

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 septembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. de Montvallon, juge, et Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Cottier

Art. 18 al. 1 CO et 205 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **K.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 18 janvier 2021 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.**_____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 18 janvier 2021, motivé le 3 août 2021, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le président ou le premier juge) a dit qu'K._____ devait payer à B._____ la somme de 3'719 fr. 30, avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 juillet 2018 (I), a dit que l'opposition au commandement de payer notifié le 12 juillet 2018 à K._____ dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, sur réquisition de B._____, était levée définitivement à concurrence de 3'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 juillet 2018 (Ibis), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'910 fr., à la charge d'K._____ (II), a dit que ce dernier devait payer à B._____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a constaté que les parties étaient liées par un contrat de vente portant sur un immeuble sis à [...], lequel autorisait les acheteurs, soit K._____ et son épouse P._____ à occuper l'immeuble avec leur famille dès le 1^{er} avril 2017, étant précisé qu'ils en sont devenus propriétaires le 22 décembre 2017. Il a ensuite considéré que les acheteurs devaient payer au vendeur B._____ la somme de 3'719 fr. 30, correspondant à la commande de mazout effectuée par le vendeur et aux factures relatives aux travaux sur le tableau électrique et au dépannage du brûleur à mazout, dès lors que le contrat de vente prévoyait que les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble devaient être mis à la charge des acheteurs. S'agissant des prétentions reconventionnelles des acheteurs en lien avec le nettoyage de la maison, divers travaux (carrelages et peinture) et le remplacement de la piscine, le magistrat a considéré que la réelle et commune intention des parties était de mettre tous les frais de réparation et d'entretien de l'immeuble à la charge des acheteurs dès la prise en possession anticipée des lieux. En outre, ces derniers ne pouvaient pas modifier l'immeuble avant la date de transfert de propriété sans l'accord du vendeur. Faute d'accord entre les parties, le premier juge a retenu que les acheteurs avaient violé les

obligations contractuelles à leur charge découlant du contrat de vente immobilière et ne pouvaient dès lors rien réclamer en lien avec les travaux effectués. S'agissant de la piscine, le magistrat a constaté qu'K._____ avait déclaré expressément qu'il ne fondait pas ses prétentions reconventionnelles sur les règles de la garantie des défauts, étant précisé que de toute manière celui-ci n'avait jamais signifié au vendeur d'avis des défauts. Par ailleurs, le premier juge a considéré que les défauts de la piscine étaient visibles et auraient dû apparaître comme une évidence à K._____. Or, le contrat de vente indiquait que les acheteurs déclaraient bien connaître l'état matériel de l'immeuble vendu et ne formuler aucune réserve, de sorte qu'on ne saurait retenir une dissimulation frauduleuse des défauts de la piscine. Partant, les prétentions reconventionnelles d'K._____ ont intégralement été rejetées par le premier juge.

B. Par acte du 14 septembre 2021, K._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté un appel contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que B._____ (ci-après : l'intimé) soit astreint à lui verser la somme de 15'196 fr. 30, plus intérêt à 5 % dès le 22 décembre 2017, à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée contre le commandement de payer du 10 octobre 2018 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié le 12 octobre 2018, soit prononcée à hauteur de 15'196 fr. 30 et à ce que l'intimé soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

Par réponse du 18 novembre 2021, l'intimé s'est déterminé sur l'appel et a conclu, sous suite de frais et dépens, à son rejet.

Le 2 décembre 2021, l'appelant s'est spontanément déterminé sur la réponse.

Par avis du 11 février 2022, le Juge suppléant de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, en indiquant

qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. L'intimé a été le propriétaire de la villa sise au [...], à [...] (lot PPE n° [...] de la commune de [...]).

Par acte de « vente à terme conditionnée » du 28 février 2017, l'intimé, en qualité de vendeur, d'une part, ainsi que l'appelant et son épouse P._____, en qualité d'acheteurs chacun pour une demie, d'autre part, ont vendu, respectivement acheté, l'immeuble [...] de la Commune de [...], aux conditions suivantes :

« 2. Etat juridique et matériel

L'immeuble sera transféré vide et nettoyé, dans son état juridique et matériel actuel que les acheteurs déclarent bien connaître et au sujet duquel ils ne formulent aucune réserve, avec tous ses droits et charges, feuillets de dépendance, accessoires et parties intégrantes.

Le vendeur s'engage à ne pas apporter de modification matérielle et juridique à l'immeuble d'ici la date du transfert, sous réserve de l'autorisation de l'acheteur.

(...)

14. Garantie

L'immeuble vendu sera transféré sans garantie aucune, les acheteurs étant privés des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommage et intérêts.

