

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 février 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Merkli et M. Kaltenrieder, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

**Art. 197 et 221 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 3 avril 2017 par la Chambre  
patrimoniaire cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec  
**A.W.**\_\_\_\_\_ et **B.W.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], défendeurs, la Cour  
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 3 avril 2017, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 15 juin 2017, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la demande déposée le 9 août 2012 par la demanderesse R.\_\_\_\_\_ contre les défendeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais judiciaires à 17'311 fr. et les a mis à la charge de la demanderesse (II), a dit que la demanderesse rembourserait aux défendeurs, créanciers solidaires, la somme de 892 fr. 50 versée au titre d'avance de frais (III) et a dit que la demanderesse verserait aux défendeurs, solidairement entre eux, la somme de 14'700 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, appelés à statuer sur une action en réduction du prix de vente d'un appartement à la suite d'un défaut invoqué par l'acheteuse au motif qu'elle ignorait que la mezzanine de l'appartement n'était pas habitable, les premiers juges ont retenu que l'acte de vente-emption conclu par les parties n'indiquait pas la surface habitable de l'appartement et que le permis d'habiter, dont la demanderesse avait connaissance lors de la vente, retenait expressément que la mezzanine devait rester ouverte sur le salon et ne pouvait en aucun cas être considérée comme surface habitable au vu de sa hauteur insuffisante. Lors de l'instrumentation de l'acte de vente, de même que lors des visites de l'appartement, la demanderesse avait été informée du caractère inhabitable de la mezzanine. Il n'y avait pas lieu d'interpréter l'acte de vente selon le principe de la confiance, la réelle et commune volonté des parties étant de vendre l'appartement tel qu'il était décrit, soit avec une mezzanine qui n'était habitable ou utilisable que dans la mesure où cela était prévu par le permis d'habiter, document dont toutes les parties avaient connaissance. Les premiers juges ont ainsi considéré que le fait que cette mezzanine n'était pas habitable ne constituait pas un défaut de la chose vendue. A supposer l'existence d'un défaut, la demanderesse en avait dans tous les cas eu connaissance lors de la conclusion du contrat. Dans cette même hypothèse, la demanderesse serait à tard en se prévalant du caractère

inhabitable de la mezzanine près de cinq ans après la vente. En définitive, aucune des trois conditions nécessaires à la garantie en raison des défauts de la chose n'était réalisée, si bien qu'aucune diminution du prix de vente ne pouvait être admise. Les premiers juges ont également retenu par surabondance que le caractère inhabitable de la mezzanine n'apportait aucune moins-value à l'appartement. Enfin, la demanderesse ne pouvait se prévaloir d'aucun défaut de contenance au sens de l'art. 219 CO.

**B.** Par acte du 21 août 2017, R. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ soient reconnus ses débiteurs, solidairement entre eux, et lui doivent immédiat paiement de la somme de 214'663 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 27 septembre 2011. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 16 octobre 2017, A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1.** Durant l'été 2006, R. \_\_\_\_\_ s'est intéressée à l'acquisition d'un bien immobilier. Pour ce faire, elle a notamment pris contact avec l'agence immobilière L. \_\_\_\_\_ à [...], laquelle lui a présenté un appartement correspondant à ses critères. Cet appartement appartenait à A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ et son prix de vente était fixé à 830'000 francs.

Selon le descriptif établi par L. \_\_\_\_\_ et fourni à R. \_\_\_\_\_, le bien était un duplex de six pièces, d'une surface approximative de 195 m<sup>2</sup>, au dernier étage d'un immeuble résidentiel à [...]. Ce document précise

qu'il est fourni sous les réserves usuelles et/ou de modifications et qu'il ne constitue pas un document contractuel. Les plans de l'appartement, joints à cette plaquette, indiquent la présence d'une mezzanine dans les combles. Ces plans ont été établis par l'Atelier d'architecture [...], lequel avait été mandaté par A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ pour des travaux de transformation, notamment l'aménagement et la création d'une mezzanine dans les combles. A cet effet, l'Atelier d'architecture [...] avait déposé une demande de permis de construire.

