

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 16 juin 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : M. Elsig

Art. 18 al. 1, 20 al. 1, 151, 156, 205 CO; 19 al. 1 LAT; 93a LAF; 452 al. 1 ter CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **S.**_____, à Aigle, défendeur contre le jugement rendu le 28 septembre 2009 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **P.**_____, et **L.**_____, Aux Diablerets, demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 septembre 2009, dont la motivation a été envoyée le 25 janvier 2010 pour notification, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis l'action des demandeurs P._____ et L._____ (I), rejeté les conclusions reconventionnelles du défendeur S._____ (II), dit que la vente conditionnelle et à terme conclue le 13 juin 2008 entre les parties portant sur la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la Commune de Corbeyrier est caduque (III), ordonné au notaire U._____ de restituer aux demandeurs, dès jugement définitif et exécutoire, l'acompte de 11'000 fr. bloqué sur le compte de l'Association des notaires vaudois - rubrique "Notaire U._____" (IV), fixé les frais de justice des demandeurs à 1'580 fr. et ceux du défendeur à 1'550 fr. (V), alloué aux demandeurs des dépens, par 4'110 fr. (VI), réduits lesdits frais et dépens en cas d'absence de demande de motivation (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

"1. Le défendeur S._____ est propriétaire de la parcelle RF n° [...], sise sur le territoire de la commune de Corbeyrier, d'une surface de 923 m² disposant d'une servitude active de passage à pied et pour tous véhicules, d'une largeur de trois mètres au maximum, grevant le bien-fonds RF n° [...] (servitude n° [...]). La parcelle RF n° [...] est estimée fiscalement à 45'000 francs.

La parcelle RF n° [...] est située à proximité de l'église de Corbeyrier, construite sur la parcelle RF n° [...], et en amont de la route communale, dont il est séparé par la parcelle RF n° [...]. Les parcelles RF n° [...] et [...] ont l'accès direct à la route communale. En aval de la parcelle RF n° [...] et près de l'église, il y a sur la route communale des places de parc en zone blanche illimitée.

Pour la vente de cette parcelle, le défendeur a conclu, le 8 août 2007, un contrat de courtage exclusif avec D._____, à Aigle.

2. En mars 2008, les demandeurs étaient à la recherche d'un terrain pour y construire leur chalet devant devenir, leur résidence principale. Ils sont ainsi entrés en contact avec l'agence D._____ Le

31 mars 2008, V. _____ a transmis aux demandeurs un dossier de vente avec plan de situation.

Sous la rubrique "Description", le dossier indique ce qui suit:

"Située à une altitude de 900m environ, cette parcelle est facile d'accès par une route large et ouverte toute l'année".

Le 31 mars 2008 à 11h04, le demandeur P. _____ a envoyé à V. _____ un courriel lui demandant notamment ce qui suit :

"(...)

Vu la topographie de la région, est-il compliqué de faire équipé (sic) ce terrain, quel coût faut il prévoir?"

V. _____ a répondu ce qui suit par courriel du même jour à 15h40 :

"Il n'est pas compliqué de faire équipé (sic) le terrain tenant compte que la parcelle aval (RF no [...]), contiguë à la route, va faire l'objet d'une construction et que la propriétaire est d'accord de s'arranger avec son voisin du dessus pour le équipements ce qui, non seulement facilitera mais diminuera les coûts Les coûts sont aussi en fonction de l'emplacement de la construction sur la parcelle, du nombre de services implantés, etc. Il faut compter entre 25.00 et 35.00 par m² de terrain ceci incluant le chemin d'accès".

Le 20 avril 2008, le demandeur P. _____ a envoyé un courriel à V. _____, libellé comme il suit :

"J'ai revisité le terrain de Corbeyrier ce dimanche avec un ami de la construction Et quelques questions se posent :

- De façon à chiffrer la construction d'une route d'accès, serait-il possible d'obtenir un plan avec les courbes de niveau du terrain.

De plus, en regardant le droit de passage chez le voisin, je me rends compte qu'il faudra éliminer certains arbres qui sont de toute beauté. De plus, une route droite le long du terrain risque de ne pas être très harmonieux avec l'environnement. J'ai envisagé d'utiliser la route existante du voisin en contournant le premier arbre au bas de la propriété et de faire monter la route diagonale derrière cet arbre. Pourriez vous discuter de cette option avec la propriétaire de cette parcelle pour lui demander son avis? Je vous joins des photos pour que vous puissiez visualiser la situation ([http:// \[...\]g](http:// [...]g)). Ce qui serait possible, c'est de faire une route moins large que les 3 mètres prévus. Je suis ouvert pour une rencontre sur le terrain afin de vous présenter mon point de vue.

Y a-t-il une réserve d'achat avec l'obtention du permis de construire?

Est-il possible de connaître remplacement du chalet qui se construit sur la parcelle du dessous? Eventuellement obtenir les coordonnées de la personne?

Merci encore pour la visite de samedi, mon très bon sentiment de notre première rencontre s'est confirmée (sic).

(...)"

Dans un courrier adressé à V. _____ le 5 mai 2008, les demandeurs ont offert un prix de 100'000 fr. pour la parcelle, offre subordonnée à l'obtention définitive du prêt bancaire et du permis de construire dans un délai raisonnable.

Par courriel du 6 mai 2008, le défendeur S. _____, par l'intermédiaire de son courtier V. _____, a fait savoir aux demandeurs qu'il n'était pas intéressé par une vente conditionnée par l'obtention d'un permis de construire. Il a proposé un achat immédiat au prix de 100'000 fr. ou un achat à terme au prix de 110'000 fr., payable moyennant le versement de 30 % à la signature du contrat, le solde dans un délai de quatre mois *"délai vous permettant de mettre à l'enquête et d'obtenir le permis"*.