Les acheteurs déclarent avoir été informés de la portée de cette clause d'exclusion de garantie, dont il est tenu compte dans le prix de vente.

Cette exclusion de garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé des défauts aux acheteurs.

(...)

15. Prise de possession

Le vendeur autorise les acheteurs à occuper l'immeuble avec leur famille dès le 1^{er} avril 2017. La remise des clés en faveur des acheteurs interviendra après le paiement du premier des acomptes

mentionnés ci-dessous [réd. : art. 16 prévoyant des acomptes mensuels de 7'000 fr. la première fois le 25 mars 2017, le solde du prix de vente étant dû d'ici à la date de signature de la réquisition de transfert au plus tard].

Cette date sera déterminante pour le transfert des profits et des risques de l'immeuble vendu.

Les impôts, primes d'assurances et intérêts hypothécaires en relation avec l'immeuble seront toutefois supportés par le vendeur jusqu'à la date du transfert de propriété.

Pour leur part, les acheteurs prendront à leur charge les éventuels frais d'entretien et de réparation de l'immeuble, ceci dès la date de prise en possession.

Les acheteurs sont rendus attentifs au fait qu'aucune modification ne pourra être apportée à l'immeuble avant la date de transfert de propriété.

Le vendeur établira à cette dernière date et à ses frais un décompte acheteurs - vendeurs, dans les 30 jours suivant le transfert de propriété. A défaut, les acheteurs auront le droit de le faire établir, aux frais du vendeur. Le solde de ce décompte sera exigible à 30 jours, après avoir été accepté par les deux parties. »

2. a) L'appelant a allégué qu'au moment de la vente, le bien immobilier en cause était loué à T. _____ (ou T. _____), ce que l'intimé a contesté en alléguant que la locataire était V. _____, dont le nom figure au chapitre du « locataire entrant » (respectivement « locataire sortant ») dans les deux états des lieux dont il sera question ci-après.

b) Le 3 mars 2017, l'intimé a adressé un courriel à l'appelant et à T. _____, avec copie à D. _____, mandatée par l'intimé en tant que courtière pour la recherche d'acheteurs et pour le suivi de la vente, dont l'objet était « Pré Etat des Lieux [...] à [...] », qui expose notamment ce qui suit :

« (...)

Remplacement de la porte d'entrée par le propriétaire.

Réparation de la piscine par le propriétaire. Réparation de la bâche d'hiver au (sic) frais du locataire.

Peinture :

Tous les murs avec 1 couche de dispersion satiné lavable, répartition des frais 30% le locataire actuel 70% propriétaire, (...).

Remplacement des carrelages cassé[s] ou abîmés sur les escaliers ou au salon, mise en état de tous les robinets y compris détartrage par le locataire actuel. Révision de la cabine de douche dans la salle de bains des enfants par le propriétaire.

(...)

Une compensation de 400 l de mazout au prix de CHF 80 par 100 l du locataire au nouveau locataire soit CHF 320.-. »

Par courriel du 5 mars 2017, l'intimé a écrit à l'appelant (sic) : « ok commander hier la porte, à votre charge sera CHF 1585.- / Devis pour les porte et cadres a repeindre CHF 250.- par porte reste a décider quelles portes vous voulez faire, on a 13 Portes dont 4 portes à la cave ! »

c) Les parties ont produit deux états des lieux.

Un « état des lieux » de la maison de [...], dont l'intitulé indique que le « locataire entrant » est V._____, porte la mention manuscrite « Etat des lieux sortie : OK », puis deux tirets suivi le premier par « Bâche piscine à réparer » et le second par « Citerne mazout pleine ». Sur la ligne suivante, après la date du 27 mars 2017, on trouve la « signature du locataire sortant ». Sur la ligne en-dessous, on lit la date du 9 janvier 2015, suivie par la signature du « locataire entrant » et celle de D._____.

Un autre état des lieux non daté de la maison, établi par D._____ en mars 2017 à la sortie du locataire selon les allégations de l'appelant, indique notamment : « Citerne mazout pleine - 400 litres ». En haut à gauche de ce document figurent, écrit à la main, le relevé des compteurs d'électricité et d'eau (2 x 2 compteurs). En bas, la mention « paraphes pour accord » est suivie par deux paraphes.

Entendue en qualité de témoin, D._____ a déclaré que lors de l'état des lieux, la villa était nettoyée et en très bon état et que la piscine n'était pas encore ouverte en hiver mais qu'elle contenait de l'eau très sale. Elle a confirmé que lors de la prise de possession des lieux par les acheteurs, la citerne à mazout était pleine. Elle a également déclaré que l'intimé avait autorisé les acheteurs à effectuer certains travaux dès leur entrée dans la maison, ce qu'elle avait jugé très généreux, puisqu'il s'agissait à ce stade d'une location-vente.

