

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 juin 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges  
Greffier : M. Grob

\*\*\*\*\*

**Art. 197 al. 1, 199, 205 et 221 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_ et **Z.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 1<sup>er</sup> mars 2016 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**\_\_\_\_\_, à [...], et **E.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 1<sup>er</sup> mars 2016, communiqué aux parties pour notification le 4 juillet 2016, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la demande introduite le 16 juillet 2012 par A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ contre N.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ SA (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 45'764 fr., à la charge d'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ (II), a astreint ces derniers à rembourser la somme de 6'307 fr. à N.\_\_\_\_\_ et de 1'775 fr. à E.\_\_\_\_\_ SA, au titre de leurs avances de frais judiciaires (III et IV), et a dit qu'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ devaient verser tant à N.\_\_\_\_\_ qu'à E.\_\_\_\_\_ SA la somme de 14'700 fr. à titre de dépens (V).

En droit, les premiers juges - examinant les différents défauts invoqués par A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ dans la villa acquise par ces derniers auprès de N.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire d'E.\_\_\_\_\_ SA - ont notamment considéré, en substance, que l'inhabitabilité de l'étage inférieur et le manque de surface habitable de ladite villa ne constituaient pas des défauts de la chose vendue au sens de l'art. 197 CO. Par surabondance, ils ont retenu que même à supposer qu'il s'agisse de défauts, A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ seraient de toute manière déchus de leur droit d'exercer l'action en garantie en raison des défauts, au regard de la clause exclusive de garantie contenue dans l'acte de vente, laquelle ne pouvait être considérée comme nulle au sens de l'art. 199 CO. Concernant le couvert à voitures, les premiers juges ont reconnu que celui-ci ne semblait pas conforme à l'autorisation de construire délivrée à N.\_\_\_\_\_ le 25 septembre 2002 et qu'il s'agissait d'un défaut juridique. Ils ont toutefois considéré qu'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ n'avaient pas prouvé en quoi ce défaut, soit l'existence d'un couvert à voitures en lieu et place d'une pergola, entraînait une moins-value, de sorte qu'ils ne pouvaient prétendre à aucune indemnité dans le cadre de l'action en garantie en raison des défauts qu'ils exerçaient. Pour toutes ces raisons, les conclusions de la demande d'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ devaient être rejetées.

**B.**           **a)** Par acte du 5 septembre 2016, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que les conclusions prises dans leur demande du 16 juillet 2012 soient admises (I), que N. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ SA leur doivent, solidairement entre eux, immédiat paiement de la somme de 157'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2010 (II), que N. \_\_\_\_\_ leur doive immédiat paiement de la somme de 4'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2010 (III), que N. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ SA leur doivent, solidairement entre eux, à titre de dépens, une participation aux honoraires de leur conseil fixée à dires de justice, ainsi que les débours de celui-ci (IV), et que les frais de justice de première instance soient mis à la charge de N. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ SA qui leur en doivent le paiement, solidairement entre eux (V). A titre subsidiaire, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel à intervenir.

Invités à se déterminer, N. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ SA ont chacun déposé, le 30 novembre 2016, respectivement le 7 décembre 2016, une réponse au pied de laquelle ils ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

**b)** Un second échange d'écriture ayant été ordonné, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ont déposé une réplique le 16 janvier 2017, confirmant les conclusions de leur appel.

Les 27 janvier et 27 février 2017, N. \_\_\_\_\_, respectivement E. \_\_\_\_\_ SA, ont chacun déposé une duplique, confirmant les conclusions prises dans leur réponse.

Le 31 janvier 2017, le conseil d'A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ a transmis à la Cour de céans une lettre adressée à ces derniers le 22 janvier 2017 par N. \_\_\_\_\_.

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

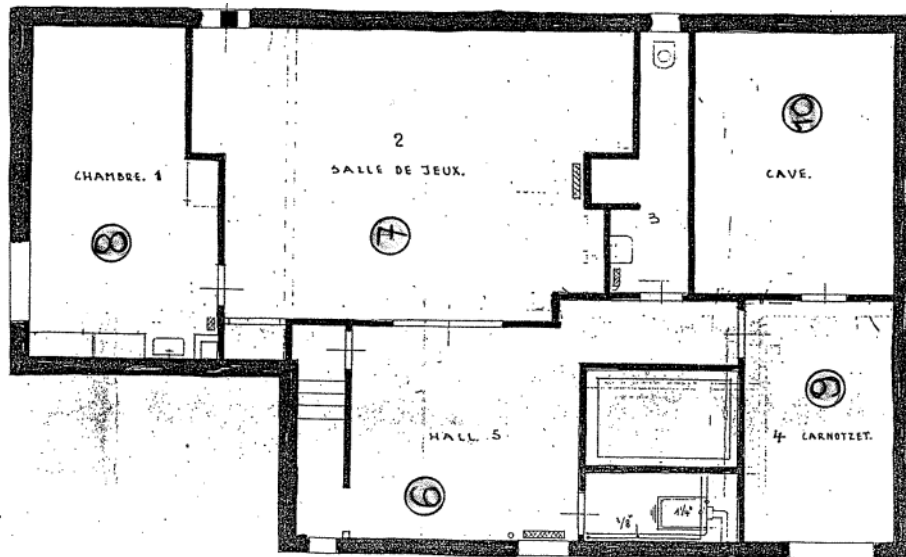
**1.** E.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme qui a son siège à [...] et dont le but est le suivant : « toute activité commerciale et de conseils en matière immobilière, notamment courtage, conduite de projets de construction et l'entreprise générale, à l'exception de la gérance de biens immobiliers ». Elle est inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 12 novembre 1985 et [...] en est l'administrateur unique.

N.\_\_\_\_\_ est propriétaire de plusieurs immeubles dans le canton de Vaud.

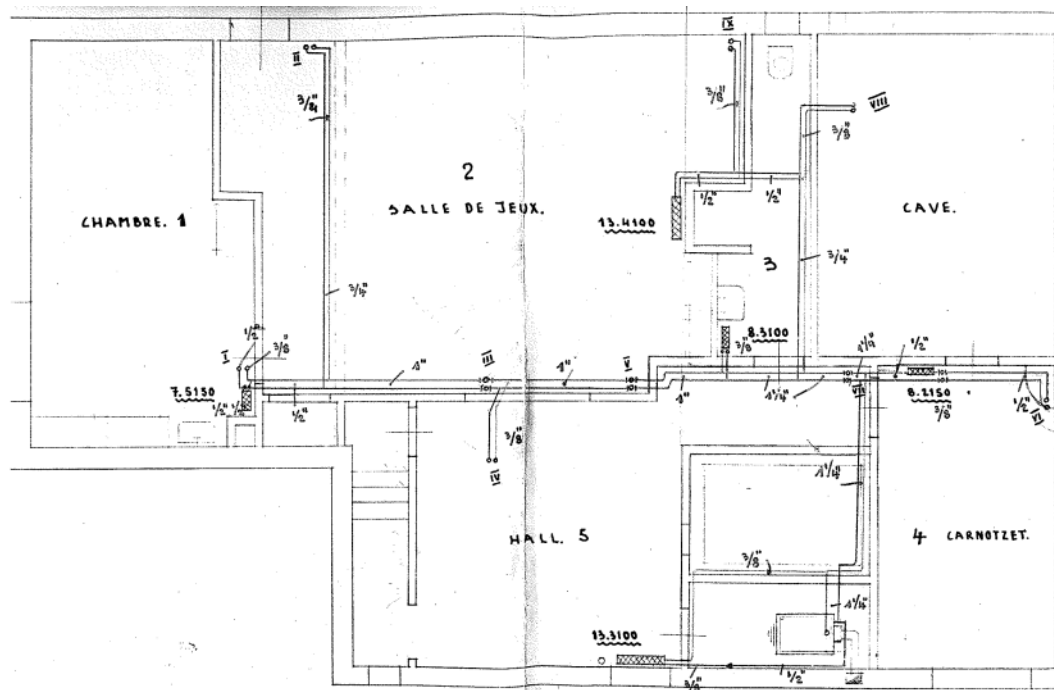
**2.** Par acte notarié du 14 juillet 1975, N.\_\_\_\_\_ a acquis la parcelle n° [...] de la Commune de [...], désignée comme ayant une surface totale de 1'131 m<sup>2</sup>, composée de 149 m<sup>2</sup> d'« habitation, no [...] d'ass. inc. » et de 982 m<sup>2</sup> de « place jardin ».

Cet acte de vente comportait un inventaire listant, d'une part, les locaux de la villa sise sur la parcelle - à savoir la salle de séjour, le hall d'entrée, le « petit hall et corridor », la chambre d'amis, la chambre à coucher, la salle de bains, la « descente cave, vestibule et corridor du sous-sol », la « salle du sous-sol », la « chambre du sous-sol », le carnotzet, la cave, la cuisine, la terrasse et le jardin - et, d'autre part, l'ameublement desdits locaux.

