin de [...] à [...] [...], correspondant à la maison « 3 » de la PPE.

Le M.O. signera simultanément à l'acte de vente des parts de copropriété (PPE) en la forme authentique le présent contrat.

Art. 2 NATURE DU CONTRAT

1/ Le M.O. charge la DT de réaliser, clés en mains et à prix forfaitaire, l'ouvrage décrit à la page 1 sous « objet ».

2/ Le M.O. confirme confier les travaux de réalisation de la maison à l'entreprise générale I. _____ Sàrl située à [...].

La construction de la maison sera exécutée selon le descriptif des travaux du 15.02.2007. Ce document faisant intégralement partie du contrat.

3/ Les parties sont liées par un contrat d'entreprise au sens des articles 363 et suivants du CO.

4/ Les parties soumettent ce contrat aux normes SIA notamment à la norme SIA 118.

La réalisation de la maison sera à exécuter conformément au projet de construction approuvé par l'Autorité compétente selon les plans du permis de construire et les plans d'enquête, ainsi que le descriptif des travaux du 15.02.2007.

5/ Ces documents font partie du présent contrat d'entreprise générale.

(...)

Art. 16 ECHEANCES, DELAIS ET RECEPTION DE L'OUVRAGE

La prise de possession de la maison aura lieu, après l'achèvement des travaux et la réception finale, au plus tard le 31 juillet 2008 sous réserve du respect des échéances spécifiées à l'article 3. La date précise sera donnée par la DT ou [...] 4 mois avant la livraison.

(...)

Art. 19 RESERVATION DE LA MAISON

Le montant de Fr. 10'000.00 est à verser sur le compte de l' [...] sur le compte [...] : compte n° [...]

Montant versé et reçu par la banque.

Le montant de Fr. 10'000.00 est déduit de la quote-part terrain.

Le montant de Fr. 10'000.00 correspondant à la réservation sera remboursé dans les cas suivants :

- pas de permis de construire
- pas de voisins

(...)

Art. 30 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent contrat n'entrera en vigueur que pour autant que le M.O. ait acquis la quote-part terrain selon le plan PPE correspondant à la maison « 3 » des parcelles n° [...] et [...] de la commune de [...].

(...)

Le (s) Maître (s) de l'ouvrage :

L'entreprise générale : I. _____ Sàrl à Lausanne :

E. _____ : [...] :

Le bureau d'architecture : U. _____ Sàrl [...], arch.

E. _____ : [...] :"

Ainsi, ce projet représentait pour les demandeurs un engagement financier de 850'000 francs. A cet effet, ils avaient obtenu d'un établissement bancaire un crédit à la construction de 680'000 francs.

Les demandeurs avaient trouvé un autre objet immobilier qui leur plaisait. Selon le témoin [...], ils n'auraient pas abandonné une certitude pour une vague perspective, même s'ils avaient une légère préférence pour le projet de la défenderesse. Il ne s'agit toutefois là que d'une appréciation du témoin et non d'un fait que celui-ci aurait constaté.

7. Le 21 avril 2007, soit le lendemain de la signature de l'acte de cession partielle et conditionnelle de droit d'acquérir, la Municipalité de la Commune de [...] a adressé à la défenderesse et à A.F._____ et B.F._____, un courrier recommandé, daté du 20 avril 2007, les informant du refus du permis de construire demandé. Le projet avait suscité douze oppositions, dont une opposition collective portant cinq signatures. La défenderesse a consulté un avocat et formé par l'intermédiaire de celui-ci un recours contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié.

La défenderesse et son compagnon, [...], qui est l'autre associé-gérant avec signature collective à deux de la société I._____ Sàrl, ont communiqué, le 4 juin 2007, aux demandeurs que la Municipalité n'avait pas levé les oppositions.

8. Par acte de "prorogation de ventes à terme conditionnelles et droit d'emption", signé le 30 avril 2007 sous numéro 2498 des minutes de Me M._____, A.F._____ et B.F._____ ont accepté de prolonger l'échéance de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" jusqu'au 30 décembre 2007. Les négociations de la défenderesse avec A.F._____ et B.F._____ n'ont pas été aisées, dans la mesure où ces derniers souhaitaient pouvoir toucher à bref délai le prix de vente et ne pas se voir liés longtemps encore par une procédure aléatoire.

9. Pour aller dans le sens des souhaits des propriétaires des parcelles n^{os} [...] et [...], la défenderesse a soumis à l'enquête publique un second projet, portant sur la construction de six villas jumelles en trois bâtiments.

Les demandeurs ont appris, à une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer, l'existence de ce nouveau projet, dont le dossier, intitulé "Projet B", a notamment la teneur suivante :

"(...) (...))

Descriptif (...))

6 villas jumelles séparées par garage.

Situation

Les villas sont situées proche du centre du village, ch. de la [...]. Actuellement les parcelles sont en vignoble. Les villas bénéficieront d'une situation privilégiée avec quelques dégagements sur la Savoie et le lac.

Accès

Autoroute à 4 Km.

Transports

Gare CFF à Morges à 5 Km

Construction

Neuve sur plans.

Sous-sol

Les villas A/B/C/D ont un sous-sol identique: Abri PC en commun aux 2 villas. Local technique - buanderie avec chaufferie au gaz individuel. Disponible d'environ 14 m². Escalier.

Rez-de-chaussée

Les villas A/B/C/D ont un rez identique: Entrée. WC. Cuisine. Salon - salle à manger avec sorties sur jardin. Garage de 8 m de long. Pour les villas E/F le local technique - chaufferie buanderie est au rez.

Etage 1

L'Etage est identique pour les 6 villas: 4 chambres à coucher, 2 salles d'eau dont 1 privative à la chambre parents qui dispose d'un balcon.

Annexe

1 place de parc extérieure

Aménagements extérieurs

Les surfaces des jardins de chaque lot sont les suivantes:

villa A: 648 m² villa B: 680 m²
villa C: 390 m² villa D: 593 m²

villa E: 400 m2 villa F: 340 m2

Particularités

Prix de vente par villa:

Villa A: Fr. 1'080'000.-- Villa B: Fr. 1'060'000.--

Villa C: Fr. 995'000.-- Villa D: Fr. 970'000.--

Villa E: Fr. 1'015'000.-- Villa F: Fr. 970'000.--

Y compris: Frais d'achat de la parcelle et intérêts intercalaires.

(...)"

La défenderesse a cependant maintenu, dans un premier temps, le recours dirigé contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié à propos du premier projet par décision de la Municipalité du 20 avril 2007.

Par courriel du 8 octobre 2007, [...] a confirmé aux demandeurs que le projet A était toujours d'actualité et prioritaire. Il a également précisé que "ce nouveau projet qui a été présenté à la commune et sera mis à l'enquête d'ici 15 jours permettrait, si la décision du Tribunal administratif n'était pas prononcée d'ici novembre 2007, de faire avancer un autre projet".

10. A la fin de l'année 2007, lors des discussions entreprises avec B.F._____ et A.F._____ pour une nouvelle prolongation des ventes à terme conditionnelles et droit d'emption, les vendeurs avaient demandé à la défenderesse d'obtenir un permis de construire, que cela soit à l'issue de la procédure de recours contre le refus du permis de construire pour le premier projet ou pour le second projet, l'essentiel étant, au yeux des vendeurs, de pouvoir signer un transfert dès le premier permis délivré.

Sur cette base, la défenderesse a signé en date du 10 décembre 2007 avec B.F._____ et A.F._____ une seconde prolongation, sous numéro 2687 des minutes du notaire M._____. Cet acte mentionne clairement que pour que la vente puisse se signer, il importait qu'un premier permis soit délivré.

11. Le 10 décembre 2007, le Tribunal administratif du Canton de Vaud a tenu sa séance, en présence de la demanderesse en tant qu'auditrice. Celle-ci a eu l'impression que le projet A allait aboutir et que la décision serait rendue rapidement en raison de la retraite d'un juge assesseur. Après cette audience, les demandeurs ont été peu informés par la défenderesse.

Le 20 décembre 2007, les demandeurs se sont adressés à la défenderesse en ces termes :

" L'acte "Ventes à terme conditionnelles et droit d'acquérir" que nous avons signé en date du 20 avril 2007 ayant une échéance au 18.12.2007, nous désirons connaître officiellement l'état de l'évolution de la procédure à la délivrance du permis de construire.

En effet et malgré le devoir d'information vous incombant par l'acte susmentionné, nous n'avons à ce jour reçu aucune information officielle de votre part. Nous avons eu connaissance de diverses rumeurs et souhaitons obtenir un point de situation précis. Nous souhaiterions également savoir pour quelle raison l'avocat vous représentant a demandé à la présidente du tribunal administratif de différer sa décision à janvier 2008 alors que cette dernière proposait de rendre son arrêté avant la fin de l'année, cela sachant la durée du droit d'emption vis-à-vis de l'acquisition du terrain limitée à fin décembre."

Par courrier du 7 janvier 2008, la défenderesse et son père ont manifesté leur surprise face à la teneur de la correspondance du 20 décembre 2007, informant les demandeurs qu'une prolongation du droit d'acquérir avait été signée quelques heures avant la séance du Tribunal administratif du 10 décembre 2007.

Le 19 janvier 2008, le courtier [...] a informé les demandeurs de ce qui suit :

"Voici enfin des nouvelles définitives concernant le projet de [...].

Le permis de construire pour le projet "B" (6 villas) est entré en force hier, 18 janvier 2008. L'opposant a retiré son recours et de ce fait le permis délivré en décembre 2007 par la commune de [...] est valable.

La décision du tribunal administratif concernant le projet A (7 villas) n'est pas encore connue. L'acte d'achat entre le promoteur (I. _____ Sàrl) et les vendeurs des parcelles étant clair, le premier projet ayant un permis exécutable doit être choisi.

Le démarrage du chantier est planifié pour la 3ème semaine de février.

Le soussigné vous prie de prendre contact avec lui, par email ou par téléphone dès lundi 21.1 afin de lui confirmer votre intérêt et de reprendre contact avec MMe [...] à l' [...] de [...].

La signature des actes d'achat devant intervenir dans les prochaines semaines.

Certains d'entre-vous seront mécontents de l'évolution de la situation et nous le déplorons mais nous nous sommes battus pour la réalisation des 2 projets et nous ne pouvons pas accepter de perdre les deux.

Dans l'attente de votre email ou de votre appel, nous vous souhaitons un excellent week-end."

Le 29 janvier 2008, le conseil des demandeurs a écrit ce qui suit au conseil de la défenderesse :

"J'ai l'honneur de vous informer que j'ai été consulté par Mme K. _____ et par M. V. _____, à raison des faits suivants:

1.- Lorsqu'ils ont signé un certain nombre de documents en ce qui concerne les parcelles n° [...] et [...], chemin de la [...], à [...], votre cliente, devant témoins, leur a donné l'assurance que le projet A était conforme et que la Municipalité s'était d'ores et déjà engagée à lever les oppositions éventuelles. Vous savez que le déroulement des faits a été bien différent...

2.- Il est curieux que mes clients, pourtant intéressés au premier chef à l'issue de la procédure, n'aient pas été associés aux démarches de Mme E. _____ durant la procédure de recours. La cession du droit d'emption, qui a pourtant été conclue en bonne et due forme, leur donnait ce droit, ne serait-ce qu'au point de vue moral.

3.- Je ne reviendrai pas non plus sur l'information lacunaire que mes clients ont reçue jusqu'à l'audience du mois de décembre du Tribunal administratif. C'est parce que Mme K. _____ a assisté comme auditrice, dans le public, à cette audience, qu'elle en sait un peu plus, ce qui ne manque d'ailleurs pas d'accroître encore davantage l'étonnement de mes clients.

4.- En effet, Mme K. _____ a eu très nettement le sentiment que la Présidente du Tribunal administratif faisait comprendre aux parties que le projet A était parfaitement conforme, d'autres cas semblables ayant été acceptés à l'intérieur de la commune de [...]. En outre, la Présidente s'engageait à faire connaître son jugement d'ici la fin du mois de décembre 2007.

5.- Dans ces conditions, on ne comprend guère pourquoi Mme E. _____ a accepté une prolongation de délai jusqu'au 1^{er} février, puis une transaction qui privilégierait le projet B, lequel plaît beaucoup moins à mes clients sur le plan architectural et, surtout, coûte fr. 210'000.- de plus.

---ooo000ooo---

Avant de conseiller utilement Mme K. _____ et M. V. _____, je vous invite à solliciter du Tribunal administratif une prolongation d'un mois du délai au 1^{er} février, ce qui nous permettra de continuer nos discussions.

Simultanément, vous me communiquerez les explications éventuelles en ce qui concerne les anomalies qui précèdent.

De tout coeur, j'espère qu'il sera possible de sauver le projet A, conformément au devoir de diligence de Mme E. _____ à l'égard de ses partenaires contractuels.

Parties pourront se prévaloir de la présente.

Dans l'attente de vos nouvelles, ..."

Le conseil de la défenderesse lui a répondu le 4 février 2008 en ces termes :

"(...)

En ce qui concerne le déroulement de l'audience à laquelle votre cliente a assisté dans le public et des impressions qu'elle a eues notamment quant à l'issue probable du recours, j'étais pour ma part en première ligne et je pense avoir un peu plus d'expérience que Mme K. _____ pour tenter de discerner les sentiments d'un juge instructeur (qui n'est au demeurant pas seul à statuer), en fonction de ses questions et des réflexions qu'il laisse échapper. J'estime par ailleurs être bien placé pour apprécier les chances de succès d'un recours dont j'étais l'auteur.

S'il est vrai que sur certains points, notamment le prétendu dépassement du COS, notre recours allait sans doute être admis, la situation s'avérait nettement plus délicate sur d'autres.

Sur une question secondaire tout d'abord, soit la taille des dépendances, un des assesseurs nous a demandé avec insistance, lors de la séance, comment nous pouvions justifier qu'un couvert pour trois voitures compte comme dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RATC, alors que le texte de cette disposition (al. 2, 1^{ère} phrase *in fine*) parle de garage pour deux voitures au maximum, ce qui laissait évidemment mal présager du sort du recours sur ce point.

Notre position était également assez délicate sur le point crucial évoqué plus haut de la notion de combles. En effet, selon une jurisprudence constante du TA (cf. not. AC.2002.0130), à défaut de disposition réglementaire communale fixant une valeur particulière, pour qu'un niveau puisse être qualifié de combles, la hauteur à l'embouchature doit être d'un mètre au maximum (elle était de 1.60 m. en l'espèce pour le premier projet). Lors de l'inspection locale, Mme E. _____ et moi avons certes signalé à la cour, dans la zone de villas, deux cas où la Municipalité avait précédemment toléré des hauteurs à l'embouchature nettement supérieures à 1.60 m (ces deux exemples avaient été expressément

signalés par le bureau technique communal lors de la discussion de l'avant-projet). J'ai évidemment plaidé la pratique constante de l'autorité, mais vous et moi savons que fonder une pratique constante sur deux cas est sans doute hasardeux... Le conseil de la Municipalité a quant à lui expressément invoqué le principe « pas d'égalité dans l'illégalité » et je pense très sincèrement qu'il aurait été suivi par le Tribunal sur ce point. Plaider la bonne foi de l'administré qui s'est fondé sur les indications données par le bureau technique communal était également vain (cf. AC.2006.0110).

4.- En ce qui concerne enfin la communication de l'arrêt, votre cliente n'a pas complètement saisi la situation. Le Juge instructeur nous a en effet informés qu'un des deux assesseurs allait être atteint par la limite d'âge au 31 décembre 2007 et que l'instruction devrait être reprise ab ovo si elle se poursuivait au-delà de cette date. Elle nous a fait savoir que le dispositif de l'arrêt allait donc être arrêté par le Tribunal avant le 31 décembre 2007 et que l'arrêt motivé serait communiqué ensuite.

5.- Entre Noël et Nouvel An, j'ai été informé par le TA qu'un recours avait été déposé par un voisin, M. [...], contre le permis qui avait été délivré le 5 décembre 2007 pour le second projet élaboré par ma cliente.

D'entente avec Mme E._____, j'ai négocié le retrait de ce recours contre le second projet - ce qui permettait d'obtenir immédiatement un permis en force - contre le retrait d'un recours dont les chances de succès paraissaient en définitive faibles.

(...)"

L'annexe à cette correspondance, soit le retrait du recours, a notamment la teneur suivante :

" (...)

administratif

Madame le Juge instructeur
de la Cour de droit

et public du Tribunal cantonal
Av. Eugène-Rambert 15
1014 Lausanne

[...], et [...], les 23 et 25 janvier 2008

[...] Recours E._____ contre décision de la Municipalité de [...] du 20 avril 2007

[...] Recours [...] contre décision de la Municipalité de [...] du 5 décembre 2007

Madame le Juge instructeur,

Pour faire suite à votre courrier du 22 janvier 2008, les conseils soussignés ont l'honneur de vous informer de ce qui suit :

1. E. _____ déclare retirer son recours contre la décision de la Municipalité de [...] du 20 avril 2007 [...].
2. [...] déclare retirer son recours contre la décision de la Municipalité de [...] du 5 décembre 2007 [...].
3. Nous vous confirmons par ailleurs que nos mandants respectifs renoncent à l'allocation de dépens à la suite du retrait du recours [...].

(...)

Pour E. _____ :

Pour [...] :"

Le 12 février 2008, le conseil des demandeurs a écrit au conseil de la défenderesse ce qui suit :

"Je vous remercie de votre courrier du 4 février 2008 et de ses annexes.

Mes clients ne partagent pas du tout l'analyse de Mme E. _____, ni en fait, ni en droit, pour les motifs principaux suivants :

1.- Contrairement à ce qu'elle affirme, votre cliente a expressément donné l'assurance devant témoins à Mme K. _____ et à M. V. _____ qu'elle avait obtenu une lettre de la Municipalité par laquelle cette dernière s'engageait à lever les oppositions qui pourraient se présenter vis-à-vis du projet. D'emblée, sa responsabilité pré-contractuelle est donc engagée, puisque mes clients, en se basant sur ces assurances, n'ont pas pu prendre d'autres dispositions en ce qui concerne l'acquisition et la construction de leur futur logement.

2.- Mes clients sont surpris quant à l'évolution des considérations relatives au problème de hauteur d' »embouchature ». Ils connaissaient ce problème sous le nom de « sablière ». On a passé en début de projet de l'assurance qu'il n'y avait pas de problème en raison de l'engagement de la Commune à une « faille dans le dossier » au mois d'octobre lors d'un entretien téléphonique, pour terminer par « position ... assez délicate sur le point crucial ... de la notion de combles ».

3.- Mme K. _____ et M. V. _____ sont également surpris de l'importance donnée subitement aux dépendances, ce qui n'avait jamais été le cas jusqu'alors. Vous n'ignorez pas que le permis aurait pu être délivré de manière provisoire en ce qui concerne le bâtiment principal, sans résoudre au préalable la question des dépendances.

4.- Mes clients ne font pas la même lecture que Mme E. _____ de l'article 6 dont les délais concernaient essentiellement les vendeurs, et non pas les acheteurs, et se trouvaient, conformément au principe de la bonne foi, dans l'exact prolongement des conventions liant Mme E. _____ d'avec M. B.F. _____. C'est d'ailleurs bien de cette manière que Mme E. _____ a interprété cette disposition, puisqu'elle a tenu à

« rassurer » mes clients en leur faisant savoir qu'elle avait obtenu la prolongation du délai jusqu'au 31 décembre 2008.

5.- En cas de procès, mes clients feront porter l'instruction sur le point de savoir si les villas du projet B ne sont pas réservées par d'autres personnes que les acquéreurs initiaux, et ce depuis un certain temps. Cela constituerait une des preuves supplémentaires du fait que Mme E. _____ a favorisé le projet B, au détriment du projet A, vu le gain substantiel supplémentaire qu'elle croit pouvoir en tirer. Cela signifierait que l'art. 156 CO est applicable en vertu duquel la « condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi ». En d'autres termes, Mme E. _____ serait contrainte de respecter malgré tout ses engagements à l'égard de mes clients, tout en ne pouvant exiger pour le projet B que le prix initialement convenu pour le projet A.

---ooo000ooo---

Vu qu'une procédure serait inévitable si un accord à l'amiable n'intervient pas, je renonce à énumérer ici de manière exhaustive les nombreux autres arguments qui peuvent être invoqués par Mme K. _____ et par M. V. _____. Je me borne ici à relever qu'ils ont juridiquement le choix entre deux possibilités :

a) ils se retirent de cette affaire, mais réclament à Mme E. _____ non seulement le remboursement de leur acompte, mais également une indemnité pour le préjudice matériel et moral qu'ils subissent en raison du report de plus d'une année de leur projet de logement.

b) ils exigent le respect de tous les accords en ce qui concerne le projet B, mais avec paiement uniquement de la somme prévue pour le projet A.

Il me semble que les deux parties ont intérêt à s'entendre, afin d'éviter une procédure longue, coûteuse et aléatoire, sans compter les mesures d'extrême urgence et provisionnelles qui pourraient accompagner cette dernière. Si vous êtes du même avis, vous voudrez bien me communiquer d'ici au 25 février prochain à 16 heures au plus tard, par fax et par courrier, une proposition constructive de règlement à l'amiable. Une autre solution consisterait à prévoir une réunion des parties avec leurs avocats, mais pour autant que votre secrétariat prenne contact avec le mien encore cette semaine en vue de convenir d'une date aussi rapprochée que possible.

Parties pourront se prévaloir de la présente en toute circonstance.

Dans l'attente de vos nouvelles, (...)"

La défenderesse, par l'intermédiaire de son conseil, a répondu à nouveau négativement le 25 février 2008.

Le 28 février 2008, le conseil des demandeurs a envoyé au conseil de la défenderesse, par fax et par courrier prioritaire, ce qui suit :

"Je vous remercie de votre courrier du 25 février 2008 que j'ai soumis à mes clients pour détermination. Ces derniers ne partagent pas du tout l'analyse de Mme E. _____, pour les motifs suivants :

1.- Un bref calcul démontre que le gain supplémentaire, même avec la suppression d'une villa, est de fr. 400'000.- au moins en privilégiant le projet B plutôt que le projet A. Je vous laisse le soin de faire cette addition qui s'impose d'emblée.

2.- Contrairement à ce qu'elle prétend, Mme E. _____ avait l'obligation de faire recours au Tribunal cantonal. C'est uniquement par rapport au Tribunal fédéral que toutes les parties étaient d'accord de ne pas aller plus loin.

Cependant, même si on admettait la position juridique de Mme E. _____ sur ce point, il faut bien admettre qu'il y a eu novation, puisque Mme E. _____ s'est finalement quand même engagée à faire recours, avec l'accord notamment de mes clients, ce qui leur fait perdre de nombreux mois par rapport à une position qui aurait été totalement claire pour eux au début du mois de juin. Dans le contrat, il était clairement mentionné que si Mme E. _____ ne faisait pas recours, c'était une clause libératoire pour Mme K. _____ et pour M. V. _____. Il en est résulté pour eux un préjudice de plusieurs dizaines de milliers de francs, dès lors que les prix ont évolué à la hausse dans l'intervalle et que le taux de l'intérêt hypothécaire a commencé à monter également.

En résumé, pour réaliser un projet semblable, mes clients vont devoir dépenser une somme nettement supérieure à celle qu'ils avaient budgétée et pour laquelle ils obtenaient le financement nécessaire.

---ooo000ooo---

Cela étant précisé, Mme K. _____ et M. V. _____ mettent en demeure par la présente Mme E. _____ de conclure avec eux la vente à terme conditionnelle et le droit d'emption, aux conditions posées dans l'acte initial, et ce d'ici au lundi 3 mars 2008, à 11 heures (communication par fax et par courrier prioritaire).

La seule modification de prix que mes clients accepteront est celle qui résulte du fait qu'ils disposeront d'un terrain plus étendu que prévu initialement. D'après leurs calculs, cette différence permet un supplément de fr. 44'850.-- (quarante-quatre mille huit cent cinquante francs) au maximum.

Mes clients détaillent leurs calculs de ce supplément de la manière suivante :

« Surface totale du terrain: 3'053 m2

Prix total: Fr. 1'984'450. -

Prix au m2: Fr. 650.-

Notre cote-part PPE sur le projet A: 144/1000

Notre part de terrain sur le projet A: $3'053 \times 144 : 1000 = \sim 440 \text{ m}^2$

Prix de notre part de terrain = $440 \times 650 = \text{Fr. } 286'000.-$

Nouvelle répartition pour 6 villas: $3'053 : 6 = \sim 509 \text{ m}^2$ par villa (l'affiche pub du courtier mentionne 500 m2)

Augmentation de la taille du terrain: $509 - 440 = 69 \text{ m}^2$

Différence de prix sur notre cote-part de terrain: $69 \times 650 = \text{Fr. } 44'850.-$

On a donc du mal à accepter une augmentation de Fr. 210'000.- «

Passé le délai précité au 3 mars 2008, Mme K._____ et M. V._____ exerceront l'option prévue à l'article 107 du Code des obligations (notamment le choix entre une action en exécution ou une action en réparation du préjudice causé). **Au cas où Mme K._____ et M. V._____ choisissent l'option de l'action en exécution, ils demanderont bien sûr immédiatement à l'autorité judiciaire des mesures d'urgence, sous forme d'une interdiction d'aliéner, laquelle est seule susceptible de sauvegarder leurs droits.**

Le mieux serait que Mme E._____ respecte tout simplement ses engagements. Dans le cas contraire, je lui recommande de présenter dans le délai précité une proposition constructive.

Parties pourront se prévaloir de la présente en toute circonstance.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie de croire, mon cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.

[...], av.

P.S. Pour des raisons évidentes, le délai susmentionné du lundi 3 mars 2008 à 11 heures ne pourra en aucun cas être prolongé, dès lors que j'ai rendez-vous encore ce jour-là avec mes clients pour procéder en fonction de la voie choisie.

Ledit"

Le 3 mars 2008, le conseil de la défenderesse a produit un avis juridique du même jour du notaire M._____, ayant instrumenté l'acte passé entre les parties le 20 avril 2007, qui relève notamment ce qui suit :

" A cette époque, il était clair que Mme E._____ avait rempli ses engagements à l'égard des cessionnaires initiaux, dès lors que la procédure pour la délivrance du premier permis de construire était toujours en cours. Il apparaît donc lors que Mme E._____ n'était plus

engagée envers les premiers clients acquéreurs des sept villas, sous réserve de la prise en charge des frais d'actes. En outre, aucune indemnité n'était due de part et ni d'autre, conformément au chiffre 9 du chapitre I de l'acte de "Cession partielle et conditionnelle de droit d'acquérir".

En vertu de ce qui précède, je ne vois pas sur quelle base M. V. _____ et Mme K. _____ pourraient prétendre que Mme E. _____ serait, d'une part, encore liée à leur égard et, d'autre part, tenue de leur verser une indemnité quelconque, et encore moins de leur vendre, au même prix que l'une des sept villas du premier projet, une des six villas dans le second projet."

Le même jour, soit le 3 mars 2008, le conseil des demandeurs a encore fourni les observations suivantes :

" 1.- Lorsque vous mettez en avant le tort qui pourrait être causé à cinq autres familles par les démarches éventuelles de mes clients, vous faites abstraction du fait que telle a précisément été l'attitude de Mme E. _____, laquelle a choisi une option propre à ses intérêts, tout en faisant fi du préjudice moral et matériel qu'elle causait simultanément à ses cinq clients initiaux.

2.- De toute manière, Mme K. _____ et M. V. _____, s'ils choisissent la voie de l'exécution, n'ont aucune intention en l'état de faire porter la restriction du droit d'aliéner sur les quatre autres parcelles. Il s'agit simplement de protéger leurs droits en ce qui concerne la parcelle qui leur a été promise. Dans ces conditions, j'expliquerai au Juge instructeur de la Cour civile pourquoi il y a lieu de dispenser mes clients de la fourniture de sûretés ou de limiter ces dernières à un montant beaucoup plus raisonnable que celui que vous articulez.

3.- En vous lisant, j'ai été heureux de constater que Mme E. _____ admet que ses clients potentiels peuvent subir des dommages considérables en étant stoppés pour plusieurs mois par des démarches ne leur permettant pas de réaliser ce qui leur a été promis. Il ne peut bien sûr y avoir deux poids et deux mesures et le même raisonnement doit être fait en ce qui concerne Mme K. _____ et M. V. _____, lorsqu'il s'agira de formuler une éventuelle proposition constructive de règlement à l'amiable de Mme E. _____.

4.- Comme vous avez pu le constater au début de ce courrier, mes clients jugent normal d'accorder une trêve à Mme E. _____ en raison de son état de santé. Il est clair que si ce geste loyal était bafoué par une aliénation se produisant avant que mes clients aient eu le temps de solliciter des mesures d'extrême urgence, en raison du report qu'ils ont accepté pour laisser à Mme E. _____ le temps de se rétablir, ils réagiront extrêmement mal et je ne doute pas que le magistrat qui sera appelé à trancher cette affaire ait une même réaction.

A mon tour, je précise que mes clients feront état de la présente en toute circonstance.

Je vous prie de croire, mon cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.

[...], av.

P.S. La présente était déjà dactylographiée quand j'ai reçu, à 15 h. 21, votre deuxième courrier de ce jour et son annexe. L'analyse de Maître M. _____ est d'ores et déjà formellement contestée, non pas tellement parce qu'il est à la fois juge et partie, vu que la probité d'un officier public ne saurait être mise en doute, mais parce qu'il n'est pas au courant des promesses qui ont été faites à mes clients hors de sa présence, avant et après la cession partielle. J'aurai l'occasion d'y revenir ultérieurement dans les détails lorsque Mme K. _____ et M. V. _____ en auront pris connaissance.

D'emblée, je m'étonne que Mme E. _____ n'ait pas eu le temps de vous communiquer sa détermination, alors qu'elle l'a bien trouvé pour transmettre ma lettre à son notaire et lui demander son appui. Cela me laisse très mal à l'aise...

Ledit"

Le 6 mars 2008, la défenderesse a adressé, par son conseil, une fin de non-recevoir aux demandeurs.

L' [...] était prête, au 31 janvier 2008, à appuyer financièrement les demandeurs à hauteur de 770'000 fr., sous la forme d'un crédit de construction, accord de principe valable jusqu'au 31 décembre 2008.

Le 2 juin 2008, les demandeurs ont acquis une villa à [...] pour le prix de 920'000 francs. La promesse de vente avait été passée le 6 mai 2008.

12. Aucun des autres cessionnaires du droit d'acquérir n'a émis de prétentions à l'encontre de la défenderesse après l'échéance de la validité des engagements pris dans les actes passés le 20 avril 2007.

13. En cours d'instruction, une expertise a été confiée à [...], architecte EPFL-SIA. Il a déposé un rapport le 3 juin 2009 et un rapport complémentaire le 10 mars 2010.

L'expert a indiqué que les villas destinées aux demandeurs étaient la villa C du projet A puis la villa B du projet B.

L'expert a qualifié de tout à fait erronée l'affirmation selon laquelle le projet B serait beaucoup plus avantageux pour la défenderesse que le projet A, relativement à la villa destinée aux demandeurs. La différence entre les coûts des projets A, villa C, et B, villa B, était de 190'000 fr., soit une augmentation de 22.4 %. L'expert estime que cette plus-value est tout à fait normale dans la mesure où la villa B du projet B bénéficie de 114 m³ de plus, 20.20 m² de surfaces habitables de plus et 160.17 m² de terrain en jouissance exclusive de plus. En outre, le projet A prévoyait un couvert pour une voiture et une place de parc extérieure alors que le projet B prévoit un garage et une place de parc extérieure, ce qui représente un confort nettement supérieur.

L'expert a également indiqué que le projet B, dans son ensemble, n'était pas plus avantageux pour la défenderesse. Le projet B pouvait apparaître plus avantageux puisque le prix de vente total est supérieur de 75'000 fr. au projet A. Toutefois, les frais de courtage ont passé de 130'000 fr. à 180'000 fr., ce qui représente une plus-value de 50'000 francs. La différence entre le projet A et le projet B n'est ainsi plus que de 25'000 francs. En outre, pour passer du projet A au projet B, la défenderesse a dû reprendre l'étude, refaire les plans, procéder à une nouvelle demande de permis de construire et s'acquitter des frais de notaire que les acheteurs du projet A avaient engagés.

L'expert a estimé qu'on ne pouvait prétendre que les villas C, E, F du projet B, correspondant aux villas D, F, G du projet A, perdaient du terrain. Seule la villa C du projet B en perdait. Il est illusoire de penser répartir équitablement la surface totale du terrain de 3'053 m² entre les six villas, soit environ 500 m² par villa. L'expert estime que les caractéristiques d'une parcelle, les contraintes du règlement communal relatives notamment aux distances limites, les accès, les parties communes, rendent cela strictement impossible.

L'expert a indiqué que le prix des villas passe de 860'000 fr. à 975'000 fr., entre la villa D du projet A et la villa C du projet B, soit une plus-value de 115'000 fr.; de 850'000 fr. à 995'000 fr., entre la villa F du projet A et la villa E du projet B, soit une plus-value de 145'000 fr.; de 790'000 à 935'000 fr., entre la villa G du projet A et la villa F du projet B, soit une plus-value de 145'000 fr.

Selon l'expert, on ne peut prétendre qu'entre le mois d'avril 2007 et le mois de mars 2008, les prix du marché, pour des objets conformes à ce que les demandeurs recherchaient, auraient augmenté de 100'000 francs. Pour cette période, la hausse de la construction aurait pu être d'environ 3 %, soit de 25'500 fr. (850'000 fr. x 3 %), compte tenu de la hausse du coût de construction, de l'indice zurichois et de l'indice des coûts de production pour les maisons individuelles. L'expert a estimé qu'en fonction de sa situation, le prix du terrain a augmenté entre 5 % et 15 %.

L'expert a déterminé que pour un emprunt hypothécaire d'un montant de 780'000 fr. au moins, le taux d'intérêt a passé de 3 % au mois d'avril 2007 à 3.5 % au mois de mars 2008, soit une augmentation de 0.5 %. Toutefois, d'après l'expert, on ne peut prétendre qu'il en résulterait un dommage supplémentaire pour les demandeurs de 59'000 francs. Un prêt hypothécaire pouvant être à taux fixe ou à taux variable, l'expert estime qu'il n'est guère possible de juger si le fait de conclure un contrat à un an de différence porterait finalement un préjudice financier. En effet, au jour de l'établissement du rapport d'expertise, le taux prime (variable) de la BCV était de 2.9 % et les taux fixes varient entre 1.78 % et 3.83 % selon la durée de deux à dix ans. Ainsi, si l'on tient compte d'un taux prime, l'augmentation sur un an de 0.5 % représente, pour le prêt de 780'000 fr., un montant de 3'900 francs.

14. Par demande du 25 mars 2008, les demandeurs K. _____ et V. _____ ont pris les conclusions suivantes :

" Fondés sur ce qui précède, les demandeurs, **Mme K.**_____ **et M. V.**_____, ont l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois prononcer que la défenderesse, **Mme E.**_____, leur doit solidairement, subsidiairement chacun pour la part que justice dira, la somme de **fr. 101'000.- (cent un mille francs)**, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 mars 2008."

Dans sa réponse du 14 juillet 2008, la défenderesse E. _____ a conclu, avec dépens, à libération des fins de la demande.

En droit:

I. Les demandeurs K. _____ et V. _____ réclament à la défenderesse E. _____ la réparation du dommage qu'ils auraient subi à la suite de l'abandon par la défenderesse du projet immobilier A, dans le cadre duquel ils souhaitaient acquérir, respectivement faire construire une villa. A ce titre, ils prétendent au paiement d'un montant de 101'000 francs. Initialement, les demandeurs fondaient leurs prétentions sur une responsabilité précontractuelle de la défenderesse. Dans leur mémoire de droit, ils soutiennent que la condition prévue au ch. 6 de l'acte de cession conclu le 20 avril 2007 par les parties, savoir l'obtention d'un permis de construire, serait réalisée, ce qui conduirait à l'allocation de dommages et intérêts pour inexécution ainsi qu'au paiement de la clause pénale prévue par le ch. 8 de cet accord. Subsidiairement, ils font valoir que la défenderesse aurait empêché, de manière contraire à la bonne foi, l'avènement de la condition précitée, celle-ci devant alors être réputée accomplie en application de l'art. 156 CO.

La défenderesse conteste avoir agi de manière contraire à la bonne foi dans la gestion des deux projets immobiliers présentés aux demandeurs. Elle fait valoir qu'une responsabilité précontractuelle serait d'emblée exclue, dans la mesure où les pourparlers auraient abouti à la signature par les parties de l'acte de cession du 20 avril 2007. Elle soutient également que cet acte aurait pris fin bien avant la réalisation de la condition prévue au ch. 6, excluant ainsi le versement de dommages et intérêts de même que de la clause pénale.

II. a) Il s'agit en premier lieu de déterminer si, comme le soutiennent les demandeurs, la défenderesse aurait commis une culpa in contrahendo.

La responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'ouverture des pourparlers crée en effet déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques. Ainsi, chaque partie est tenue de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions, et doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de le conclure à des conditions déterminées (SJ 2002 I 164 c. 3a; ATF 121 III 350 c. 6c, rés. in JT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197; Chappuis, Commentaire romand, nn. 20 et 59 ad art. 2 CC). La partie qui ne respecte pas cette obligation répond de ce chef non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé (ATF 101 Ib 422 c. 4b, rés. in SJ 1976 p. 420). Sans doute n'existe-t-il pas un devoir général de renseigner l'autre partie sur tous les éléments essentiels du contrat. Nul n'est tenu d'être plus circonspect, dans l'intérêt de son adversaire, que celui-ci ne l'est lui-même et ne peut l'être (ATF 102 II 81 c. 2b, JT 1977 I 210); le devoir d'information ne concerne pas les circonstances que l'autre partie est censée connaître elle-même. Mais il incombe à chacun de ne pas donner de faux renseignements et d'éviter de provoquer un vice du consentement par inadvertance, laisser-aller ou ambiguïté. La culpa in contrahendo suppose que l'on cache à l'autre partie quelque chose qu'elle ne connaît pas et n'est pas tenue de connaître, ou encore que l'on s'abstienne de redresser une erreur que l'on a pu constater chez elle (TF 4C.253/2000 du 30 janvier 2001 c. 3b). Le devoir de se comporter sérieusement suppose également de ne pas éveiller chez l'autre, par une attitude contraire à ses véritables

intentions, l'espoir illusoire qu'un contrat sera conclu et l'amener ainsi à faire des dépenses dans ce sens. De même, une partie ne doit pas mener des pourparlers de manière à faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (ATF 105 II 75, JT 1980 I 66); par exemple, il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme requise (SJ 2002 I 164, précité).

Il n'en demeure pas moins que le principe fondamental du droit des obligations est celui de l'autonomie. Il s'ensuit qu'une partie peut en tout temps interrompre les pourparlers. Cette démarche n'a rien d'illicite en soi. Ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une rupture des pourparlers sera constitutive d'une culpa in contrahendo. Ainsi, des négociations de longue durée, le fait que la partie à l'origine de la rupture connaisse les investissements effectués par l'autre, l'existence d'un accord réglant tous les éléments du contrat, ne sont pas encore constitutifs d'une culpa in contrahendo (SJ 2002 I 164, précité; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1 et les références citées).

En outre, une culpa in contrahendo sera admise d'autant moins facilement que le contrat sera soumis à une prescription de forme, dite prescription ayant précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi, sous réserve cependant du cas du refus injustifié de dernière minute (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 c. 3.1, reproduit in JT 2006 I 163 et commenté par Nicolas Rouiller in JT 2006 I 168 ss).

Pour que la responsabilité de l'une des parties soit engagée de ce chef, il faut en tous les cas que celle-ci ait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi, que l'autre partie ait subi un dommage et qu'il existe un lien de causalité entre ce dommage et le comportement en cause (ATF 121 III 350 c. 6d, rés. in JT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197; Gonzenbach, Culpa in contrahendo im schweizerischen Vertragsrecht, thèse Berne 1987, pp. 83, 92 et 138).

b) Sitôt que les pourparlers aboutissent à la conclusion d'un contrat, la théorie de l'absorption veut que la responsabilité précontractuelle s'efface devant la responsabilité contractuelle (TF 4C.82/2005 du 4 août 2005 c. 7.1; SJ 1999 I 113 c. 3a). Cependant, lorsqu'en raison de la faute précontractuelle d'une partie, le contrat ne vient pas à chef (art. 1 CO), s'avère nul (art. 20 CO) ou est ultérieurement invalidé (art. 23 ss CO), la théorie de l'absorption perd son bien-fondé dans la mesure où la prétention précontractuelle n'est pas absorbée par une action contractuelle. Dans ce cas, cette partie répond donc du dommage de l'autre partie en vertu de sa responsabilité précontractuelle (SJ 1999 I 113 c. 3a; Thévenoz, Commentaire romand, n. 28 ad art. 97 CO).

Il appartient enfin à celui qui invoque la responsabilité précontractuelle de sa partie adverse d'établir les faits pouvant déterminer une faute de celle-ci (Kramer, Berner Kommentar, n. 141 in fine ad art. 1-18 OR; Piotet, Culpa in contrahendo et responsabilité précontractuelle en droit privé suisse, Berne 1963, pp. 54-56); la faute n'est ici pas présumée (art. 3 CC).

c) En l'espèce, les demandeurs envisageaient de faire l'acquisition d'une villa pour s'y installer. La défenderesse, architecte de profession, et son courtier leur ont présenté un premier projet, comportant sept villas mitoyennes qui devaient être construites à [...]. Celle-ci avait en effet précédemment conclu un acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" avec B.F._____ et A.F._____, portant sur les parcelles n^{os} [...] et [...] de la commune précitée. Il est établi que les demandeurs étaient intéressés par la villa C de ce projet A, dont le prix de vente était fixé à 850'000 francs. On ne dispose d'aucun autre élément relatif au contenu des négociations intervenues entre les parties. Il est toutefois admis que celles-ci ont conclu, le 20 avril 2007, un acte de cession partielle et conditionnelle de droit d'acquérir, par lequel la défenderesse s'est engagée à céder aux demandeurs ses droits et obligations découlant de l'acte de vente signé avec A.F._____ et B.F._____ en tant qu'ils concernent une part de copropriété de 144 millièmes des parcelles n^{os} [...] et [...]. Il apparaît ainsi que les pourparlers engagés entre les parties ont

abouti à la conclusion d'un contrat. Les demandeurs n'ont pas allégué que cet acte de cession serait nul (art. 20 CO) ou aurait été invalidé ultérieurement (art. 23 ss CO) en raison d'une faute précontractuelle de la défenderesse. Le fait qu'un acte de cession ait ainsi été conclu par les parties ne laisse guère de place à une responsabilité précontractuelle de la défenderesse, les demandeurs devant alors fonder leurs prétentions sur une responsabilité contractuelle de celle-ci découlant de l'acte de cession du 20 avril 2007.

Lorsqu'une partie a conclu un contrat soumis à une condition et qu'elle a l'intention que cette condition ne se réalise pas, il y a lieu d'admettre que l'art. 156 CO, qui concrétise également une interdiction de l'abus de droit (infra Vb), est applicable plutôt que les règles de la culpa in contrahendo. Il est néanmoins concevable que les règles sur la responsabilité précontractuelle puissent être appliquées dans l'hypothèse où, déjà au stade des pourparlers, la partie fautive n'avait nullement l'intention que la condition se réalise. Dans le cas présent, il s'agirait, selon les demandeurs, de l'obtention d'un permis de construire pour le projet A. La culpa in contrahendo pourrait aussi éventuellement porter sur le contrat d'entreprise générale mentionné dans l'acte de cession du 20 avril 2007, que les demandeurs avaient prévu de signer pour la construction de leur villa avec I. _____ Sàrl et U. _____ Sàrl, dont la défenderesse était associée-gérante, mais qui n'a jamais été conclu.

Quoiqu'il en soit, pour que la défenderesse puisse se voir reprocher une violation de ses devoirs précontractuels, les demandeurs auraient dû établir que lors de la conclusion de l'acte de cession du 20 avril 2007, elle n'avait pas l'intention d'obtenir le permis de construire pour le projet A, empêchant ainsi simultanément la réalisation de la condition prévue à l'art. 6 al. 1 de l'acte de cession et la conclusion du contrat d'entreprise, ou qu'elle n'en avait qu'une vague intention, peut-être, alors qu'elle aurait fait croire aux demandeurs que cette intention était ferme. Cette thèse suppose que la défenderesse aurait élaboré le premier projet, sans intention sérieuse de le réaliser. Le projet A n'aurait été qu'un leurre destiné à attirer les clients, dont les demandeurs, afin de

leur vendre ensuite une villa plus chère que ce qui avait été convenu. Cela signifierait que, dès le départ, la défenderesse aurait su, ou à tout le moins très sérieusement envisagé, que le travail investi dans le premier projet, soit la conception, le dessin des plans et la mise à l'enquête, serait perdu. Or, il n'y a aucune raison de supposer que tel aurait été le cas. Au contraire, cette thèse se heurte aux faits retenus.

Il est en effet établi que la défenderesse était confiante quant à l'issue de la procédure de permis de construire pour le projet A. Elle avait d'ailleurs élaboré ce projet en prenant très régulièrement l'avis du bureau d'architecture qui fonctionne comme bureau technique de la Commune de [...]. En outre, la défenderesse a déposé un recours contre la décision refusant le permis de construire qui lui a été notifiée le 21 avril 2007 par la Municipalité, qu'elle n'a finalement retiré que le 23 janvier 2008, soit près de neuf mois plus tard. Force est d'admettre que tel n'est pas le comportement d'une personne considérant par avance que son projet immobilier était voué à l'échec.

En outre, contrairement à ce qu'ont soutenu les demandeurs, il n'était pas plus lucratif pour la défenderesse d'abandonner le projet A pour réaliser le projet B. Selon l'expert, le second projet ne devait en effet rapporter à la défenderesse que 25'000 fr. de plus, sans compter les heures qu'elle a consacrées à reprendre l'étude, refaire les plans, procéder à une nouvelle demande de permis de construire et le fait qu'elle a dû s'acquitter des frais de notaire que les acheteurs du projet A avaient engagés. Il aurait donc certainement été plus avantageux, au contraire, pour la défenderesse, que le premier projet fût réalisé, sans qu'elle ne dût en établir un second. Il apparaît en outre que selon l'acte de cession du 20 avril 2007, la défenderesse avait déjà trouvé des acheteurs pour quatre villas mitoyennes de son premier projet, alors qu'on ignore totalement si des clients étaient prêts à investir dans les villas du second projet. Enfin, le permis de construire pour le projet B n'est entré en force qu'à la fin du mois de janvier 2008.

La défenderesse n'avait ainsi aucun intérêt à favoriser la réalisation du projet B au détriment du projet A. Si elle avait toujours eu l'intention de réaliser le second projet, il eût été plus judicieux de le réaliser d'emblée.

Les demandeurs ont par ailleurs échoué à prouver que la défenderesse leur aurait donné des garanties formelles quant à l'octroi du permis de construire pour le projet A. Il n'est pas davantage établi que la défenderesse aurait omis d'informer les demandeurs à ce sujet durant les négociations. Il est au contraire établi que, préalablement à la signature de l'acte de cession du 20 avril 2007, Me M. _____, notaire, a consacré plusieurs minutes à expliquer aux cessionnaires, dont les demandeurs, que le projet avait suscité des oppositions et qu'il n'y avait pas de certitude quant à la délivrance du permis de construire. On ne peut reprocher à la défenderesse d'avoir été, quant à elle, confiante quant à l'issue de la procédure d'autorisation de construire.

Par conséquent, il y a lieu de constater qu'au stade des pourparlers précontractuels, la défenderesse n'a pas agi de manière contraire aux règles de la bonne foi.

III. a) Avant d'examiner si les conditions prévues au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession du 20 avril 2007 sont réalisées, il convient de déterminer à quelle date cet accord a cessé de déployer ses effets.

Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher 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). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les comportements et les déclarations selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances

(interprétation dite objective; ATF 132 III 268 c. 2.3.2, JT 2006 I 568; ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126; ATF 129 III 664 c. 3.1, rés. in JT 2004 I 60; ATF 129 III 118 c. 2.5, JT 2003 I 144).

Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif. Un texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, contre les autres moyens d'interprétation. Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. En effet, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît être à première vue claire, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas le sens de l'accord convenu (ATF 131 III 606 c. 4.2, rés. in JT 2006 I 126; ATF 130 III 417 c. 3.2, JT 2004 I 268 et les arrêts cités). Ainsi, le juge peut également prendre en considération d'autres éléments tels que le comportement des parties, y compris leurs déclarations, avant, pendant et après la conclusion de la convention, de même que les projets de contrats, la correspondance échangée, les usages régnant dans le commerce et les affaires, ainsi que le but du contrat pour les deux parties (Winiger, Commentaire romand, nn. 32 ss ad art. 18 CO; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht : Allgemeiner Teil, 8^{ème} éd., nn. 1212 ss). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat ne permettent pas de procéder à une telle interprétation, mais constituent, le cas échéant, un indice de la volonté réelle des parties (ATF 132 III 626 c. 3.1, JT 2007 I 423; ATF 129 III 675 c. 2.3, JT 2004 I 66; ATF 118 II 365 c. 1, JT 1993 I 362; ATF 107 II 417 c. 6, JT 1982 I 167).

Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui s'éloigne du sens objectif du contrat (Winiger, op. cit., n. 24 ad art. 18 CO).

b) En l'espèce, le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession du 20 avril 2007 précise ce qui suit : "Pour le cas où les effets et l'échéance de l'acte

de "Ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" devraient être prolongés, la cédante a, à cet effet, tous pouvoirs pour signer tout acte avec les vendeurs, étant toutefois précisé que la prolongation ne sera opposable aux cessionnaires que pour une durée limitée au 18 décembre 2007. En effet, sous réserve de prolongation des effets des présentes consentie par les parties, la validité de l'acte est limitée à la prédite date, à compter de laquelle les parties seront déliées des engagements découlant des présentes, sans indemnité de part ni d'autre."

Le texte de cette disposition énonce ainsi clairement qu'à compter du 18 décembre 2007 à minuit, sauf prolongation, les parties n'étaient plus liées et étaient déliées des engagements résultant du contrat. Les demandeurs ont d'ailleurs admis que ce document prévoyait expressément une échéance au 18 décembre 2007.

Les demandeurs prétendent toutefois que cette disposition, introduite à la demande des cessionnaires, ne serait opposable qu'à la défenderesse, qui serait ainsi, dès le 18 décembre 2007, seule liée pour un temps indéterminé. A cet égard, il a certes été établi que c'est bien à la demande expresse des acheteurs, dont les demandeurs, et compte tenu des incertitudes liées à la délivrance du permis de construire pour le projet A, que la validité de l'acte de cession a été limitée à cette date. Toutefois, il ne se déduit pas du fait qu'une clause a été introduite à la demande d'une partie que cette clause ne s'appliquerait qu'à elle. Or, en l'espèce, si la première phrase du paragraphe n'impose à première vue d'obligation qu'à la défenderesse, la seconde exprime parfaitement qu'il s'agit d'une date butoir pour les deux parties. Cela apparaît particulièrement clairement dans l'expression "à compter de laquelle les parties sont déliées des engagements découlant des présentes, sans indemnité de part ni d'autre". Aucun élément de l'instruction n'a permis d'établir que les parties auraient voulu autre chose. Il est dès lors évident que le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession du 20 avril 2007 lie tant les demandeurs que la défenderesse, comme le fait tout le contrat.

En outre, bien que cet acte renvoie à de nombreuses reprises à des dispositions de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" du 26 septembre 2006, on ne peut considérer, comme le font les demandeurs, que ces deux actes seraient intimement liés au point que toute prolongation de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" entraînerait *ispo jure* une prolongation de l'acte de cession. En effet, cela ne résulte ni du texte de l'acte de cession du 20 avril 2007, ni de l'instruction. Le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession spécifie d'ailleurs clairement que toute prolongation de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" ne serait opposable aux cessionnaires que pour une durée limitée au 18 décembre 2007. On ne peut ainsi considérer que la prolongation de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" intervenue le 10 décembre 2007 aurait prolongé l'acte de cession au-delà du 18 décembre 2007.

Les demandeurs soutiennent encore que l'acte de cession du 20 avril 2007 aurait été tacitement prolongé. Selon eux, il ressortirait en effet clairement de l'attitude adoptée par les personnes intéressées, à la suite de la prolongation convenue le 10 décembre 2007 entre la défenderesse et A.F._____ et B.F._____, que l'acte de cession demeurerait en force après le 18 décembre 2007. Pourtant, aucun des faits retenus dans le présent jugement ne vient confirmer cette thèse. En particulier, ce n'est pas parce que le courtier Z._____ a proposé aux demandeurs, par courriel du 19 janvier 2008, l'achat d'une villa du projet B que l'acte de cession aurait été prolongé.

En outre, bien que le ch. 9 al. 3 de l'acte de cession réserve la possibilité pour les parties de prolonger la durée de validité de l'acte de cession, il ressort de l'instruction qu'aucune des parties n'a sollicité une telle prolongation.

Au vu de ce qui précède, il faut conclure que l'acte de cession du 20 avril 2007 a cessé de produire ses effets le 18 décembre 2007, aucune prolongation de cette convention n'étant intervenue.

IV. a) Il s'agit dès lors de déterminer si les conditions prévues au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession se sont réalisées avant cette date, comme le soutiennent les demandeurs.

Un contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO). La condition peut être suspensive ou résolutoire. Dans le premier cas, le contrat ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO). Par conséquent, au cas où la condition ne surviendrait pas alors que l'une des parties a déjà fait sa prestation, l'autre se trouve enrichie de manière illégitime (art. 62 CO); la partie qui a déjà fait sa prestation pourra en demander la restitution selon les règles de l'enrichissement illégitime et également exiger la restitution du profit réalisé, conformément à l'art. 153 al. 2 CO (Tercier, *Le droit des obligations*, 4^{ème} éd., n. 903, p. 192). L'acte passé sous condition suspensive est, dans l'intervalle, en suspens; il est imparfait (Tercier, *op. cit.*, n. 904, p. 192). La condition est considérée comme résolutoire lorsque l'effet juridique du contrat cesse de se produire si la condition se réalise (art. 154 al. 1 CO). Dans l'intervalle, l'acte est là aussi en suspens, mais, parce qu'immédiatement valable, il produit les mêmes effets qu'un acte inconditionnel (Tercier, *op. cit.*, n. 907, pp. 192-193).

Dès lors que tout événement futur incertain peut être formulé aussi bien comme condition suspensive que comme condition résolutoire, il convient d'examiner le libellé de la condition pour la qualifier, en application du principe de la confiance. Dans le doute, l'interprétation se fait en faveur de la condition suspensive (TF 4C.424/2005 du 20 février 2006 c. 2.3.1; Tercier, *op. cit.*, n. 908, p. 193; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 8^{ème} éd., nn. 4197 ss).

La preuve de la réalisation de la condition suspensive incombe au demandeur, celle de l'impossibilité de sa réalisation au défendeur (Pichonnaz, *Commentaire romand*, nn. 61 ss ad art. 151 CO).

b) En l'espèce, le ch. 6 al. 1 de l'acte de cession du 20 avril 2007 subordonne l'exécution de l'acte à la réalisation de la condition réservée à l'art. 12 de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" conclu entre la défenderesse et A.F._____ et B.F._____, savoir l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, ainsi qu'à la cession à des tiers par la défenderesse de droits correspondant à cinq villas mitoyennes. Il s'agit là de conditions suspensives, l'arrivée des événements incertains étant, d'une part, l'obtention d'une autorisation de construire et, d'autre part, la conclusion d'actes de cession.

Il s'agit avant toute chose de déterminer si la première condition vise l'obtention d'un permis de construire portant sur les parcelles n^{os} [...] et [...], quel que soit le projet de construction, ou uniquement pour le projet A. En effet, l'art. 12 de l'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" mentionne uniquement un permis de construire, définitif et exécutoire, autorisant la réalisation de constructions conformes aux prescriptions en vigueur. Il convient d'interpréter ainsi l'acte de cession du 20 avril 2007 au regard de l'art. 18 CO et du principe de la confiance (cf. supra c. IIIa).

Bien que l'acte de cession ne comporte aucune indication à ce sujet, il ne fait aucun doute qu'il fait référence à l'obtention d'un permis de construire pour le projet A. Ce document précise en effet qu'une propriété par étages de sept lots sera constituée sur les parcelles n^{os} [...] et [...]. Or, le projet A prévoit la construction de sept villas mitoyennes, alors que le projet B n'en prévoit que six. En outre, le contrat d'entreprise pour la construction de la villa mentionné dans l'acte de cession à la let. M et au ch. III1, signé par les représentants d'I._____ Sàrl et U._____ Sàrl, porte sur un montant de 850'000 fr., ce qui correspond au prix de vente de la villa C du projet A destinée aux demandeurs. Par ailleurs, la let. F de l'acte de cession spécifie que la condition réservée à l'art. 12 n'est pas encore réalisée, la procédure en vue de l'obtention du permis de construire étant en cours devant l'autorité communale. Or, à la date de la signature de l'acte de cession, le 20 avril 2007, seul le projet A avait été

mis à l'enquête publique par la défenderesse, le projet B étant postérieur, comme le confirme le courriel du 8 octobre 2007 du courtier Z._____. Il s'ensuit que la première condition du ch. 6 al. 1 concernait uniquement le projet de construction A. Admettre le contraire reviendrait d'ailleurs à considérer que les demandeurs auraient été liés jusqu'au 18 décembre 2007 quel que soit le permis de construire obtenu par la défenderesse sur les parcelles n^{os} [...] et [...], ce qui n'a pas de sens.

Le fait que la première condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession porte uniquement sur l'obtention d'un permis de construire pour le projet A ou également pour le projet B n'a d'ailleurs que peu d'incidence au vu de la manière dont les faits se sont déroulés. En effet, dans les deux hypothèses, l'acte de cession conclu entre les parties a pris fin sans que cette condition ne se réalise. Aucun permis de construire n'a été délivré pour le premier projet, puisque la défenderesse a retiré son recours contre la décision refusant son octroi par courrier du 23 janvier 2008. Concernant le second projet, le permis de construire accordé le 5 décembre 2007 n'est devenu définitif et exécutoire qu'à la fin du mois de janvier 2008, à la suite du retrait du recours déposé par [...], soit après l'échéance de l'acte de cession qui est intervenue le 18 décembre 2007.

Pour la seconde condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession, les demandeurs n'ont pas établi ni même allégué que la défenderesse aurait cédé à des tiers les droits correspondant à cinq villas mitoyennes. Cette disposition indique en effet clairement que l'acte de cession du 20 avril 2007 ne porte que sur les droits correspondant à quatre villas mitoyennes. Il n'est dès lors pas établi que cette seconde condition serait réalisée.

Aucune des deux conditions prévues à l'art. 6 al. 1 n'étant réalisée, les parties étaient par conséquent déliées de toutes obligations découlant pour elles de l'acte de cession, sans indemnité aucune à payer (ch. 6 al. 2). Sur ce point, les prétentions en dommages et intérêts pour inexécution des demandeurs sont donc infondées.

V. a) Il convient d'examiner si, comme le prétendent les demandeurs, la défenderesse aurait, de manière contraire à la bonne foi, empêché l'avènement de la première condition prévue au ch. 6 al. 1, savoir la délivrance d'un permis de construire pour le projet A, avant l'échéance de l'acte de cession intervenue le 18 décembre 2007.

L'art. 156 CO prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Il concrétise l'interdiction de l'abus de droit posée par l'art. 2 al. 2 CC, en particulier le principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.2.1; TF 4C.254/1987 du 16 novembre 1987, in SJ 1988 p. 158 c. 2a; Pichonnaz, op. cit., n. 1 ad art. 156 CO). Pour juger si un comportement déterminé enfreint les règles de la bonne foi, il convient d'apprécier le comportement en question en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce. Sera notamment tenue pour contraire aux règles de la bonne foi l'attitude incompatible avec l'objet du contrat (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Le comportement de la partie qui a empêché l'accomplissement de la condition doit être examiné en particulier à la lumière des motifs et du but poursuivi. Il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer. Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (TF 4C.25/2004 précité c. 3.2.1 in fine; ATF 133 III 527, SJ 2008 I 101). Selon la jurisprudence, l'art. 156 CO n'exige pas que l'intéressé ait agi intentionnellement (ATF 109 II 20 c. 2b, rés. in JT 1983 I 543). Il faut en outre un lien de causalité entre l'empêchement contraire à la bonne foi et le fait que la condition suspensive ne se réalise pas (Pichonnaz, op. cit., n. 16 ad art. 156 CO). Le comportement contraire à la bonne foi doit donc avoir empêché l'avènement de la condition suspensive (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c.3.5).

Le fardeau de la preuve incombe à celui qui se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière pas accomplie (Sj 1961 p. 161 c. 1).

b) En l'espèce, il résulte de l'instruction que la défenderesse, architecte de profession, a élaboré un dossier de demande de permis de construire pour le projet A, en prenant très régulièrement l'avis du bureau d'architecture qui fonctionne comme bureau technique de la Commune de [...]. Celui-ci a été soumis à l'enquête publique du 21 mars au 19 avril 2007. Il n'est nullement établi que la défenderesse aurait tenté d'intervenir, de quelque manière que ce soit, dans la procédure afin d'empêcher la délivrance de ce permis. C'est bien la Municipalité de la Commune de [...] qui a décidé seule de refuser l'autorisation de construire pour ce projet, qui avait d'ailleurs suscité douze oppositions. La défenderesse a consulté un avocat et formé par l'intermédiaire de celui-ci un recours auprès du Tribunal administratif contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, il n'est pas non plus établi, ni même allégué, qu'une demande de report de la décision concernant le recours sur le projet A ou de la communication des motifs de celle-ci aurait été adressée par la défenderesse au Tribunal administratif avant le 18 décembre 2007, date de l'échéance de l'acte de cession. Indépendamment du projet B, il apparaît ainsi que la défenderesse n'a pas tenté d'empêcher que le permis de construire pour le projet A ne soit délivré.

Par ailleurs, bien que la défenderesse ait élaboré puis soumis à l'enquête publique un second projet, ce dernier n'a pas été délibérément privilégié au détriment du premier projet. En effet, la défenderesse a maintenu, dans un premier temps, son recours dirigé contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié pour le projet A. Il est vrai que, par la suite, elle a retiré son recours, en échange du retrait du recours déposé par [...] contre le permis de construire accordé pour le

projet B. On ne saurait pour autant considérer que ce faisant, la défenderesse aurait, au mépris des règles de la bonne foi, empêché la délivrance d'un permis de construire définitif et exécutoire. D'une part, la défenderesse a retiré son recours contre le refus de délivrer le permis de construire pour le projet A le 23 janvier 2008, soit après l'échéance de l'acte de cession qui est intervenue le 18 décembre 2007. Ainsi, dans la mesure où la convention passée entre les parties était caduque, le retrait du recours n'est pas constitutif de la mauvaise foi de la défenderesse. D'autre part, en soutenant cette théorie, les demandeurs exigent de la défenderesse qu'elle sacrifie ses propres intérêts à l'avènement - d'ailleurs incertain - de la condition, c'est-à-dire qu'elle sacrifie ses intérêts en leur faveur. L'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" a été conclu entre la défenderesse et A.F._____ et B.F._____ le 26 septembre 2006 et était valable jusqu'au 30 avril 2007. A cette date, une première prolongation de l'échéance a été convenue au 30 décembre 2007. Il a été établi que les négociations pour obtenir cette prolongation n'ont pas été aisées, dans la mesure où A.F._____ et B.F._____ souhaitaient pouvoir percevoir à bref délai le prix de vente et ne pas se voir liés longtemps par une procédure aléatoire. Par ailleurs, la demande de permis de construire pour le projet A avait suscité douze oppositions et le permis avait été refusé par la Municipalité le 21 avril 2007. Dans de telles conditions, on ne peut faire grief à la défenderesse d'avoir élaboré un nouveau projet afin d'aller dans le sens des souhaits de A.F._____ et B.F._____ avec lesquels elle était liée pour l'acquisition des parcelles n^{os} [...] et [...]. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, le courriel qui leur a été adressé le 8 octobre 2007 par le courtier Z._____ ne démontre nullement la mauvaise foi de la défenderesse. Tout d'abord, il n'est pas exclu qu'à cette date, le projet A demeurait prioritaire pour la défenderesse, mais qu'elle se soit résignée au mois de janvier 2008. En outre, Z._____ a précisé ce qui suit : "ce nouveau projet qui a été présenté à la commune et sera mis à l'enquête d'ici 15 jours permettrait, si la décision du Tribunal administratif n'était pas prononcée d'ici novembre 2007, de faire avancer un autre projet". Cela confirme que le projet B n'était pas prioritaire à ce point-là, ou du moins ne l'était pas jusqu'au mois de novembre 2007.

Par la suite, au début de l'année 2008, la défenderesse était placée devant l'alternative suivante : soit elle courait le risque qu'aucun projet ne soit accepté, après un temps d'attente qui pouvait être encore assez long; on ignore en effet quand l'arrêt du Tribunal administratif aurait été rendu, et il y avait encore la possibilité de recourir au niveau fédéral; soit elle négociait, comme elle l'a fait, le retrait du recours relatif au second projet contre le retrait de son propre recours, faisant ainsi aboutir le projet B. En l'espèce, on ne peut considérer que la défenderesse a agi de mauvaise foi. Les demandeurs auraient souhaité que la défenderesse courre le risque de n'obtenir aucun permis de construire et que les époux A.F. _____ et B.F. _____ ne lui vendent pas les parcelles n^{os} [...] et [...], cela pour pouvoir leur offrir exactement ce qu'ils voulaient, à savoir la villa C du projet A et non la villa B du projet B qui coûtait 190'000 fr. de plus. En d'autres termes, les demandeurs auraient voulu que la défenderesse sacrifie ses intérêts aux leurs, alors qu'eux-mêmes n'étaient plus liés par l'acte de cession depuis le 18 décembre 2007 et pouvaient chercher librement ailleurs un objet immobilier qui leur plaisait.

La première condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession n'est ainsi pas réputée réalisée, la défenderesse n'ayant nullement empêché son avènement au mépris des règles de la bonne foi.

Pour la seconde condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession, soit la cession de droits correspondant à cinq villas mitoyennes, les demandeurs n'ont pas établi ni même allégué que la défenderesse aurait empêché son avènement.

Au vu de ce qui précède, les prétentions en dommages et intérêts pour inexécution des demandeurs fondées sur l'art. 156 CO doivent être rejetées.

Pour les mêmes raisons, les demandeurs ne peuvent prétendre au paiement de la clause pénale prévue au ch. 8 de l'acte de cession du 20 avril 2007. Les conditions réservées par l'acte ne sont pas réalisées, et

la défenderesse ne s'est donc pas soustraite à ses engagements. A cela s'ajoute d'ailleurs qu'aucun constat de carence n'a été établi. On ne saurait suivre les demandeurs lorsqu'ils affirment que l'exigence d'un tel constat serait une "clause de style".

VI. Par surabondance, force est encore de constater que les demandeurs échouent à établir un quelconque dommage (art. 8 CC).

Les demandeurs font en effet valoir qu'ils auraient subi un préjudice en raison de l'augmentation des prix du marché de l'immobilier entre les mois d'avril 2007 et de mars 2008. A cet égard, l'expert a certes constaté que les prix du marché avaient subi une hausse durant cette période d'environ 3 % et que le prix du terrain, selon sa situation, avait augmenté entre 5 % et 15 %. Toutefois, les demandeurs ont acheté une habitation déjà construite à [...] pour le prix de 920'000 fr., et on ignore quelle est la surface du terrain, ni la part du prix attribuée au terrain. Ils auraient également dû établir qu'ils auraient pu, concrètement, acheter la villa de [...] ou une autre villa comparable, à un prix inférieur une année auparavant. Or, cela n'a même pas été allégué. Initialement, les demandeurs avaient prévu de faire construire la villa C du projet A à [...] pour un montant de 850'000 francs. Ils ont acquis une villa à [...] pour le prix de 920'000 francs. On ne sait pas si cette villa ne vaut pas plus que la villa C qui aurait été construite par la défenderesse. Rien n'est allégué à cet égard.

S'agissant du dommage que les demandeurs auraient subi à la suite de l'augmentation du taux hypothécaire entre les mois d'avril 2007 et de mars 2008, l'expert a expliqué qu'il n'était guère possible de juger si le fait de conclure un contrat à un an de différence porterait finalement un préjudice financier, un prêt hypothécaire pouvant être à taux fixe ou à taux variable. Par ailleurs, on ignore comment le financement de la villa que les demandeurs ont acquis à [...] a été assuré.

Pour ces motifs également, les prétentions des demandeurs doivent être rejetées.

VII. **a)** En vertu de l'art. 92 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1996, RSV 270.11), des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ces dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles).

A l'issue d'un litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant.

b) Obtenant gain de cause, la défenderesse E._____ a droit à des dépens, à la charge des demandeurs K._____ et V._____, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 19'785 fr. (dix-neuf mille sept cent huitante-cinq francs), savoir :

- | | | |
|----|----------|--|
| a | 15'00 fr | à titre de participation aux honoraires de |
|) | 0 . | son conseil; |
| b | 750 fr | pour les débours de celui-ci; |
|) | . | |
| c) | 4'035 fr | en remboursement de son coupon de |
| | . | justice. |

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

- I. Les conclusions prises par les demandeurs K._____ et V._____ contre la défenderesse E._____, selon demande du 25 mars 2008, sont rejetées.

- II. Les frais de justice sont arrêtés à 12'329 fr. 70 (douze mille trois cent vingt-neuf francs et septante centimes) pour les demandeurs et à 4'035 fr. (quatre mille trente-cinq francs) pour la défenderesse.

- III. Les demandeurs, solidairement entre eux, verseront à la défenderesse le montant de 19'785 fr. (dix-neuf mille sept cent huitante-cinq francs) à titre de dépens.

Le président :

P. - Y. Bosshard

La greffière :

N. Ouni

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 15 octobre 2010, 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 :

N. Ouni