Les acheteurs occupent la villa de [...] depuis le 1^{er} avril 2017.

d) Par courriel adressé le 6 avril 2017 à l'appelant et à l'épouse de celui-ci, D. _____ leur a adressé, en document joint, une liste des réparations que l'intimé souhaitait que les destinataires signent, en précisant qu'elle-même pouvait signer en qualité de représentante de l'intimé. Etabli à l'en-tête d'D. _____ « Real Estate Consultant » au sujet de la « répartition des travaux/frais », ledit document joint expose notamment ce qui suit :

« A charge de B. _____ :

Réparation lave-linge
Achat nouveau sèche-linge
Nouvelle porte d'entrée
Nettoyage de la terrasse
Mise en route de la piscine y.c. réparation
Peinture intérieure (murs)
Réparation cadre de porte dans sous-sol

A charge de M. et Mme K. _____/P. _____ :

Autres travaux (parquet etc ...)
4000 litres de mazout laissé dans citerne, soit Frs 3'000.-
à verser à M. B. _____. »

Ce décompte n'a pas été signé par l'appelant ni son épouse.

e) Les parties sont divisées sur la question de la prise en charge du mazout et des frais y relatifs ainsi que des achats et travaux facturés ci-après à l'appelant.

Une facture non datée adressée à P. _____ concerne un lave-linge, par 387 fr., et un sèche-linge, par 557 francs. L'appelant a allégué que le prix total de ces machines est de 886 fr. et que l'intimé leur a remboursé la moitié de cette somme, ce dernier admettant que ce remboursement était intervenu à bien plaisir et avait été accepté par l'appelant.

Le 15 mars 2017, S. _____ a adressé à l'appelant une facture de 7'500 fr. net pour des travaux de peinture sur les murs, les plafonds, les portes et les cadres des portes, ainsi que pour le « changement de la

porte d'entrée selon discussion ». Cette facture a été payée le 23 mars 2017.

Le 7 avril 2017, M. _____ a adressé à P. _____ une facture de 720 fr. pour le nettoyage de la maison de [...].

Le 17 mai 2017, R. _____ a adressé à l'appelant trois factures distinctes, mentionnant les sommes de 2'180 fr. TTC, de 2'359 fr. 80 TTC et de 712 fr. 80 TTC pour divers travaux de peinture en lien avec la « rénovation villa à [...] ».

Les montants de 4'359 fr. 80, de 10'300 fr. et de 2'914 fr. ont été payés par les acheteurs à R. _____ les 1^{er} juin 2017, 28 septembre 2017 et 1^{er} novembre 2017.

Deux factures adressées les 16 juin 2017 (travail sur tableau électrique) et 26 septembre 2017 (dépannage du brûleur à mazout) par J. _____ à l'intimé pour des travaux de dépannage sur le chauffage s'élèvent à respectivement 199 fr. 80 et à 519 fr. 50.

3. Par courriel du 8 décembre 2017, D. _____ a adressé à l'appelant et à l'épouse de celui-ci, en document joint, un « décompte acheteur-vendeur », en les invitant à s'adresser à l'intimé directement en cas de questions.

Par courriel du même jour, l'appelant lui a répondu, avec copie à l'intimé, qu'ils devaient lui fournir des justifications valables de paiement pour les dépenses réclamées accompagnées d'une confirmation explicite que celles-ci n'avaient pas déjà été payées par le précédent locataire, en ajoutant : « Pour notre part, nous calculerons avec attention nos dépenses et si elles excèdent les vôtres, nous vous demanderons de rembourser la différence sur notre compte bancaire. ».

Dans un échange de courriels, l'intimé a proposé à l'appelant de lui verser le montant de 3'000 fr. pour le mazout (8 décembre 2017), qui lui a répondu d'envoyer la facture avant de faire les calculs (11 décembre 2017). Le 11 décembre 2017, l'intimé a proposé à l'appelant de verser le montant de 3'000 fr. pour le plein de mazout fait avant l'entrée

dans la maison, en précisant qu'en mars 2017, le prix du litre était de 80 centimes. L'appelant a répondu que la citerne était pleine à 75 % à leur arrivée, qu'il venait de remplir la citerne et que les prix payés plus tôt dans l'année étaient considérablement plus bas qu'alors.

Par courriel du 12 décembre 2017, L._____, conseillère de vente chez X._____, a confirmé à D._____ la livraison de 2'000 litres de mazout au chemin de [...], à [...] en février 2017.