Le plan du « sous-sol » de la villa compris dans l'acte se présentait comme suit :



Ce même plan, daté d'octobre 1975, était le suivant :



3. En juillet 1979, d'une part, et en 1986-1987, d'autre part, N. \_\_\_\_\_ a procédé à des travaux d'isolation de sa villa. Il n'a toutefois pas isolé le sous-sol, estimant qu'il n'y avait aucune raison de le faire, cet étage étant semi enterré et à l'abri du froid extérieur. Il a en outre transformé le carnotzet en bureau et a, dans le cadre de travaux en 1995, réorganisé le rez-de-chaussée.

**4.** Le 25 septembre 2002, la Commune de [...] a délivré à N.\_\_\_\_\_ un permis de construire n° [...], portant sur l'implantation d'une pergola préfabriquée et précisant ce qui suit au titre de « conditions spéciales communales » : « La pergola sera sans couverture, ni fermée. Elle pourra être recouverte de verdure ». Un permis d'utiliser lui a été délivré le 8 décembre 2008.

N.\_\_\_\_\_ a fait construire un couvert à voitures en bois sur l'emplacement prévu pour l'implantation de ladite pergola. Ce couvert à voitures lui a coûté 12'510 fr., d'après une facture de [...] du 14 novembre 2002.

**5.** Dans sa déclaration fiscale pour l'année 2008, N.\_\_\_\_\_ a indiqué que la surface de son logement était de 99 m<sup>2</sup>.

**6.** En 2010, N.\_\_\_\_\_ a fait appel à E.\_\_\_\_\_ SA pour procéder à la vente de sa villa, dans laquelle il vivait depuis 1975. Cette société a préparé à cet effet un dossier de vente - dont a eu connaissance N.\_\_\_\_\_ - qui comportait, outre des photographies de l'extérieur de la villa, les « données techniques » suivantes :

« - villa	Avenue [...] [...]
- parcelle	1'134 m <sup>2</sup>
- volume	974 m <sup>3</sup>
- habitable	200 m <sup>2</sup> environ
- année de construction	1960
- rénovations	1995
- chauffage	mazout (citerne PVC 4 x 1000 litres)
- libre	été 2010 ».

Sous la rubrique « distribution », la notice de vente mentionnait ce qui suit :

« Rez-supérieur

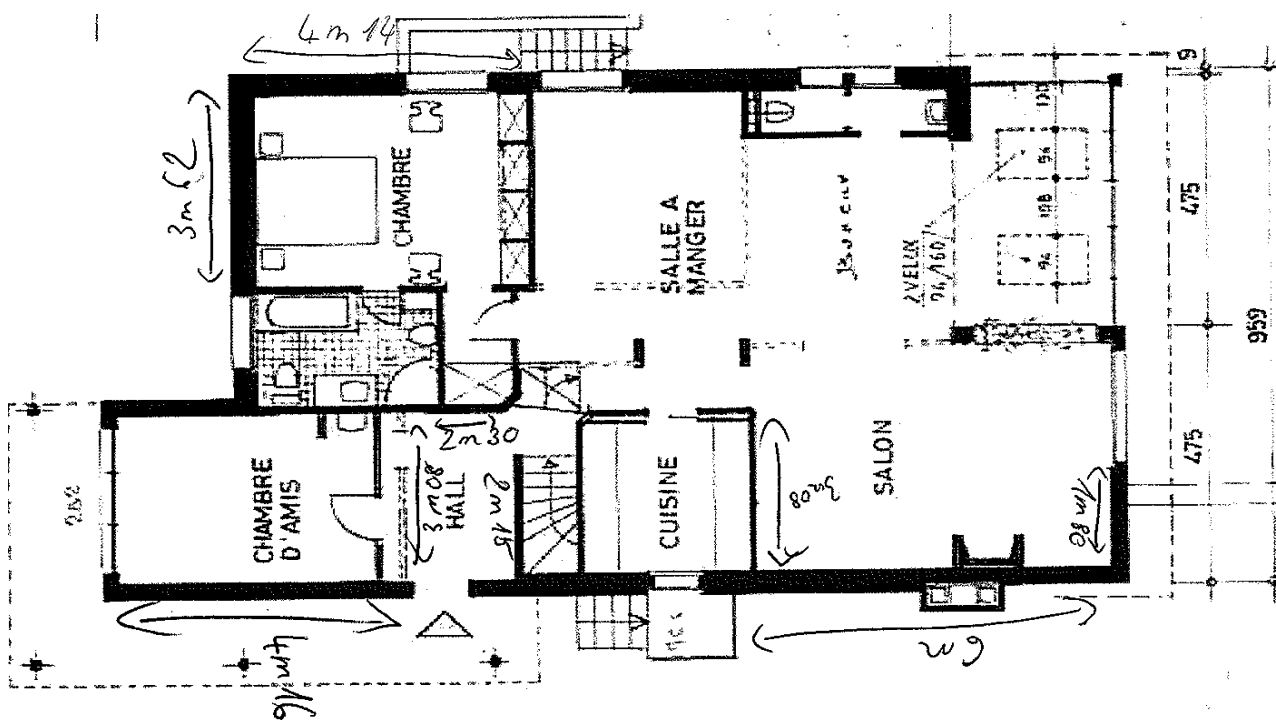
- o Hall d'entrée, cuisine fermée équipée, salon avec cheminée, salle à manger, coin bureau, WC lavabo visites, véranda avec sortie terrasse jardin, une chambre, chambre parents avec armoires et salles de bains, douche WC lavabo attenante.

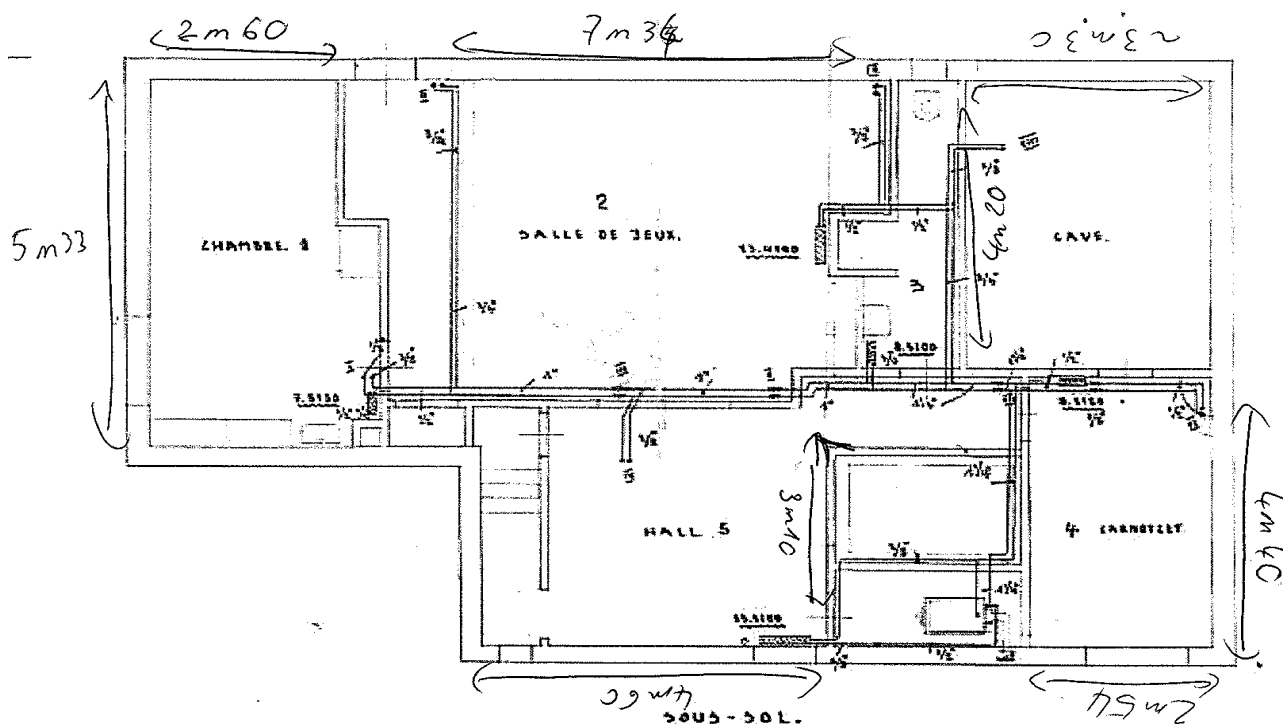
Rez-inférieur

- o Hall, une chambre d'amis, un bureau, un carnotzet, cave, douches WC-lavabo, grande salle de jeux, local chauffage et citerne ».

Il était en outre indiqué que la villa comportait un couvert pour trois voitures. Enfin, le prix de vente était fixé à 2'300'000 francs.