A la suite d'une mise à l'enquête publique ayant eu lieu du 8 au 28 juillet 2005, un permis de construire a été délivré pour la « *transformation, pose de 8 velux et de 2 puits de lumière sur les Immeubles M1 et M2, aménagement de mezzanines dans les combles* ».

Une fois les travaux terminés, la commune de [...] a délivré, le 21 septembre 2006, un permis d'habiter qui précise notamment que « *la mezzanine doit rester ouverte sur le salon et ne peut en aucun cas être considérée comme surface habitable au vu de sa hauteur insuffisante selon art. 27 RLATC, hauteur des locaux* ». L'agent immobilier J.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir dit à R.\_\_\_\_\_ que la mezzanine n'était pas habitable. Il a en outre précisé que la plaquette établie par son entreprise ne constituait qu'une présentation approximative.

**2.** Le 18 août 2006, R.\_\_\_\_\_ a signé une convention avec L.\_\_\_\_\_ afin de réserver l'appartement de A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ et de mandater L.\_\_\_\_\_ pour que celle-ci organise le financement et prenne toutes les dispositions afin que l'acte de vente puisse être signé au plus tard le 22 septembre 2006.

Le 2 octobre 2006, les parties ont signé un contrat de vente à terme-emption tendant à la vente d'une parcelle de propriété par étages. Ce contrat a été signé devant le notaire V.\_\_\_\_\_, lequel avait été choisi par R.\_\_\_\_\_ ; il précise notamment ce qui suit :

« 3. Restrictions de la propriété foncière

L'acheteuse est rendue attentive au fait que la parcelle de propriété par étages vendue, le bâtiment dans son entier,

ainsi que la parcelle de base et la parcelle de dépendance en général, sont et demeureront soumis aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit privé ou sur le droit public, telles que celles pouvant résulter notamment des lois, ordonnances, règlements fédéraux, cantonaux, communaux sur l'aménagement du territoire et des constructions, des législations sur la protection des eaux et de l'air, de la loi sur les routes, du Code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil.

#### 4. Garanties

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la parcelle de propriété par étages vendue sera transférée sans aucune garantie, dans son état actuel que l'acheteuse déclare bien connaître et au sujet duquel elle ne formule aucune réserve, avec ses droits et parties intégrantes. L'article 199 du Code des obligations demeure toutefois réservé. Dit article stipule 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 ».

L'acheteuse déclare avoir été parfaitement informée sur la portée et les conséquences de la clause objet du paragraphe qui précède.

(...)

En dérogation à ce qui précède, les vendeurs garantissent que la mezzanine ainsi que la salle de bains / WC attenante sont habitables ou utilisables dans leur état actuel et conformes aux plans du permis d'habiter ou d'utiliser No [...] partiel délivré par la Municipalité de la Commune de [...] le 21 septembre 2006.

(...)

#### 9. Eléments connus de l'acheteuse

L'acheteuse déclare avoir connaissance :

- a) des droits et charges inscrits au Registre foncier ;
- b) du règlement de propriété par étages et du règlement de copropriété dont elle a reçu un exemplaire ;
- c) des comptes, budgets et procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires des deux dernières années ;
- d) copie du permis d'habiter ou d'utiliser No [...] partiel précité ».

L'acte ne comporte aucune indication s'agissant de la surface du bien vendu.

Lors de la signature de cet acte, R. \_\_\_\_\_ était assistée de son architecte. A cette occasion, A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ ont indiqué à R. \_\_\_\_\_ que si elle ne souhaitait pas acheter l'appartement, cela ne posait aucun problème. Le témoin J. \_\_\_\_\_, présent lors de la signature, a indiqué que le notaire avait expressément attiré l'attention de l'acheteuse