4. Le 22 décembre 2017, les parties ont signé la réquisition d'inscription du transfert de propriété pour l'immeuble en cause à l'intention du Conservateur du registre foncier.

5. Le même jour, un décompte « acheteur-vendeur » pro rata pour 9 mois en faveur de l'intimé non signé a été établi à l'en-tête d'D._____ « [...] ». Ce document, remis en mains propres à l'appelant et à l'épouse de celui-ci, indique notamment ce qui suit :

« Entretien brûleur à mazout (chauffage)	Frs. 296.60
3400 litres mazout à Frs 0.80 cts/litres	Frs. <u>2'720.00</u>
	Frs. 3'016.60
Arrondi à	Frs. 3'000.00 »

Par courriel du 26 janvier 2018, D._____ a adressé une nouvelle fois à l'épouse de l'appelant le décompte des charges concernant la vente de la maison de [...] remis en mains propres le 22 décembre 2022, en indiquant qu'il s'agissait de la troisième demande de paiement, et leur a imparti un dernier délai au 31 mars 2018 pour s'en acquitter.

Par courriel du 29 janvier 2018, l'appelant a notamment écrit à l'intimé qu'il contestait ses prétentions en invoquant le principe de la compensation et en annonçant la fourniture des justificatifs de ses propres dépenses à déduire du décompte final, après accord sur la quantité de mazout existante au jour de l'entrée dans les lieux.

6. Sur réquisition de l'intimé, un commandement de payer a été notifié le 12 juillet 2018 à l'appelant dans la poursuite no [...] de l'Office

des poursuites du district de Nyon à concurrence du montant de 3'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2018. Le poursuivi y a fait opposition totale.

Sur réquisition de l'appelant, un commandement de payer a été notifié le 3 août 2018 à l'intimé dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon à concurrence des montants de 537 fr. (store banne à bras) et de 3'100 fr. (réparation piscine suite à une intervention négligente), avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2017. Le poursuivi a fait opposition totale.

7. Dans la procédure de conciliation introduite le 6 août 2018, le Juge de paix du district de Nyon a délivré le 1^{er} octobre 2018 à l'intimé une autorisation de procéder lui permettant de conclure, sous suite de frais et dépens, à faire condamner l'appelant à lui verser la somme de 3'792 fr. 60, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2018, et à prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée dans la poursuite no [...].

8. a) Dans un courriel adressé le 2 octobre 2018 à l'appelant, N._____, pour [...], a estimé qu'il fallait prévoir un budget d'environ 5'000 fr. pour la réparation de la piscine.

Entendu en qualité de témoin, N._____ a déclaré qu'il se souvenait d'avoir vu des photos de la piscine dont l'état était « assez lamentable », mais pas d'avoir examiné la piscine en tant que telle. S'agissant de l'état de la piscine, W._____, père de l'appelant, a déclaré que celui-ci était déplorable et qu'il avait conseillé à son fils de ne pas utiliser la piscine. Quant au témoin H._____, ami de l'appelant, il a indiqué qu'il avait vu la piscine juste après l'emménagement des acheteurs et qu'il avait alors constaté que celle-ci était inutilisable. Il a également confirmé que l'eau de la piscine était verte et très sale.

b) Sur réquisition de l'appelant, un commandement de payer a été notifié le 12 octobre 2018 à l'intimé dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon à concurrence du montant de 18'915 fr. 60 (décompte acheteur-vendeur), avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2018. Le poursuivi a fait opposition totale.

9. Par demande déposée le 9 janvier 2018 devant le Juge de paix du district de Nyon, l'intimé a conclu, sous suite de frais et dépens (y compris ceux de la procédure de conciliation par 210 fr.), à ce que l'appelant soit condamné à lui verser la somme de 3'719 fr. 30, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2018 (I), et à ce que l'opposition dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Nyon soit définitivement levée à concurrence du montant susmentionné (II).

10. Par « contrat de cession de créance » du 25 septembre 2018, P._____, cédante, a cédé à l'appelant, cessionnaire, sa créance « totalisant un montant de CHF 9'157.80 en capital et intérêts », soit la moitié d'une créance de CHF 18'915.60 selon répartition des frais et charges du 6 avril 2017, contre l'intimé, débiteur cédé.

11. Dans un courrier non daté, G._____, a écrit à l'appelant et à son épouse notamment ce qui suit :

« Nous vous confirmons que, selon nos constatations faites lors de nos différentes visites à votre domicile, notamment celle du 23 juin 2018, ainsi que sur la base du cahier photo en annexe, il appert que la problématique d'étanchéité de votre piscine trouve notamment son explication dans le fait que les skimmer se sont retrouvés bétonnés alors que ces derniers doivent être, pour respecter les prescriptions de pose, libre de toute[s] contraintes mécaniques.