Les plans suivants, remis par N. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_ SA, étaient compris dans le dossier de vente :





Lors de la constitution du dossier, P. \_\_\_\_\_, employé au sein d'E. \_\_\_\_\_ SA depuis juillet 1995, a procédé au calcul du nombre de mètres carrés « habitables » de la villa, retenant une surface de 233.65 m<sup>2</sup>, soit 148 m<sup>2</sup> pour le « rez-supérieur » et 85.65 m<sup>2</sup> pour le « rez-inférieur », ce niveau étant constitué d'une « salle de jeux + douche WC » de 38.64 m<sup>2</sup>, d'une chambre d'amis de 16.57 m<sup>2</sup>, d'un « hall dégagement » de 19.82 m<sup>2</sup> et d'un bureau de 10.62 m<sup>2</sup>.

Concernant la mention de « 200 m<sup>2</sup> environ » figurant sur la notice de vente, le témoin P. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'il s'agissait d'une pondération, en ce sens qu'il estimait qu'une surface de cette taille était adéquate pour cette villa et qu'ils ne voulaient pas « exagérer les surfaces ». S'agissant du « rez-inférieur », il a précisé qu'il n'avait pas mesuré la hauteur des locaux et que pour lui, cet étage était utilisable au quotidien, d'une part, dès lors qu'il était lumineux, très bien entretenu, chauffé et ne ressemblait pas à un sous-sol, et, d'autre part, dans la mesure où N. \_\_\_\_\_ lui avait indiqué qu'il utilisait quotidiennement la douche et le bureau et que des amis ou ses enfants dormaient régulièrement dans la chambre s'y trouvant. Quant à N. \_\_\_\_\_, il a déclaré qu'il avait toujours appelé cet étage « sous-sol », que c'était P. \_\_\_\_\_ qui avait utilisé la dénomination « rez-inférieur », que l'un de

ses enfants dormait dans la chambre de cet étage et qu'à ses yeux, la hauteur de ces locaux ne changeait rien à leur habitabilité.

**7.** A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, qui avaient repéré l'annonce de la vente de la villa sur Internet, ont communiqué, en date du 17 mars 2010, leurs coordonnées à E.\_\_\_\_\_ SA afin qu'elle leur transmette le dossier de vente.

Pour A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, parents de respectivement un et trois enfants - soit deux adolescents d'un précédent mariage de Z.\_\_\_\_\_ et un enfant commun -, le nombre de chambres était essentiel dans leur décision d'acheter la villa. Leur idée était que les deux aînés - qui passaient un week-end sur deux et la moitié des vacances chez leur père Z.\_\_\_\_\_ - partagent une chambre, que leur enfant commun en occupe une et qu'ils dorment eux-mêmes dans la troisième. Z.\_\_\_\_\_ a par ailleurs précisé que lui et son épouse envisageaient d'avoir un deuxième enfant et que, dans cette perspective, il leur fallait quatre chambres.

**8.** N.\_\_\_\_\_ organisait les visites de la villa en fonction des absences de son épouse. Alors que du point de vue de Z.\_\_\_\_\_, lesdites visites étaient difficiles à organiser et devaient être courtes, le témoin P.\_\_\_\_\_ a déclaré l'inverse, à savoir que cela n'était pas compliqué et qu'il n'y avait pas de « timing » précis.

Le 18 mars 2010, N.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont fait visiter la villa à Z.\_\_\_\_\_, durant une bonne demi-heure. Ce dernier a posé des questions à N.\_\_\_\_\_ sur l'entretien de la maison, la consommation énergétique - afin de se faire une idée des charges - et a demandé si la villa était saine, notamment s'il y avait de l'amiante, question revêtant une importance particulière pour A.\_\_\_\_\_, dont le père était décédé d'un cancer lié à cette matière. N.\_\_\_\_\_ lui a répondu de manière détaillée, précise et professionnelle et a indiqué qu'il se portait garant de l'installation de chauffage qu'il avait lui-même posée. Au « rez-inférieur », Z.\_\_\_\_\_ a pu constater que le local des citernes avait été aménagé avec une porte spéciale qui, selon les explications de N.\_\_\_\_\_, évitait les

odeurs de mazout. Les réponses très claires de ce dernier, ainsi que la renommée d'E. \_\_\_\_\_ SA, ont rassuré et mis en confiance Z. \_\_\_\_\_.

Le témoin P. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'en voyant la chambre d'amis du « rez-inférieur », Z. \_\_\_\_\_ avait affirmé qu'il était hors de question que ses enfants dorment à cet endroit. Pour ce témoin, Z. \_\_\_\_\_ voyait sa vie de famille au « rez-supérieur », ainsi que dans les combles surélevés. Il a ajouté que lors de sa visite, Z. \_\_\_\_\_ avait vu les possibilités d'élévation de la toiture pour créer deux chambres et deux salles d'eau et avait même demandé à N. \_\_\_\_\_ une estimation du coût de ces travaux, que ce dernier avait évalué à 500'000 francs.

A. \_\_\_\_\_, n'ayant pu assister à la première visite en raison de ses horaires de travail, a visité la villa l'après-midi du 24 mars 2010, également en présence de N. \_\_\_\_\_ et de P. \_\_\_\_\_. Toutes les pièces de la villa - meublées - lui ont semblées lumineuses et chaleureuses et il n'y faisait ni humide ni froid.

Lors de ces deux visites, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ont pu visiter l'intégralité de la maison, y compris les combles, ainsi que toute la partie correspondant au « rez-inférieur » de la notice de vente, qui comprenait notamment une douche, un bureau et une chambre d'amis.

Z. \_\_\_\_\_ a déclaré avoir vérifié que toutes les informations de base - à savoir l'emprise au sol de la maison, la taille et la forme de la parcelle - correspondaient au dossier de vente. A ses yeux, leur exactitude, au mètre près, validait la crédibilité du dossier.

**9.** Hormis les deux visites susmentionnées, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ont rencontré P. \_\_\_\_\_ à deux reprises, à savoir une première fois à son domicile - durant une à deux heures - et à une seconde occasion à l'auberge communale de [...], lors de laquelle ils ont formulé une offre d'achat de la villa à 2'025'000 francs. Ensuite de ce rendez-vous, P. \_\_\_\_\_ - qui avait d'ores et déjà informé A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ que d'autres personnes étaient intéressées par la villa - leur a indiqué qu'il

avait reçu une offre supérieure, mais que la priorité leur serait néanmoins garantie s'ils s'alignaient sur ladite offre. A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont accepté cette proposition et le prix a été arrêté à 2'150'000 francs.

**10.** Le 13 avril 2010, A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, d'une part, et N.\_\_\_\_\_, d'autre part, ont signé, devant la notaire V.\_\_\_\_\_, un contrat de vente à terme avec droit d'emption portant sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], aux termes duquel N.\_\_\_\_\_ a déclaré vendre ladite parcelle à A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ au prix de 2'150'000 francs. La parcelle était désignée comme ayant une surface totale de 1'134 m<sup>2</sup>, composée de 141 m<sup>2</sup> d'« habitation numéro [...] d'assurance-incendie » et de 993 m<sup>2</sup> de « place-jardin ».

Cet acte notarié mentionnait notamment ce qui suit s'agissant de l'état de l'immeuble :

« 1. Etat

L'immeuble est vendu dans son état actuel, connu des acquéreurs, sans garantie du vendeur quant aux défauts apparents et non apparents de la construction et quant à la constitution du terrain. Ainsi, les acquéreurs sont rendus attentifs au fait qu'ils seront privés des garanties prévues par la loi, notamment des trois actions, rédhibitoire, en réduction de prix et en dommages et intérêts.

(...)

L'article 199 du Code des obligations, qui prévoit que "toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose", demeure réservé. ».

Lors de son audition, Me V.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle avait pour pratique de lire et commenter ses actes et que le projet de l'acte de vente avait été adressé à A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à N.\_\_\_\_\_, en date du 8 avril 2010.

**11.** Le 25 juin 2010, N.\_\_\_\_\_ a écrit à Me V.\_\_\_\_\_ un courrier dans lequel il a notamment précisé s'être donné beaucoup de peine pour remettre aux nouveaux propriétaires une villa au plus en ordre et avoir investi plus de 6'500 fr. depuis la signature de la vente pour « gommer tous les défauts » qu'il connaissait. Il a en outre indiqué avoir rempli en

totalité son contrat de vendeur, espérant que les nouveaux propriétaires en seraient satisfaits.

**12.** A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ sont devenus formellement propriétaires de la parcelle objet de l'acte de vente en date du 7 juillet 2010.

**13.** A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont été informés, au début du mois de juillet 2010, par un peintre mandaté pour rafraîchir le « rez-inférieur » de la villa, que cet espace ne méritait pas d'investissements coûteux, dès lors qu'il n'était – selon lui – pas habitable, bien qu'il comprenne notamment une chambre et un bureau. Ils ont alors pris contact avec L.\_\_\_\_\_, architecte EPFL-SIA auprès du Bureau d'architecture et d'urbanisme [...], qui a visité la villa le 9 juillet 2010.