sur le fait que, sur le plan juridique, c'était le permis d'habiter ou d'utiliser qui faisait foi. Il a encore précisé qu'une longue discussion avait eu lieu à ce sujet et qu'il s'agissait d'une vente difficile. Selon ce témoin, une pièce non habitable est un endroit où l'on ne peut pas dormir, mais où l'on peut séjourner. Selon le notaire V.\_\_\_\_\_, la durée de l'instrumentation avait été plus importante qu'à l'accoutumée en raison de la longue discussion relative à la mezzanine. Il a précisé avoir clairement indiqué à R.\_\_\_\_\_ qu'elle pouvait utiliser la mezzanine mais que, juridiquement, il ne s'agissait pas d'une surface habitable. Ce témoin estime que la discussion sur la mezzanine a été tellement longue qu' « *il s'agit, de la part de la demanderesse, soit d'amnésie, soit de mauvaise foi* ».

Après la signature de l'acte, R.\_\_\_\_\_ a visité l'appartement à plusieurs reprises, avec son architecte, avec des amis et avec de la famille. Elle a accepté la demande de A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ d'attendre quelques mois avant de procéder au transfert de la propriété, ceux-ci n'ayant pas encore trouvé de nouveau logement. R.\_\_\_\_\_ a profité de cette période pour organiser les futurs travaux d'aménagement qu'elle avait prévu de réaliser.

Le 10 avril 2007, les parties ont signé, également devant le notaire V.\_\_\_\_\_, une réquisition de transfert immobilier. A cette occasion, R.\_\_\_\_\_ était à nouveau assistée de son architecte. Le transfert effectif de la propriété du bien a été inscrit au registre foncier dès le 13 avril 2007.

**3.** R.\_\_\_\_\_ a effectué des travaux d'aménagement, soit la suppression de la cheminée et le remplacement de l'escalier menant à la mezzanine. Elle avait installé sa chambre à coucher dans la mezzanine, notamment en raison de la présence de la salle de bains et du WC existants à cet endroit.

**4.** Dans le courant du mois de septembre 2011, à la suite d'un dégât d'eau survenu dans sa salle de bains et d'infiltrations d'eau dans son garage, R.\_\_\_\_\_ a consulté un avocat, qui a alors examiné les pièces

fournies par la demanderesse et a constaté la mention contenue dans le permis d'habiter, soit le fait que la mezzanine devait rester ouverte sur le salon et ne pouvait en aucun cas être considérée comme surface habitable au vu de sa hauteur insuffisante, selon l'art. 27 RLATC relatif à la hauteur des locaux.

Le 27 septembre 2011, R.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son mandataire, a adressé un courrier à A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, ainsi qu'une copie au notaire V.\_\_\_\_\_. Dans ce courrier, R.\_\_\_\_\_ informait les vendeurs qu'elle avait été induite en erreur lors de l'acquisition du bien immobilier. Elle a précisé que l'appartement lui avait été présenté comme constituant un 6.5 pièces en duplex, d'une surface totale de 195 m<sup>2</sup>. Elle avait été confortée dans cette idée par le fait qu'une salle de bain y avait été installée. Aux termes du contrat de vente du 2 octobre 2006, les vendeurs avaient en outre garanti à l'acheteuse que le niveau supérieur, qui comportait une salle de bain avec douche et WC, était habitable dans son état actuel et conforme au plan du permis d'habiter n° [...] partiel délivré par la Municipalité de la Commune de [...] le 21 septembre 2006. Elle a reproché aux vendeurs de ne pas avoir expressément attiré son attention sur le fait que la surface au sol du niveau supérieur de 60 m<sup>2</sup> n'était pas habitable et de l'avoir, au contraire, astucieusement confortée dans l'idée que l'étage supérieur de l'appartement était habitable, ce qui l'avait conduite à acheter ledit bien à une valeur surfaite, de façon préjudiciable à ses intérêts. Enfin, R.\_\_\_\_\_ a demandé une réduction du prix de vente proportionnelle à la réduction de la surface habitable à hauteur de 30 %, soit un montant de 249'000 francs.

Par courrier du 5 octobre 2011, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont répondu à l'acheteuse qu'elle avait visité l'immeuble avant la signature de l'acte de vente-emption et avait immédiatement déclaré le vouloir à tout prix. Entre la signature de l'acte de vente-emption le 2 octobre 2006 et la réquisition de transfert, elle l'avait encore visité plus d'une dizaine de fois avec une personne qu'elle déclarait être architecte. Lors de la signature de la réquisition de transfert, devant le notaire, R.\_\_\_\_\_ avait encore posé toute une série de questions et était assistée

de sa conseillère. A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont précisé que tous les documents relatifs à l'appartement avaient été remis à R.\_\_\_\_\_, qu'il s'agisse des plans de l'étage, des plans de la mezzanine, du permis de construire, des deux permis d'habiter, etc. comme le confirmait l'acte notarié. Les vendeurs ont en outre reproché à R.\_\_\_\_\_ d'être de parfaite mauvaise foi, dans la mesure où elle savait exactement ce qu'elle achetait. Elle connaissait les travaux qui avaient été réalisés dans la mezzanine et les documents officiels à cet effet.

Par courrier du 13 octobre 2011, le notaire V.\_\_\_\_\_ a indiqué au conseil de R.\_\_\_\_\_ que celle-ci avait été informée, lors de l'instrumentation, que la mezzanine, ainsi que la salle de bains attenante, étaient habitables ou utilisables en l'état mais non considérées comme surface habitable au vu de la hauteur insuffisante de la mezzanine.

Par courrier du 12 décembre 2011, R.\_\_\_\_\_ a indiqué que les prospectus fournis par L.\_\_\_\_\_ faisaient état d'un « duplex », soit un appartement pleinement utilisable sur deux niveaux. Elle a précisé que le bien avait été présenté et lui avait été vendu au prix d'un appartement en duplex, de façon manifestement contraire aux règles de la bonne foi, à un prix surfait.

Par courrier du 13 décembre 2011, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont réaffirmé leur position.

**5. a)** En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], lequel a déposé, le 15 juin 2015, un rapport dont il ressort notamment que la mezzanine a une surface PPE de 51 m<sup>2</sup> et une surface habitable de 30 m<sup>2</sup>. Il a également constaté que le total de la surface PPE de l'appartement, incluant la mezzanine, était de 188.3 m<sup>2</sup>.

**b)** A la requête de R.\_\_\_\_\_, l'expert a déposé, le 15 décembre 2015, un rapport d'expertise complémentaire qui a notamment confirmé les mesures précitées, excepté la surface PPE de la mezzanine qu'il a ramenée à 48.70 m<sup>2</sup>.

**6.** Par demande du 9 août 2012, R.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ et a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le prix de vente stipulé dans l'acte authentique instrumenté le 2 octobre 2006 par le notaire V.\_\_\_\_\_, dans sa minute 7'917 (vente à terme emption entre A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, d'une part, et R.\_\_\_\_\_, d'autre part, portant sur un lot de PPE de la Commune de [...] soit un appartement avec balcon-terrasse et balcon, lot M22 des plans) soit réduit de 249'000 fr. et à ce que A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, soient reconnus les débiteurs de R.\_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement de la somme de 249'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 27 septembre 2011.

Par réponse du 19 novembre 2012, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

### **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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), 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, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr. ; il est donc 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 1 et les réf. citées).

**3.** Il est établi que l'appelante a acquis l'appartement des intimés par la signature d'un contrat de vente à terme-emption, soumis aux règles de la vente immobilière au sens des art. 216 ss CO. Les parties ne contestent pas les bases légales et les principes y relatifs qui ont été appliqués par les premiers juges. En particulier, il n'est pas contesté que l'appelante exerce son droit à la réduction du prix de vente, soit l'action minutoire.

**4.**

**4.1** L'appelante soutient que les intimés lui auraient expressément garanti dans l'acte de vente que la mezzanine et la salle de bains/WC attenante étaient habitables et conformes aux plans du permis d'habitation. Or, tel n'étant pas le cas, elle estime que les intimés devraient répondre du défaut de la qualité promise. L'appelante se réfère au chiffre 4 de l'acte de vente-emption relatif aux garanties en relevant que si elle avait insisté et effectivement obtenu qu'en dérogation à l'absence de garantie usuelle, les vendeurs lui garantissaient le caractère habitable et utilisable de la mezzanine, cela ne pouvait que signifier qu'il

n'y avait aucune restriction quant à cette habitabilité. L'appelante se réfère à cet égard également à la plaquette de vente, qui mentionnait une surface approximative de 195 m<sup>2</sup>, ce qui, selon elle, comprenait la partie de l'appartement relative à la mezzanine. L'appelante prétend avoir ignoré ce défaut lors de la vente, dès lors que l'acte notarié ne prévoyait aucune restriction au principe d'habitabilité de la mezzanine puisque le chiffre 4 de cet acte se référait aux plans du permis d'habiter et non à la restriction qui y figurait.

S'agissant de l'avis des défauts du 27 novembre 2011, elle soutient qu'il n'était pas tardif puisque ce n'est qu'après avoir consulté son avocat qu'elle se serait rendu compte que la mezzanine n'était pas habitable et qu'elle aurait donc été trompée. Selon elle, le caractère inhabitable de la mezzanine apporterait une moins-value, qui devrait être calculée selon la méthode relative, sur la base d'une surface habitable de 139.6 m<sup>2</sup> au lieu de 188.3 m<sup>2</sup>, ce qui correspondrait à une diminution de prix de 214'663 francs.

Pour leur part, les intimés soutiennent que le chiffre 4 de l'acte de vente, se référant clairement et sans équivoque au permis d'habiter, ne pouvait être compris que dans le sens que la mezzanine était inhabitable. Dans ces conditions, en l'absence de toute garantie donnée par les intimés quant à l'habitabilité de la mezzanine, il n'y aurait pas de place pour un défaut de la chose vendue. Pour le surplus et en substance, les intimés se prévalent de la motivation des premiers juges relative à la connaissance par l'appelante du défaut – dont ils contestent l'existence – lors de la signature de l'acte, en précisant qu'il n'existerait pas de « plans du permis d'habiter ». Ils invoquent en outre la tardiveté de l'avis des défauts et l'absence de moins-value, en précisant sur ce dernier point que la méthode de calcul proposée par l'appelante ne tiendrait absolument pas compte de la mezzanine, qui pourtant demeurerait utilisable et apporterait une large plus-value à l'appartement.

#### **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 pas 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 le 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 pas 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 selon 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).

**4.2.3** Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (TF 4A\_567/2013 du 31 mars 2014, consid. 5 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance). Il s'agit de l'interprétation dite objective, laquelle revêt un caractère subsidiaire. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit (TF 4A\_567/2013 précité et les réf. citées). Cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (TF 4A\_116/2014 du 17 juillet 2014 consid. 5.1).

## **4.3**

**4.3.1** Les premiers juges ont établi la volonté commune des parties comme étant de vendre l'appartement tel qu'il est décrit, soit avec une mezzanine qui n'est habitable ou utilisable que dans la mesure où cela est prévu par le permis d'habiter ou d'utiliser délivré par la commune. Ils ont

ainsi considéré qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une interprétation objective de cette clause selon le principe de la confiance.

A l'instar des premiers juges, il faut considérer que la vente portait sur un bien immobilier qui était bien connu des parties, notamment de l'appelante qui avait eu l'occasion de le visiter à plusieurs reprises, accompagnée de son architecte. La référence au permis d'habiter ou d'utiliser n° [...] inscrite dans l'acte authentique signé par les parties était claire et sans équivoque. Par ailleurs, l'appelante ne conteste pas avoir eu connaissance de ce document au moment de conclure cet acte, ce qu'elle serait mal venue de soutenir, vu la teneur du chiffre 9 lettre d de l'acte de vente-emption. Quant au contenu de ce permis, il était également clair et univoque s'agissant du caractère inhabitable de la mezzanine. Partant, vu les circonstances antérieures et postérieures à l'acte de vente, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que la réelle et commune intention des parties était d'acheter, respectivement de vendre, l'appartement en question tel que décrit dans l'acte de vente, dans la mesure où tous les éléments principaux de cet acte étaient clairs pour les parties.

**4.3.2** L'appelante soutient toutefois que les intimés lui auraient donné une garantie, qui dérogeait au régime général prévu par l'acte, quant au caractère habitable de la mezzanine. A ce titre, elle se fonde sur la plaquette descriptive de l'appartement et sur la référence dans l'acte de vente aux « plans du permis d'habiter ou d'utiliser ».

S'agissant de la plaquette, elle n'est absolument pas décisive, dès lors qu'il s'agit uniquement d'un descriptif - approximatif quant aux surfaces - de l'appartement vendu, auquel l'acte de vente ne renvoie pas pour en faire partie intégrante. De plus, l'acte de vente ne contient aucune indication quant à la surface de l'appartement, ce qui ne permet pas à l'appelante de faire un quelconque parallèle entre la surface de l'appartement et l'habitabilité de la mezzanine.

S'agissant du second moyen, il confine à la témérité. En effet, le permis d'habiter n° [...] produit en première instance tant par l'appelante que par les intimés n'est accompagné d'aucun plan. Et pour cause, puisqu'il s'agit d'une décision administrative et que celle-ci ne renvoie pas à un plan. Il s'agit là à l'évidence d'une imprécision du notaire, lequel n'a pas commis la même « erreur » au chiffre 9 lettre d de son acte, où il est fait mention du permis d'habiter ou d'utiliser, sans référence à de quelconques plans.

Pour le surplus, l'attention de l'appelante a été attirée à maintes reprises sur le fait que la mezzanine n'était pas habitable, que cela soit par les intimés, par le courtier, mais également par le notaire lors de l'instrumentation de l'acte. De plus, l'appelante était accompagnée d'une architecte tant pour les visites de l'appartement que pour la signature de l'acte authentique devant le notaire, qui a d'ailleurs duré plus qu'à l'accoutumée. Il ne pouvait dès lors pas lui échapper que la mezzanine était inhabitable. Le fait que l'appelante ait obtenu - après avoir dû insister selon ses dires - que le chiffre 4 soit complété avec cette référence au permis d'habiter ne saurait être considéré comme une garantie supplémentaire que lui auraient donnée les intimés, qui irait à l'encontre de la décision communale et de toutes les déclarations des autres témoins, notamment du courtier et du notaire, qui ont attiré l'attention de l'appelante sur cette question. En effet, la formulation malheureuse du chiffre 4 de l'acte notarié, certainement due à l'insistance de l'appelante, ne saurait pallier la connaissance accrue du bien ainsi que des documents y relatifs, par l'appelante.

**4.4** Les premiers juges ont par surabondance estimé que, même à considérer que les conditions de l'action en garantie des défauts étaient remplies, il apparaissait douteux que l'appelante puisse obtenir une réduction du prix de vente, notamment parce que la mezzanine n'engendrait aucune moins-value, et qu'au demeurant l'appelante pouvait en jouir et utiliser cet espace.

Cette motivation est convaincante. En effet, l'action en réduction du prix de l'art. 205 al. 1 CO suppose une moins-value de la chose. L'appelante fait valoir une réduction du prix de vente de l'appartement équivalant à la proportion entre la surface de la mezzanine et la surface totale de l'appartement. Ce calcul revient à supprimer purement et simplement la surface relative à la mezzanine, ce qui n'est pas admissible dans la mesure où cette surface apporte au demeurant un avantage incontestable à l'appartement. En l'absence de moins-value, il n'y a pas de place pour l'action minutoire.

**5.**

**5.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'147 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**5.3** Vu l'issue du litige, l'appelante versera aux intimés de pleins dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'importance et des difficultés de la cause, ainsi que des opérations nécessaires à la procédure d'appel (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 4'000 francs.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'147 fr. (trois mille cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante R.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'appelante R.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Christian Dénériaz (pour R.\_\_\_\_\_),
- Me Daniel Pache (pour A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente de 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).

La greffière :