En effet, votre plan d'eau indiquait clairement que votre piscine n'était plus à niveau. De ce fait, il est vraisemblable que, notamment en raison d'un mauvais hivernage, les poussées occasionnées par le mouvement de la coque, aient fissuré les skimmer d'où les importantes pertes d'eau constatées.

Les traces de colmatage que nous avons constaté[es] sur les skimmer et sur le bassin laissent à penser que des réparations de fortune, ont été tenté[e]s afin de limiter les problèmes d'étanchéité. Toutefois, ce type de dommages ne peut se traiter que par le changement des pièces incriminées, voire dans le remplacement pure (sic) et simple de la coque lorsque les dommages sont structurellement trop importants.

Dans le cas qui nous occupe, les dégâts constatés, tant sur la coque que sur les skimmer laissent à penser que seul un changement complet de l'installation offre toutes les garanties d'étanchéité. »

Entendu en qualité de témoin, [...], président de G._____, a confirmé que l'état de la piscine n'était pas satisfaisant, faute d'étanchéité.

Dans un courriel adressé le 11 mars 2019 à l'appelant et à l'épouse de celui-ci, Q._____, responsable construction de piscines inox chez Y._____, leur a écrit qu'il considérait leur piscine comme irréparable et leur a transmis des propositions pour la construction d'une nouvelle piscine.

12. Le 14 mars 2019, R._____ a adressé à l'épouse de l'appelant un devis pour des travaux notamment de carrelage à concurrence de 5'398 fr. 43 pour la salle de douche à l'étage et de 8'519 fr. 44 pour le salon.

13. Dans sa réponse déposée le 15 mars 2018 devant la Justice de paix et le Tribunal de l'arrondissement de La Côte, l'appelant a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande de l'intimé et, reconventionnellement, à ce que ce dernier soit astreint à lui verser la somme de 27'435 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 22 décembre 2017 et à la mainlevée définitive de l'opposition formée dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, selon commandement de payer notifié le 12 octobre 2018.

Par décision du 10 mai 2019, la Juge de paix du district de Nyon a constaté que la valeur litigieuse des conclusions reconventionnelles ne relevait pas de sa compétence et a transmis la cause au tribunal conformément à l'art. 224 al. 2 CPC, à l'issue du délai d'appel de trente jours.

Dans sa réplique adressée le 16 janvier 2020 au tribunal, l'intimé a confirmé les conclusions de sa demande. Il a par ailleurs conclu au rejet des conclusions reconventionnelles et à ce qu'ordre soit donné au préposé de l'Office des poursuites de Nyon de radier la poursuite no [...] notifiée le 12 octobre 2018, respectivement de ne plus la communiquer à des tiers. Il a notamment invoqué la prescription et a allégué qu'aucun avis des défauts ne lui avait été signifié.

Dans sa duplique du 16 mars 2020, l'appelant a confirmé les conclusions de sa réponse. Il a en outre notamment allégué qu'il ne

fondait pas sa demande reconventionnelle sur les règles de la garantie en raison des défauts de la chose vendue.

Le 5 juin 2020, l'intimé a déposé des déterminations.

11. Une audience de plaidoiries finales a été tenue le 13 janvier 2021, en présence de l'appelant et de son conseil ainsi que du conseil de l'intimé. A cette occasion, D._____, N._____, [...], W._____ et H._____ ont été entendus en qualité de témoin.

12. Le président a rendu le 18 janvier 2021 un jugement sous forme d'un dispositif, dont l'appelant a sollicité la motivation par lettre recommandée du 19 janvier 2021.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dirigé contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, est supérieure 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les réf. citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que les travaux qu'il avait effectués n'avaient pas fait l'objet d'un accord avec l'intimé, en se référant au décompte acheteur-vendeur du 6 avril 2017 et à l'allégué 7 de la requête de conciliation déposée par l'intimé. Il soutient qu'une convention serait également intervenue entre l'intimé, le locataire sortant et lui-même au sujet du carrelage ; toutefois, faute de moyen de preuve suffisant, il renonce à réclamer quoi que ce soit à ce titre. Il renonce également à ses prétentions en lien avec le mazout, bien qu'il conteste devoir la somme de 3'719 fr. 30.

3.2

3.2.1 Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; TF 4A_85/2021 du 8 juillet 2021 consid. 5.2). Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Constituent des indices non seulement la teneur des déclarations

de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes.

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait.