3. Les pourparlers ont continué pour finalement aboutir, de sorte que le 13 juin 2008, par devant Me U. _____, notaire à Aigle, parties ont signé un acte de vente conditionnelle et à terme portant sur la parcelle précitée.

En page 2, l'acte de vente précité contient le passage suivant :

"Restrictions de la propriété foncière

Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui résultent ou peuvent à l'avenir résulter par exemple d'un alignement, des dispositions en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire, du code rural et foncier, de la loi sur les routes et d'autres semblables.

Les acquéreurs déclarent s'être suffisamment renseignés auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, d'occupation et d'exploitation existant sur la parcelle vendue et les fonds voisins, connaître la zone dans laquelle est colloquée la parcelle vendue ainsi que son état d'équipement. Ils déchargent le vendeur et le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard".

Au chapitre des conditions de vente, l'acte de vente prévoit ce qui suit :

"CONDITION :

1. Les acquéreurs subordonnent leur acquisition à la délivrance d'un permis de construire définitif et exécutoire, tous délais de recours étant échus, leur permettant la construction sur la parcelle vendue d'un bâtiment d'habitation conforme aux dispositions réglementaires en matière de police des constructions et d'aménagement de territoire.

La non-réalisation de cette condition entraînerait caducité du présent contrat, les parties étant déliées de leurs engagements réciproques sans indemnité ni dédit à verser de part et d'autre, étant toutefois précisé que tous les frais engagés par les acquéreurs resteraient

à leur charge exclusive, sans aucune participation financière quelconque de la part du vendeur.

Hormis cette clause résolutoire, le présent acte est conclu ferme et irrévocable de part et d'autre, en ce sens que ni l'une ni l'autre des parties ne pourra se délier de ses engagements par le paiement d'un dédit mais aura l'obligation de s'exécuter.

OBLIGATION DES ACQUEREURS :

2. Les acquéreurs s'obligent envers le vendeur à déposer en mains du Greffe municipal de Corbeyrier, un dossier d'enquête publique complet en vue de l'obtention du permis de construire réservé à l'article un ci-devant d'ici au **quinze août deux mil huit**.

Les acquéreurs ne pourraient pas se prévaloir de la réserve formulée à l'article un des conditions qui précèdent s'ils ne déposaient pas à l'Autorité municipale leur dossier d'enquête publique complet dans le délai convenu ci-devant. Dans cette hypothèse, les acquéreurs auraient l'obligation de passer alors, sur une première demande du vendeur, au paiement du solde dû sur le prix de vente.

Les acquéreurs seront seuls juges de l'opportunité de recourir contre un éventuel refus des autorités compétentes en la matière de délivrer le permis réservé et/ou de lever les oppositions éventuelles et/ou de résister aux recours qui seraient éventuellement intentés par des tiers contre la délivrance du permis de construire. Les acquéreurs s'obligent à donner avis immédiat de leur décision au vendeur.

CONSENTEMENT:

3. Le vendeur s'engage à signer tous plans de mise à l'enquête publique et autorise dès aujourd'hui les acquéreurs, ainsi que les architectes, ingénieurs, géomètres et autres personnes qu'ils pourraient mandater à se rendre sur place, à procéder à des mensurations ainsi qu'à toutes opérations jugées utiles à l'établissement de leur projet de construction.

FRAIS :

4. Tous frais d'architecte et autres frais engagés en vue de la mise à l'enquête publique, ceux inhérents à la délivrance du permis de construire et autres divers seront à la charge exclusive des acquéreurs.

DUREE :

5. La présente vente s'éteindra d'office le trente et un octobre deux mil huit au plus tard, à seize heures dans l'éventualité où, à ces dates et heures, la condition du présent acte n'était pas réalisée, sauf convention contraire entre parties par signature d'un acte de prolongation de délai. Est également réservée une éventuelle procédure pendante à cette date devant la Cour administrative du Tribunal cantonal en relation avec la procédure d'obtention du permis de construire relatée ci-devant; dans cette hypothèse, le délai serait reporté à soixante jours à partir de la date d'un jugement définitif et exécutoire confirmant ou accordant le permis de construire.

ETAT :

6. La parcelle vendue sera transférée, au terme fixé pour l'exécution du présent acte, dans un état correspondant à celui actuel que les acquéreurs déclarent bien connaître et au sujet duquel ils ne formulent aucune réserve, avec tous ses droits et dépendances, ses parties intégrantes et accessoires de droit au sens du Code civil, libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-devant (notamment de tout droit d'emption, de préemption et d'usufruit) et pour les surface et limites de propriété révélées par le Registre foncier, sans recours contre le vendeur.

EXCLUSION DE GARANTIE :

7. La parcelle vendue sera transférée telle qu'examinée et acceptée à ce jour par les acquéreurs sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci.

En conséquence, les acquéreurs savent qu'ils seront ainsi privés des garanties prévues par la loi, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts.

Les acquéreurs ont été rendus attentifs, par le notaire soussigné, à la portée et aux conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie. Ils ne formulent à son sujet aucune remarque quelconque".

Selon la clause 10 du contrat précité, le prix de vente a été fixé à 110'000 fr., payable par un acompte de 11'000 fr. à verser sur le compte ouvert auprès de la Banque [...] au nom de l'Association des notaires vaudois, sous la rubrique "Notaire U. _____", et par un montant de 90'000 fr. payable dans les trente jours dès réception par les acquéreurs du permis de construire.