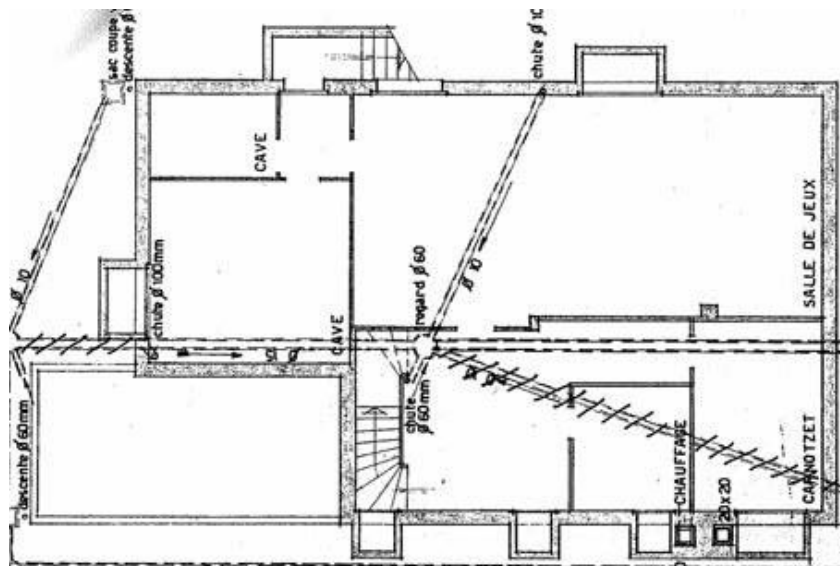
Le 12 juillet 2010, L.\_\_\_\_\_ a écrit à A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, en substance, que sa visite des lieux confirmait que le sous-sol avait une hauteur sous plafond d'après les plans de 2.20 m, donc insuffisante pour un local habitable, que le pourcentage de lumière dans chaque local était en dessous de la norme et que la jurisprudence considérait comme sous-sol un niveau dégagé totalement sur une façade, partiellement sur deux autres, et dont les locaux étaient situés en dessous du terrain naturel pour plus de la moitié de son volume, ce qui était le cas ici. Il a encore précisé qu'à l'évidence, la seule manière d'agrandir la surface habitable était de reconsidérer la toiture, en respectant le règlement sur les constructions en vigueur.

**14.** Par courrier du 5 août 2010, le précédent conseil d'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ a notamment écrit à N.\_\_\_\_\_, avec copie à E.\_\_\_\_\_ SA, qu'à la suite de la vente et après avoir emménagé, ses clients avaient constaté plusieurs problèmes, soit que le sous-sol (ou rez-inférieur) dont N.\_\_\_\_\_ leur avait promis l'habitabilité ne paraissait pas conforme aux normes et ne pouvait être comptabilisé dans la surface habitable, laquelle était donc en réalité bien inférieure aux « 200 m<sup>2</sup> environ » figurant sur la notice de vente et que par conséquent, vu l'impossibilité d'utiliser le sous-

sol pour y loger leurs enfants comme ils le prévoyaient, A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ allaient être forcés d'agrandir la surface habitable par le biais d'une surélévation très coûteuse de la villa. Cet avocat a en outre indiqué qu'à la place de la pergola faisant l'objet du permis de construire délivré à N.\_\_\_\_\_ en 2002, un couvert pour voiture avait été construit, qui n'était toujours pas cadastré. Il a enfin précisé que sa lettre valait avis des défauts et qu'il reprendrait contact très prochainement, afin de faire part des prétentions de ses mandants s'agissant des dommages occasionnés par les points mentionnés dans son courrier.

**15.** A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ se sont adressés à la commune de [...], qui leur a remis, d'une part, les plans d'origine de la villa datés du 10 février 1959 et établis par les architectes [...] et [...] et, d'autre part, la police d'assurance bâtiment de ce bien immobilier, datée du 28 janvier 1988.

Le plan du sous-sol de la villa de 1959 se présentait comme suit:



La police d'assurance bâtiment faisait état de transformations et d'« Isol. Périph. » et indiquait que les travaux avaient débuté en octobre 1986. Ce document, complété en caractères d'imprimerie, ne comportait aucune signature.

**16.** Par courriel du 10 août 2010, le Service technique de la commune de [...] a confirmé au conseil d'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ que « la pièce désignée comme « salle de jeux » sur le plan du 10.02.1959, établi par MM. [...] et [...], ne [pouvait] être considérée comme habitable au sens des articles 88 et 89 du plan communal d'extension et de la police de constructions, ainsi que les articles 27 et 28 RLATC [règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 ; RSV 700.11.1], notamment ».

**17.** Le 25 janvier 2011, le Bureau d'architecture et d'urbanisme [...] a établi un rapport relatif à un projet de surélévation de la villa d'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, qui permettrait d'augmenter la surface habitable de 117 m<sup>2</sup>. Le coût de ces travaux a été estimé à 1'350'000 francs.

Z.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'on leur avait déconseillé à ce jour de faire des travaux importants, mais qu'un jour ou l'autre, ils allaient les entreprendre, en particulier pour créer une chambre supplémentaire pour un nouvel enfant.

**18.** Alors que la fille de Z.\_\_\_\_\_, âgée de 17 ans, séjournait à la villa un lundi soir sur deux, un week-end sur deux et la moitié des vacances, son fils de 20 ans y venait un peu moins souvent. A ces occasions, ils dormaient dans la chambre du sous-sol (ou « rez-inférieur » selon la notice de vente). Quant à la jeune fille au pair, elle occupait l'ancien bureau de cet étage, dans lequel un lit avait été installé.

**19.** a) En cours d'instruction, une expertise a été confiée à R.\_\_\_\_\_, ingénieur architecte EPFL-SIA, lequel, d'une part, s'est adjoint le concours d'un co-expert, en la personne de X.\_\_\_\_\_, ingénieur civil SIA, et d'autre part, a consulté deux experts immobiliers, savoir D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_. Le rapport d'expertise a été déposé le 14 mai 2013, et complété en date du 21 février 2014, sur requête d'A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, ainsi que de N.\_\_\_\_\_.

**b)** S'agissant de la nature des étages de la villa, les experts ont relevé que, selon l'usage, la notion de « rez-inférieur » impliquait un dégagement complet d'une façade, ce qui n'était pas le cas de la villa en cause, de sorte que ce bien immobilier comportait uniquement un rez-de-chaussée et un sous-sol.

Concernant la notion de « vue directe », les experts ont affirmé que les fenêtres de la salle de jeux et de la chambre d'amis - situées au sous-sol - n'avaient pas de vue directe dès lors que leur contrecœur se situait à 1.75 m, soit au-dessus de la limite de 1.50 m. Il en allait de même de la fenêtre de la chambre d'amis, celle-ci donnant au demeurant dans un saut de loup partiel.

Quant à la hauteur du sous-sol, les experts ont confirmé qu'elle était de 2.20 m. Se basant sur l'art. 25 RLATC - selon lequel tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m<sup>3</sup> et que les chambres à coucher occupées par plus d'une personne doivent contenir au minimum 15 m<sup>3</sup> par occupant -, ils ont affirmé que les volumes de la chambre du sous-sol (36.45 m<sup>3</sup>) et du bureau (23.64 m<sup>3</sup>) étaient certes suffisants au regard de cette disposition, mais que leurs hauteur et éclairage naturel n'étaient pas conformes aux art. 27 et 28 RLATC. En conséquence, ils sont arrivés à la conclusion que, dès lors que ces dispositions étaient cumulatives, ces deux pièces au sous-sol ne pouvaient servir ni à l'habitation, ni au travail sédentaire. Ils ont toutefois relevé que selon l'usage, les surfaces utilisées « occasionnellement » et non destinées à l'habitation ou au travail sédentaire (art. 27 RLATC) - comme une salle de jeux ou un carnotzet - pouvaient échapper aux critères de hauteur des locaux, d'éclairage naturel et de ventilation prescrits par l'art. 28 RLATC.

**c)** Les experts ont expliqué que selon l'usage, la « surface habitable » se calculait en comptabilisant les surfaces des pièces situées à l'intérieur des murs extérieurs, y compris les murs non porteurs, à l'exception des murs porteurs et des gaines techniques. Selon eux, la

surface habitable réelle de la villa était de 138 m<sup>2</sup>. Par rapport aux 200 m<sup>2</sup> indiqués sur la notice de vente – répartis entre un « rez-inférieur » et un « rez-supérieur » –, le « manco » était de 62 m<sup>2</sup>, équivalant à 229.40 m<sup>3</sup>, arrondi à 230 m<sup>3</sup>.

Ils ont estimé le coût de construction d'une maison de qualité équivalente à 800 fr. par mètre cube au minimum, soit à 184'000 fr. en l'espèce (800 fr. x 230 m<sup>3</sup>).

**d)** Les experts ont indiqué qu'il était possible de rendre le sous-sol de la villa habitable en abaissant le niveau du sol, afin d'obtenir un « vide utile » de 2.40 m et de répondre ainsi tant aux exigences du RLATC qu'à celles du Règlement communal du plan d'extension et de la police des constructions de la Commune de [...]. Ils ont précisé que cela impliquerait d'importants travaux, touchant à la structure même de la villa, mais que ceux-ci ne seraient ni titanesques ni dangereux pour la stabilité du bâtiment.

Ils ont considéré qu'afin de combler le « manco » de surface habitable de 62 m<sup>2</sup>, il conviendrait d'abaisser le sol non seulement dans la chambre, mais également dans l'ensemble de la surface « hall - salle de jeux », laquelle représentait 63 m<sup>2</sup> (chambre : 16.57 m<sup>2</sup> ; hall : 13.69 m<sup>2</sup> ; salle de jeux : 32.74 m<sup>2</sup>), et ont estimé le coût de mise en conformité de cette surface à 140'500 francs. Quant au coût de transformation de la seule chambre d'amis, les experts l'ont évalué à 67'200 francs. Ils ont précisé en outre qu'en abaissant le niveau de la chambre d'amis et de la salle de jeux, il faudrait créer deux paliers et trois marches, pour un coût de 1'200 francs. Enfin, les frais administratifs nécessaires à l'obtention du permis de construire s'agissant de ces travaux s'élèveraient environ à 5'700 francs.

Les experts ont relevé que, durant ces travaux, le sous-sol serait partiellement inutilisable et que la cour et le jardin latéral devraient être remis en état puisqu'il y aurait lieu de dégager la façade. Selon eux, lesdits travaux n'impliqueraient pas de déménagement pour les

propriétaires et le dommage y relatif pouvait être estimé entre 3'000 et 5'000 francs.

e) Concernant le projet de surélévation proposé par l'architecte L.\_\_\_\_\_, les experts ont indiqué que le sous-sol ne serait certes pas touché et que le rez-de-chaussée ne subirait que quelques transformations mineures - notamment la suppression de la chambre nord-ouest afin d'y trouver une nouvelle entrée - mais qu'un étage complet, recouvert par une toiture, serait construit à neuf. Cette solution permettrait à A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ d'acquérir une surface habitable de 148 m<sup>2</sup> + 117 m<sup>2</sup>, soit plus grande que les 200 m<sup>2</sup> indiqués dans la notice de vente. Les experts ont considéré que cette solution allait bien au-delà de la « compensation » recherchée par les prénommés et qu'elle impliquerait inévitablement un déménagement de longue durée, dont il n'avait pas été tenu compte dans le coût total de l'opération.

Les experts ont toutefois estimé que sans aller jusqu'à la création d'un étage supplémentaire complet, il serait possible de procéder à une surélévation du faite de la toiture de l'ordre d'un mètre, qui permettrait de retrouver - dans les combles - une surface habitable de 60 m<sup>2</sup>, qu'il y aurait lieu de rendre accessible depuis le rez-de-chaussée, par un escalier que l'on pourrait trouver au fond du séjour en découpant la dalle. Se basant sur sa rencontre avec le Service technique de la commune de [...], l'expert R.\_\_\_\_\_ a affirmé que cette légère modification de la façade ouest de la villa - certes située à 4 m de la limite de parcelle au lieu des 5 m réglementaires - ne devrait pas poser problème au niveau communal. D'après les informations obtenues de la part d'un charpentier et d'un ferblantier couvreur, les experts ont estimé le coût de cette solution à environ 133'000 francs. S'y ajouteraient le coût de la remise en état des extérieurs - évalué entre 3'000 et 5'000 fr. -, les frais administratifs nécessaires à l'obtention du permis de construire pour ces travaux - de 6'000 fr. environ -, des coûts supplémentaires de surélévation du toit pour respecter la distance réglementaire de 5 m de la façade est - de 10'000 fr. environ -, ainsi qu'un montant pouvant varier

entre 2'000 et 3'000 fr. pour l'obtention d'un rapport lié à la présence d'amiante dans le toit.

Selon les experts, les nuisances des travaux de surélévation du faîte seraient minimales, dès lors que lesdits travaux se feraient depuis l'extérieur et que l'accès aux combles – pour les travaux de second œuvre – s'effectuerait par la fenêtre à prévoir en façade est. Cette solution ne nécessiterait donc aucun déménagement.

**f)** A choisir entre les deux solutions mentionnées ci-dessus, les experts ont considéré qu'en fonction des incertitudes liées au terrain et à la présence éventuelle de canalisations sous la dalle actuelle du sous-sol, la solution de la surélévation du faîte devrait être préconisée.

**g)** Sur la base d'estimations faites par les experts immobiliers D. \_\_\_\_\_ (entre 1'700'000 fr. et 1'800'000 fr.) et H. \_\_\_\_\_ (entre 1'880'000 fr. et 2'200'000 fr., montants ramenés à 1'840'000 fr. et 2'160'000 fr. dans le rapport d'expertise du 14 mai 2013), les experts ont évalué la valeur de la villa au moment de sa vente à 1'920'000 fr., de sorte que le prix de vente de 2'150'000 fr. leur semblait un peu surfait.

**h)** S'agissant du couvert à voitures, construit par N. \_\_\_\_\_ sur la base du permis de construire portant sur une pergola « sans couverture ni fermée », les experts ont estimé le coût de sa remise en état – soit la dépose de la couverture, y compris son élimination – à 4'500 fr., équivalant aux honoraires de deux ouvriers pendant deux jours et aux frais de décharge. Se basant sur sa rencontre avec un collaborateur du Service technique de la commune de [...], l'expert R. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'au vu du temps passé, la commune ne devrait pas intervenir pour faire déposer cette couverture, étant précisé que si une demande était faite pour transformer ce couvert, il serait requis de le rendre conforme, à savoir de retrouver une pergola.

**20.** **a)** Par demande du 16 juillet 2012, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que N. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ SA

soient reconnus leurs débiteurs et leur doivent, solidairement entre eux, immédiat paiement de la somme de 675'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2010 (I) et à ce que N.\_\_\_\_\_ soit reconnu leur débiteur et leur doive immédiat paiement de la somme de 45'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2010 (II). Ils se sont en outre réservés le droit de préciser leurs conclusions en cours d'instance.

Dans sa réponse du 11 septembre 2012, E.\_\_\_\_\_ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet des conclusions de la demande, subsidiairement à ce que N.\_\_\_\_\_ soit tenu de la relever, en capital, intérêts, frais et dépens, de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle en vertu des conclusions prises à son encontre par A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_.

Par réponse du 12 septembre 2012, N.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à libération et subsidiairement, au cas où il serait tenu d'indemniser A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, à ce que E.\_\_\_\_\_ SA le relève de toute condamnation.

Le 30 octobre 2012, N.\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur les allégués de la réponse d'E.\_\_\_\_\_ SA et a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises à son encontre.

En date du 19 novembre 2012, E.\_\_\_\_\_ SA s'est déterminée sur les allégués de la réponse de N.\_\_\_\_\_ et a persisté dans ses conclusions.

Le 3 décembre 2012, A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur les allégués des réponses susmentionnées et ont maintenu leurs conclusions.

**b)** Lors d'une audience tenue le 24 septembre 2014, A.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de parties. P.\_\_\_\_\_, Me V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, fille de N.\_\_\_\_\_, ont en outre été entendus comme témoins.

**c)** L'audience de jugement a eu lieu le 16 février 2016 en présence d'A.\_\_\_\_\_, assistée de son conseil, représentant également Z.\_\_\_\_\_, de N.\_\_\_\_\_, assisté de son conseil, et du conseil d'E.\_\_\_\_\_  
SA, représentant cette dernière. D'entrée de cause, A.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont réduit leurs conclusions, en ce sens qu'ils réclamaient désormais des montants de 157'000 fr. avec intérêts (chiffre I) et de 4'500 fr. avec intérêts (chiffre II).

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) 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, formé en temps utile par une partie qui y 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 ainsi que 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 (JdT 2011 III 43

consid. 2 et les références 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.** Il est établi que les appelants ont acquis la villa de l'intimé N.\_\_\_\_\_ par la signature d'un acte authentique le 13 avril 2010 et que ce dernier leur a transféré la propriété de ce bien. Il n'est pas contesté qu'un contrat de vente immobilière au sens des art. 216 ss CO a été conclu entre les parties.

**4.**

**4.1** Les appelants invoquent deux défauts de l'immeuble qui leur a été vendu : le premier a trait, d'une part, à la surface habitable de la villa, annoncée dans le dossier de vente comme étant de « 200 m<sup>2</sup> environ », et, d'autre part, à l'habitabilité de son étage inférieur ; le second concerne la non-conformité du couvert à voitures au permis de construire délivré par la Commune de [...] le 25 septembre 2002.

**4.2**

**4.2.1** Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO – applicable par analogie à la vente d'immeubles par renvoi de l'art. 221 CO –, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Constitue ainsi un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa et les références citées, JdT 1989 I 162 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). Selon la doctrine, il convient de comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et celui de la chose qui devait être livrée. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut

(Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 94, n. 659 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 197 CO).

Le défaut peut être matériel s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 96, n. 674 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 4 ad art. 197 CO). S'agissant des immeubles, on peut notamment citer à titre d'exemple la différence par rapport au volume promis (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 ; TF C.416/1980 du 3 mars 1981, publié in SJ 1981 p. 518). Le défaut peut également être de nature économique, soit lorsque la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 97, nn. 676 et 678 et les références citées ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, nn. 5-6 ad art. 197 CO). Il en va ainsi des choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 consid. 3b, JdT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (ATF 98 II 15 consid. 3, JdT 1972 I 547).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances – qui sont des manifestations de volonté – qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée ; même un défaut de moindre importance peut donner lieu à garantie, sous réserve de l'abus de droit. L'assurance d'une qualité peut être expresse ou tacite et ne doit ainsi pas nécessairement revêtir la forme prescrite pour le contrat. Elle peut parfois se déduire du prix payé (lorsque celui-ci est une indication de l'authenticité de la chose) ou même d'usages commerciaux (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, nn. 11-13 et 15 ad art. 197 CO et les références citées).

Les qualités attendues sont celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Dans ce cas de figure, le vendeur n'est tenu à garantie que si l'absence de qualités attendues diminue de manière notable soit la valeur objective de la chose – et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente) –, soit l'utilité prévue (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 17-19 ad art. 197 CO). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises. Certains auteurs soulignent qu'il y a en principe une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes s'il avait connu le défaut (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées).

**4.2.2** Les règles sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent ainsi convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., p. 115, n. 813 et la référence citée). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement ; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (TF 4A\_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 38 ad Intro art. 197-210 CO), comme elle pouvait et devait être comprise d'après sa teneur littérale et son contexte, ainsi que l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1, JdT 2005 I 247).

Une clause générale d'exclusion n'exclut en principe pas la garantie du vendeur pour les qualités promises et il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une telle clause ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi, soit ceux qui sortent totalement du cadre qui pouvait être envisagé au vu de l'ensemble des circonstances concrètes (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 39 ad Intro art. 197-210 CO). En d'autres termes, une clause limitative ou exclusive de garantie ne saurait être invoquée à l'encontre d'un défaut de la chose vendue totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1). Savoir avec quoi un acheteur doit compter dépend des circonstances du cas particulier et l'interprétation dépend essentiellement du but reconnaissable en vue duquel quelqu'un a acheté un objet. Pour juger si un défaut déterminé tombe ou non sous le coup de la clause d'exclusion de garantie, il faut dès lors se fonder sur le but économique du contrat de vente. Partant, pour qu'un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, il ne suffit pas qu'il soit inattendu ; il doit aussi compromettre sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 et les références citées, JdT 2005 I 247).

Selon l'art. 199 CO - applicable à la vente immobilière conformément à l'art. 221 CO -, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Le législateur a ainsi mis en place, en cas de dol du vendeur, un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 44-45 ad Intro art. 197-210 CO).

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le

conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1, RDAF 2007 I 567 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve ce dernier (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO). En effet, le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1, JdT 2007 I 261 ; ATF 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17). La dissimulation doit donc être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et les références citées). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.3). La clause limitative ou exclusive demeure toutefois valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4 ad art. 199 CO). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 et la référence citée ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

Le devoir d'informer l'acheteur n'existe cependant pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que

ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur. C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de « l'attention habituelle » (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée).

**4.3** Les premiers juges ont considéré que l'inhabitabilité de l'étage inférieur et le manque de surface habitable ne constituaient pas des défauts de la chose vendue. Les magistrats ont tout d'abord nié que ces éléments pouvaient correspondre à une qualité promise. Selon eux, aucun élément au dossier ne permettait de retenir que les intimés avaient expressément promis ou assuré aux appelants que la surface de la villa était de 200 m<sup>2</sup> et que son étage inférieur était habitable. Au contraire, ils ont retenu, s'agissant de la surface de la maison, nonobstant l'indication de « 200 m<sup>2</sup> environ » sur la plaquette de vente, que le seul document contractuel liant les parties, soit l'acte de vente notarié - dont le projet avait été adressé par la notaire V.\_\_\_\_\_ aux appelants en date du 8 avril 2010, qui leur avait été lu et commenté par cette dernière lors de la séance de signature du 13 avril 2010 et que les appelants avaient signé à cette occasion - mentionnait expressément que la surface d'habitation de la maison était de 141 m<sup>2</sup>. Dit acte ne faisait nulle part mention d'une surface de 200 m<sup>2</sup>. Pour ce qui était de l'habitabilité de l'étage inférieur, si la notice de vente parlait de « rez-inférieur », le plan de l'étage annexé au dossier de vente mentionnait expressément qu'il s'agissait d'un « sous-sol ». Rien n'indiquait que les intimés auraient promis aux appelants que cet étage était habitable.

S'agissant d'une éventuelle qualité attendue, les premiers juges ont relevé que si une telle qualité devait être retenue, encore faudrait-il, pour que l'intimé N.\_\_\_\_\_ soit tenu à garantie, que les appelants aient établi que l'absence de la qualité invoquée diminuait de manière notable soit la valeur objective de la villa, soit l'utilité qui en était prévue. Or, il ressortait de l'instruction que les enfants de l'appelant, lors de leurs séjours à la villa, dormaient dans la chambre du sous-sol et que la jeune fille au pair occupait en permanence l'ancien bureau de cet étage,

dans lequel un lit avait été installé. L'étage inférieur de la villa était donc bel et bien utilisé par les appelants. Force était ainsi de constater qu'ils n'avaient pas établi en quoi l'utilité de la villa était notablement diminuée par ce prétendu défaut. Ils n'avaient pas non plus établi en quoi le « manco » de surface habitable, par 62 m<sup>2</sup>, diminuait de manière notable la valeur objective de l'immeuble.

Par surabondance, les magistrats ont considéré que les appelants auraient été déchus de leur droit d'exercer l'action en garantie en raison des défauts, au regard de la clause exclusive de garantie contenue dans l'acte de vente, qui ne pouvait être considérée comme nulle au sens de l'art. 199 CO.

#### **4.4** Les appelants critiquent cette appréciation.

**4.4.1** Dans leur appel, les appelants reviennent sur un élément de fait, retenu de manière imprécise par les premiers juges. Il s'agit de la validation (ou non) par l'intimé N.\_\_\_\_\_ du dossier de vente. Les premiers juges ont retenu que l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA avait préparé un dossier de vente, dont l'intimé N.\_\_\_\_\_ avait eu connaissance, mais sans le valider. Même si cette donnée factuelle ne revêt pas une importance décisive pour la solution du litige, l'état de fait devra être rectifié, par souci de clarté et de précision. En effet, la position des deux intimés sur cette question est opposée, ce qui ressort tant de leurs déterminations de première instance que de celles déposées auprès de la Cour de céans. Cela étant, on s'abstiendra de préciser que le dossier de vente n'a pas été validé par l'intimé, l'état de fait étant modifié en conséquence.

#### **4.4.2**

**4.4.2.1** Les appelants relèvent que la Chambre patrimoniale cantonale a retenu de manière inexacte que l'acte de vente notarié mentionne une surface habitable de 141 m<sup>2</sup>. Pour les appelants, l'affirmation selon laquelle l'acte de vente indiquerait une surface habitable de 141 m<sup>2</sup> résulte d'une confusion entre deux notions bien distinctes, soit l'emprise au sol du bâtiment et la surface habitable de celui-ci. Ils soulignent qu'il

est notoire que le Registre foncier se limite à mentionner l'emprise au sol des constructions sur une parcelle, mais se garde bien de fournir toute indication relative à la surface habitable, notion dont le calcul dépend des règles cantonales et communales sur la police des constructions. Dans ces circonstances, les premiers juges ont considéré de manière erronée que le contrat de vente notarié prévoyait de manière explicite une surface habitable de 141 m<sup>2</sup>.

A raison, les appelants relèvent une erreur de lecture et d'appréciation faite par les magistrats de l'acte de vente, s'agissant de la surface habitable. L'acte en question fait état d'une surface totale de 1'134 m<sup>2</sup>, composée de 141 m<sup>2</sup> d'« habitation numéro [...] d'assurance-incendie » et de 993 m<sup>2</sup> de « place-jardin ». Ce document ne désigne à aucun endroit le nombre de mètres carrés habitables. Comme affirmé par les appelants, les mètres carrés indiqués correspondent à la surface au sol, ce que vient confirmer le dossier de vente qui articule également le chiffre de 1'134 m<sup>2</sup> à titre de mètres carrés de la parcelle.

Cela étant, il y a lieu de se demander si cette erreur d'appréciation est à même de réduire à néant le raisonnement opéré par les premiers juges.

Comme indiqué par les magistrats, rien ne permet de retenir que les intimés aient expressément promis ou assuré aux appelants que la surface habitable de la villa était de 200 m<sup>2</sup> et que le « rez-inférieur » de la villa était habitable au sens du droit public (police des constructions) – droit qui ancre la motivation des appelants. En effet, de telles assurances ne ressortent pas de l'acte de vente, qui est le seul document contractuel liant les parties, la plaquette de vente ne constituant pas un tel document. Par surabondance, on relèvera, s'agissant de la surface habitable, que la terminologie utilisée dans dite plaquette, qui fait état de « 200 m<sup>2</sup> environ », laisse la place à une certaine approximation. Quant à l'habitabilité de l'étage litigieux, si la notice de vente indique qu'il s'agit d'un « rez-inférieur », le plan annexé au dossier de vente mentionne expressément qu'il s'agit d'un « sous-sol ». Les appelants font grand cas

de la terminologie utilisée, indiquant que la nomenclature de « rez-inférieur » utilisée dans la notice suggère une surface habitable, et non pas celle de « sous-sol ». C'est toutefois oublier que la description du « rez-inférieur » figurant dans la notice indique aussi la présence d'un carnotzet, d'une cave, d'un local chauffage et d'une citerne, situés généralement en sous-sol. Les appelants ont aussi eu l'occasion, à deux reprises, de visiter l'objet de la vente immobilière, dans toute sa superficie, et de se rendre compte que les pièces décrites dans la plaquette sous l'appellation « rez-inférieur » étaient situées en-dessous du niveau du sol, d'où l'existence notamment d'un saut de loup partiel.

Le fait que les appelants affirment avoir cru, à tort, que la partie inférieure de la maison était habitable au regard des règles de la police des constructions - mentionnant à cet égard une impossibilité juridique d'habiter - n'y change rien, dès lors qu'il n'apparaît pas sur la base des éléments au dossier qu'une telle assurance leur ait été donnée. Si le témoin P. \_\_\_\_\_ a déclaré ne pas avoir eu de doute sur l'habitabilité du sous-sol, il ne s'est pas prononcé sur la conformité de ladite utilisation aux normes administratives ; il ne ressort en tout cas pas de sa déposition qu'il aurait donné une information allant dans ce sens aux appelants. Le fait que le sous-sol était chauffé et meublé ne veut pas encore dire que les intimés aient donné des garanties aux appelants s'agissant de l'habitabilité de cet espace, sous l'angle du droit de la police des constructions, soit de sa conformité administrative, et rien de tel n'a été allégué et démontré.

A cela s'ajoute qu'à dire d'expert - non remis en cause en appel -, une certaine utilisation des locaux litigieux, soit du sous-sol, est admissible selon l'usage, pour autant qu'une telle utilisation respecte certains critères, à savoir une utilisation occasionnelle et non destinée à l'habitation ou au travail sédentaire, à l'image d'une salle de jeux ou d'un carnotzet. Or, deux des pièces composant ce qui a été nommé « rez-inférieur » étaient décrites comme telles dans la notice de vente, sous la rubrique « distribution » (« grande salle de jeu », « un carnotzet »). Quant aux autres pièces, à savoir notamment une chambre d'amis, une douche

WC-lavabo et un bureau (sans citer la cave et le local chauffage et citerne, non déterminants en l'état), elles ne contredisent pas ces critères, vu le caractère habituellement non permanent de leur utilisation. Une chambre d'amis implique par définition une utilisation occasionnelle ; s'agissant du bureau, il n'a pas été allégué ni même établi qu'il servait à un travail sédentaire. Ainsi, même si l'intimé ne semblait pas au fait des règles de la police des constructions (interrogé en lien avec l'habitabilité et l'utilisabilité du sous-sol, il a déclaré avoir acheté la villa en l'état et l'avoir utilisée en l'état et que, pour lui, la hauteur de 2.20 ou de 2.40 m ne changeait rien à l'habitabilité), l'usage qu'il faisait des pièces en sous-sol semblait conforme auxdites règles. Les appelants n'ont en tout cas pas démontré le contraire. Le fait qu'ils aient décidé d'en faire un autre usage, notamment une chambre d'enfant, ne saurait être imputé à l'intimé. On ignore d'ailleurs si ce dernier était au courant de l'usage projeté par les appelants, ceux-ci s'étant contentés d'alléguer que « Pour les demandeurs, parents de trois enfant (deux adolescents [...] et [...] du précédent mariage de Z.\_\_\_\_\_ et un enfant commun [...] [A.\_\_\_\_\_ était encore enceinte durant les visites et au moment de l'achat]), le nombre de chambres était essentiel dans leur décision d'acheter la villa » et « L'idée, au moment de l'achat, était en effet que les deux aînés partageraient une chambre (ils vivent chez leur mère et passent un week-end sur deux et la moitié des vacances chez leur père), que le nouveau-né en occuperait une autre et que les demandeurs dormiraient dans la troisième ».

On ignore encore quel rôle la partie intitulée dans la plaquette de vente « rez-inférieur » a joué dans la détermination du prix de vente. L'affirmation des appelants, qui avancent en appel que le prix payé de 2'150'000 fr. est suffisamment important pour ne laisser aucun doute aux acheteurs sur l'habitabilité de la villa sur deux niveaux et pour une surface totale de 200 m<sup>2</sup>, ne repose sur aucun allégué de fait. Il est bien plus observé, ce que les appelants passent sous silence, que le bien vendu est une villa individuelle érigée sur un terrain de plus de 1'000 m<sup>2</sup> (surface totale), les pieds dans l'eau, et qui présente des possibilités d'agrandissement par une surélévation des volumes – tel que cela a été

envisagé par l'expert architecte L.\_\_\_\_\_. A cela s'ajoute que le prix de vente ne paraît pas objectivement excessif, puisqu'il ressort des rapports de l'expert R.\_\_\_\_\_ que le prix du marché de l'immeuble litigieux se situait, selon l'appréciation des deux experts immobiliers consultés, entre 1'700'000 fr. et 1'800'000 fr., respectivement entre 1'840'000 fr. et 2'160'000 fr., chiffres repris par les appelants dans leur écriture d'appel. En outre, comme relevé ci-dessus, il ne faut pas perdre de vue que le fait qu'une partie des pièces composant la maison ne soit pas habitable n'empêche pas leur usage, ce qui implique une valeur sur le marché de l'immobilier. Cela justifie notamment qu'une valeur locative, sous l'angle du droit fiscal, puisse être attribuée à de telles pièces, indépendamment de leur non-habitabilité au regard des règles de la police des constructions. C'est ainsi que notre Haute Cour a, dans un arrêt de 2008, reconnu à une salle de jeux, qui ne pouvait pas servir à l'habitation selon la loi sur les constructions, une valeur sur le marché immobilier (TF 2C\_469/2007 du 8 janvier 2008 consid. 3.1).

Enfin, on ne saurait raisonnablement dire que, lors de l'achat d'une villa, l'habitabilité au sens des règles de droit public d'un sous-sol est une qualité attendue, qualité sur laquelle les appelants pouvaient compter au regard des règles de la bonne foi. Les appelants l'admettent d'ailleurs indirectement, en fustigeant - à tort, comme on l'a vu - la terminologie utilisée. Lorsqu'ils reprochent à l'intimé d'avoir indiqué « rez-inférieur » à la place de « sous-sol » (« [...], il convient de souligner la nomenclature de « rez-inférieur » utilisée dans la plaquette, suggérant une surface habitable, et non pas celle de « sous-sol » »), les appelants reconnaissent a contrario qu'un sous-sol ne suggère pas une surface habitable et qu'il ne cristallise dès lors pas les mêmes attentes que les autres pièces hors sol de la villa s'agissant de son caractère habitable.

**4.4.2.2** A supposer que l'on puisse considérer qu'un sous-sol non habitable (de manière permanente) au regard des règles de droit public soit un défaut de la chose vendue, la clause d'exclusion de garantie entrerait alors en ligne de compte, sans que l'on puisse soutenir, au regard des circonstances d'espèce, qu'il s'agirait d'un défaut

inimaginable pour les appelants. On ne découvre par ailleurs pas l'existence d'un dol, qui permettrait de réduire à néant la clause exclusive de garantie. Un tel dol ne peut en particulier pas être déduit du fait que la partie litigieuse de l'objet vendu ait été meublée ; d'ailleurs, il apparaît que, de tout temps, une partie du sous-sol était meublée, soit avant même que l'intimé devienne propriétaire de la villa, ainsi que cela ressort de l'acte de vente de 14 juillet 1975 qui décrit notamment les meubles garnissant la « chambre du sous-sol ».

Le fait que l'intimé n'ait pas procédé à des travaux d'isolation au niveau du sous-sol – travaux évoqués par les appelants à l'appui de l'allégation du dol – ne signifie pas encore qu'il savait qu'il n'était pas autorisé à occuper ces lieux. Le fait qu'il ait procédé à des travaux de transformation au sous-sol plaide même en sens contraire. On ne saurait en outre dire que l'intimé était au courant de l'inhabitabilité juridique du sous-sol du fait des données figurant sur la police d'assurance bâtiment envoyée le 28 janvier 1988, évoquée par les appelants. Ce document fait état de transformations et d'« Isol. Périph. », qui, comme on l'a vu plus haut, ne concernait pas le sous-sol. D'ailleurs ce titre ne porte aucune signature de l'intimé, dont rien n'indique qu'il aurait rempli le document en question. Enfin, la description des pièces en sous-sol telle que faite par le vendeur paraît conforme à l'usage, les surfaces utilisées « occasionnellement » et non destinées à l'habitation ou au travail sédentaire pouvant échapper aux critères de hauteur des locaux, d'éclairage naturel et de ventilation prescrits aux art. 27 et 28 RLATC.

Quant aux développements des appelants en lien avec la déclaration fiscale de l'intimé, ils ne reposent sur aucun fait dûment allégué et sont en cela irrecevables. Par surabondance, on ajoutera que le fait que la déclaration fiscale de l'intimé pour l'année 2008 faisait mention d'une surface habitable de 99 m<sup>2</sup> – ce qui est d'ailleurs inférieur à la surface du seul « rez-supérieur » calculé par le témoin P. \_\_\_\_\_ lors de la constitution du dossier de vente – n'est pas à même d'établir le dol du vendeur en lien avec la clause d'exclusion de garantie. Le fait que la surface correspondant au sous-sol litigieux n'ait pas été déclarée aux

autorités fiscales pour le calcul de la valeur locative, en dépit de l'usage effectif qui en a été fait par l'intimé, n'est pas en l'état déterminant. Il s'agit là d'une problématique de pur droit fiscal, qui comme on l'a vu plus haut, n'assimile pas nécessairement la surface déterminante pour le calcul de la valeur locative à la surface habitable selon les règles du droit de la police des constructions.

**4.5** Ce qui précède permet de confirmer le résultat auquel sont parvenus les premiers juges, soit que l'inhabitabilité de l'étage inférieur et le manque de surface habitable de la villa ne constituent pas un défaut, et rend les discussions relatives à la quotité du dommage et à l'avis des défauts inutiles.

## **5.**

**5.1** En ce qui concerne le couvert à voitures, les premiers juges ont reconnu qu'il ne semblait pas conforme à l'autorisation de construire délivrée au défendeur par la Commune de [...] en date du 25 septembre 2002. Ils ont considéré qu'il ne s'agissait pas d'une qualité promise, puisqu'il n'était pas établi que les intimés auraient donné une quelconque assurance aux appelants au sujet de la conformité de ce couvert, que ce soit au moment des négociations ou lors de la conclusion de l'acte de vente. Toutefois, les magistrats ont retenu que les appelants pouvaient légitimement s'attendre à ce que la villa acquise, ainsi que ses installations annexes, soient conformes aux autorisations de construire octroyées. Ainsi, il s'agissait d'une qualité attendue par les appelants et la non-conformité de ce couvert à l'autorisation de construire de 2002 constituait un défaut juridique. Cela étant, ils ont retenu que, « pour que le défendeur soit tenu à garantie, encore faut-il que les demandeurs aient établi une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue de cette installation, du fait de ce défaut, ce qu'ils n'ont pas fait. En effet, ils n'ont pas prouvé en quoi ce défaut, soit l'existence d'un couvert à voitures en lieu et place d'une pergola, entraînait une moins-value. Les demandeurs n'ont, par exemple, pas établi qu'ils ne pouvaient pas utiliser ce couvert à

voitures ou que cette installation dévalorisait l'immeuble. L'on notera par ailleurs que la Commune de [...] n'est pas intervenue - depuis l'achat de la villa en avril 2010 - pour rendre cette installation conforme au droit et qu'au contraire, l'expert R.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle ne devrait pas le faire ».

Faute d'avoir établi l'existence d'une moins-value consécutive à ce défaut, les magistrats ont dénié aux appelants le droit à l'indemnité prévue par l'art. 205 CO, ce qui est contesté en appel.

**5.2** Les appelants prouvent par expertise que le coût d'une remise en état du couvert en pergola s'élèverait à 4'500 francs. Cela étant dit, ils n'établissent pas que la présence d'un couvert à voitures en lieu et place d'une pergola préfabriquée diminue de manière notable la valeur objective de la chose ou l'utilité prévue, ce qui permet de confirmer le raisonnement des premiers juges, auquel il est ici renvoyé. Il ne faut enfin et surtout pas perdre de vue que le contrat de vente contient une clause d'exclusion de garantie, ici pleinement applicable. La dissimulation frauduleuse n'est pas établie, puisqu'il n'apparaît pas que la connaissance par les acheteurs de la non-conformité du couvert à voitures à l'autorisation de construire délivrée les aurait induits à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues. Enfin, aucun allégué de fait n'est consacré à l'avis des défauts donné concernant la non-conformité du couvert à voitures et l'on ignore tout à ce sujet.

**6.** Pour le cas où les appelants auraient subi un dommage, ceux-ci soutiennent que la responsabilité de l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA à leur égard serait engagée, puisque cette société aurait eu l'obligation, en sa qualité de courtière et de société active dans l'immobilier, d'établir des documents promotionnels conformes à la vérité. En ne procédant pas à des contrôles et vérifications détaillées au sujet de la surface habitable réelle, l'intimée aurait violé son obligation de diligence et les règles de la bonne foi fondée sur un rapport spécial de confiance, créant par là un acte illicite.

Au regard des développements qui précèdent (*cf. supra* consid. 4 et 5) et qui amènent à une confirmation du jugement entrepris, le grief peut demeurer en l'état, puisqu'aucun dommage n'a été reconnu.

On ajoutera que l'état de fait ne décrit aucun acte qui pourrait être qualifié d'illicite, commis par l'intimée à l'encontre des appelants. Aucun allégué n'est consacré à la causalité naturelle, pas plus qu'au dommage.

En outre, lorsque, comme en l'espèce, il est question de réparation d'un dommage purement économique, soit d'un préjudice apparu sans qu'il y ait eu atteinte à l'intégrité d'une personne ou endommagement, destruction ou perte d'une chose (ATF 133 III 323 consid. 5.1 ; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 20 ad art. 41 CO), il n'y a acte illicite que si l'auteur a violé une norme de comportement qui a pour finalité de protéger le bien juridique lésé ; c'est l'illicéité de comportement (« Verhaltensunrecht »). La simple lésion du patrimoine ne représente donc pas, en tant que telle, un acte illicite ; il faut encore qu'une norme de comportement interdise une telle atteinte et que cette norme ait pour but de protéger le bien lésé (ATF 139 IV 137 consid. 4.2 ; ATF 133 V 14 consid. 8.1 ; ATF 132 III 122 consid. 4.1, rés. in JdT 2006 I 258 ; TF 4A\_594/2009 du 27 juillet 2010 consid. 3.3 ; SJ 2006 p. 181 ; SJ 2000 p. 549 ; Jaag, Le système général du droit de la responsabilité de l'Etat, in Favre/Martenet/Poltier (éd.), La responsabilité de l'Etat, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 32 ; Poltier, La responsabilité de l'Etat pour acte illicite : l'exigence de l'illicéité, in Favre/Martenet/Poltier (éd.), La responsabilité de l'Etat, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 154 ; Martenet, La responsabilité de l'Etat en matière immobilière, in La garantie de la propriété à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle, Expropriation, responsabilité de l'Etat, gestion des grands projets et protection du patrimoine, Genève 2009, p. 55 ; Misteli, La responsabilité pour le dommage purement économique, thèse 1999, p. 79). Or, aucune démonstration allant dans ce sens n'est faite en l'état.

**7.** Dans un dernier grief, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte, lors de la fixation de la quotité des frais, de l'importante diminution de leurs conclusions en cours d'instance.

Les magistrats de première instance ont considéré qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte d'une réduction des conclusions, dès lors qu'elle était intervenue lors de l'audience de plaidoiries finales.

En cela, ils ont fait une correcte application de l'art. 4 al. 4 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), qui dispose que la réduction des conclusions est prise en compte si elle intervient avant la première audience ou la décision de suppression de celle-ci. Dès lors que la réduction est intervenue en l'espèce au stade des plaidoiries finales, les magistrats n'avaient pas à en tenir compte dans la fixation de l'émolument forfaitaire, et encore moins des dépens, peu importants les motifs qui ont fondé une telle réduction.

Le grief relatif aux frais doit dès lors être écarté.

**8.**

**8.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**8.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'615 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

**8.3** Vu l'issue du litige, les appelants, solidairement entre eux, verseront à chacun des intimés de plein dépens de deuxième instance, arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail, du temps consacré à la procédure d'appel et de la valeur litigieuse, à 5'000 fr. (art. 3 al. 1 et 2 et art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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 2'615 fr. (deux mille six cent quinze francs), sont mis à la charge des appelants A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. Les appelants A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à chacun des intimés N. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ SA la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Xavier Rubli (pour A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_),
- Me Henri Baudraz (pour N. \_\_\_\_\_),
- Me Daniel Pache (pour E. \_\_\_\_\_ SA),

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

- la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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).

Le greffier :