L'interprétation contractuelle des manifestations de volonté implique d'abord une interprétation subjective et, en cas d'échec seulement d'une telle interprétation, elle nécessite une interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; ATF 138 III 659, JdT 2013 II 400 consid. 4.2.1).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. L'on peut ainsi imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Elle consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

3.2.2 L'art. 205 al. 1 CPC prévoit que les dépositions des parties ne doivent ni figurer au procès-verbal de conciliation ni être prises en compte par la suite, durant la procédure au fond. Le but de ce principe est de permettre aux parties de s'exprimer librement lors de la tentative de

conciliation, afin de favoriser la conclusion d'un accord à l'amiable (ATF 140 III 70 consid. 4.3). Les déclarations faites durant la phase transactionnelle ne constituent pas des allégations au sens de l'art. 55 al. 1 CPC. Lorsque l'autorité de conciliation envisage de rendre une décision au sens de l'art. 212 CPC, elle ouvre les débats principaux et invite les parties à plaider conformément à l'art. 228 CPC, applicable par analogie en vertu du renvoi de l'art. 219 CPC. C'est à ce moment que la phase d'allégation débute (Aeschlimann-Disler/Heinzmann, *in* Chabloz et al. [édit.], Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 9 ad art. 205 CPC et les réf. citées).

3.3 S'agissant des prétentions de l'intimé, le premier juge a considéré que les coûts du mazout étaient à la charge de l'appelant, locataire de l'immeuble du 1^{er} avril 2017 au 22 décembre 2017, dès lors qu'il s'agissait de frais d'entretien (art. 15 du contrat de vente à terme du 28 février 2017). Cette appréciation était en outre confirmée par le fait que les parties étaient convenues que le vendeur limitait sa prise en charge aux impôts, primes d'assurances et intérêts hypothécaires de l'immeuble jusqu'au transfert de propriété. Le président a retenu que le premier état des lieux concernait le locataire sortant et que le second, non daté, concernait en réalité le locataire entrant, soit l'appelant, raison pour laquelle ce document se trouvait en mains de ce dernier. Il a ensuite considéré que la citerne à mazout était pleine à la prise de possession des lieux par l'appelant et son épouse, dès lors que T._____ avait payé une compensation de 400 litres (cf. courriel du 3 mars 2017). L'appelant devait s'acquitter par conséquent de la somme arrondie de 3'000 fr. pour l'entretien du brûleur à mazout et pour le plein de la citerne à mazout, conformément au décompte établi le 22 décembre 2017 par D._____. A cela s'ajoutaient encore deux factures de 719 fr. 30 au total relatives aux travaux sur le tableau électrique, par 199 fr. 80, et au dépannage du brûleur à mazout, par 519 fr. 50, qui entraient également dans les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble.

S'agissant des prétentions reconventionnelles de l'appelant, le premier juge a rappelé que l'art. 15 du contrat de vente à terme du 28

février 2017 prévoyait notamment le transfert des profits et risques de l'immeuble vendu ainsi que la prise en charge par les acheteurs des éventuels frais d'entretien et de réparation de l'immeuble, dès le 1^{er} avril 2017, date de l'entrée en possession anticipée des lieux par l'appelant et sa famille. Ce même article précisait encore qu'aucune modification ne pouvait être apportée à l'immeuble avant la date du transfert de propriété, date à laquelle le vendeur devait établir le décompte des acheteurs - vendeur. Selon le président, la commune et réelle intention des parties était ainsi de mettre tous les frais de réparation de l'immeuble à la charge de l'appelant dès la prise en possession anticipée des lieux. L'état de l'immeuble était pris en compte dans la fixation du prix de vente. Au vu de ce qui précède, le magistrat a considéré que l'appelant n'avait pas prouvé que l'intimé avait autorisé oralement les travaux effectués par les acheteurs. De plus, l'art. 15 du contrat de vente à terme prévoyait que le vendeur devait établir à la date du transfert de propriété et à ses frais un « décompte acheteurs - vendeur ». Or, le décompte pour la répartition des travaux et frais, établi le 6 avril 2017 par D._____, n'avait jamais été accepté par l'appelant, de sorte qu'aucun accord n'était parvenu entre les parties au sujet notamment de la nouvelle porte d'entrée, du nettoyage de la terrasse, de la piscine ou de la peinture des murs, étant précisé que la plupart des travaux objets des factures du 17 mai 2017 ne figuraient de toute manière pas sur ce décompte. Partant, faute d'accord intervenu entre les parties, le président a considéré que l'appelant avait violé les obligations contractuelles à sa charge, selon lesquelles toute modification de l'immeuble jusqu'à la date du transfert de propriété était interdite, sous réserve de l'autorisation de l'acheteur. Par surabondance, le premier juge a relevé que l'appelant ne saurait se référer aux allégations contenues dans la requête de conciliation de l'intimé, de telles allégations étant confidentielles en vertu de l'art. 205 al. 1 CPC. Le magistrat a ensuite considéré qu'aucun accord n'était intervenu entre les parties et T._____ lors de l'état des lieux. Si, certes, le courriel adressé le 3 mars 2017 par l'intimé à T._____, qu'un certain nombre de travaux seraient pris en charge par le propriétaire, soit notamment le nettoyage de la maison, il n'en demeurerait pas moins que ce courriel ne constituait pas un engagement pris auprès de l'appelant de réaliser les travaux mentionnés,