La clause 13 de l'acte de vente précité est libellée comme il suit :

"Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite à ses engagements, pour quelque cause que ce soit et après avoir été mise en demeure par lettre recommandée, moyennant un préavis de quinze jours, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante aura le choix:

- soit, par voie judiciaire, de poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de la parcelle vendue en paiement de l'entier du prix de vente, avec paiement de tous dommages-intérêts,

*- soit de renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, dorés et déjà fixée au montant forfaitaire de **onze mille francs (Fr. 11'000.00)** conformément à l'article cent soixante, alinéa un du Code des Obligations. Celle indemnité serait exigible dès le constat de carence.*

La partie défaillante assumera en sus de cette clause pénale, le paiement des frais de notaire et de la commission de courtage".

4. En vue de l'obtention du permis de construire, les demandeurs se sont adressés en avril 2009 à H. _____, entreprise de construction des chalets B. _____ Sàrl, aux Diablerets.

Dans un courrier adressé au notaire U. _____ le 17 juillet 2008, H. _____ a écrit ce qui suit:

“Par la présente, je me permets de te faire parvenir un plan cadastral avec un relevé topographique de la parcelle de terrain n° [...] qui se situe sur la commune de Corbeyrier.

Ce plan a été effectué par Monsieur G. _____ du bureau de géomètre E. _____ SA.

A. *Profil accès par la servitude selon le plan de situation qui nous a été remis par le bureau du géomètre selon le profil du projet n°2.*

A la servitude à l'Ouest qui est inutilisable vu sa pente de 34% selon le plan du géomètre.

B. *Nous avons essayé de trouver un autre accès en utilisant le chemin de la parcelle de terrain n° [...] pour avoir un accès plus généreux, voir projet n°1. Il 'est aussi inutilisable vus (sic) sa pente de 30% et sans l'accord de la propriétaire de ta parcelle n° [...].*

Vu cette situation, je pense qu'il faudrait abolir l'acte de vente car nous n'avons aucune publicité (sic) pour arriver sur cette parcelle de terrain soit pour la construction, soit avec les automobiles et il n'y aura aucune place de parc pour le propriétaire du futur bâtiment”.

A la correspondance précitée était joint un plan cadastral reproduisant les courbes de niveau, ainsi que deux profils.

Entendu comme témoin, H. _____ a déclaré que les demandeurs souhaitaient construire un chalet sur la parcelle de Corbeyrier. Il s'y est rendu avec le demandeur et a constaté que le terrain était trop haut par rapport à la route. Le témoin a alors pris contact avec un géomètre du bureau E. _____ SA qui a établi un relevé topographique qui montrait que le terrain avait une pente de 34%. Pour le témoin, dans ces conditions, la construction d'un chalet ne peut se faire sans engager des frais considérables car l'accès pour amener le matériel au chantier n'existe pas et n'est pas aisément aménageable. Il faudrait utiliser un hélicoptère. Selon le témoin, les demandeurs ne se rendaient pas compte de la pente du terrain et des difficultés que ceci posait. Le témoin a encore précisé qu'il a toute de suite pensé que la Commune n'accorderait pas de permis de construire et que le dépôt auprès de ta Municipalité d'une telle demande était une démarche inutile.

Dans une lettre adressée au demandeur le 29 juillet 2008, M. _____ du bureau E. _____ SA, a écrit ce qui suit:

“Commune de Corbeyrier, parcelle [...], Servitude de passage n° [...] Suite au relevé topographique et au profil en long du tracé de la servitude d'accès à la parcelle citée en titre, nous avons constaté qu'un chemin aménagé sur ce tracé aurait une pente moyenne de 33 à 34%.

Les normes suisses VSS admises pour les projets routiers indiquent une pente maximale conseillée de 12%. A l'altitude de Corbeyrier, avec les

problèmes hivernaux dus à la neige, il est admis que la pente pour un chemin ne devrait pas dépasser environ 16%. Dans un cas extrême, nous pourrions admettre une pente d'environ 20 à 22%.

Seuls certains chemins de vigne ont des pentes approchant les 30%. Mais ces chemins ne sont utilisés qu'avec des véhicules agricoles adaptés.

La construction d'un chemin pour tous véhicules légers sur le tracé de la servitude n'est donc, malheureusement, pas réaliste. La seule solution serait de trouver un tracé plus adéquat et d'obtenir des propriétaires des parcelles touchées l'accord pour inscrire une servitude".

5. Dans un courrier adressé à Me U. _____ le 31 juillet 2008, A.X. _____, architecte EPFL — SIA, du bureau d'ingénieurs A.X. _____ SA, à Morges, a écrit ce qui suit:

"Concerne: propriété de Monsieur P. _____, parcelle n° [...] sise à Corbeyrier

expertise du terrain et de la possibilité de réalisation d'une route d'accès

Pour faire suite à la demande formulée par Monsieur H. _____, société B. _____ Sàrl aux Diablerets, M. B.X. _____ du bureau d'ingénieurs A.X. _____ SA à Morges a analysé le cas cité sous rubrique et en particulier les documents fournis par le géomètre (voir annexes).

Après expertise, il s'avère que le chemin d'accès menant à la future habitation devrait s'effectuer par une route qui présenterait une pente variant entre 30 et 34%. Ladite maison se trouverait à une altitude d'environ 950 mètres, elle serait susceptible de connaître des conditions d'enneigement.

A cet effet, nous vous informons que les normes VSS préconisent:

- SN 640110, point 4, pages n° 1 et 2, tableau n° 1: pour une route permettant une vitesse de base de 40 km/h, la pente maximale admissible est de 12%.

-SN 640291, point 18.4, page 21, tableau n° 1 : pour un accès à un parking souterrain, une pente maximale de 18% par l'intermédiaire d'un rampe couverte.

Dès lors, il apparaît que la réalisation de la future construction sur ladite parcelle n'est pas envisageable. Le degré de déclivité ne permettant pas un accès quotidien avec des véhicules usuels".

6. Les avis de B. _____ Sàrl, du bureau E. _____ SA et de l'architecte A.X. _____ ont été transmis au défendeur le 13 août 2008, lequel a fait savoir par l'intermédiaire de son courtier ce qui suit:

"Mr S. _____ me prie de vous communiquer qu'au vu des contacts qu'il a entrepris, des renseignements qu'il a obtenus et des termes de l'acte de vente signé, il ne voit aucune raison de renoncer à la vente conclue.

Il vous prie donc de bien vouloir poursuivre les démarches telles que prévues dans le contrat ci-dessus".

7. Par courrier du 26 août 2008, le notaire U. _____ a adressé au défendeur une copie de l'art. 22 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et différents résumés de jurisprudence en matière

d'accès suffisant et d'équipement d'une parcelle, tirés de la Revue du droit administratif et de droit fiscal.

Le notaire U._____ y a écrit notamment ce qui suit:

"(...)

D'après les rapports de l'architecte et du géomètre qui vous ont été transmis, l'accès à votre terrain n'est absolument pas adapté.

Par conséquent, sans accès, le permis de construire devra être refusé.

Afin d'éviter des frais inutiles, M. P._____ et Mme L._____ souhaitent procéder à l'annulation de la vente.

Je vous remercie de votre prochaine détermination à ce sujet.

"(...)"

8. Le 26 août 2008, l'entreprise B._____ Sàrl a adressé au demandeur P._____ un dossier "à déposer à la commune de Corbeyrier pour analyser le projet avant mise à l'enquête" contenant les plans du chalet, le plan cadastral de situation de la parcelle et un profil de la servitude établi par le bureau E._____ SA, ainsi que les courriers de M._____ du bureau précité et de l'architecte A.X._____.

Par courrier du 28 août 2008, le demandeur P._____ a adressé à la Municipalité de Corbeyrier le dossier précité ainsi que le courrier de Me U._____ et ses annexes. Le demandeur a sollicité à la commune de Corbeyrier "de bien vouloir donner son avis sur la délivrance ou non d'un permis de construire sur cette parcelle de terrain n'ayant aucun accès possible avec des véhicules".

Dans une lettre adressée au demandeur le 8 septembre 2008, la Municipalité de Corbeyrier a écrit notamment ce qui suit:

"(...)

En examinant le dossier que vous nous avez soumis, nous vous informons que le chalet projeté semble être conforme aux dispositions municipales. Toutefois, l'accès à la parcelle, selon le tracé de servitude de passage, ne peut pas être admis tel qu'il est présenté.

La pente de 34% est beaucoup trop importante. Le chemin d'accès doit être modifié pour que le projet puisse être pris en compte, avant la demande de permis de construire. La parcelle en question doit obligatoirement avoir un accès possible, par conséquent, un arrangement est souhaitable avec le ou les propriétaires des parcelles voisines en vue de trouver un éventuel arrangement.

"(...)"

9. Par courrier du 15 septembre 2008, le notaire U._____ a communiqué au défendeur, par l'intermédiaire de son courtier, la prise de position de la Commune de Corbeyrier et indiqué que la condition de l'article un de l'acte de vente conditionnelle et à terme signé le 13 juin 2008 n'était donc pas réalisée.

Par courriers recommandés avec accusé de réception du 15 septembre 2008, le conseil du défendeur a écrit aux demandeurs, notamment ce qui suit:

“Comme vous n’avez pas donné suite à votre engagement de mettre à l’enquête et en conformité avec l’article 13 de cet acte [l’acte de vente du 13 juin 2008], je vous mets en demeure de régler le solde du prix de vente dans les 15 jours dès réception du présent courrier, auprès de Me U._____, laquelle vous donnera quittance et procédera au transfert immobilier”.

Le conseil du défendeur a adressé copies des courriers précités à Me U._____, en précisant qu’en cas de non paiement dans le délai, il lui demanderait de *“constater la défaillance par acte authentique conformément à ce qui figure dans le contrat”*.

Au début du mois d’octobre 2008, le conseil du défendeur a invité Me U._____ à constater par acte authentique, conformément à la clause 13 du contrat, que la somme n’avait pas été versée sur le compte de l’étude.

Le 14 octobre 2008, le conseil du défendeur a écrit à Me U._____ qu’il contestait qu’elle ne soit *“pas en mesure de constater actuellement la défaillance des acheteurs”* en lui demandant de *“bien vouloir procéder selon le contrat”*.

Dans un courrier adressé au Tribunal de céans le 14 juillet 2009, Me U._____ a confirmé qu’elle n’avait dressé aucun constat de carence.

10. Le 5 janvier 2009, le courtier V._____ a adressé au défendeur une note d’honoraires de 5'918 fr., pour la vente aux demandeurs de la parcelle de Corbeyrier au prix de 110'000 francs, soit 5% sur le prix de vente (5500 fr.) plus la TVA par 418 francs.

11. Par demande du 26 janvier 2009, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la vente conditionnelle et à terme du 13 juin 2008 portant sur la parcelle n° [...] de Corbeyrier soit déclarée caduque (I) et à ce ordre soit donné au Notaire U._____ de restituer aux demandeurs l’acompte de 11'000 francs (II).

Par réponse du 17 février 2009, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que les demandeurs soient reconnus débiteurs conjoints et solidaires de la somme de 16'918 fr., avec intérêt à 5% dès le 26 septembre 2008 (I) et à ce que le montant de 11'000 fr. consigné auprès de l’Association des notaires vaudois, rubrique notaire U._____, soit libéré en faveur de S._____, à valoir sur la somme prévue sous chiffre I ci-dessus (II).

Les demandeurs ont déposé des déterminations le 22 avril 2009 concluant, avec suite de, frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles du défendeur.

12. Entendu comme témoin, K._____, municipal en charge de la police des constructions de la Commune de Corbeyrier, a déclaré que le projet de construction du chalet, soumis le 28 août 2008, ne posait en principe aucun problème. Le projet prévoit un garage, donc l'accès est nécessaire. Or, la pente du terrain n'est pas dans les normes car elle est trop prononcée. Le témoin a confirmé que l'art. 51 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions prévoyant pour toute nouvelle construction au minimum une place de parc ou un garage par logement ne peut pas faire l'objet de la dérogation prévue à l'art. 53 dudit Règlement. Le témoin a encore précisé que la parcelle n° [...] se trouve en zone à bâtir et que la municipalité était en train d'élaborer un plan de quartier dans la zone.

Le témoin J._____, architecte, estimateur à l'ECA, a déclaré qu'il lui est arrivé de visiter des chalets qui étaient éloignés jusqu'à 300 mètres de la route. Pour lui, il est concevable de construire un chalet dans un terrain avec une pente de 34%; il faut prévoir le transport du matériel par hélicoptère ou moyennant des engins à chenilles, ce dernier système ne pouvant être utilisé que par temps sec. Pour le témoin, il est possible que les autorités communales conditionnent l'octroi d'un permis de construire à l'aménagement d'une place de parc, toutefois, dans certains cas les gens peuvent parquer sur des places aménagées sur le domaine public.

N._____, également estimateur ECA, a déclaré qu'un chalet était actuellement en construction à proximité de la parcelle N° [...], un peu plus bas. Le terrain est assez en pente, mais le témoin ignore le degré de celle-ci. Pour le témoin Sauge, il est possible de créer un chemin pour accéder au futur chalet et à une place de parc. Pour la construction du chalet et des aménagements, il n'est pas nécessaire d'utiliser l'hélicoptère, un véhicule à chenilles est suffisant. Le témoin a encore précisé qu'en montagne, deux chalets sur dix n'ont pas d'accès avec un véhicule. Les gens laissent la voiture dans le domaine public ou chez des voisins."

En droit, le premier juge a considéré qu'un permis de construire sur la parcelle litigieuse n'aurait pas pu être délivré, dès lors que, vu la pente moyenne de 33 à 34 % du terrain, dite parcelle n'a aucun accès suffisant et qu'en conséquence la condition posée par le contrat du 13 juin 2008 était impossible. Il a admis que les demandeurs n'étaient pas tenus, au regard des règles de la bonne foi, de déposer une demande formelle de permis de construire, ayant tout entrepris pour la réalisation de la condition.

B. S._____ a recouru contre ce jugement, en concluant, avec dépens, à sa nullité et à sa réforme en ce sens que les demandeurs doivent lui payer la somme de 16'918 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2008 et que le montant de 11'000 fr. consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique notaire U._____ est libéré en sa faveur, à valoir sur la somme susmentionnée.

Dans son mémoire, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Les intimés P._____ et L._____ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement.

2. Le recourant conclut à la nullité du jugement. Il ne fait toutefois valoir aucun moyen spécifique de nullité à l'appui de cette conclusion, de sorte que celle-ci est irrecevable, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

4. Le recourant soutient que les intimés étaient déchus de leur droit à l'action rédhibitoire, dès lors que le contrat du 13 juin 2008 excluait la garantie du vendeur pour les défauts de la chose vendue.

L'action en garantie de l'art. 205 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) suppose que la vente a eu lieu. Or, en matière immobilière, la disposition que constitue la réquisition au registre foncier ne peut être subordonnée à aucune réserve ou condition (art. 217 al. 1 CO; art. 12 ORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier; RS 211.432.1]; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^{ème} éd., 1997, p. 854; Pichonnaz, *Commentaire romand*, 2003, n. 19 ad art. 151 CO, pp. 828-829). En d'autres termes, les "ventes conditionnelles" immobilières ne peuvent être inscrites au registre foncier avant l'avènement de la condition, celle visée ici étant une condition suspensive au sens de l'art.

151 CO, telle la réserve de l'obtention d'une autorisation de construire (Foëx, Commentaire romand, 2003, n. 3 ad art. 217 CO, p. 1162). Le contrat affecté de telles conditions est en suspens et ne produit pas tous ses effets (Foëx, op. cit., n. 4 ad art. 217 CO, p. 1162). Si la condition ne vient pas à chef, le contrat devient caduc (Foëx, op. cit., n. 5 ad art. 217 CO, p.1162; Engel, op. cit., p. 858).

En l'espèce, la condition suspensive mentionnée dans le contrat du 13 juin 2008 a empêché la vente de se produire, soit d'être parfaite par son inscription au registre foncier et par le versement du prix convenu au vendeur (art. 151 al. 2 CO; Steinauer, Les droit réels, vol. II, 3^{ème} éd., 2002, n° 2014, p. 265; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd, 2009, n° 1109, p. 166). En outre, le transfert des risques et profits n'a pas eu lieu (ch. 6 du contrat du 13 juin 2008; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n° 1101, p. 164). Le litige ne saurait donc être examiné au regard des règles sur l'action rédhibitoire, faute de contrat de vente venu à chef.

Le moyen doit être rejeté.

5. Le recourant soutient que les intimés ne peuvent se prévaloir de l'inconstructibilité du terrain en cause dès lors qu'ils avaient connaissance de ce défaut avant la conclusion du contrat du 13 juin 2008.

Selon l'art. 200 al. 1 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente. Toutefois, comme on l'a vu au considérant précédent, la condition a empêché le contrat de venir à chef. On ne saurait donc raisonner sur la base de garanties, que ce soit dans le sens des prétentions qui pourraient être invoquées que du respect des incombances.

Ce moyen doit être rejeté.

6. Le recourant fait valoir que les intimés ont renoncé à se prévaloir de l'inconstructibilité de la parcelle en cause, dès lors qu'ils ont déclaré, dans le contrat du 13 juin 2008, "s'être suffisamment renseignés auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction" et l'ont déchargé de toute responsabilité à cet égard. Au demeurant, le chiffre 7 dudit contrat prévoit une exclusion de garantie.

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient, adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (méthode objective; ATF 132 III 626 c. 3.1 et références, JT 2007 I 423; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé. Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les

parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 c. 5.2; ATF 133 III 61 précité et références).

En l'espèce, la clause dont se prévaut le recourant se trouve dans le titre "Vente", section "Restrictions de la propriété foncière" et est placée à la suite d'un paragraphe mentionnant que certaines restrictions de droit public ne sont pas mentionnées au registre foncier.

Le titre "Conditions de vente" prévoit à son art. 1 ("Condition") que les acquéreurs subordonnent leur acquisition à la délivrance d'un permis de construire leur permettant la construction d'un bâtiment d'habitation conforme aux dispositions réglementaires en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

L'art. 2 des conditions de vente ("Obligations des acquéreurs") prévoit que les acquéreurs s'engagent à déposer auprès de l'autorité communale un dossier d'enquête publique complet en vue de l'obtention du permis de construire réservée à l'art. 1 dans un délai échéant au 15 août 2008, et qu'ils ne pourraient se prévaloir de la réserve posée par cette disposition s'ils ne le faisaient pas.

L'art. 7 des conditions de vente prévoit, quant à lui, une exclusion générale de garantie.

Il ressort en outre du jugement (p. 4) que les intimés avaient fait une première offre à 100'000 fr. pour la parcelle, mais comportant déjà la condition de l'obtention d'un permis de construire dans un délai raisonnable. Lors des discussions ultérieures, il apparaît que le prix de vente a été augmenté à 110'000 fr. pour tenir compte de cette condition. Il résulte de cet élément que la condition posée à l'art. 1 du contrat était un élément central du contrat litigieux et constituait bien une condition suspensive au sens de l'art. 151 CO et non un élément annexe. Rien ne

permet en outre de retenir que les parties ont voulu de manière concordante, par les clauses invoquées par le recourant, limiter le champ d'application de cette condition et la possibilité pour les intimés de s'en prévaloir. Une telle solution ne peut d'ailleurs être déduite d'une interprétation objective du contrat du 13 juin 2008, la décharge invoquée par le recourant ayant trait aux restrictions de la propriété non mentionnées au registre foncier et la clause d'exclusion de garantie ne privant les intimés que des actions rédhibitoire, en réduction du prix et en dommages-intérêts, actions qui, comme on l'a vu n'entrent pas en ligne de compte dès lors que le contrat du 13 juin 2008 n'est pas venu à chef.

Ce moyen doit être rejeté.

7. Le recourant fait valoir que les intimés n'ont pas déposé une demande de permis de construire complète devant les autorités communales et soutient en conséquence qu'ils ne peuvent se prévaloir de la condition posée à l'art. 1 des conditions de vente du contrat.

a) Le premier juge s'est référé à l'avis d'Engel (Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., 1997, p. 857) selon lequel, en présence d'une condition impossible, savoir lorsque l'événement dont dépend la condition est impossible, le contrat est sans effet dès l'origine. Il a pris en compte la jurisprudence relative à l'art. 19 LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; RS 700) selon laquelle un accès est suffisant au sens de cette disposition lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (ci-après : normes VSS). La norme VSS 640'291 prévoyant une rampe maximale de 15 % pour une rampe non couverte permettant l'accès à un parking et de 18 % si dite rampe est couverte et le Tribunal fédéral ayant considéré qu'un terrain présentant une pente de 23 % ne garantissait pas un accès suffisant, car dépassant dite norme, le premier juge a considéré que le permis n'aurait pu être délivré, car la condition d'équipement posée par l'art. 22 al. 1 let. b LAT

n'était pas réalisée, partant que la condition prévue à l'art. 1 du contrat du 13 juin 2008 était impossible et le contrat sans effets.

aa) Selon l'art. 20 al. 1 CO, le contrat est nul notamment s'il a pour objet une chose impossible. L'impossibilité doit être objective, c'est-à-dire qu'il est nécessaire que la prestation ne puisse être fournie par aucun débiteur quel qu'il soit (Guillod/Steffen, Commentaire romand, 2003, n. 76 ad art. 19-20 CO, p. 136 et références). L'impossibilité doit en outre exister au moment de la conclusion du contrat. Si elle intervient subséquemment, elle est régie par l'article 119 CO (Tercier, Le droit des obligations, 4^{ème} éd., 2009, n° 758, p. 164).

bb) Selon la jurisprudence, une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés. L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (TF 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 c. 4.3.2 et références).

La jurisprudence cantonale relative à l'accès adapté au sens de l'art. 19 LAT a précisé que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie

de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (Revue de droit administratif et fiscal [RDAF] 1999 p. 219 c. 2d, pp. 221-222).

Dans un arrêt du 17 octobre 1997, le Tribunal administratif du canton de Vaud a jugé qu'un accès avec une pente de l'ordre de 34 % était suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT dans la mesure où le projet consistait dans la construction d'un seul logement, mais que la mise à disposition d'une place de parc au bas de la pente était cependant nécessaire en région de montagne à cause de l'enneigement qui peut rendre le chemin impraticable (TA AC.1996.0215 du 17 octobre 1997 c. 2c). De même, la doctrine et la jurisprudence tessinoise admettent que la configuration du sol peut justifier l'absence de toute voie d'accès pour les véhicules automobiles pour la construction d'une villa familiale (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n° 702, pp. 324-325 et références; Jomini, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch éd., n. 18 ad art. 19 LAT, p. 8).

Lorsqu'en raison d'une planification insuffisante, un équipement conforme à l'art. 19 al. 1 LAT fait défaut en zone à bâtir, la commune peut suivre la voie de l'art. 20 LAT et, comme le lui permet expressément l'art. 21 LAF (loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières; RSV 913.11), prendre l'initiative de la formation d'un syndicat d'amélioration foncière ou, si le nombre de parcelles nécessitant une correction est restreint, tenter une procédure de correction de limites

selon l'art. 93a LAF. La formulation de cette disposition étant impérative, l'autorité municipale doit examiner à chaque demande de permis de construire, notamment lorsque l'équipement ne paraît pas satisfaire aux exigences de l'art. 19 LAT, la question de savoir s'il faut "procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt public prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible au sens de l'art. 93a LAF" (RDAF 1999 p. 219 c. 6c, pp. 235-236). L'autorité municipale ne peut donc plus, dans cette hypothèse, refuser le permis de construire et inviter le requérant à agir devant le juge civil en passage nécessaire (TA AC.2008.0025 du 29 avril 2009 c. 2d).

cc) En l'espèce, les intimés projetaient de construire sur la parcelle litigieuse un chalet destiné à devenir leur résidence principale. Le terrain sur lequel se trouve l'accès à la parcelle litigieuse est en pente. On ne peut donc exclure d'emblée que dit accès aurait pu être jugé suffisant en application de l'arrêt AC.1996.0215 - dans la mesure où une place de parc au bas de la pente était disponible - et de la doctrine susmentionnée si l'on renonçait à un accès par automobile. A cet égard, les normes VSS ne sont ici pas déterminantes, dès lors qu'elles n'ont un caractère impératif que pour les ouvrages soumis à la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RSV 725.01), qui n'est pas applicable en dehors du domaine public ou d'une servitude publique, à moins qu'il soit prévu que l'ouvrage soit transféré au domaine public ou constitué en servitude publique (RDAF 1999 p. 219 précité, c. 2d, p. 222). Or, l'accès litigieux est fondé sur une servitude de droit privé et il n'était pas exclu de renoncer à un accès par voiture. De même, la jurisprudence fédérale relative au caractère inadmissible d'une pente de 23 % (TF 1C_314/2007 du 17 avril 2008 c. 2.5) à laquelle s'est référée le premier juge n'est pas pertinente, car il ne s'agissait pas dans cet arrêt de déterminer si un accès était suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT mais de déterminer le tracé d'un passage nécessaire.

En outre, même si l'accès existant ne pouvait être qualifié de suffisant au regard de l'art. 19 al. 1 LAT, cela ne pouvait avoir pour

conséquence le refus du permis de construire. En effet, dès lors que la parcelle litigieuse était colloquée en zone à bâtir, la Municipalité de Corbeyrier aurait été tenue d'initier à tout le moins la procédure de l'art. 93a LAF, vu la jurisprudence susmentionnée.

Quant à l'art. 51 du règlement du 12 mai 1978 de la Commune de Corbeyrier qui prévoit que la Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garage pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement, les emplacements de stationnement devant être prévus en arrière des alignements, on ne peut dire qu'il aurait entraîné de façon certaine le refus de délivrance du permis de construire. En effet, si l'exigence posée par cette disposition n'est qu'une exigence de l'équipement en accès, ce serait déroger au droit fédéral que d'imposer la réalisation d'une place de parc lorsque la topographie empêche de réaliser une route d'accès. Si elle a une portée autonome, visant à éviter que le domaine public ne soit encombré, rien n'indique qu'une place de parc ne pourrait pas être réalisée sur une parcelle voisine, le cas échéant sur le tracé de la servitude, voire ailleurs dans la commune. Au surplus, le témoin J. _____ a déclaré que, dans certains cas les propriétaires pouvaient stationner sur des places aménagées sur le domaine public et le témoin N. _____ a expliqué qu'en montagne, deux chalets sur dix n'avaient pas d'accès avec un véhicule, les personnes laissant leur voiture sur le domaine public ou chez des voisins.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la délivrance d'un permis de construire n'était pas objectivement impossible au sens de l'art. 20 al. 1 CO et que le contrat du 13 juin 2008 n'était pas caduc.

b) Le premier juge a considéré que les intimés avaient tout entrepris pour la réalisation de la condition litigieuse. En effet, ils avaient pris contact avec un constructeur de chalet, en demandant les avis d'un

architecte et d'un géomètre, avant d'aboutir à la conclusion que l'accès à la parcelle posait un problème insurmontable. Au vu de la position du recourant, les intimés avaient en outre sollicité l'avis de l'autorité municipale, sans présenter formellement une demande de permis de construire. Le premier juge a admis qu'au vu des éléments en leur possession, notamment des avis des experts, on ne pouvait exiger des intimés d'investir des sommes importantes dans l'établissement d'un dossier complet de demande de permis de construire alors qu'ils pouvaient de bonne foi penser ne pas l'obtenir.

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

Toutefois, 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 et la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (ATF 133 III 527 c. 3.3.3 et référence). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a cependant jugé que le refus de solliciter une rente de l'assurance-invalidité sans motif légitime était contraire à la bonne foi.

En l'espèce, le dépôt d'une demande de permis de construire figure dans le contrat du 13 juin 2008 à l'art. 2 ("Obligation des

acquéreurs"). Il n'est donc pas nécessaire d'examiner ici si le dépôt de cette demande était imposé par les règles de la bonne foi. Cette clause doit s'interpréter comme une incombance, soit comme le comportement que doit avoir une personne pour éviter un désavantage juridique (Tercier, op. cit., n° 292, p. 75). Celui qui refuse ou omet d'agir ne peut y être contraint, mais il perdra alors le bénéfice de certains droits (Tercier, loc. cit). En effet, l'art. 2 du contrat du 13 juin 2008 prévoit comme sanction la perte du droit de se prévaloir de la condition prévue à l'art. 1.

Il est constant que les intimés n'ont pas respecté cette incombance. Conformément au contrat du 13 juin 2008, ils étaient déchus du droit d'invoquer le fait que le permis de construire n'avait pas été délivré pour se libérer du contrat.

On ne saurait considérer que le recourant abuse de son droit en invoquant l'art. 2 du contrat du 13 juin 2008 dès lors que, comme on l'a vu au considérant a) ci-dessus, la délivrance d'un permis de construire n'était pas impossible. Au demeurant, les avis d'H. _____ du 17 juillet 2008, de M. _____ du 29 juillet 2008 et de A.X. _____ du 31 juillet 2008, communiqués au recourant le 13 août 2008, ne font état que du caractère déraisonnable de la construction d'un accès utilisable par des véhicules sur le tracé de la servitude au vu de l'altitude de la parcelle litigieuse, de la pente du terrain et des prescriptions techniques des normes VSS. Ils sont en revanche muets sur la possibilité d'obtenir un permis de construire. Quant à la prise de position de la Municipalité de Corbeyrier du 8 septembre 2008, elle est postérieure au 15 août 2008 et ne pouvait donc justifier la renonciation, à cette dernière date, au dépôt d'une demande de permis de construire. Au surplus, cette prise de position a trait à la construction d'une route sur le tracé de la servitude et n'examine pas la solution - certes moins commode pour les intimés mais admise par la jurisprudence - de la renonciation à un accès carrossable à la parcelle litigieuse, moyennant la constitution d'une place de parc au bas de la pente.

Le recours doit en conséquence être admis sur ce point.

8. L'art. 13 du contrat du 13 juin 2008 prévoit, en cas de carence de l'une des parties, le choix pour l'autre de poursuivre l'exécution du contrat ou de renoncer à celle-ci et de réclamer le paiement d'une clause pénale de 11'000 fr. auquel s'ajoutaient les frais de notaire et de la commission de courtage.

Le recourant a opté pour la seconde solution. Il a donc droit au paiement de la clause pénale de 11'000 fr., montant admissible car représentant 10 % du prix de vente (cf. ATF 133 III 201 c. 5.5). La commission de courtage s'est élevée à 5'918 fr. TVA incluse. Le recourant a ainsi droit au montant de 16'918 francs. L'intérêt moratoire court dès le 19 février 2009, lendemain de la première interpellation, savoir la réception de la réponse.

Le recourant a en outre droit à la libération en sa faveur de l'acompte de 11'000 fr. versé par les intimés au notaire U. _____ en imputation de la créance susmentionnée.

Le recours doit en conséquence être admis dans cette mesure.

9. Obtenant gain de cause, le recours a droit à de pleins dépens de première instance, fixés à 4'080 fr., TVA en sus sur 2'530 fr. (art. 91 et 92 CPC).

10. En conclusion, le recours doit être admis et le jugement réformé en ce sens que l'action des demandeurs est rejetée et que ceux-ci doivent payer au demandeur la somme de 16'918 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2009, le montant de 11'000 fr. consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique notaire U. _____, étant libéré en faveur du défendeur à valoir sur la somme susmentionnée, ainsi que la somme de 4'080 fr., TVA en sus sur 2'530 fr., à titre de dépens.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'400 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'900 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

I. Le recours est admis.

II. Le jugement est réformé comme il suit :

I. Rejette l'action de P._____ et L._____.

II. Admet les conclusions reconventionnelles de S._____.

III. Dit que P._____ et L._____, solidairement entre eux, doivent verser à S._____ la somme de 16'918 fr. (seize mille neuf cent dix-huit francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2009.

IV. Dit que le montant de 11'000 fr. (onze mille francs) consigné auprès de l'Association des notaires vaudois, rubrique Notaire U._____, est libéré en faveur de S._____, à valoir sur la somme mentionnée sous chiffre III ci-dessus.

V. Arrête les frais de justice à 1'580 fr. (mille cinq cent huitante francs) à la charge de P._____ et L._____, solidairement entre eux, et à 1'550 fr. (mille cinq cent cinquante francs) à la charge de S._____.

VI. Dit que P._____ et L._____, solidairement entre eux, doivent verser à S._____ la somme de 4'080 fr. (quatre mille huitante francs), TVA en sus sur 2'530 fr. (deux mille cinq cent trente francs) à titre de dépens.

VII. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

III. Les frais de deuxième instance du recourant S._____ sont arrêtés à 1'400 fr. (mille quatre cents francs).

IV. Les intimés P._____ et L._____, solidairement entre eux, doivent verser au recourant S._____ la somme de 2'900 fr. (deux mille neuf cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 juin 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me François Boudry (pour S._____),
- Me Denis Sulliger (pour P._____ et L._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 16'918 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :