

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 février 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 97 al. 1, 201 al. 1 et 2 et 219 al. 3 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.T.** _____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 5 juillet 2013 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.** _____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 juillet 2013, dont les considérants ont été envoyés aux parties le 30 octobre 2013, la Cour civile du Tribunal cantonal a prononcé que le défendeur A.T. _____ doit payer au demandeur K. _____ la somme de 93'597 fr. 15, avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 janvier 2008 sur la somme de 6'000 fr., dès le 29 juillet 2008 sur la somme de 73'494 fr. et dès le 30 mai 2009 sur la somme de 14'103 fr. 15, sous déduction du montant que le défendeur doit libérer selon chiffre II ci-dessous (I), que le défendeur doit libérer en faveur du demandeur la somme de 30'000 fr. consignée chez le notaire N. _____ conformément à l'acte notarié du 11 janvier 2008, minute [...] (II), que les frais de justice sont arrêtés à 12'362 fr. 15 pour le demandeur et à 4'652 fr. 85 pour le défendeur (III), que le défendeur versera au demandeur le montant de 25'741 fr. 40 à titre de dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont retenu que le contrat signé entre les parties était un contrat de vente immobilière au sens des art. 216 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qui avait produit ses effets au 11 janvier 2008 au plus tard. S'agissant de l'action en garantie pour les défauts, ils ont considéré que seul le nouveau chiffre 4 de l'acte de vente modifié du 7 novembre 2007 était applicable, de sorte que le délai de cinq ans de l'art. 219 al. 3 CO pour ouvrir action avait été respecté. En outre, les manquements mis à jour - à savoir que la largeur de l'escalier intérieur ne respectait pas les directives de protection incendie et que le revêtement bitumeux de la place de parking présentait des défauts probablement dus à une utilisation prématurée de la surface pendant la période de durcissement - étaient des défauts qui entraînaient une diminution notable de la valeur et de l'utilité des immeubles ; ils étaient inclus dans l'obligation de garantie et avaient été communiqués en temps utile. Les premiers juges ont retenu, à charge du vendeur/défendeur, un montant de 6'000 fr. à titre de réduction du prix de vente, respectivement de frais de réparation de la place de parking, un

montant de 73'494 fr. à titre d'indemnité pour le dommage résultant de la délivrance tardive du permis d'habiter, correspondant aux loyers que l'acheteur/demandeur aurait perçus pendant neuf mois s'il avait pu mettre les deux appartements litigieux en location, et un montant de 14'103 fr. 15 pour les frais d'avocat engagés par l'acheteur/demandeur avant le dépôt de la demande du 8 mai 2009.

B. Par acte du 27 novembre 2013, A.T. _____ a fait appel de ce jugement en prenant les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

« Principalement

- I.- Le défendeur A.T. _____ doit payer au demandeur K. _____ la somme de CHF 6'000.- (six mille francs) sans intérêts.
- II.- Le montant consigné auprès du notaire N. _____, conformément à l'acte notarié du 11 janvier 2008, minute [...], est libéré à concurrence de CHF 24'000.- (vingt quatre mille francs) en faveur de A.T. _____ et de CHF 6'000.- (six mille francs) en faveur de K. _____, la libération du montant de CHF 6'000.- en faveur de ce dernier valant paiement du montant dû selon chiffre I ci-dessus.

Subsidiairement

- III.- Le défendeur A.T. _____ doit payer au demandeur K. _____ la somme de CHF 29'350.- (vingt neuf mille trois cent cinquante francs) sans intérêts.
- IV.- Le défendeur A.T. _____ doit libérer en faveur du demandeur la somme de CHF 29'350.- (vingt neuf mille trois cent cinquante francs) consigné chez le notaire N. _____ conformément à l'acte notarié du 11 janvier 2008, minute [...], le versement du montant précité à K. _____ valant paiement du montant dû selon conclusion III mentionnée ci-dessus, le solde de CHF 650.- (six cent cinquante francs) étant libéré en faveur du défendeur A.T. _____. »

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

1. K._____ est propriétaire depuis le 16 mai 2007 de l'immeuble n° x-9 de la Commune de [...].

2. Le 17 août 2007, A.T._____ en qualité de vendeur et K._____ en qualité d'acheteur ont conclu devant notaire un contrat intitulé « vente à terme conditionnelle et pacte d'emption », portant sur les immeubles n^{os} x-3, x-4, x-7 et x-8 (deux appartements dans une villa et deux garages intérieurs) de la Commune de [...]. Le contrat indiquait que le prix de vente était de 2'456'256 fr., que les lots vendus étaient en cours de finition et que les travaux devaient être achevés pour le 31 octobre 2007 au plus tard.

Par acte notarié du 7 novembre 2007, les parties ont modifié le contrat de vente du 17 août 2007 en raison du retard des travaux.

3. La société M._____SA a exécuté les travaux, qui étaient supervisés par B.T._____, épouse de A.T._____.

M._____SA, K._____ et A.T._____ ont visité ensemble les immeubles le 2 novembre 2007. Le procès-verbal de la visite établi le 5 décembre 2007 par M._____SA indiquait que la qualité du revêtement de la cour était conforme aux normes en vigueur et que les traces laissées par la voiture de Mme B.T._____ étaient tout à fait normales, car l'utilisation de la cour avait été interdite pendant la période de durcissement.

K._____ a refusé de signer le procès-verbal. Dans un courriel du 7 janvier 2008 adressé à A.T._____ et au notaire N._____, il a dressé une liste de dix points encore litigieux. S'agissant de la cour, il a indiqué que le coût de réparation s'élevait à 30'000 francs.

4. Le 11 janvier 2008, A.T._____ et K._____ ont signé devant le notaire N._____ une réquisition de transfert relative aux immeubles n^{os} x-3, x-4, x-7 et x-8 de la Commune de [...]. L'acte mentionnait ce qui suit à chiffre III/2 :

« Travaux de finition

(...) A titre de garanties et jusqu'à la levée des points litigieux, les comparants consignent en cet instant un montant de Fr. 30'000.- (trente mille francs) en mains du notaire soussigné.

Ce montant sera entièrement libéré en faveur du vendeur, moyennant accord des deux parties, dès la levée des points litigieux. »

5. K._____ a été inscrit au registre foncier comme propriétaire des immeubles précités le 18 janvier 2008. Dès cette date, il lui appartenait d'intervenir pour obtenir le permis d'habiter.

6. Lors de sa séance du 3 avril 2008, la Municipalité de [...] a pris connaissance du rapport de la commission d'inspection des constructions concernant les immeubles vendus.

Par décision du 3 avril 2008 adressée à M._____SA, avec copie à K._____, la municipalité a dressé une liste de points à mettre en conformité afin d'obtenir le permis d'habiter comme il suit :

- « - Les directives pour les installations de production de chaleur à mazout ne sont pas respectées, soit : socle de 11 cm pour rétention des hydrocarbures, sécuriser les écoulements, etc.
- Prévoir un extincteur selon directives ECA.
- La largeur de l'escalier commun n'est pas conforme aux directives ECA en vigueur.
- Le fumiste transmettra les informations concernant les prises d'air des cheminées.
- L'entrepreneur transmettra un document concernant la conformité des canaux de fumée.

(...) En ce qui concerne la largeur de l'escalier commun, copie du rapport est adressé ce même jour à l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre les incendies et les éléments naturels, Pully, s'agissant d'un objet de sa compétence.

Pour le reste, la Municipalité vous impartit un délai au 9 mai 2008 pour entreprendre les travaux utiles pour la mise en conformité (...).

Pour rappel, le permis d'habiter ne peut être délivré tant que le nécessaire n'aura pas été entrepris. »

Par lettre recommandée du 9 avril 2008, K. _____ a signalé à M. _____ SA et à A.T. _____ les défauts constatés par la municipalité.

Le 23 avril 2008, K. _____ a déposé un recours contre la décision de la municipalité du 3 avril 2008 auprès de la Cour de droit administratif et public.

Le 10 juin 2008, M. _____ SA a indiqué qu'elle avait décidé d'installer une paroi anti-feu sur le palier du rez-de-chaussée afin de remédier à la non-conformité de l'escalier aux normes ECA. Elle ajoutait que si cette proposition convenait à K. _____, elle pourrait commencer les travaux de suite.

Le juge instructeur de la Cour de droit administratif et public a suspendu la cause le 2 juillet 2008.

Le 8 juillet 2008, K. _____ a écrit à M. _____ SA en ces termes :

« Sur le principe, M. K. _____ confirme son accord avec les travaux envisagés. Plusieurs conditions sont toutefois posées :

1.- Dès lors que la fermeture de la cage d'escalier va priver la première volée d'escalier de toute lumière naturelle, il convient de compenser cette diminution d'éclairage par l'installation de luminaires en face de l'entrée du premier appartement. M. K. _____ demande que deux petites niches, en face de la porte de son appartement, soient construites et équipées d'ampoules halogènes, afin de créer une ambiance à la hauteur du standing du bâtiment. Vous voudrez bien me dire si une telle réalisation est compatible avec les normes incendie. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait alors de prévoir au minimum deux sorties électriques dans le mur pour la pose d'appliques halogènes.

2.- (...)

3.- M. K._____ s'est rendu compte récemment que la cage d'escalier telle que réalisée actuellement "chauffe" passablement lorsque le soleil donne sur la vitre qui l'éclaire. Lorsque le mur de séparation aura été construit, il n'y aura plus aucune aération naturelle de la seconde rampe d'escalier, ce qui n'est pas acceptable pour des raisons évidentes de confort et de salubrité. Il convient donc de modifier la fenêtre afin que celle-ci puisse s'ouvrir en imposte, ou si cela n'est pas possible, de poser une ventilation électrique discrète.

4.- Il conviendra également de veiller à ce que l'allumage automatique des lumières dans le hall soit indépendant pour les deux appartements, de sorte que les personnes se rendant à l'appartement du rez ne provoquent pas l'allumage de l'éclairage dans l'escalier du haut.

5.- M. K._____ avait loué l'appartement du haut pour la période du 1^{er} avril au 30 septembre 2008 avec une clause de renouvellement d'une année. Cela représente un loyer de Fr. 8'800.- par mois net, qui n'a pas pu être encaissé faute de permis d'habiter. L'appartement du bas devait également être loué pour un montant de Fr. 9'000.- net par mois, ce à quoi M. K._____ a dû renoncer, à nouveau en raison du défaut du permis d'habiter. De plus, l'absence de location engendre des surcoûts s'agissant du financement de l'immeuble, selon les premières discussions à ce sujet avec la banque concernée. Un dédommagement pour la perte de jouissance des appartements doit con (sic) être offert.

6.- Ce qui précède ne concerne que la question du défaut du permis d'habiter en raison d'une largeur d'escalier insuffisante pour l'ECA. D'autres défauts subsistent dans la construction, qui vous ont déjà été annoncés. Pour les points les plus urgents, il s'agit, notamment :

6.1 du revêtement du parking extérieur, qui doit être remplacé par un pavage, la plus-value étant le cas échéant prise en charge par la PPE (...). »

Le 2 octobre 2008, M._____SA a écrit ce qui suit à
K._____ :

« Je me réfère à votre fax du 30 septembre 2008 en l'affaire sous rubrique.

Les travaux à effectuer seront exécutés selon les instructions reçues de Monsieur K._____, à savoir selon les plans 3D (de la variante de montage du mur) établis par M._____SA et qui vous ont été transmis le 24 septembre 2008. Le mur sera réalisé avec du matériel anti-feu (...).

Sauf avis contraire immédiat de votre part, Monsieur [...] interviendra avec son équipe, pour les travaux décrits ci-dessus, dès le lundi 6 octobre 2008 à 08h00. »

Le permis d'habiter a été délivré le 23 décembre 2008.

Par convention des 19 et 20 janvier 2009, K._____ et la Commune de [...] ont mis un terme au litige administratif. La cause a été rayée du rôle par décision du 22 janvier 2009, sans frais ni dépens.

7. M._____SA a terminé les travaux de mise en conformité le 10 février 2009.

8. K._____ a loué l'appartement du premier étage, meublé, à partir du 16 février 2009. Le loyer mensuel était de 7'000 francs.

9. Le 8 mai 2009, le conseil de K._____ a produit une note d'honoraires de 14'103 fr. 15 pour les opérations effectuées avant le dépôt de la demande (cf. infra), correspondant à 35,6 heures de travail à 360 fr. l'heure, 297 fr. de débours et 996 fr. 15 de TVA à 7,6 %. Une provision de 4'304 fr. avait été déposée le 3 décembre 2007 par K._____.

10. Par demande du 8 mai 2009, K._____ a pris les conclusions suivantes :

« I. A.T._____ et M._____SA sont débiteurs solidaires de K._____, de la somme de Fr. 224'052.75 (deux cent vingt-quatre mille cinquante-deux francs et septante-cinq centimes) plus intérêt à 5 % l'an du 22 août 2008 sur Fr. 175'000 (cent septante-cinq mille francs) et de ce jour sur Fr. 49'052.75

(quarante-neuf mille cinquante-deux francs et septante-cinq centimes).

- II. Ordre est donné à A.T._____ de libérer en faveur de K._____ la somme de Fr. 30'000.-- consignée chez le notaire N._____ conformément à l'acte notarié au 11 janvier 2008, minute [...], en paiement de sa dette mentionnée sous conclusion I. »

Dans sa réponse du 24 novembre 2009, A.T._____ a pris les conclusions suivantes :

- « I.- Les conclusions prises par le demandeur K._____ sont rejetées.
- II.- Ordre est donné à K._____ de libérer en faveur de A.T._____ la somme de fr. 30'000.00 consignée chez le notaire N._____ conformément à l'acte notarié au 11.02.2008 (sic) sous minute No [...]. »

11. Le 23 juillet 2010, K._____ a vendu les lots litigieux à des tiers.

12. Par jugement incident du 16 septembre 2010, le juge instructeur de la Cour civile a admis la requête de déclinatoire déposée le 23 mars 2008 par M._____SA et a éconduit K._____ de l'instance ouverte selon demande du 8 mai 2009 en tant qu'elle concernait cette dernière société.

13. Un second échange d'écritures a eu lieu en juin et septembre 2011.

14. Une expertise a été confiée à Patrick Giorgis, architecte EPFZ-SIA. Dans son rapport du 1^{er} juin 2012, l'expert indiquait notamment ce qui suit :

« (..) Les seuls travaux apparemment non-conformes aux règles de l'art qui subsistaient après l'obtention du permis d'habiter à la suite de la fin des travaux de mise en conformité du 10 février 2009 étaient la qualité du revêtement de la place de parc (point 7 ci-

dessus) et la finition des aménagements extérieurs en limite de propriété ouest (point 1 ci-dessus).

(...) Un objet similaire non meublé devait pouvoir être loué en 2008 pour un prix de l'ordre de fr. 350.- le m²/an. S'agissant de la perte locative sur l'immeuble elle pourrait ainsi s'élever pour les deux logements à 280 m² à fr. 350 le m²/an soit fr. 98'000.- an, ou fr. 8'166.- par mois.

(...) Entre le refus du permis d'habiter le 3 avril 2008 et son obtention le 23 décembre 2008, il s'est écoulé environ 9 mois ce qui devrait correspondre à la période maximale durant laquelle l'objet ne pouvait raisonnablement pas être mis en location.

Considérant que la proposition de mise en conformité de M. _____ SA date du 10 juin 2008 je ne m'explique pas pourquoi il a fallu attendre 4 mois, soit début octobre 2008, pour que les travaux débutent. Ainsi si tout le monde y avait mis de la bonne volonté on peut admettre que la durée de l'impossibilité de louer les appartements aurait été de 5 mois.

Je me demande également s'il n'aurait pas été possible d'obtenir au moins un permis d'habiter partiel pour l'appartement du rez-de-chaussée qui est de plein pied et facile d'accès pour les pompiers ou pour l'évacuation des habitants.

D'autre part il semble que le propriétaire Monsieur K. _____ et sa société ont occupé tout ou partie de ces logements pendant la période de refus de permis d'habiter, c'est du moins ce que Monsieur A.T. _____ m'a affirmé.

(...) Le dommage peut être estimé entre 5 mois à fr. 8'166.- soit fr. 40'830.- et 9 mois à fr. 8'166.- soit fr. 73'494.- »

Considérant que la majorité des défauts relevés par K. _____ dans sa liste du 7 janvier 2008 avaient été corrigés, l'expert a conclu ce qui suit :

« La demande de Monsieur K. _____ concernant la perte locative engendrée par le refus du permis d'habiter peut être estimée entre fr. 40'830.- et fr. 73'494.-. »

La demande de Monsieur K. _____ concernant la réfection de la place de parc doit être ramenée à fr. 13'500.- pour un dédommagement complet ou fr. 6'000.- pour un dédommagement ne concernant que l'aménagement d'une surface prête à recevoir un revêtement de finition. »

15. Chaque partie a déposé un mémoire de droit le 10 décembre 2012.

En droit :

1. a) Les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]). Les voies de recours prévues par le nouveau droit s'appliquent également aux décisions communiquées après le 1^{er} janvier 2011 par une instance unique de droit cantonal telle que prévue sous l'ancien droit de procédure cantonal (RSPC, 3/2011, pp. 229-230 ; CACI 14 février 2012/79). L'appel est donc ouvert contre un jugement de la Cour civile rendu après le 1^{er} janvier 2011 dans une cause introduite avant cette date. En revanche, la procédure étant déjà en cours avant le 1^{er} janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure qui s'applique jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966).

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

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

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

3. a) S'agissant de l'avis des défauts, les premiers juges ont retenu que le vendeur A.T. _____ avait eu connaissance du défaut relatif à la place de parking avant même l'entrée en possession de l'immeuble par l'acheteur K. _____. En ce qui concerne la non-conformité de l'escalier aux directives de protection incendie, ils ont considéré que l'acheteur l'avait signalée à temps, à savoir dans un délai de cinq jours entre la réception de la lettre de la Municipalité de [...] du 3 avril 2008 et sa lettre au vendeur du 9 avril 2008.

b) L'appelant soutient que l'avis des défauts a été signalé tardivement et que la jurisprudence admet un maximum de trois jours après la découverte du défaut. Il ressort clairement de la jurisprudence citée par la Cour civile (cf. jgt, p. 26) qu'un avis des défauts signalé deux, trois ou à la rigueur sept jours après leur découverte respecte la condition d'immédiateté prévue par l'art. 201 al. 1 et 2 CO, au contraire de dix-sept ou vingt jours. Il y a donc lieu de confirmer que l'intimé a satisfait aux devoirs de vérification et d'avis des deux défauts concernés.

4. a) L'appelant s'appuie sur l'avis de l'expert Giorgis, selon lequel le retard de quatre mois entre la connaissance des travaux à effectuer et le début de ceux-ci est inexplicable, pour en déduire que le dommage lié à la perte locative devrait être arrêté à cinq mois au lieu de neuf mois.

b) A l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir que la durée de quatre mois qui s'est écoulée entre la proposition de mise en conformité faite par M. _____ SA, le 10 juin 2008, et le début des travaux intervenu le 6 octobre 2008, ne permet pas de considérer que l'intimé a failli à son obligation de réduire le dommage. En effet, ce laps de temps s'explique notamment par le fait que la proposition de modification, avant d'être exécutée, devait être examinée et approuvée par les parties et était susceptible d'entraîner à son tour des adaptations nécessaires. Ainsi, dans son courrier du 8 juillet 2008 adressé à M. _____ SA, l'intimé fait état de problèmes consécutifs aux travaux envisagés par l'entreprise pour obtenir le permis d'habiter, tels la diminution de la lumière naturelle dans l'escalier, le manque d'aération et le déclenchement automatique des lumières, et dont il n'apparaît pas que leur résolution aurait été superflue. En outre, dans sa lettre du 2 octobre 2008 adressée à l'intimé, M. _____ SA indique que les travaux seront exécutés selon les instructions de celui-ci, soit selon les plans 3D (de la variante de montage du mur) établis par elle et qu'elle avait transmis à l'intimé pour approbation le 24 septembre 2008 seulement. L'expert Giorgis s'est du reste exprimé avec prudence s'agissant d'une éventuelle responsabilité déterminée à ce titre, puisqu'il a notamment déclaré : « Ainsi *si tout le monde y avait mis de la bonne volonté* on peut admettre que la durée de l'impossibilité de louer les appartements aurait été de 5 mois » (cf. supra, let. C, ch. 14).

5. a) L'appelant soutient également que, dans la mesure où l'intimé occupait un des deux appartements litigieux durant la période de mise en conformité, la perte locative équivaut à la location pour un montant de 4'760 fr. d'un seul appartement non meublé pendant cinq mois, soit au total à 23'350 francs.

b) Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Le demandeur doit, entre autres conditions, apporter la preuve qu'un dommage lui a été causé (art. 8 CC). Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette ; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif. Dire s'il y a eu un dommage et quelle en est la quotité est une question de fait. C'est en revanche une question de droit de dire si la notion juridique de dommage a été méconnue (ATF 133 III 462 c. 4.4.2 et réf. ; ATF 127 III 543 c. 2b et réf.).

c) En l'espèce, dans sa lettre du 8 juillet 2008, l'intimé a exposé qu'il avait loué l'appartement du premier étage du 1^{er} avril au 30 septembre 2008, avec une clause de renouvellement d'une année, pour un loyer mensuel de 8'800 fr., qui n'a pas pu être encaissé faute de permis d'habiter, et qu'il avait également dû renoncer à louer l'appartement du rez-de-chaussée pour un montant mensuel de 9'000 francs. Dans son rapport du 1^{er} juin 2012, l'expert Giorgis a repris les affirmations de l'appelant selon lesquelles l'intimé aurait occupé tout ou partie des logements pendant la période du refus du permis d'habiter.

L'appelant ne conteste pas la volonté de l'intimé de louer les deux appartements et rien dans le dossier ne permet d'en douter. On ne se trouve donc pas en l'espèce dans un cas de perte de l'usage d'un bien qui ne constitue pas en soi un dommage juridiquement reconnu (ATF 126 III 388 c. 11). Au vu des pièces précitées, il n'est pas établi, au degré de la preuve absolue, que l'intimé a occupé l'un des deux appartements achetés durant toute ou partie de la période litigieuse, soit du 3 avril au 23 décembre 2008. De toute manière, même si cela avait été le cas, il y aurait lieu de constater qu'il s'agissait d'une occupation non autorisée à défaut de permis d'habiter délivré, excluant en principe l'habitat pour le propre usage et, a fortiori, la conclusion d'un bail en raison de la non-conformité de l'escalier commun aux exigences de sécurité. Dès lors qu'il

n'était en principe pas possible d'exiger de l'acheteur qu'il habite dans un des deux appartements avant la délivrance du permis d'habiter, le montant du dommage ne saurait être réduit.

6. a) L'appelant fait valoir que la justification de la note d'honoraires d'avocat par 14'103 fr. 15 et son paiement par l'intimé ne sont pas rapportés, de sorte qu'il ne doit aucune somme à ce titre.

b) En droit de la responsabilité civile, le dommage comprend les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (TF 4A_573/2010 du 28 mars 2011 c. 4 et réf.). Cette adéquation ne porte pas seulement sur le principe de la défense, mais aussi sur le montant des frais engagés.

c) L'appelant ne prétend pas, à juste titre, que les honoraires du conseil de l'intimé afférents aux opérations effectuées avant le dépôt de la demande du 8 mai 2009 ne constituent pas un poste du dommage. Sa quotité n'a pas été véritablement contestée en première instance par l'appelant puisque celui-ci s'est contenté de se déterminer par « ignorés » sur les allégués 60 et 61 de la demande du 8 mai 2009 et qu'il n'y fait aucune mention dans son mémoire de droit du 10 décembre 2012.

En outre, il résulte du dossier que le conseil de l'intimé a été mandaté sur une période d'environ un an et demi (à tout le moins depuis le dépôt de la provision du 3 décembre 2007) pour des problèmes complexes d'avis des défauts et de procédure de recours administrative, qui ont nécessité un suivi régulier et occasionné une correspondance abondante. Ainsi, l'avocat a-t-il rédigé une lettre à la Municipalité de [...] le 9 avril 2008 (P. 13), un courrier au conseil de l'appelant le 8 avril 2008 (P. 26), un recours de sept pages à la Cour de droit administratif et public (CDAP) le 23 avril 2008 et dont la procédure s'est terminée par convention et sans allocation de dépens (P. 15), une lettre le 27 mai 2008 à M. _____ SA (P. 18), un courrier à la CDAP le 30 juin 2008 (P. 17), deux

télécopiés à M. _____ SA les 30 septembre 2008 et 11 décembre 2008 (P. 19 et 20), une convention de trois pages avec la Commune de [...] en janvier 2009 (P. 22) et trois lettres à M. _____ SA les 8 juillet 2008, 22 octobre 2008 et 15 décembre 2008 (P. 28 et pièces requises 51). De plus, dans sa lettre du 8 janvier 2008 adressée aux parties et à leurs conseils, le notaire N. _____ fait référence « aux nombreux échanges de correspondance reçus par courriel ».

Les éléments qui précèdent suffisent à établir que les opérations nécessaires à la conduite de la procédure se sont élevées aux 35,6 heures alléguées, ce qui ne paraît pas excessif compte tenu d'une activité régulière déployée sur un an et demi.

Au demeurant, le point de savoir si la note d'honoraires a été payée n'est pas pertinent, dès lors que, dans tous les cas, il y a dommage par une augmentation du passif (la dette liée à la note d'honoraires) ou par une diminution de l'actif (la dette acquittée) (ATF 129 III 18 c. 2.4).

7. a) L'appelant fait valoir que le ch. II du dispositif du jugement est inadéquat dans le sens où le versement du montant de 30'000 fr. vaut paiement partiel et que les intérêts ne sauraient courir que pour le solde ouvert après déduction du montant consigné. La somme de 6'000 fr., que l'appelant admet devoir à titre de moins-value afférente au défaut de la place de parking, serait donc due sans intérêts.

b) Le dépôt de 30'000 fr. - prévu au chiffre III/2 de la réquisition de transfert du 11 janvier 2008 (cf. supra, let. C, ch. 4) - a été effectué à titre de sûretés, afin de garantir à l'acheteur/demandeur la levée par le vendeur/défendeur des points litigieux ; dès cette levée, la consignation des 30'000 fr. vaut exécution par l'acheteur de son obligation en paiement du solde de prix d'achat (ATF 135 III 31 c. 2.2.2, JT 2010 II 133 c. 2.2.2 ; CACI 18 mars 2013/160 c. 4).

c) La question soulevée par l'appelant fait l'objet du ch. I in fine du dispositif en relation avec le ch. II du dispositif (cf. aussi jgt, c. XIII,

p. 32). Cette formulation du dispositif n'a pas besoin d'être précisée, dès lors que la somme de 6'000 fr., due à titre de réduction du prix de vente, porte intérêt compensatoire pour les motifs énoncés par le jugement entrepris (c. XII c/bb, pp. 31-32) et que la déconsignation intervient en faveur de l'acheteur.

8. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 1'876 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'876 fr. (mille huit cent septante-six francs), sont mis à la charge de l'appelant A.T._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 février 2014

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

La greffière :

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 Denis Merz (pour A.T. _____)
- Me Christian Jaccard (pour K. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 87'597 fr. 15.

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 :

- Cour civile du Tribunal cantonal

La greffière :