ni un accord tripartite entre le locataire et les parties. Le premier juge a de surcroît relevé que les travaux de peinture établis par factures des 15 mars 2019 et 17 mai 2017 devaient être considérés comme des travaux d'entretien et de réparation, à la charge de l'appelant, conformément au contrat de vente. S'agissant en particulier des frais de nettoyage, le témoin D. _____ avait déclaré que la maison était en bon état et avait été nettoyée lors de l'état des lieux de sortie. Quant au remplacement de la porte, le courriel du 3 mai 2017 indiquait uniquement que l'intimé consentait à son remplacement, toutefois aux frais de l'appelant. Pour le surplus, l'appelant avait expressément déclaré qu'il ne fondait pas ses prétentions reconventionnelles sur les règles de la garantie en raison des défauts de la chose, ce qui excluait de recourir aux actions relatives auxdits défauts pour examiner ses prétentions, étant précisé qu'un avis des défauts n'avait jamais été signifié au vendeur. Quant à une éventuelle dissimulation frauduleuse d'un défaut en lien avec l'état de la piscine, le premier juge a relevé que les différents témoignages avaient permis de retenir que celle-ci n'était pas en bon état, que son entretien laissait à désirer et que des réparations peu habiles et manifestement visibles avaient été réalisées sur cet ouvrage et auraient donc dû apparaître comme une évidence à l'appelant, lors d'un examen même rapide de la villa qu'il s'appropriait à acheter. Or, l'art. 2 du contrat de vente prévoyait que les acheteurs déclaraient bien connaître l'état matériel de l'immeuble et ne formuler aucune réserve, également sur les parties accessoires et parties intégrantes. Le premier juge est ainsi parvenu à la conclusion qu'il n'y avait aucune dissimulation frauduleuse des défauts de la piscine.

3.4

3.4.1 L'appelant allègue que les travaux qu'il a effectués ont fait l'objet d'un accord avec l'intimé. Il prétend à cet égard que le témoin D. _____ aurait confirmé que l'intimé l'aurait autorisé à effectuer certains travaux. Il estime ainsi qu'il n'aurait pas violé les art. 2 et 15 du contrat de vente, lesquels prévoient qu'aucune modification ne pourrait être apportée à l'immeuble avant sa date de transfert.

En l'espèce, le témoin précité a effectivement confirmé, lors de son interrogatoire, que l'intimé avait autorisé l'appelant à effectuer certains travaux dès son entrée dans la maison. Il n'appartient toutefois pas à l'appelant de prouver quels travaux auraient été autorisés. Quoi qu'il en soit, l'appelant ne démontre pas que « les travaux autorisés » étaient à la charge du vendeur, de sorte qu'indépendamment de la question de savoir si les art. 2 et 15 du contrat auraient été violés, l'appelant ne saurait réclamer un quelconque montant à ce titre.

3.4.2 L'appelant soutient ensuite que l'intimé aurait admis à l'allégué 7 de sa requête de conciliation du 14 août 2018 que le décompte du 6 avril 2017 aurait été accepté par les parties. Il reproche au premier juge d'avoir considéré qu'il ne pouvait se prévaloir du contenu de la requête de conciliation, en se fondant sur la confidentialité de la procédure de conciliation. Il estime que les comportements des parties démontreraient que celles-ci étaient bel et bien parvenues à un accord. Seule la question de la quantité du mazout dans la citerne serait restée en discussion entre les parties. Il précise de surcroît que le courriel du 3 mai 2017 daterait en réalité du 5 mars 2017. Il soutient ainsi avoir prouvé que les frais de lave-linge et sèche-linge, par 443 fr., de peinture et porte d'entrée, par 7'500 fr. et 5'252 fr. 60, ainsi que de nettoyage, par 730 fr., devraient lui être remboursés par l'intimé.

De son côté, l'intimé relève que le contrat de vente a été conclu sans garantie et en connaissance de l'état de l'immeuble. Il fait valoir que le décompte acheteur-vendeur n'a jamais été signé par l'appelant. En outre, il soutient que s'il avait fait référence à ce document dans sa requête de conciliation, c'était uniquement en relation avec ses prétentions en remboursement de la consommation de mazout et aucunement pour démontrer la conclusion d'un contrat subséquent. Il fallait ainsi uniquement y voir des discussions à bien plaire entre les parties lorsque les relations étaient bonnes.

En l'espèce, le premier juge a retenu à juste titre que l'allégué 7 de la requête de conciliation ne pouvait être exploité au fond en

application de l'art. 205 al. 1 CPC. En effet, contrairement à ce que plaide l'appelant, il ne s'agit pas d'une allégation au sens de l'art. 55 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas non plus d'une déclaration de la partie adverse au sens de l'art. 191 CPC, faute de respect de la formalité prévue à l'art. 191 al. 2 CPC. Ainsi, la question eût dû faire l'objet d'une allégation régulière pour pouvoir être retenue dans le jugement au fond. Enfin, contrairement à ce que plaide l'appelant, l'interdiction d'exploitation au fond de la procédure de conciliation a un caractère absolu pour les mêmes parties (Egli, *in* Brunner/Gasser/Schwander, DIKE-Kommentar ZPO II, 2^e éd. Zurich 2016, n. 5 ad art. 205 CPC ; Infanger, *in* Spühler/Tenchio/Infanger [éd.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^e éd., n. 5 ad art. 205 CPC).

Par surabondance, on relèvera que la déclaration figurant sous l'allégué 7 de la requête de conciliation ne saurait être retenue comme telle. Il ressort en effet des faits établis, qu'après avril 2017, l'appelant a toujours contesté la prise en charge du stock de mazout prévue dans le décompte du 6 avril 2017. L'appelant persiste sur ce point dans son mémoire d'appel, sans relier cette constatation à son développement antérieur au sujet d'un prétendu accord sur ce point. La procédure au fond démontre toutefois clairement qu'aucun accord sur le décompte envoyé le 6 avril 2017 ne lie les parties. On peut certes corriger la date du 3 mai 2017 retenue par le premier juge au sujet d'un courriel daté en réalité du 5 mars 2017, mais cela ne modifie en rien l'appréciation qui précède. Ce courriel ne démontre pas que les parties se seraient entendues pour mettre les frais de changement de porte et de peinture à la charge de l'acheteur.

L'appelant ne parvient ainsi pas à établir factuellement l'existence d'un accord à même de justifier ses prétentions reconventionnelles à l'égard de l'intimé. Il en résulte que les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble acquis sont, dès leur entrée en jouissance anticipée, à la charge des acheteurs, comme le prévoit l'art. 15 al. 3 de l'acte authentique de vente immobilière conditionnelle du 28 février 2017.

3.4.3 S'agissant enfin des travaux de réparation de la piscine, l'appelant allègue qu'il ressortirait de l'accord du 6 avril 2017 que le vendeur s'était engagé à la « mise en route de la piscine y.c. réparation ». L'intimé aurait fait croire faussement à son cocontractant que les travaux sur la piscine avaient été effectués par ses soins, alors qu'il n'aurait réalisé que des réparations de fortune. Dans ces conditions, l'appelant n'aurait eu d'autre choix que de refaire intégralement la piscine. Il ne réclame cependant pas l'intégralité des coûts des travaux, seulement 5'000 fr. en indemnisation de la mauvaise exécution du contrat (art. 97 CO), malgré le fait que les travaux de fortune ont rendu la piscine pratiquement irréparable.

En l'occurrence, les frais de réparation du défaut - au demeurant connu de l'appelant et de son épouse - soit la prise en charge des réparations efficaces, contrairement à l'intervention insuffisante faite avant l'entrée en jouissance, ne pouvait qu'incomber aux acheteurs. A cet égard, l'appelant ne fonde pas sa prétention sur la garantie des défauts, mais sur le prétendu accord du 6 avril 2017, en réalité non avéré (cf. *supra* consid. 3.4.2). Il sied en outre de rappeler que l'immeuble a été vendu sans garantie, ce dont il a été tenu compte dans le prix de vente (art. 14 du contrat de vente à terme du 28 février 2017). Autant que besoin, les considérations du premier juge sur ce point, en particulier s'agissant de la question de l'absence de défauts dissimulés, peuvent être confirmées.

3.4.4 Enfin, l'appelant critique l'appréciation du premier juge s'agissant du carrelage et du mazout. Toutefois, l'appelant renonce à conclure au paiement de ces deux postes, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner les griefs qu'il présente à ce sujet.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 789 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera en outre à l'intimé la somme de 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 789 fr. (sept cent huitante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelant K._____.
- IV.** L'appelant K._____ versera à l'intimé B._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jean-Jacques Martin (pour K. _____),
- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour B. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :