

**COUR CIVILE**

---

---

Séance du 9 novembre 2011

---

Présidence de M. MULLER, président

Juges : Mme Carlsson et M. Hack

Greffière : Mme Bron

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**A.G.** \_\_\_\_\_  
**B.G.** \_\_\_\_\_  
**C.G.** \_\_\_\_\_

(Me F. Süsstrunk)

et

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

(Me D. Weber)

- Du même jour -

Délibérant à huis clos, la Cour civile considère :

**En fait :**

**1.** L'hoirie A.G.\_\_\_\_\_, composée du demandeur A.G.\_\_\_\_\_, domicilié à [...], de la demanderesse B.G.\_\_\_\_\_, domiciliée à [...], et de la demanderesse C.G.\_\_\_\_\_, domiciliée à [...], est propriétaire des biens-fonds nos [...] et [...] de la Commune d'[...].

L'hoirie a mis en vente ses deux immeubles.

Les défendeurs A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, alors domiciliés en [...], se sont intéressés à ces biens immobiliers et sont entrés en contact avec les demandeurs.

**2.** Le 15 mai 2008, les parties ont signé un acte de vente à terme conditionnelle devant Didier Kohli, notaire à Lausanne.

Le chiffre 13 de l'acte stipule ce qui suit:

**" 13.- CONDITION**

La présente vente est subordonnée à l'obtention par chacun des deux acheteurs d'une autorisation de séjour type «B» (**l'autorisation devra être présentée au notaire soussigné**) ou de toute autre autorisation d'établissement (autorisation de type «L CE/AELE» ou autorisation de type «C CE/AELE» par exemple) permettant aux acheteurs d'établir domicile principal en Suisse et à ce que les acheteurs soient domiciliés en Suisse au moment de la signature de la réquisition de transfert. Les acheteurs s'engagent à effectuer toutes démarches administratives nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas où cette condition ne serait pas remplie le 15 janvier 2009 et le jour de la signature de la réquisition de transfert, les comparants seront déliés de leurs obligations sans avoir d'indemnité à payer de part ni d'autre, l'acompte précité étant restitué aux acheteurs sans intérêt. Les frais du présent acte et des opérations préliminaires seront alors à la charge des acheteurs.

Pour le cas où la condition ne serait pas remplie, les acheteurs devront apporter la preuve qu'ils ont effectué sans succès les démarches nécessaires en vue de l'obtention des autorisations de séjour."

Le chiffre 15 de l'acte stipule ce qui suit:

**" 15.- DEMEURE**

Si l'un des comparants faisait défaut au rendez-vous fixé à l'effet de signer la réquisition de transfert, après que la condition ci-dessus ait été remplie, l'autre comparant aura le choix:

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert des immeubles vendus, ou le paiement du prix de vente, tous dommages et intérêts pour exécution tardive demeurant réservés;

- soit de renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place, à titre de clause pénale, le paiement d'une somme de quatre cent cinquante mille francs (CHF 450'000.--)."

Au moment de la signature de l'acte de vente à terme conditionnelle, les défendeurs ont versé au notaire Kohli, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, un acompte de 450'000 fr., correspondant à 10% du prix de vente fixé à 4'500'000 francs.

**3.** Au début de mois de juillet 2008, l'architecte Nicolas Gudet a remis aux défendeurs qui l'avaient consulté une première ébauche de projet de rénovation du bien immobilier concerné.

**4.** A aucun moment les parties n'ont manifesté une quelconque urgence à finaliser la transaction. Les volontés des parties étaient convergentes sur ce point.

A l'occasion des contacts qu'ils ont eus, le défendeur a exprimé au demandeur A.G. \_\_\_\_\_, qui collabore en qualité de gérant de fortune au sein de la société [...] SA à [...], son intention de reprendre dès que possible une activité lucrative en Suisse, soit comme indépendant, soit en qualité de consultant.

Les défendeurs ont décidé de confier la gestion d'une partie de leur fortune au demandeur A.G. \_\_\_\_\_ au sein de la société [...]SA. Dans le cadre de cette nouvelle relation d'affaires, les défendeurs ont été amenés à faire la connaissance du directeur de [...] SA, Z. \_\_\_\_\_. Durant les mois de mai et de juin 2008, plusieurs réunions ont eu lieu au siège de la société en présence de Z. \_\_\_\_\_, du demandeur A.G. \_\_\_\_\_ et des défendeurs, notamment afin de mettre sur pied un dossier pour le fisc permettant aux défendeurs de s'installer en Suisse aux conditions les plus favorables.

Z. \_\_\_\_\_ a également discuté d'une éventuelle collaboration professionnelle avec le défendeur, qui serait intervenu en qualité d'apporteur d'affaires, en particulier pour la clientèle française, ce qui pouvait l'aider à obtenir un permis de séjour. Il n'y a eu que des discussions. Le défendeur n'a pas fourni de CV, de plan d'action ou de planning. Les contacts ont été nombreux et suivis entre le défendeur et [...] SA. A aucun moment le défendeur n'a fait preuve d'hésitation à propos d'une future collaboration professionnelle avec la société qui gérait sa fortune. Le demandeur A.G. \_\_\_\_\_ était au courant de la situation et plus particulièrement des perspectives de collaboration entre le défendeur et [...] SA. La période pendant laquelle une collaboration a été envisagée a duré quelques mois. [...] SA a toutefois décidé de ne pas entrer en matière sur une collaboration avec le défendeur.

Le 23 octobre 2008, les défendeurs ont fait visiter l'immeuble des demandeurs par un employé de l'agence immobilière de Rahm.

Le 14 novembre 2008, le demandeur A.G. \_\_\_\_\_ a adressé un courrier électronique au défendeur, mentionnant qu'après une étude approfondie de son cas, ils étaient arrivés à la conclusion que la meilleure solution pour lui serait de créer sa propre société anonyme.

**5.** Le 17 novembre 2008, les défendeurs ont mandaté la fiduciaire [...] SA à [...] afin d'engager les démarches en vue de l'obtention de permis de séjour pour étrangers sans activité lucrative.

Le 21 novembre 2008, les défendeurs, par l'intermédiaire de leur fiduciaire, ont présenté une requête en vue de l'obtention de permis B sans activité lucrative au Service de la population, Division Etrangers, avec certaines pièces. Ils ont mentionné qu'ils avaient l'intention de s'établir dans la région lémanique, mais sans faire allusion à la vente immobilière conditionnelle déjà signée.

Selon W.\_\_\_\_\_, expert fiscal au sein de la fiduciaire [...] SA qui a été entendu comme témoin en cours d'instruction, à partir du moment où les défendeurs l'ont contacté, la procédure de demande de permis de séjour a été rapidement activée et la durée de cette procédure a été normale. Il n'a cependant pas pu se déterminer sur les démarches effectuées par les défendeurs antérieurement.

**6.** Par acte notarié Kohli du 14 janvier 2009, les parties ont souscrit à une prolongation de la vente à terme conditionnelle. Le délai relatif à la réalisation de la condition a été prolongé au 6 mars 2009.

**7.** Le 11 février 2009, le Service de la population a requis des renseignements complémentaires et fixé à la fiduciaire un délai au 11 avril 2009 pour les fournir. Le courrier se termine de la manière suivante:

" Nous vous prions de bien vouloir accepter nos excuses pour le retard apporté au traitement de votre demande."

Le 3 mars 2009, le défendeur a écrit ce qui suit au notaire Kohli:

" Concernant les démarches administratives, le processus est encore en cours, l'on vient de me contacter pour avoir des renseignements complémentaires.  
La lenteur est extrême et nous n'avons pas de précision sur le délai de réponse définitive.  
Je demande donc une nouvelle prolongation au 30 juin. Cela paraît long, mais c'est plus raisonnable que d'avoir encore à prolonger une autre fois."

Les demandeurs allèguent avoir refusé cette demande.

Par lettre du 20 mars 2009, avec copie au notaire Kohli, le conseil des demandeurs a requis des défendeurs qu'ils apportent la preuve des démarches entreprises relatives à la réalisation de la condition. Ce courrier faisait allusion à un téléphone du défendeur au demandeur A.G.\_\_\_\_\_, pour lui annoncer qu'il renonçait à l'achat.

Désireux de clore cette affaire, les demandeurs ont proposé aux défendeurs un prix de vente de 4'280'000 fr. au lieu des 4'500'000 fr. convenus.

Le 7 avril 2009, le conseil des défendeurs a écrit au conseil des demandeurs pour s'étonner de la non-restitution de l'acompte de 450'000 fr. retenu auprès du notaire Kohli.

Par courrier du 8 avril 2009, le conseil des demandeurs s'est encore adressé au conseil des défendeurs pour inviter ces derniers à apporter la preuve formelle qu'ils avaient entrepris toutes les démarches nécessaires pour obtenir leur permis B.

Le 9 avril 2009, la fiduciaire a répondu à la demande d'informations du Service de la population et mentionné que les défendeurs étaient à la recherche d'un bien immobilier à acquérir dans la région lémanique avec un budget allant jusqu'à 4'000'000 francs. Aucune allusion n'était faite à la vente à terme conditionnelle déjà signée.

**8.** Par acte de vente à terme du 9 avril 2009, les défendeurs ont fait l'acquisition de deux biens immobiliers qui n'étaient pas ceux des demandeurs.

Le 15 mai 2009, le conseil des défendeurs a écrit au conseil des demandeurs que ses clients renonçaient définitivement à l'acquisition du bien immobilier. Ils ont offert de clore le différend moyennant le versement d'un montant forfaitaire de 50'000 francs.

Par courrier du 22 juillet 2009, un expert en affaires immobilières, mandaté par les demandeurs, a fixé aux défendeurs un délai au 8 août 2009 pour verser le montant de 250'000 fr. pour solde de compte.

Par lettre du 27 juillet 2009, le conseil des défendeurs a mis le notaire Kohli en demeure de procéder à la déconsignation et à la restitution de la somme de 450'000 francs.

Par courrier du 28 juillet 2009, le notaire Kohli a indiqué au conseil des défendeurs qu'il n'était pas en mesure de débloquer le montant consigné en l'absence d'un accord amiable ou d'une décision de justice.

Le 4 août 2009, le Président de l'Association des notaires vaudois a été saisi en tant qu'autorité de conciliation.

Par courrier du 7 août 2009 adressé à l'expert en affaires immobilières mandaté par les demandeurs, le notaire Kohli a évoqué la restitution de l'acompte de 450'000 fr., le fait qu'il n'était pas une autorité judiciaire et qu'à défaut de prétention réclamée en justice au 31 août 2009, il considérerait ne plus avoir aucune raison de garder cette somme sous son autorité.

**9.** D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

**10.** Par demande du 21 août 2009, A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_ et C.G.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes:

- "1. Condamner les défendeurs A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à payer à l'hoirie A.G.\_\_\_\_\_, soit à Monsieur A.G.\_\_\_\_\_, Madame B.G.\_\_\_\_\_ et Madame C.G.\_\_\_\_\_, CHF 450'000.- (quatre cent cinquante mille francs) plus intérêt à 5 % dès la notification de la présente demande.

2. Condamner les défendeurs solidairement entre eux à tous frais, frais de justice et dépens."

Par réponse du 10 novembre 2009, A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

### **En droit :**

I. Les demandeurs prétendent au paiement, par les défendeurs, du montant de la clause pénale prévue dans le contrat de vente à terme conditionnelle du 15 mai 2008, soit de la somme de 450'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès la notification de la demande. Ils considèrent que les conditions d'application de l'art. 156 CO (code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) sont réalisées. Selon eux, les défendeurs ont retardé le dépôt de la demande d'octroi d'une autorisation de séjour et des documents requis afin d'empêcher l'avènement de la condition dans le terme prévu et de pouvoir se départir du contrat qui les liait aux demandeurs.

Les défendeurs considèrent que les conditions d'application de l'art. 156 CO ne sont pas réunies dans la mesure où ils n'ont pas adopté de comportement fautif, ni retardé la réalisation de la condition. Ils font valoir qu'ils sont déliés de leurs obligations sans avoir d'indemnité à payer, ceci en vertu de la clause 13 de l'acte de vente du 15 mai 2008. S'agissant de la clause pénale, les défendeurs soutiennent que le champ d'application de la peine conventionnelle stipulée est limité au cas où la condition est réalisée mais que les parties ne viennent pas à la signature de l'acte de transfert immobilier, ce qui n'est, selon eux, pas le cas en l'espèce. Les défendeurs relèvent encore qu'aucun dommage n'est allégué par les demandeurs et que le montant de dite peine conventionnelle est de toute manière excessif au sens de l'art. 163 al. 3 CO.

**II. a) aa)** Le litige opposant les parties porte sur les effets juridiques de la condition suspensive à laquelle le contrat de vente immobilière du 15 mai 2008 était soumis.

**ab)** En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1); il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

La condition n'est soumise à aucune forme; toutefois, lorsque l'acte qu'elle affecte est soumis au respect d'une forme particulière, la condition doit revêtir la même forme, à moins qu'elle n'affecte qu'une modalité secondaire de l'acte non couverte par l'exigence de forme (Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 2 ad art. 151 CO). De la condition, il faut distinguer le terme qui est un événement futur dont la réalisation est objectivement certaine, même si l'on ne sait pas toujours quand celui-ci se réalisera, et dont les parties font dépendre le début ou la fin d'un effet juridique. Dès qu'il n'est pas absolument certain que l'événement futur se réalisera, il faut considérer qu'il s'agit d'une condition et non d'un terme (Pichonnaz, op. cit., nn. 4-5 ad art. 151 CO). Contrairement à un devoir contractuel, la partie dont peut dépendre la réalisation d'une condition ne peut être contrainte de provoquer la réalisation de l'événement envisagé, ni tenue de payer des dommages-intérêts en cas de non-réalisation de la condition. La distinction entre devoir contractuel et condition est affaire d'interprétation; il s'agit d'une condition notamment lorsque la partie veut limiter sa liberté de faire ou ne pas faire un acte, mais ne veut pas l'abandonner complètement. En outre, les conditions sont souvent exprimées de manière plus précise que les devoirs contractuels (Pichonnaz, op. cit., n. 12 ad art. 151 CO). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, op. cit., n. 29 ad art. 151 CO). On distingue encore la condition potestative limitée de la condition purement

potestative; dans la première, la volonté de la partie doit s'exercer à certaines conditions ou en fonction de certains critères prédéfinis, la condition restreignant la liberté d'une partie de faire ou non un acte sans toutefois la supprimer complètement, alors que dans la seconde, la volonté d'une partie peut s'exercer de manière arbitraire sans qu'une indication de motifs soit requise et sans qu'il y ait un élément d'objectivation (Pichonnaz, op. cit., n. 2 ad art. 155 CO).

Les effets juridiques d'une condition suspensive varient selon le moment considéré. A la conclusion de l'acte juridique assorti d'une condition suspensive, créancier et débiteur sont liés par un rapport d'obligation ou rapport de droit, sans toutefois qu'il y ait encore de créances ou de dettes. Le rapport de droit existe, mais il n'a pas encore d'effets. Le créancier n'a pas encore de droit d'action, puisque la dette n'existe pas et n'est donc ni exécutable ni exigible, mais les parties sont liées par un engagement et ne peuvent s'en libérer unilatéralement. Leur situation est renforcée par rapport à une simple expectative de droit, puisque chaque partie détient déjà un certain nombre de droits liés à l'espérance de l'existence d'une dette. Ainsi, le contrat assorti d'une condition est conclu, mais il n'est pas encore parfait, en ce sens que les créances réciproques n'existent pas encore. Aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas réalisée ou ne fait pas défaut, la condition suspensive valable crée un état de suspension (Pichonnaz, op. cit., nn. 40-41 ad art. 151 CO). Au moment de l'avènement de la condition, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire. L'acte conditionnel produit des effets ex nunc (Pichonnaz, op. cit., nn. 48-49 ad art. 151 CO). La condition peut faire défaut pour deux raisons: l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties ou l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible. Dans le premier cas, l'existence ou non d'un terme exprès ou tacite qui assortit la condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties et dépend des limites imposées par les exigences des mœurs, des droits de la personnalité (art. 27 CC [code civil suisse du

RS 210]) ou de l'interdiction de l'abus de droit. En l'absence d'un tel terme, le juge doit déterminer la période durant laquelle la condition peut être remplie (Pichonnaz, op. cit., nn. 54-57 ad art. 151 CO). Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (Pichonnaz, op. cit., n. 58 ad art. 151 CO). Le contrat est dans tous les cas entièrement caduc et les prestations effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 CO; ATF 129 III 264 c. 3.2.2; TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.3).

L'existence d'une condition suspensive, ainsi que l'impossibilité de sa réalisation doivent être démontrées par le défendeur comme étant des faits dirimants ou extinctifs d'un droit (Pichonnaz, op. cit., n. 61 ad art. 151 CO). La réalisation de la condition suspensive, en tant que fait qui actualise l'obligation du défendeur, doit être démontrée par le demandeur (Pichonnaz, op. cit., n. 62 ad art. 151 CO).

**ac)** Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), en particulier du principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (Pichonnaz, op. cit., n. 1 ad art. 156 CO). Les conditions d'application de l'art. 156 CO sont les suivantes: l'existence d'une condition; l'empêchement de l'avènement de la condition, le juge devant au préalable interpréter la portée de la condition en établissant la volonté réelle des parties ou celle qu'il faut retenir en vertu du principe de la confiance (art. 18 CO); le comportement répréhensible d'une personne liée par l'expectative renforcée; la violation des règles de la bonne foi; un lien de causalité adéquate entre le comportement et le défaut de la condition, étant précisé qu'il suffit que le comportement ait favorisé de façon déterminante le défaut de la condition (Pichonnaz, op. cit., nn. 4-16 ad art. 156 CO). Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir un certain comportement ou

une abstention, en particulier parce qu'elle a créé une attente justifiée de l'autre partie. Tel est notamment le cas pour le Tribunal fédéral, si une partie a un comportement contraire au contenu du contrat conditionnel (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Lorsqu'une partie ne fait que de retarder ou d'anticiper par son comportement l'avènement de la condition, mais que celle-ci se réalise néanmoins ultérieurement, la fiction posée par l'art. 156 CO n'est pas nécessaire, seule la réparation du dommage provenant du retard intentionnel peut être exigée (art. 41 CO). En revanche, si la temporisation d'une partie empêche l'avènement de la condition, par exemple parce que le terme prévu pour l'avènement de celle-ci est échu, l'art. 156 CO doit s'appliquer (Pichonnaz, op. cit., n. 7 ad art. 156 CO). Le Tribunal fédéral considère que le comportement n'a pas besoin d'être intentionnel, il suffit qu'il viole le principe de la confiance réciproque (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290; ATF 113 II 31 c. 2b, JT 1988 I 20; ATF 109 II 20). Il faut toutefois se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO; en effet, en convenant d'une condition, les parties ont pris en compte l'existence d'un risque qu'elles doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO). L'attitude de la partie qui a empêché l'avènement de la condition doit être examinée à la lumière de l'ensemble des circonstances de l'affaire considérée, notamment des motifs de l'auteur et du but qu'il poursuit (SJ 1988 I 158). Il suffit d'une attitude incompatible avec le principe de la confiance. Dans tous les cas, il s'agira d'un comportement déloyal (ATF 117 II 273, JT 1992 I 290). L'exigence de la causalité suppose encore d'établir que la condition se serait réalisée sans l'empêchement déloyal. Selon la jurisprudence fédérale, on ne saurait cependant à cet égard exiger que cette preuve soit apportée avec certitude; une haute vraisemblance suffit (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c. 3.5 et les références citées). Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi, de la relation de causalité entre ce comportement et le défaut de la condition est à charge de la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu, soit à celle 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

15 décembre 2005 c. 3.5 et les références citées). Il n'y a pas de preuve d'un quelconque dommage à apporter par la partie défavorisée, ni celle d'une volonté d'agir au détriment de l'autre partie (Pichonnaz, op. cit., n. 22 ad art. 156 CO).

La violation des règles de la bonne foi permet en principe de s'opposer aux conséquences d'un acte abusif par une exception en justice (art. 2 al. 2 CC). Parfois, l'acte abusif est illicite, contraire aux mœurs ou brise la confiance donnée, ce qui donne droit à des dommages-intérêts (art. 41 CO). L'art. 156 CO offre un moyen de droit plus incisif, puisque si les conditions de cette disposition sont remplies, la condition est réputée réalisée. Le moment déterminant pour l'existence des obligations est celui auquel, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, la condition aurait été réalisée si la partie s'était comportée loyalement. C'est aussi à partir de ce moment-là que l'obligation devient exigible (Pichonnaz, op. cit., nn. 17-19 ad art. 156 CO).

**b) ba)** En l'espèce, les parties ont signé un acte de vente à terme conditionnelle le 15 mai 2008. La vente était subordonnée à l'obtention par chacun des deux acheteurs d'une autorisation de séjour de type B ou de toute autre autorisation d'établissement au 15 janvier 2009, les acheteurs s'engageant à effectuer toutes démarches administratives nécessaires à l'obtention de ces autorisations. L'obtention d'un titre de séjour en Suisse par les défendeurs au 15 janvier 2009 était donc la condition suspensive au sens des art. 151 ss CO à l'exécution de la vente immobilière des parcelles litigieuses et faisait partie de l'acte rédigé sous forme authentique. Le 14 janvier 2009, le délai relatif à la réalisation de la condition a été prolongé au 6 mars 2009 par signature d'un acte de prolongation de la vente à terme conditionnelle. Dans l'hypothèse de la non-réalisation de cette condition dans ce délai, l'acte prévoyait que les parties seraient déliées de leurs obligations sans avoir d'indemnité à payer de part ni d'autre, l'acompte versé par les défendeurs leur étant restitué, ceux-ci devant apporter la preuve qu'ils avaient effectué sans succès toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention des autorisations de séjour.

Il est constant qu'il y a eu des contacts entre le demandeur A.G. \_\_\_\_\_ et les défendeurs dès le 15 mai 2008. Aux mois de mai et de juin 2008, des discussions ont eu lieu pour mettre sur pied le dossier fiscal des défendeurs devant leur permettre de s'installer en Suisse aux meilleures conditions. A la même époque, des discussions ont également eu lieu à propos d'une éventuelle collaboration professionnelle entre [...] SA et le défendeur. Celui-ci a, dès le départ, mentionné qu'il cherchait à exercer une activité en Suisse comme indépendant ou en qualité de consultant. Les discussions entre le défendeur et [...] SA ont duré quelques mois. Le demandeur A.G. \_\_\_\_\_ était au courant de ces discussions. Le 14 novembre 2008, [...] SA a adressé au défendeur un courrier indiquant implicitement qu'il n'y aurait pas de collaboration entre eux. Il n'est ni allégué ni établi que le demandeur A.G. \_\_\_\_\_ ou un responsable de la société aurait communiqué cette décision plus tôt au défendeur. Le 17 novembre 2008, ce dernier a mandaté la fiduciaire [...] afin qu'elle dépose une demande de permis de séjour pour étrangers sans activité lucrative, ce qui a été fait le 21 novembre 2008. Il résulte de ce qui précède que, jusqu'au 14 novembre 2008 en tous cas, on ne saurait reprocher aux défendeurs ni retard dans les démarches en vue de l'obtention d'un permis de séjour, ni mauvaise foi. Jusqu'à cette date, c'est un permis de séjour avec activité lucrative qui était envisagé. On ne peut donc reprocher aux défendeurs de n'avoir pas entrepris avant cette date les démarches pour obtenir un permis sans activité lucrative, puisque le défendeur voulait en exercer une et que des discussions étaient menées dans ce but, ou pour obtenir un permis avec activité lucrative, puisque le défendeur n'en avait pas encore. Par la suite, entre le 15 novembre 2008 et le 21 novembre 2008, les défendeurs ont agi avec diligence.

Le 14 janvier 2009, les parties sont convenues de prolonger au 6 mars 2009 le délai fixé pour remplir la condition suspensive. Le 11 février 2009, le Service de la population du Canton de Vaud a requis des défendeurs la production de pièces complémentaires et leur a fixé un délai au 11 avril 2009 pour ce faire. La liste des documents réclamés n'est pas

alléguée. Il n'est pas non plus allégué, ni a fortiori établi, que les défendeurs auraient sciemment renoncé à produire d'entrée de cause certains documents dans le but de retarder la procédure. Au demeurant, le Service de la population s'est excusé pour le retard qu'il avait pris à traiter leur dossier. Rien ne peut donc être reproché aux défendeurs à cet égard non plus.

Le 3 mars 2009, le défendeur a adressé un fax au notaire Kohli, lui expliquant que la procédure pour la délivrance des permis prenait beaucoup de temps et lui demandant une nouvelle prolongation du délai au 30 juin 2009 pour remplir la condition. Les demandeurs allèguent eux-mêmes avoir refusé cette demande.

Dès lors, à partir du 7 mars 2009, la condition ne s'étant pas réalisée avant la date prévue initialement, ni avant la nouvelle date stipulée entre les parties dans un avenant au contrat de vente, celles-ci n'étaient plus liées par la vente à terme conditionnelle.

Le 9 avril 2009, soit un mois plus tard, les défendeurs ont acheté un autre bien immobilier. La date à partir de laquelle cet achat a été envisagé n'est pas alléguée. Il ne peut donc pas non plus être déduit des circonstances de cette acquisition que les défendeurs avaient changé d'avis depuis longtemps et qu'ils ont empêché de mauvaise foi la réalisation de la condition suspensive.

**bb)** Selon le chiffre 15 du contrat de vente intitulé "demeure", deux conditions cumulatives doivent être réalisées pour que la clause pénale alternative soit appliquée: la condition de l'obtention des titres de séjour doit être remplie et l'une des parties doit faire défaut lors de la signature de la réquisition de transfert immobilier. D'après le texte de cette clause, celle-ci s'applique dans l'hypothèse où la condition s'est réalisée et où le contrat sortit ses effets.

En l'espèce, les demandeurs ne peuvent pas invoquer directement la clause pénale alternative puisque la condition suspensive

ne s'est pas réalisée. Ils ne peuvent pas non plus invoquer l'application de la clause pénale indirectement par le biais de l'interprétation de l'acte, en ce sens qu'elle vaudrait également dans l'hypothèse visée au chiffre 13 du contrat – soit dans le cas où la condition n'est pas réalisée sans que les acquéreurs ne soient en mesure d'apporter la preuve qu'ils ont effectué les démarches nécessaires en vue de l'obtention des autorisation de séjour –, ni par le biais du recours à la fiction instituée par l'art. 156 CO selon laquelle la condition est considérée comme réalisée juridiquement, alors qu'elle ne l'est pas en réalité.

En effet, dans le premier cas, le chiffre 13 du contrat de vente ne prévoit pas la sanction du chiffre 15 dans l'hypothèse où les défendeurs n'auraient pas démontré avoir effectué les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations de séjour. Sous l'angle de l'interprétation selon le principe de la confiance (art. 18 CO), on doit retenir que, si les demandeurs avaient eu l'intention d'obtenir le versement de la peine conventionnelle dans ce cas également, l'acte notarié l'aurait mentionné. En outre, l'obligation dont l'inexécution fait naître le droit alternatif de réclamer le paiement de la peine conventionnelle est celle d'accepter le transfert de propriété de l'immeuble et de payer le solde du prix de vente, obligation qui n'existe pas si la condition n'est pas réalisée, alors que l'engagement des défendeurs de prouver avoir effectué les démarches nécessaires est une incombance.

Dans le second cas, la fiction de la réalisation de la condition aurait pour conséquence que le chiffre 15 du contrat de vente serait applicable. Les demandeurs devraient alors établir que les défendeurs ont empêché de bonne foi l'accomplissement de la condition, au sens de l'art. 156 CO, et que les conditions prévues au chiffre 15 – que l'un des comparants ait fait défaut au rendez-vous fixé à l'effet de signer la réquisition de transfert et que l'autre comparant ait renoncé à l'exécution du contrat en exigeant en lieu et place le versement de la clause pénales – sont réalisées ou n'avaient pas à l'être. Or, comme vu ci-dessus, les conditions de l'art. 156 CO ne sont pas réalisées en l'espèce.

En définitive, la clause pénale n'ayant pas été stipulée comme sanction de l'échec de la preuve des démarches effectuées au sens du chiffre 13 de l'acte de vente, mais comme sanction de la violation de l'obligation d'exécuter le contrat au sens du chiffre 15 de l'acte de vente, la condition suspensive n'étant pas réalisée et les défendeurs n'ayant pas empêché son avènement contrairement aux règles de la bonne foi selon l'art. 156 CO, elle ne trouve pas application en l'espèce. Les conclusions prises par les demandeurs doivent donc être rejetées.

**III. a)** Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci 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-VD). 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 ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD).

**b)** En l'espèce, obtenant entièrement gain de cause, les défendeurs ont droit, solidairement entre eux, à de pleins dépens, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 29'090 fr., savoir :

- a) 25'00 fr      à titre de participation aux honoraires de
- )      0 .      leur conseil;
- b) 1'250 fr      pour les débours de celui-ci;
- )      .
- c) 2'840 fr      en remboursement de leur coupon de

. justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos  
en application de l'art. 318a CPC,  
prononce :**

- I. Les conclusions prises par les demandeurs A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, et C.G.\_\_\_\_\_ contre les défendeurs A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, selon demande du 21 août 2009, sont rejetées.
  
- II. Les frais de justice sont arrêtés à 7'196 fr. (sept mille cent nonante-six francs) pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 2'840 fr. (deux mille huit cent quarante francs) pour les défendeurs, solidairement entre eux.
  
- III. Les demandeurs verseront, solidairement entre eux, aux défendeurs, solidairement entre eux, le montant de 29'090 fr. (vingt-neuf mille nonante francs) à titre de dépens.

Le président :

La greffière :

P. Muller

M. Bron

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 18 novembre 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de 30 jours dès la notification de la présente décision en déposant au

greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet de l'appel doit être jointe.

La greffière :

M. Bron