

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 décembre 2017

Composition : M, ABRECHT, président
M. Battistolo et Mme Kühnlein, juges
Greffière : Mme Bourckholzer

Art. 8 CC ; 42, 197ss, 205 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par l'appelant **V.**_____,
défendeur, à Yens, ainsi que l'appel joint interjeté par **M.**_____,
demanderesse, à Commugny (VD), contre la décision rendue le 16
décembre 2016 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause
divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 16 décembre 2016, envoyé pour notification aux parties le 9 mai 2017, la Chambre patrimoniale cantonale a condamné le défendeur V._____ à verser à la demanderesse M._____ la somme de 160'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 janvier 2013 sur la somme de 140'000 fr. et dès le 24 décembre 2013 sur la somme de 20'000 fr. (I), a arrêté les frais judiciaires à 13'998 fr., soit 4'199 fr. à la charge de la demanderesse et 9'798 fr. 60 à la charge du défendeur (II), a dit que le défendeur devait verser à la demanderesse l'avance de frais qu'elle avait effectuée à hauteur de 9'219 fr. (III), qu'il devait lui rembourser en partie les frais de la procédure de conciliation, par 840 fr. (IV) et qu'il devait lui verser la somme de 13'230 fr. à titre de dépens réduits (V), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (VI).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur une action en garantie dans une vente immobilière, ont considéré en substance que la demanderesse pouvait s'attendre à l'existence d'un chauffage central, lequel constituait une qualité promise par le défendeur pour laquelle la clause d'exclusion de garantie ne valait pas. En outre, le défendeur n'avait pas apporté la preuve que la demanderesse connaissait ce défaut, si bien qu'on ne pouvait reprocher à celle-ci de ne pas avoir vérifié le chauffage avant la livraison du bien. Ainsi, il résultait une moins-value pouvant être estimée au coût de réparation du défaut, soit au montant de 70'000 fr. S'agissant du défaut allégué en relation avec la mezzanine, les premiers juges ont retenu que le contrat ne mentionnait pas expressément que celle-ci était habitable. Toutefois, la demanderesse ayant investi 110'000 fr. pour aménager cet espace (soit 1/9 du prix), le défendeur n'était pas de bonne foi lorsqu'il prétendait qu'il s'agissait uniquement d'un lieu de rangements. C'était bien pour y faire des chambres d'enfant que l'espace litigieux avait été aménagé et isolé. Au surplus, le défendeur était un professionnel de l'immobilier et ne pouvait donc pas ignorer que la mezzanine était inhabitable ; par ailleurs, il avait échoué à démontrer qu'il avait informé la demanderesse de cette circonstance, celle-ci n'ayant pas à vérifier si le projet d'aménagement respectait les règles applicables en

matière de police de construction. Par conséquent, pour les premiers juges, le défendeur avait commis un dol qui rendait nulle toute clause excluant ou limitant sa responsabilité. Cela étant, le fait que la mezzanine ne soit pas habitable n'engendrait pas une perte totale de son utilité ; la moins-value correspondant au défaut pouvait donc être fixée,

ex aequo et bono, à 70'000 fr. Par ailleurs, les premiers juges ont considéré que l'absence de box fermé et de cave, qualités promises dans le contrat, constituaient des défauts pour lesquels la demanderesse n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'une moins-value ; de même, elle n'avait pas établi que le défaut en lien avec l'assainissement du plancher entraînait également une perte de valeur de l'appartement. En outre, ils ont considéré que l'hypothèque légale n'était que provisoire et qu'il n'était pas possible en l'état d'admettre l'existence d'un défaut analogue à un défaut juridique. Enfin, pour les frais d'intervention de son conseil, ils ont alloué à la demanderesse un montant de 20'000 fr. ex aequo et bono.

B. Par acte du 9 juin 2017, le défendeur a fait appel de ce jugement, en concluant à sa réforme en ce sens qu'il ne doive rien à la demanderesse (1) et que celle-ci doive supporter l'intégralité des frais et dépens des deux instances (2 et 3 ; III et IV).

Par acte du 13 septembre 2017, la demanderesse a conclu au rejet de l'appel formé par le défendeur et à ce que ce dernier soit condamné aux frais et dépens de la procédure d'appel ainsi que débouté de toutes autres ou plus amples conclusions. Par voie de jonction, elle a fait appel du jugement entrepris et a conclu à sa réforme en ce sens que le défendeur soit condamné à lui verser la somme de 220'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 janvier 2013 sur la somme de 200'000 fr. et, dès le 24 décembre 2013, sur la somme de 20'000 fr., tous les frais et dépens des procédures de conciliation, de première instance et d'appel,

respectivement engagées devant la Chambre patrimoniale cantonale et la Cour d'appel civile, étant mis à la charge du défendeur.

Par acte du 9 novembre 2017, V._____ a confirmé les conclusions prises au pied de son appel du 9 juin 2017 et a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel joint.

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

1. Le 27 août 2010, S._____, propriétaire de la parcelle n° L._____ sur la Commune de Commugny, a signé avec le promoteur, Q._____, un acte de vente à terme conditionnelle prévoyant que celui-ci s'engageait à acquérir la parcelle pour lui-même ou son ou ses nommables. Le droit d'acquérir le bien immobilier venant à échéance le 31 janvier 2011, les parties ont signé un acte modificatif d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption et ont prorogé l'échéance de l'acte de vente à terme conditionnelle au 31 mars 2011.

Le 30 mars 2011, S._____ a signé un acte constitutif de propriété par étages divisant la parcelle en sept lots, lesquels devaient comporter six appartements et une cave voûtée. A la suite de l'établissement de cet acte a notamment été créé le lot de PPE n° F._____ portant sur le droit exclusif suivant, représentant 161/1000 de la parcelle de base : « Premier étage : Appartement de 100,3 m² environ ; Sous-sol : cave ; constituant le lot 2 des plans ».

Le même jour, Q._____ a cédé son droit d'acquérir le lot de PPE n° F._____ pour un montant de 450'000 fr. à V._____, lequel a acheté ce lot à S._____ pour un montant de 400'000 fr. V._____,

Q._____ et S._____ ont tous trois conclu devant notaire un acte de « cession du droit d'acquérir vente ».

Par le biais de la société S.l. X._____ SA, que V._____ a dirigée du 26 août 2011 au 27 juin 2012, le lot de PPE n° F._____ a été mis en vente pour un prix de 990'000 fr.

2. Au printemps 2011, à la suite de son divorce, M._____ s'est mise à la recherche d'un logement pour elle et ses deux enfants, nés en 2001 et 2002.

Dans le cadre de ses recherches, elle a remarqué l'annonce de l'agence X._____ SA dont le contenu était le suivant :

« APPARTEMENT STYLE LOFT
CHF 990'000 fr.

Entièrement rénové avec des finitions de haut standing en 2006, l'appartement se situe en plein centre de Commugny dans une ancienne maison villageoise rénovée, donnant sur une cour intérieure avec jardin.

L'appartement style Loft donne de grands espaces ouverts avec une hauteur de plafond jusqu'à plus de 4m.

Actuellement agencé en 2 pièces, l'appartement a le potentiel pour la création d'une mezzanine d'environ 25 m² ainsi que d'une pièce supplémentaire. Il est équipé d'un interphone avec vidéo.

Une place de parking dans un box fermé et un jardin privatif de 40 m² complètent ce bien.

SURFACE HABITABLE : 102 m ²	NB DE PIECES : 2
CHAMBRES : 1	SANITAIRES : 2
TYPE DE CHAUFFAGE : Mazout	INSTALLATION CHAUFFAGE : Radiateur
SURFACE JARDIN : 40 m ²	DISPONIBILITE : 31.03.2011

(...). »

Intéressée par cette annonce, M. _____ a pris contact avec V. _____.

3. Le 20 avril 2011, M. _____ et V. _____ ont conclu un contrat de vente à terme-emption portant sur l'immeuble n° F. _____ de la Commune de Commugny (appartement au premier étage), qu'ils ont signé devant le notaire N. _____ et qui contenait notamment les clauses suivantes :

« I. VENTE A TERME-EMPTION

V. _____ vend à M. _____, qui acquiert, l'immeuble ci-après désigné au **Registre foncier de Nyon** :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	[...] Commugny
Numéro d'immeuble :	F. _____
Immeuble de base :	B-F [...]
Quote-part	161/1000
Droit exclusif :	Premier étage : appartement de 100.3 m ²
environ, cave	
	Constituant le lot n° 2 des plans.
Feuillet de dépendance :	
Estimation fiscale :	en rév.
Observation(s) :	

Propriété

Propriété individuelle
V. _____, **6.02.1984**

Mentions

[...] Règlement de PPE

Servitudes

D Usage de jardin
D Usage de place de stationnement

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Exercice des droits
figure pas

(Pour les droits dont l'exercice ne
ci-dessous, voir le registre foncier)

Gages immobiliers

680'000,

Cédule hypothécaire au porteur, Fr.
Rang 1
Intérêt max. 12%.

Désignation de la parcelle de base L. _____ de la Commune
de Commuqny :

(...)

Les clauses et les conditions de la présente vente à terme sont
stipulées comme suit :

1. Etat et garantie

Le lot de propriété par étages nouvellement constitué sera
transféré dans son état actuel, tel que V. _____ le possède et en jouit,
avec ses parties intégrantes et accessoires légaux, qu'il s'engage à
maintenir et conserver jusqu'au jour d'entrée en jouissance, tel que visité,
libre de tous droits ou charges autres que ceux ci-dessus mentionnés,
sans aucune garantie quelconque, mais après trans-formation d'entente
entre parties ; M. _____ bénéficiera des cessions de garanties selon les
dispositions légales.

M. _____ reconnaît ainsi être au fait qu'il ne s'agit pas d'un
immeuble neuf.

M. _____ déclare en outre avoir parfaite connaissance :

- de l'état du lot susdésigné, du bâtiment dans lequel il se
trouve et des parties communes de celui-ci, qu'elle accepte sans réserve
et renonce à toute garantie du chef de défauts éventuels, excepté les
défauts intentionnellement cachés au sens de l'article cent nonante-neuf
du Code des obligations (199 CO) et selon plans déposés au Registre
foncier, dont un exemplaire lui est remis ce jour ;

(...)

Dans l'éventualité où des travaux de rénovation ont été ou
seront entrepris dans l'immeuble vendu depuis le changement de
propriétaire intervenu en date du trente mars deux mille onze, l'acheteuse
est subrogée, dès le jour d'entrée en jouissance, dans tous les droits
éventuels du vendeur comme maître de l'ouvrage envers les

entrepreneurs, maîtres d'état, architecte, ingénieur et autres personnes ayant participé auxdits travaux, soit les garanties ressortant de la norme SIA actuellement en vigueur et pour autant qu'ils existent encore à ce jour.

Le vendeur reste toutefois tenu à la garantie, conformément à l'article deux cent dix-neuf, alinéa trois, du Code des obligations, pour le cas où l'acheteuse n'aboutirait pas dans l'exercice des droits éventuels qui lui ont été cédés.

(...)

Au regard de l'acte constitutif de propriété par étages précité, il est ici précisé que les lots un, trois, cinq et six sont vendus sur plan et qu'ils doivent encore être construits selon permis de construire en vigueur, ce dont M. _____ déclare avoir entière connaissance, accepter et n'émettre aucune réserve quelconque.

(...)

3. Mention, servitudes et charge foncière

(...)

M. _____ déclare également avoir entière connaissance de la charge foncière "zone/quartier : Fourniture de chaleur et d'eau chaude, Fr. 40'000", numéro [...] du Registre foncier, inscrite sur la parcelle de base L. _____ de la Commune de Commugny, pour en avoir reçu une copie ce jour.

6. Prix

Les parties déclarent avoir arrêté entre elles le prix de vente à la somme globale et forfaitaire de :

UN MILLION CENT MILLE FRANCS
(CHF 1 '100'000.-)

(...)

Le prix de vente comprend en outre la jouissance d'un jardin et de la place de stationnement intérieure numéro une (1), sous formes de servitudes foncières favorisant la parcelle F. _____ de la Commune de Commugny, ainsi que les travaux convenus entre parties tels qu'ils seront définis au jour du transfert immobilier définitif.

(...)

9. Propriété

L'entrée en jouissance et le transfert des risques, profits et charges liés à l'immeuble vendu auront lieu le jour de l'exécution de la vente définitive.

Quant à la prise de possession, elle interviendra au jour de l'inscription du présent transfert au Registre foncier.

(...). »

Selon le plan cadastral établi le 22 novembre 2010, le lot n° F._____ comprenait un appartement de deux pièces au premier étage (lequel incluait une chambre, deux salles de bain et une grande pièce à vivre composée de la cuisine et du séjour), une place de parc au rez-de-chaussée et une cave au sous-sol.

Le 26 juillet 2011, les parties ont conclu par-devant la notaire N._____ un acte intitulé « transfert immobilier » sous seing privé contenant en particulier les clauses suivantes :

3. TRAVAUX EXÉCUTÉS ET CESSION DE GARANTIE

Conformément à l'acte de « Vente à terme-emption » précité, des travaux de transformation convenus entre parties ont été réalisés, à savoir la construction d'une mezzanine ; ils sont compris dans le prix de vente.

M._____ a déclaré les accepter sans réserve à son entière satisfaction.

V._____ en tant que maître de l'œuvre, cède tous les droits qu'il possède, en raison des défauts cachés de construction, contre les artisans et entrepreneurs figurant sur une liste qui a été remise, lors de l'état des lieux, à M._____, droits qui lui ont été conférés par l'article trois cent septante-et-un du Code des obligations, repris par M._____ à l'entière décharge de V._____.

A ce titre, le vendeur garantit l'acheteuse contre l'éviction et tous les défauts apparents cachés de l'immeuble transformé, pour une durée et un contenu qui n'excéderont pas ceux des garanties qu'il a lui-même reçus des maîtres d'état et entrepreneurs ayant participé à la transformation et selon descriptif des travaux remis à l'acheteuse.

Ces garanties sont conformes aux normes SIA.

4. ENTREE EN JOUISSANCE ET PRISE DE POSSESSION

L'entrée en jouissance et le transfert des risques, profits et charges liés au lot de propriété par étages vendu ont lieu ce jour, le prix de vente ayant été intégralement payé, les travaux exécutés et la cession des garanties, comme leur acceptation étant présentée et intervenue.

Quant à la prise de possession, elle interviendra au jour de l'inscription des présentes au Registre foncier.

(...)

6. EXECUTION DE LA VENTE A TERME-EMPTION

En conséquence, le notaire N._____, requiert du Conservateur du Registre foncier de Nyon, d'une part, le transfert de l'immeuble susdésigné à M._____, et, d'autre part, la radiation pure et simple de l'annotation numéro [...] du Registre foncier qui lui a été conférée en date du quatre mai deux mille onze [...] ».

4. A la suite de la signature de cet acte de transfert immobilier et conformément à la demande de M._____, V._____ a fait procéder à des travaux d'aménagement du galetas afin que la future propriétaire dispose à son entrée dans les lieux de deux chambres pour les enfants avec deux escaliers d'accès (aménagement d'une mezzanine).

Dans le cadre des travaux prévus, V._____ a obtenu un permis de construire, délivré le 8 juin 2011 par la Commune de Commugny, l'autorisant à procéder à la « Pose de deux châssis rampants », ce document précisant : « il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité » et « les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture ».

Selon l'attestation de domicile délivrée par la Commune de Commugny le 23 août 2011, M._____ a pris possession du bien immobilier le 26 juillet 2011. A l'époque, d'importants travaux étaient en cours dans les parties communes de la copropriété et devaient être terminés en 2012. A son entrée dans les lieux, M._____ a réalisé que les

travaux d'aménagement du galetas en mezzanine n'étaient pas terminés et qu'elle ne pouvait pas faire dormir ses enfants dans l'espace qui leur était dévolu. Elle en a avisé V._____ qui a fait procéder à des travaux qui se sont achevés seulement au mois de décembre 2011. Selon les constatations faites par M._____ par la suite, les travaux se sont révélés être de mauvaise facture, les escaliers et la rambarde étant branlants et dangereux, aucun interrupteur de lumière n'ayant été prévu en bas ou en haut des escaliers menant à la mezzanine si bien qu'il fallait traverser à tâtons dans l'obscurité pour accéder à l'interrupteur, les armoires étant des meubles bas de gamme et les travaux d'installation s'étant résumés à du bricolage négligé ; enfin, en lieu et place d'une vitre opaque, un simple autocollant de mauvaise qualité avait été collé contre la vitre de la salle de bain. M._____ s'est également aperçue qu'il n'y avait pas de cave, puis, au mois d'octobre 2011, que le chauffage ne fonctionnait pas.

5. Le 16 octobre 2011, le Service Technique Intercommunal (STI) a envoyé à la Municipalité de Commugny le courriel suivant intitulé «V._____ — Pose de 2 châssis rampants — permis n° [...] — parc [...] »

« [A Lors de notre dernière visite des bâtiments en vue de la délivrance du permis d'habiter, nous avons pu nous rendre dans ce bâtiment en compagnie de [...], représentant de la Municipalité.

En mettant le pied dans cet appartement, de suite il est possible de constater qu'un plancher a été réalisé sur la partie « Lac » de ce logement. De fait, au lieu d'un grand volume, deux espaces sont ainsi créés, à l'étage inférieur le salon et au-dessus 2 chambres à coucher d'enfant.

L'accès à ces deux pseudo-chambres, s'effectue par un escalier de 50 cm. de largeur (environ).

Deux problèmes majeurs se présentent, à savoir la hauteur de 2.40m. minimale pour un local habitable (art. 27 RLATC) n'est plus respectée, dans le salon ni pour les chambres. Le 2ème étant que toute pièce habitable doit être desservie par un escalier de 90 cm. de largeur au minimum (exigences AEA1 — en matière de prévention des incendies). De plus, dans les « chambres » de l'étage supérieur, la vue horizontale vers l'extérieur n'est pas assurée (art. 29 RLATC).

Le plan remis avec cette demande d'autorisation trompe complètement la Municipalité à savoir qu'aucune mention de plancher ou de création de chambres n'est indiquée. Les deux

nouveaux châssis étaient là pour amener de la lumière supplémentaire dans le séjour existant !

Il y a manifestement tromperie et nous vous suggérons de dénoncer ce propriétaire pour occupation illicite d'un logement qui ne respecte pas les règles en vigueur (LATC et AEAI), à la Préfecture.

A prendre également en compte, dans votre jugement, que ce logement a, semble-t-il, été vendu dernièrement et ses occupants pourraient avoir de sérieux problèmes suite à une telle démarche. [...] »

Par courrier du 28 février 2012 intitulé « Parcelle n° L._____, lot 2, route de [...] — Dénonciation pour non-respect de la LATC », la Municipalité de Commugny a dénoncé le défendeur à la Préfecture du district. Par courrier du même jour, elle a informé V._____ qu'elle le dénonçait à la Préfecture du district pour non-respect de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC) du canton de Vaud concernant le lot 2 de la parcelle n° L._____ et que cette décision avait été prise du fait qu'il avait enfreint les art. 103 et 128 LATC.

Par courrier du 23 mai 2012, faisant suite à une visite du Préfet du district de Nyon (ci-après : le Préfet) en présence du défendeur et du Municipal de Commugny, C._____, la demanderesse a exposé sa situation au Préfet.

Par courrier du 6 juin 2012, la Municipalité de Commugny a indiqué à M._____ qu'elle avait l'obligation de rendre attentif tout acheteur ou locataire potentiel de son bien au fait que l'étage supérieur de ce bien était inhabitable.

Par décision du 10 septembre 2012, le Préfet a considéré qu'il y avait eu enrichissement illégitime de la part de V._____ et qu'il y avait lieu de lui faire supporter une confiscation de l'avantage illicite en résultant en lui infligeant une créance compensatrice fixée à 70'000 fr. dévolue à l'Etat en référence à l'art. 71 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0).

Par courrier adressé le 20 novembre 2012 au Tribunal de Police de l'arrondissement de La Côte, V._____ a fait opposition à sa condamnation par le Préfet.

Par courrier adressé à V._____ le 6 décembre 2012, le conseil de M._____ a indiqué que sa mandante avait déboursé plus de 100'000 fr. pour les travaux du galetas et qu'il avait été constaté que ces travaux n'avaient jamais été autorisés, que les aménagements étaient non conformes, que V._____ n'avait jamais sollicité la délivrance du permis d'habiter et qu'il s'était bien gardé d'expliquer à l'acheteuse ce qu'impliquerait le fait d'acquérir un appartement dans cette PPE, des travaux considérables étant planifiés et les autres copropriétaires cherchant à faire assumer à sa cliente des coûts très importants. Dans ce même courrier, il a sollicité une réduction importante du prix de vente de l'appartement, voire une résiliation de ladite vente, et a invité V._____ à prendre contact avec lui.

Par nouveau courrier du 27 décembre 2012, le conseil de M._____ a informé V._____ que sa mandante ne disposait pas de place de stationnement, ni de chauffage central ni de cave et que, s'étant rendu sur place, il était choqué par l'état d'insalubrité, respectivement de dangerosité de la « fosse » laissée à l'abandon, fosse censée notamment abriter la cave. Il a indiqué que sa mandante entendait faire valoir ses droits de garantie et réclamait une indemnité pour la moins-value de l'appartement vendu. Il a mis en demeure V._____ de verser d'ici au 7 janvier 2013 la somme de 500'000 francs.

Par courrier du 10 janvier 2013, le conseil de V._____ a répondu que son mandant réfutait tous les points soulevés par M._____ et qu'il s'opposait à une quelconque réduction du prix de vente ou indemnisation, voire à une possible résiliation du contrat de vente.

6. A l'issue de la procédure pénale engagée contre V._____, le Tribunal de police a rendu un jugement dont le dispositif, notifié le 22 avril 2013, est le suivant :

I. **Constate** que V. _____ s'est rendu coupable de contravention à l'article 130 LATC ;

II. **Condamne** V. _____ à une amende de fr. 6'000.- (six mille francs) ;

III. **Dit** qu'à défaut de paiement de l'amende, la peine privative de liberté de substitution sera de 60 (soixante) jours ;

IV. **Ordonne** la confiscation de l'enrichissement illégitime et **inflige** à V. _____ une créance compensatrice de fr. 36'000.- (trente-six mille francs) ;

V. **Met** à la charge de V. _____ une partie des frais de la cause, par fr. 600.- (six cents francs) et laisse le solde à la charge de l'Etat ;

VI. **Dit** qu'il est fait réserve à la municipalité de Commugny d'exiger la remise en état, conformément à l'article 130 al.2 LATC. »

Dans les motifs de ce jugement, le Tribunal de police a exposé ce qui suit :

« Même si c'est à la demande de l'acheteuse, qui pouvait ou devait savoir que la transformation ne serait pas habitable, V. _____ reste responsable en sa qualité de propriétaire à l'époque. Il a agi de manière intolérable vis-à-vis du promettant acquéreur, alors qu'il est courtier immobilier. Les aménagements réalisés ne sont pas conformes à la législation (accessibilité réduite, largeur des marches, hauteur des locaux) et bafouent toutes les règles élémentaires de sécurité notamment concernant la défense incendie.

Compte tenu de tous les éléments, il se justifie d'infliger une amende de Fr. 6'000.- au prévenu. Il y a eu sans conteste un enrichissement illégitime de la part du prévenu, une plus-value de Fr. 110'000.- pour les combles étant manifestement exagérée. Il y a lieu de tenir compte des travaux effectués, par Fr. 58'600.- attestés par factures, ainsi qu'un impôt sur le gain immobilier de Fr. 15'420.-. Le tribunal infligera dès lors à V. _____ une créance compensatrice fixée à Fr. 36'000.-, qui sera dévolue à l'Etat en référence à l'article 71 CP. Il ne sera pas fait application de l'article 73 CP en l'espèce. En effet, cet article de loi n'a pas pour but de protéger l'acquéreur de l'immeuble qui aurait dû s'assurer au besoin que la construction était conforme aux plans mis à l'enquête et approuvés par l'autorité. On n'est dès lors pas dans un cas où l'allocation au lésé pourrait être envisagée. La nouvelle propriétaire, qui n'a par ailleurs pas déposé plainte, devra le cas échéant agir sur le plan civil. »

Ce jugement n'a pas été contesté par le défendeur. Il est entré en force.

7. Par courrier du 16 janvier 2013, [...] SA a indiqué au conseil de M. _____ que, lors de sa première visite sur place, elle avait constaté que le solivage du plancher de l'appartement de la propriétaire présentait un risque statique et que ce risque était causé par un mauvais état des éléments de charpente. Une analyse de la structure globale du bâtiment avait été confiée à un bureau d'expertise et le conseil de M. _____ devait être tenu informé du résultat.

Le 14 mars 2013, [...] SA ([...]) a déposé un rapport d'expertise sur l'état du plancher de l'appartement de M. _____. Les experts mandatés ont exposé leurs conclusions comme suit :

« (...)

Pour ce qui concerne le plancher en objet, au vu de ce qui précède, nous estimons que la sécurité des utilisateurs n'est plus garantie et qu'une intervention de consolidation est indispensable.

Idéalement, il faudrait démonter complètement le plancher et le reconstruire. Etant donné la présence du locataire du 1^{er} étage, une intervention depuis le rez-de-chaussée est envisageable. Elle consisterait en l'injection de toutes les solives avec des produits permettant de remplir les trous provoqués par les insectes, au nettoyage générale (sic) des pièces, à l'application d'une peinture de protection, à la mise en place de part et d'autre de chaque solive de 2 pièces de renfort sur toute la longueur et au renforcement de toutes les zones d'appui du plancher. »

(...). »

8. Le 4 septembre 2013, [...] a adressé notamment à la demanderesse le courrier suivant :

« Chers copropriétaires,

Vous connaissez tous la configuration de notre PPE telle que Monsieur Q. _____ vous l'a vendue (annexe 1).

Selon les calculs et projections de notre architecte, il semble que le « plan Q. _____ » soit tout simplement irréalisable.

En effet, le rez-de-chaussée aménagé en garage sensé (sic) abriter trois voitures en plus de la place de Madame M. _____ (annexe 2) ne présente pas de surface suffisante pour manoeuvrer d'autres véhicules que des SMART. En outre, l'acheminement des eaux claires et usées au travers du bâtiment n'est réalisable qu'au prix de grandes complications et, pour clore, la distribution des surfaces communes gaspille de grands volumes qui pourraient facilement être attribué (sic) à des lots privés tout en donnant une meilleure cohérence au corps central du bâtiment.

En résumé, la paire d'architectes en charge de ce projet à fait preuve d'une telle incompétence que nous n'avons guère d'autre choix que d'abandonner le « plan Q. _____ » et de mettre un projet de remplacement à l'étude.

De ce fait, le premier novembre 2012, notre Assemblée générale extraordinaire a voté, bien malgré elle, une continuation de chantier réalisable comme expliqué ci-dessus et se référant à un budget prévisionnel qui n'a plus aucune réalité.

Il nous faut donc considérer que la décision votée en Assemblée générale extraordinaire du premier novembre 2012 est viciée car reposant sur une base erronée.

Ainsi et au vu de ce qui précède, à défaut d'une prise de position contraire dans les dix jours ouvrables, je vous ferai parvenir une décision d'Assemblée générale extraordinaire par voie de circulation prononçant l'annulation de la décision portée sous chiffre trois du procès-verbal de l'Assemblée (sic) générale extraordinaire du premier novembre 2012.

(...) ».

9. Le 20 mars 2014, M. _____ a ouvert action en réduction du prix de vente contre V. _____ devant la Chambre patrimoniale cantonale. Le 11 avril 2014, elle a rectifié sa procédure, en concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné à V. _____, respectivement au notaire [...], de produire l'acte de cession « du droit d'acquérir vente du 30 mars 2011 » dans sa version intégrale et sans caviardage, à V. _____ de produire toutes les factures, devis et bons de livraison des travaux exécutés dans l'appartement litigieux et compris dans le prix de vente, ainsi que d'apporter la procédure pénale PE [...], principalement à ce que V. _____ soit condamné à lui payer la somme de 265'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 7 janvier 2014, à ce que le droit d'amplifier son action lui soit

réservé, à ce que V._____ soit condamné au paiement de tous les frais et dépens, y compris d'une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil, à ce que V._____ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions et, subsidiairement, à ce qu'elle-même soit acheminée à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans ses écritures.

Aux allégués 86 à 93, la demanderesse a précisé qu'elle réclamait le paiement d'une somme totale de 265'000 fr. sur le prix de vente payé au défendeur (restitution à titre de diminution du prix de vente sur la totalité du prix payé pour l'acquisition de l'immeuble litigieux), somme comprenant un montant de 110'000 fr. versé au défendeur pour la création de la mezzanine et divers menus travaux (tels qu'une fenêtre opaque et des meubles sur-mesure), un montant de 30'000 fr. correspondant à une estimation de la valeur de la cave, une somme de 60'000 fr. réglée pour l'estimation du coût de l'installation d'un chauffage pour l'appartement, un montant de 15'000 fr. en relation avec l'inscription d'une hypothèque légale d'un montant de 10'705 fr. 96 avec intérêts à 5 % l'an dès le 7 octobre 2011 sur la propriété pour des travaux commandés avant la vente, une somme de 50'000 fr. correspondant à une estimation du coût des travaux d'assainissement de la charpente du plancher et un montant indéterminé pour les frais d'avocat au jour du dépôt de la demande.

Par réponse du 1^{er} octobre 2014, le défendeur a conclu au rejet des conclusions de la demanderesse (I), à sa condamnation au paiement de l'intégralité des frais de procédure (II) et au versement à lui-même de dépens (III).

Le 15 janvier 2015, la demanderesse s'est déterminée sur la réponse du défendeur et a indiqué, pour le surplus, confirmer intégralement sa demande.

Lors de l'audience de premières plaidoiries du 29 janvier 2015, la demanderesse a déposé une écriture complémentaire et a modifié

certaines montants réclamés dans sa demande, réclamant le versement d'un montant de 70'000 fr. (au lieu de 60'000 fr.) pour l'installation d'un chauffage dans son appartement, un montant de 73'739 fr. 15 (au lieu de 50'000 fr.) pour assainir la charpente du plancher et une somme de 43'456 fr. 55 pour ses frais d'avocat au jour du dépôt de sa demande.

Conformément à la requête de la demanderesse, le défendeur a produit un lot de factures pour un montant total de 60'994 fr. 10, selon le tableau suivant :

Date de la facture	Auteur de la facture	Poste	Montant de la
08.07.2011	[...]	Pose des velux	
09.08.2011	[...]	Installation électrique	
	[...] SA	Diagnostic amiante	864.00
12.10.2011	[...]	Raccordement sanitaire	291.60
05.12.2011	[...] - Serrurerie	Garde-corps — Fourniture, façonnage et pose de deux barrières en tube inox cintré, fixé au sol. Démontage des barrières d'escalier pour passer avec barrières à l'étage.	4'320.00
06.02.2012	Q. _____	Aménagement mezzanine, isolation, lambrissage, 2 armoires murales, 1 cloison, montage escaliers, création de 2 ouvertures, renforcement poutres.	34'000.00
03.06.2011	[...]	Permis de construire, taxe communale	431.10
28.06.2011	[...]	Siga-sicrall jaune bande adhésive spéciale, combinaison de travail jetable Paint-tex gr. L, pare vapeur starval, wiegla laine de verre.	1'094.15
04.05.2011	[...]	Fenêtre de toit VELUX (2 pièces), système de commande individuel, moteur de fenêtre	1'012.00
04.05.2011	[...]	Fenêtre de toit VELUX, INTEGRA Energie SOLAIRE (2 pièces)	2'020.00

19.05.2011	[...]	Sanitaire silicone, plancher pin, limon d'escalier, rev. stratifié, etc.	3'654.95
12.05.2011	[...]	2 escaliers secondaire 12 marches	7'271.00
10.10.2011	[...]		
18.08.2011	[...]	Red bull, tampons nylon, armas spot réglette, boîtes aux lettres Koeln	192.30
TOTAL			60'994.

10. Les 25 juin et 9 juillet 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a procédé aux auditions des parties et de divers témoins.

10.1 Au sujet de la mezzanine, la demanderesse a déclaré qu'elle avait immédiatement expliqué au défendeur qu'elle cherchait un logement pour elle et ses deux enfants, un garçon et une fille âgés de neuf et dix ans à l'époque, et qu'il était ainsi indispensable que l'appartement comporte au moins trois chambres, soit une pour elle-même et une pour chacun de ses deux enfants, l'existence de deux chambres séparées pour ses enfants étant une condition « sine qua non » pour acheter le bien immobilier. Elle a expliqué que le défendeur lui avait certifié que deux chambres pouvaient être aménagées en mezzanine et qu'un tel aménagement était autorisé.

Pour sa part, le défendeur a indiqué que la demanderesse lui avait exposé qu'elle était en plein divorce et qu'elle souhaitait acquérir l'appartement en précisant avoir besoin d'une pièce supplémentaire. Il lui avait alors suggéré de créer une pièce supplémentaire en prolongement de la salle de douche, ce projet impliquant, selon lui, une ouverture supplémentaire en façade, mais elle avait refusé et il lui avait alors proposé de créer deux escaliers montant depuis la cuisine et de faire réaliser des armoires de rangement dans les combles (mezzanine), l'objectif étant ainsi de rendre les combles plus accessibles et d'améliorer les surfaces de rangement afin de libérer au maximum les surfaces

habitables au rez-de-chaussée. Le défendeur a assuré qu'il avait clairement précisé à la demanderesse que les combles n'étaient pas habitables et que la surface habitable de l'appartement ne serait pas modifiée par ces travaux.

Interrogé plus précisément sur différents points par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale, le défendeur a aussi déclaré qu'à son souvenir, la demanderesse ne lui avait pas dit quel type d'appartement elle cherchait, mais qu'elle s'intéressait à l'appartement de l'annonce et qu'elle ne lui avait jamais dit qu'elle avait besoin de deux chambres pour ses enfants. Il l'avait informée de la possibilité de créer une chambre, mais avait précisé que cet aménagement nécessiterait l'ouverture de la façade côté route, solution qu'elle n'avait pas retenue. Aux dires du défendeur, la demanderesse lui avait fait une offre pour l'appartement en expliquant qu'elle voulait absolument vivre à Commugny et qu'elle voulait convenir plus tard avec lui d'aménagements supplémentaires, sans préciser lesquels à ce moment-là ; lui-même ne lui avait jamais parlé de chambre habitable dans la mezzanine, ni de chambre, ni de bureau, mais seulement d'espace de rangement et de velux pour éclairer l'espace et le séjour par les accès, raison pour laquelle il avait prévu des télécommandes (pour les velux). Il a déclaré que la hauteur sous plafond n'était pas suffisante pour un espace habitable, que des escaliers n'étaient pas prévus lorsque l'immeuble avait été mis en vente mais qu'ils avaient été installés par la suite pour accéder aux espaces de rangement et que c'était parce que la charpente ne permettait pas de passer d'un espace à l'autre - les poutres descendant jusqu'au sol - que deux « galetas » séparés avaient été prévus avec un accès dans chaque galetas. Le défendeur a ajouté que les poutres et le sol de ce galetas étaient existants, que ce n'était pas isolé et qu'il y avait un espace brut. En outre, il a précisé que les poutres avaient été complétées par une paroi, à l'endroit de leur situation et la séparation avait été créée pour pouvoir utiliser les deux espaces, l'idée étant d'isoler la pièce au niveau du toit, des sols et des murs et également au niveau du mur entre les deux espaces. Selon le défendeur, s'agissant d'une isolation thermique, il fallait faire une grande paroi au milieu pour pouvoir mettre par exemple des

armoires de rangement au centre sans que celles-ci tombent ; conformément à la requête de la demanderesse, cette paroi de séparation comportait une isolation thermique. A cet égard, le défendeur a précisé que, pour procéder correctement à une isolation thermique du plafond, il fallait procéder à l'isolation thermique de la paroi. En outre, il a précisé que l'espace entre les poutres étant trop exigü pour permettre un passage, il n'avait pas été prévu de porte communicante entre les deux galetas.

Le témoin Q. _____ a déclaré qu'il avait reçu mandat du défendeur d'isoler le toit et le plancher dans le loft, plancher qui était constitué de simples planches de sapin de quelques centimètres. Toutefois, il n'avait pas isolé le plancher, qui avait été recouvert d'un parquet, mais avait en revanche isolé le toit, le défendeur voulant créer des fenêtres dans la toiture pour que la lumière descende dans le salon. Pour sa part, il s'était occupé de la menuiserie, c'est-à-dire du parquet, de l'isolation de la toiture et de la pose de l'escalier, ne se rappelait plus s'il avait créé une séparation dans le grenier, avait fait faire des escaliers parce qu'on le lui avait demandé et ne savait pas à quoi les locaux étaient destinés. Il avait posé du parquet flottant, que l'on posait usuellement, notamment dans des galetas, mais ne se souvenait plus du prix correspondant.

A propos de l'aménagement de l'espace litigieux en deux chambres avec deux accès pour les enfants souhaité par la demanderesse, le témoin a indiqué qu'il avait clairement déclaré à celle-ci, en français et en allemand, qu'un tel espace ne pouvait pas être aménagé pour dormir, mais qu'en revanche, on pouvait concevoir de l'utiliser pour y faire des rangements, permettre aux enfants d'y jouer et que si la demanderesse voulait en faire un autre usage, ce n'était pas son affaire. Il a précisé qu'il lui semblait qu'il avait eu cette discussion hors la présence du défendeur et que la demanderesse s'était adressée plusieurs fois à lui parce qu'il était concerné par les travaux. Il a précisé que lorsque, communément, l'on envisageait d'habiter dans un tel espace, on installait un escalier de 90 cm et non pas de 50 cm, comme cela avait été fait, et

que, dans le cas d'espèce, un escalier de cette dimension avait été installé parce que, justement, l'espace n'était pas habitable. Le témoin a précisé que deux escaliers avaient été conçus parce qu'il y avait deux velux pour faire descendre la lumière par ces escaliers et que, s'agissant du mur de séparation entre les deux espaces de galetas, il l'avait installé parce qu'on le lui avait demandé, mais qu'il ignorait les raisons de son installation, le lieu considéré ne présentant pas, à son avis, de contraintes exigeant la création d'un tel mur. A la question du conseil du défendeur de savoir si les poutres constituaient une contrainte et si l'on devait construire un mur du fait de leur existence, le témoin a répondu que l'espace litigieux était un grenier et qu'on ne pouvait pas s'y tenir debout ni même le traverser à moins de ramper.

T._____, amie de longue date de la défenderesse, a confirmé que la demanderesse cherchait un appartement avec au moins trois chambres à coucher pour elle et ses deux enfants. Avec la défenderesse, elle avait visité le loft et avait estimé que la demanderesse ne pouvait pas vivre dans cet espace avec ses deux enfants, ne disposant pas de deux chambres fermées supplémentaires. En sa présence, la demanderesse et le vendeur avaient parlé de la création de ces deux chambres, mais elle ne se souvenait plus exactement de l'emplacement exact qui avait été prévu pour les créer. A l'époque, il y avait une échelle qui permettait d'accéder à un espace surélevé et qui ne se trouvait pas au même endroit que les escaliers actuels. A son souvenir, les chambres devaient être créées sous des velux. Elle a déclaré se rappeler avoir dit à son amie de « ne pas s'emballer », ne voyant pas où elle pourrait installer ses enfants vu l'espace en question. Elle a ajouté qu'elle ne se rappelait pas que le défendeur avait proposé la création d'une chambre dans le prolongement de la salle de bain ni qu'il avait évoqué le fait que les chambres créées dans l'espace mezzanine ne seraient pas habitables au sens de la loi.

10.2 Sur la question du chauffage, la demanderesse a indiqué qu'en octobre 2011, elle avait constaté que le chauffage central ne fonctionnait pas et qu'elle s'était alors rendu compte que la chaudière était

inexistante. Elle en avait immédiatement avisé le défendeur qui avait pris contact avec Q._____. Le défendeur avait expliqué à la demanderesse que, durant les travaux en cours au niveau des deux autres lots de PPE, une pompe à chaleur fonctionnelle devait en principe être installée à la place du chauffage à mazout qui existait avant son débranchement, mais que le nécessaire n'avait pas pu être fait parce que les travaux avaient dû être arrêtés, sauf erreur, en novembre ou décembre 2011. Q._____ avait provisoirement fait mettre en place des chauffages électriques.

10.3 Quant à sa compréhension des engagements contractuels pris, la demanderesse, qui est de langue maternelle allemande, a déclaré qu'elle communiquait en allemand avec le défendeur, ses notions de français suffisant pour entretenir une conversation basique, mais non pour saisir la signification de termes techniques liés à une transaction immobilière ou au domaine de la construction. Toutefois, ayant une entière confiance dans le défendeur et dès lors que celui-ci lui avait assuré qu'il traduirait tous les points importants, elle avait été convaincue de ne pas recourir à l'assistance d'un interprète allemand-français. Ainsi, lors de la séance de signature de l'acte de vente à terme-emption, la notaire N._____ avait lu l'acte en français et le défendeur en avait traduit certains passages en allemand. La demanderesse n'avait pas pu juger si le défendeur lui avait effectivement traduit tous les points essentiels, mais il lui avait traduit un certain nombre d'éléments. Cela étant, elle ne connaissait pas, à l'époque, la signification de PPE et n'avait pas été informée du fait que, s'agissant d'une propriété par étages, elle risquait de devoir contribuer au paiement de travaux concernant les parties communes. Le défendeur ne lui avait pas dit que des travaux avaient été commandés auprès de l'entreprise [...] Srl ; il l'avait seulement informée du fait que son appartement était terminé, hormis la cave et les travaux qui étaient envisagés dans son logement et dont ils avaient parlé auparavant, et que d'autres appartements allaient être construits à côté du sien, ce qui expliquait le trou béant qui se trouvait à ce moment-là dans le terrain. Il lui avait également indiqué que son appartement prendrait de la valeur grâce aux travaux.

La notaire N._____ a déclaré avoir instrumenté l'acte de vente à terme le 20 avril 2011. Elle a confirmé en particulier avoir bien expliqué à la demanderesse la portée de l'exclusion de garantie et s'être assurée que celle-ci avait bien compris la portée de son engagement, tant par rapport à l'exclusion de garantie que pour les autres aspects de la vente.

10.4 S'agissant de la différence de 110'000 fr. constatée entre le prix de vente initialement proposé par le défendeur et le prix finalement payé par la demanderesse pour l'achat du lot n° F._____, il ressort des déclarations des parties que celle-ci correspond à un montant forfaitaire global convenu entre elles et versé par la demanderesse au défendeur pour la réalisation des travaux prévus dans l'appartement.

11. Le 3 décembre 2015 s'est tenue une audience d'instruction avec inspection locale et audition de témoins. Les constatations suivantes ont été effectuées et verbalisées dans le procès-verbal y relatif :

« L'accès à l'appartement de la demanderesse se fait par une cour intérieure dans laquelle se trouvent la terrasse de la demanderesse ainsi qu'un couvert pour sa voiture qui fait également office de passage. Pour accéder à l'appartement de la demanderesse, il faut longer le véhicule de la demanderesse parké sous le couvert puis, une fois dans la cour intérieure, emprunter un escalier qui monte à l'étage.

La juge déléguée examine l'appartement de M. [...] qui se situe en dessous de celui de la demanderesse. Il est en chantier. Il nous est indiqué qu'en raison de problèmes de stabilité, le promoteur, M. Q._____, a arrêté les travaux. Le faux plafond a été retiré, de sorte que le plancher de l'appartement de la demanderesse est visible. Il y a des étais pour soutenir ce plancher. Le bois du plancher est vieux et en mauvais état.

La juge déléguée examine la façade extérieure du bâtiment qui longe la Route [...]. A droite de l'appartement de la demanderesse, il y a une grange dans laquelle doivent être construits quatre logements faisant partie de la PPE ainsi que les locaux techniques pour la PPE et la cave de la demanderesse. A droite de cette grange, il y a une maison sur deux étages appartenant à Mme [...]. La demanderesse explique qu'ils partent, que cette maison est en location, et que le propriétaire a acheté seul un chauffage pour sa partie.

La juge déléguée examine l'intérieur de la grange, bâtiment adjacent à l'appartement de la demanderesse devant contenir quatre appartements faisant partie de la PPE. Elle constate qu'il n'y a qu'un énorme trou béant. Les travaux ne semblent pas avoir débuté ou avoir été arrêtés très rapidement après avoir commencé.

Un tableau électrique ainsi qu'un boîtier provisoires se trouvent dans la cour intérieure, sous le couvert qui fait aussi office de place de parc pour le véhicule de la demanderesse. Des câbles enchevêtrés sortent du tableau électrique.

La demanderesse explique que, la première année, l'eau a été coupée car les tuyaux à l'extérieur ont gelé.

La juge déléguée procède au constat à l'intérieur de l'appartement de la demanderesse.

L'entrée se fait par le séjour. Il y a deux ouvertures dans le plafond du séjour et deux escaliers en colimaçon qui permettent d'accéder aux deux mezzanines faisant office de chambres pour les enfants de la demanderesse.

La juge déléguée inspecte la première mezzanine. L'escalier en colimaçon pour y accéder est très étroit et raide. Il permet le passage d'une seule personne. La mezzanine se trouve sous les toits. Le niveau du plafond est bas. Il y a très peu d'espace. Le lit est confiné sous un pan de la toiture. L'armoire a également été encastrée sous un pan de la toiture. Les portes coulissantes de cette armoire sont fines, elles sont fabriquées dans une sorte de bois aggloméré ou contreplaqué. Mme M. _____ explique qu'elle a amélioré les armoires en installant elle-même un rail et en ajoutant des tiroirs. Le plafond est recouvert d'un lambris qui ressemble également à du bois aggloméré ou contreplaqué. Le sol est recouvert d'un parquet qui semble aussi fabriqué dans un bois aggloméré ou contreplaqué. Cette chambre est séparée de la seconde chambre par des poutres et une paroi en bois (lambris) qui n'existait pas à l'époque. Il y avait les poutres mais pas les parois qui ont été installées par M. V. _____. Un velux a été installé. Il s'agit d'un modèle récent qui fonctionne avec une télécommande.

Les travaux effectués dans l'appartement de la demanderesse, (l'installation des deux escaliers en colimaçon et des mezzanines) sont de qualité ordinaire sans soin ni luxe particuliers.

La juge déléguée visite la cuisine, la chambre à coucher de la demanderesse ainsi que les deux salles de bain.

La cuisine est spacieuse et moderne.

La demanderesse indique que sa chambre a été inondée lorsque le chauffage a été mis en marche pour la première fois car les tuyaux du chauffage n'étaient pas raccordés.

Le chauffage central ne fonctionne pas, la demanderesse utilise un chauffage électrique d'appoint, ce qui fait grimper ses factures d'électricité.

Dans la salle de bain annexée à la chambre de la demanderesse, il n'y a pas de vitre opaque. Un autocollant a été apposé sur la vitre.

La juge déléguée examine la seconde mezzanine. L'armoire est similaire à celle qui se trouve dans la première mezzanine. La demanderesse explique qu'elle a également amélioré l'intérieur de cette armoire. La hauteur du plafond est la même que dans l'autre mezzanine et il y a également très peu d'espace. Le plafond est ici aussi recouvert d'un lambris fabriqué avec une sorte de bois aggloméré ou contreplaqué. La demanderesse indique qu'elle a ajouté des sortes de plinthe (sic) dans les angles car le lambris ne tenait pas. Le sol est recouvert d'un parquet du même type que dans la première mezzanine. Un velux se trouve en

dessus de l'escalier en colimaçon. Il s'agit également d'un modèle récent fonctionnant avec une télécommande.

En redescendant dans le séjour, la juge déléguée demande à Mme M._____ de fermer le store du velux pour se rendre compte de l'influence du velux sur la luminosité de l'étage du bas. La lumière provenant du velux se diffuse essentiellement à l'intérieur et sur le pourtour de l'ouverture de l'escalier en colimaçon. Il impacte peu la luminosité du séjour.

A côté de l'ouverture de l'escalier en colimaçon, le plafond est abîmé, le sol de la mezzanine paraissant s'affaisser.

Le défendeur montre à la juge déléguée le tableau électrique se trouvant dans le séjour. Ce tableau électrique est un modèle récent.

En sortant de l'appartement de la demanderesse, le défendeur montre à la juge déléguée la limite de la terrasse de la demanderesse. En terme de superficie, celle-ci occupe environ la moitié de la surface de la cour intérieure. A l'arrière de la terrasse de la demanderesse, il y a un peu de terrain appartenant à un autre propriétaire, mais que celui-ci n'utilise pas pour l'instant puisqu'il n'a pas pu emménager. »

12. L'audience de plaidoiries finale et de jugement a été tenue le 1^{er} décembre 2016 par la Chambre patrimoniale cantonale in corpore.

Lors de cette audience, [...] a été entendu en qualité de témoin. Concernant l'estimation des coûts pour installer un chauffage, il a précisé qu'il y avait des normes à respecter, notamment pour un local chaufferie à mazout pour lequel les normes sont plus sévères. D'après lui, il fallait faire une installation électrique pour le local, trouver un emplacement, tirer une cheminée aux normes sur toiture, ce qui impliquait l'intervention de plusieurs corps de métiers, faire une traversée de toiture, commander la chaudière, installer la citerne à mazout et raccorder des tuyaux, sans garantie sur le fonctionnement de l'existant (la tuyauterie). Il a estimé le coût de ces travaux à environ 70'000 francs. Cette estimation ne valait pas pour l'ensemble de la PPE, pour les six appartements prévus par Q._____, mais juste pour dépanner la demanderesse. Aux dires de [...], les exigences étaient plus élevées pour un tel ensemble et le coût aussi. Le témoin a déclaré qu'il avait essayé de trouver une solution mais qu'il s'agissait d'un montant important. Toutefois, les autres entrepreneurs et lui-même avaient reçu confirmation de Q._____, avec lequel il s'était entretenu à plusieurs reprises, d'entreprendre les travaux.

13. Selon le décompte établi le 29 janvier 2015 par le conseil de la demanderesse et ses notes d'honoraires des 25 janvier et 14 juin 2013 ainsi que du 17 février 2014, celle-ci s'est acquittée durant cette période d'honoraires d'un montant total de 43'456 fr. 55.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il 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).

En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale, dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs.

En vertu de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse, si la décision querellée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 314 al. 2 CPC *a contrario*). En l'occurrence, l'action ouverte par les intimés est soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC *a contrario*). Partant, l'appel joint, écrit, motivé (art. 311 CPC) et déposé dans le délai de réponse (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelant a allégué de nouveaux faits et a produit de nouvelles pièces en deuxième instance, sans indiquer les raisons qui les rendraient admissibles selon lui. A défaut pour l'appelant d'avoir fourni une motivation sur ce point, les nouvelles pièces et nouveaux allégués sont dès lors irrecevables.

4. Dans le cadre de la présente procédure d'appel, restent discutées les questions relatives à l'inexistence d'un chauffage central, au caractère inhabitable de la mezzanine, à l'absence d'une cave et d'une place de stationnement ainsi qu'à la prise en charge des frais d'avocat déboursés en première instance par l'intimée à l'appel et appelante par voie de jonction.

5.

5.1 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 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 (al. 1) ; il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. L'art. 200 CO précise encore que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1) ; il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2). Selon l'art. 201 CO, il a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1) ; lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2).

Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. 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. L'admission d'un défaut ne dépend pas en soi du prix ; il peut y avoir défaut même si le prix convenu est inférieur à la valeur objective de la chose. Toutefois, le juge peut tenir compte du prix pour déterminer quelles sont les qualités attendues de la chose vendue. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les

qualités attendues que pour les qualités promises ; les premières doivent entraîner une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur de la chose. Il faut entendre la valeur objective, et non le prix. 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 (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées).

Le moment où se produit le transfert des risques dans la vente conditionne l'application des règles sur la garantie des défauts ancrées aux art. 197 ss CO, lesquelles permettent en particulier à l'acheteur de réclamer la réduction du prix de vente. La garantie pour les défauts dans la vente ne peut en effet être mise en jeu que si le défaut existe déjà, fût-ce en germe, au moment du transfert des risques. Si la détérioration de la chose vendue se produit au contraire après le transfert des risques, quand bien même elle entraîne la disparition d'une qualité promise, elle ne constitue pas un défaut, ce qui signifie, comme on le verra ci-dessous, que l'acheteur, sauf exceptions résultant de circonstances spéciales, reste redevable de l'entier du prix. Le vendeur n'est en effet pas tenu, à moins de s'y être engagé contractuellement, de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu. Il faut toutefois encore réserver le cas où le vice de qualité (secondaire) trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà lors dudit transfert; dans un tel cas de figure, le vendeur répond également des défauts apparus successivement d'après les art. 197 ss CO. Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut au moment du transfert des risques incombe à l'acheteur s'il a accepté la chose (TF 4A_383/2016 du 22 septembre 2016 consid. 3.3 et les références citées).

Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral précise encore que selon l'art. 185 al. 1 CO, les profits et les risques de la chose passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat de vente (*periculum est emptoris*), sauf les exceptions résultant de circonstances ou de stipulations particulières. L'art. 220 CO pose une règle particulière pour le transfert des profits et des risques en matière de vente d'immeubles. Selon cette norme, lorsque les parties sont convenues d'un terme pour la

prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et les risques sont présumés passer à l'acheteur lors de la survenance de ce terme. L'accord des parties sera en règle générale inséré dans le contrat de vente conclu en la forme authentique, mais il peut également être passé par actes concluants. Si les parties ne sont pas convenues d'un terme pour le transfert de possession ni n'ont prévu par une convention particulière le moment du transfert des risques, l'art. 185 CO est applicable, de sorte que les profits et les risques passent à l'acheteur dès la conclusion du contrat (ibidem et les références citées).

La responsabilité du vendeur n'est pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée. Il n'y a alors pas à proprement parler de défaut, dans la mesure où l'acheteur le connaît— ou devrait le connaître— et l'accepte sans réserve. L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 3 al. 2 CC. L'on trouve en doctrine l'avis selon lequel l'art. 200 al. 2 CO exige une négligence grossière de l'acheteur ; d'aucuns réfutent ce point de vue tout en concédant qu'il ne faut pas poser des exigences trop élevées à l'égard de l'acheteur, les circonstances concrètes étant déterminantes (ibidem et les références citées).

Une clause générale d'exclusion n'écarte en principe pas la garantie du vendeur pour les garanties promises (Tercier/Bieri/Carron, Contrats spéciaux, Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 116, n. 817, citant les arrêts suivants : ATF 109 II 24 consid. 4, JdT 1983 I 259 ; TF 4C.152/2005 du 29 août 2005 consid. 2.2 et 4C.119/2005 du 25 août 2005 consid. 2.3). Une promesse n'existe pas seulement lorsque le vendeur « assure » ou « garantit » expressément une qualité. N'importe quelle déclaration du vendeur à l'acheteur, qui peut être comprise selon les règles de la bonne foi comme la promesse d'une qualité déterminée et objectivement vérifiable, suffit (TF 4C.119/2005 du 25 août 2005 consid. 2.3).

Une exclusion de garantie ne vise pas les défauts dont les parties ne pouvaient raisonnablement pas supposer l'existence ou ceux totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (Braconi/Carron/Scyboz, CC & CO annotés, 5^e éd., Bâle 2013, ad art. 199 CO citant les arrêts suivants : ATF 130 III 686, JdT 2005 I 247 consid. 4.3.1 ; 126 III 59 consid. 4a ; 107 II 161, JdT 1981 I 582 consid. 6d). 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 (Braconi/Carron/Scyboz, op. cit., citant les arrêts suivants : ATF 83 II 401 consid. 2, JdT 957 I 582 ; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.1).

La dissimulation frauduleuse au sens de l'art. 199 CO couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle. Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet, ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci. Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés. La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (ibidem et les références citées).

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 conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues. Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. 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. La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier. Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 et les références citées).

L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement ; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts. Cependant, en application de l'art. 203 CO, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

5.2 Aux termes de l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value.

5.3 Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b ; 122 III 219 consid. 3c) et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b ; 125 III 78 consid. 3b).

L'art. 168 al. 1 let. f CPC prévoit entre autres l'interrogatoire des parties à titre de moyen de preuve (art. 191 CPC). Pour la doctrine, il

s'agit de permettre la preuve des propres allégations de la partie là où les faits litigieux ne sont connus que des parties, ainsi en matière de droit de la famille, de contrats oraux et de dispositions de for intérieur (Weibel/Naegeli, in Sutter-somm/Hasenböhler/Leuenberger (édit.), Kommentar zur Schweizerischen ZPO, 2^e éd. 2013, n. 4 ad art. 191-192 CPC). Ce moyen est équivalent aux autres et n'est pas un moyen de secours subsidiaire en cas d'insuffisance d'autres preuves ; il est pleinement apte à la preuve, pour autant que cela soit compatible avec l'ensemble des preuves administrées (Weibel/Naegeli, op. cit., n. 5 ad art. 191-192 CPC ; sur le tout : CACI 27 avril 2015/205). Dès lors, le jugement peut, en principe, pleinement se fonder sur l'interrogatoire des parties (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2).

5.4 La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle. Consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit ; il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (TF 4A_691/2014 du 1^{er} avril 2015 consid. 6 et les références citées).

6.

6.1 En lien avec le chauffage, l'appelant soutient que celui-ci fonctionnait bel et bien lorsque l'intimée est entrée dans l'appartement, jusqu'en octobre 2011 et, subsidiairement, que l'intimée n'a pas prouvé son dommage à cet égard. Il ajoute, plus subsidiairement, que l'intimée aurait dû supprimer son dommage en exigeant l'exercice de la charge foncière de chauffage inscrite en sa faveur au Registre foncier.

L'appelant affirme que le fait que l'appartement faisait tout d'abord partie de la maison familiale, propriété de S._____, puis est devenu un appartement indépendant après les travaux de rénovation

2006, alors occupé par la fille de la prénommée avant qu'il en acquière la propriété prouvent qu'au moment de la vente de l'appartement à l'intimée, l'appartement était bel et bien équipé d'un chauffage. Il ajoute que cet appartement n'a pas fait l'objet de travaux lorsqu'il a été constitué en lot PPE. Il se réfère en cela à son audition et à celle du témoin Q._____, selon lesquelles l'appartement profitait d'un système de chauffage au mazout qui se trouvait dans la ferme à côté. Cela découlerait également de la charge foncière inscrite au registre foncier. D'après l'appelant, le chauffage a été coupé en octobre 2011 en raison d'une intervention hors de sa sphère de responsabilité, car la chaudière avait été mise hors service au profit d'un système central qui n'avait jamais été installé au vu des problèmes rencontrés par la PPE. Il en veut pour preuve notamment que la facture de [...] Sàrl mentionne : « mise hors service de l'installation de chauffage à mazout de l'immeuble rte de [...] à Commugny en octobre 2011. »

6.2 Tout d'abord, il convient de relever que la pièce présentée comme moyen de preuve par l'appelant n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure, n'ayant pas été produite lors de la première instance, conformément aux dispositions de procédure applicables (cf. consid. 3 *supra*).

Ensuite, il convient de relever qu'en octobre 2011, l'intimée a constaté que le chauffage central (comprenant la production d'eau chaude) ne fonctionnait pas, la chaudière étant inexistante. Toutefois, ce défaut n'apparaît pas pouvoir être imputé à l'appelant. En effet, ainsi qu'il ressort des déclarations recueillies et des pièces produites en première instance, il y avait un chauffage central au mazout qui alimentait deux appartements, dont celui de l'intimée, lorsque celle-ci a pris possession des lieux le 26 juillet 2011. C'est en raison des travaux qui ont été entrepris par la suite dans la copropriété, parmi lesquels il était prévu de remplacer le chauffage au mazout existant par un système de pompe à chaleur, et qui ont été stoppés du fait des difficultés financières rencontrées par Q._____, qu'il n'y a plus eu de chauffage. A cet égard, l'intimée a notamment déclaré que, pour ce qu'elle en savait, c'était la

commune qui avait ordonné l'arrêt des travaux car le plancher de son appartement menaçait de s'effondrer et que s'agissant des autres appartements, ils n'avaient pas été terminés parce que Q._____ avait connu une faillite et qu'il n'avait pas pu rémunérer ses employés.

La responsabilité de l'appelant n'apparaît ainsi pas pouvoir être recherchée sur ce point. L'appelant ne peut par conséquent pas être condamné à indemniser l'intimée de ce chef.

7.

7.1 A propos de la mezzanine, l'appelant soutient que l'intimée était parfaitement au courant du caractère inhabitable de celle-ci et qu'elle commettrait un abus de droit en réclamant une réduction du prix pour ce motif. Il affirme qu'il ressortirait de l'instruction que l'intimée savait que la mezzanine ne serait pas habitable et se réfère à cet égard à sa déclaration du 9 juillet 2015 ainsi qu'à celle de Q._____. Selon lui, le témoignage de Q._____ est crédible car il ne s'agirait pas d'un proche et qu'il aurait plus intérêt à favoriser l'intimée que lui-même dans le cadre de cette procédure, dès lors que celle-ci pourrait se retourner ultérieurement contre lui si elle n'obtenait pas gain de cause. Par ailleurs, il se réfère au jugement pénal que retient l'intimée dans le sens où il « pouvait ou devait savoir que la transformation ne serait pas habitable ». Il explique que la surface de l'appartement n'aurait jamais changé dans les différents actes ce qui prouve que la mezzanine n'aurait jamais été vendue comme habitable et que le prix de l'appartement avec une surface habitable supplémentaire aurait augmenté. En outre, il estime qu'il y aurait un abus de droit dès lors que l'intimée continuerait à utiliser la surface en question comme chambre d'enfant et que la Commune n'aurait jamais demandé la remise en état et la démolition de la mezzanine. Il plaide aussi subsidiairement qu'il aurait effectué des travaux d'isolation du toit dont la première instance n'a pas tenu compte pour un montant de 43'266 fr. ainsi que d'autres travaux pour un montant total de 19'150 fr. et que la moins-value serait par conséquent bien inférieure à 70'000 fr. Enfin, il affirme que les 110'000 fr. offerts en plus par l'intimée ne couvriraient pas

seulement les travaux et qu'il s'agissait en partie d'une surenchère de sa part pour obtenir le bien.

7.2 La question de savoir si l'intimée savait que la mezzanine aménagée était ou non habitable relève de l'appréciation des preuves. A cet égard, l'appelant se fonde sur son interrogatoire.

Ce qui s'est dit entre les parties s'agissant du caractère habitable pourrait n'être connu que d'elles et la déposition de l'appelant, dans ce contexte, serait apte à la preuve au même titre qu'une autre, conformément aux principes exposés ci-dessus. Mais le témoignage de T._____, qui dit avoir été présente lors des discussions et qui confirme que l'intimée cherchait un appartement avec au moins trois chambres, que la création de ces chambres a été discutée avec l'appelant, lors d'une discussion où elle était présente et qu'elle ne se souvient pas de l'évocation du fait que ces chambres n'étaient pas habitables au sens de la loi contredit les déclarations de l'appelant. D'ailleurs, le descriptif du bien immobilier sur le site X._____ indique « actuellement agencé en 2 pièces, l'appartement a le potentiel pour la création d'une mezzanine d'environ 25 m² ainsi que d'une pièce supplémentaire », ce qui laisse clairement entendre que la mezzanine est un espace habitable. Au surplus, comme relevé par la Chambre patrimoniale cantonale, Q._____ avait des relations commerciales avec l'appelant et a joué un rôle important dans cette affaire, si bien que son témoignage n'est pas déterminant. On terminera en précisant que le juge civil n'est pas lié par les décisions du juge pénal (art. 53 CO).

Par ailleurs, si la surface habitable n'a jamais évolué sur les différents actes instrumentés, l'appelant ne peut pas se prévaloir du fait qu'un appartement avec une plus grande surface habitable aurait été vendu plus cher sur le marché immobilier dès lors que l'intimée a précisément offert 110'000 fr. de plus pour réaliser la mezzanine. Le fait qu'il s'agisse d'une surenchère, comme plaidé par l'appelant, ne ressort d'aucune pièce ni d'aucun témoignage. Il n'est pas non plus admissible de plaider que cela ne change rien pour celle-ci dès lors que ses enfants y

dorment, l'intimée ne pouvant pas revendre son appartement sans indiquer que les chambres de la mezzanine ne sont, en réalité, pas habitables.

Enfin, s'agissant de la moins-value arrêtée par la Chambre patrimoniale cantonale à 70'000 fr., l'appelant prétend que les juges auraient dû déduire plus de travaux. Le raisonnement des premiers juges est cependant déjà extrêmement favorable à l'appelant. La déduction des travaux réellement effectuée laisse entendre que ceux-ci génèrent une plus-value à l'appartement qui vient compenser la moins-value due au caractère inhabitable de la mezzanine. Or il conviendrait plutôt d'admettre que la non-conformité de l'appartement aux dispositions de la LATC a pour conséquence que le bien immobilier n'en tire aucune plus-value et que l'entier des 110'000 fr. a été investi à perte, quelle que soit l'utilisation du bien qui est faite par l'intimée. Peu importe ainsi que l'appelant se prévale de factures supplémentaires.

8. Pour les frais d'avocat, l'appelant soutient qu'une partie de ces frais ne serait pas en lien avec le litige qui l'oppose à la partie adverse. Les premiers juges ont déjà tenu compte de cette circonstance puisqu'ils ont considéré qu'il résultait de la note d'honoraires produites par l'intimée que certaines opérations comptabilisées par son conseil concernaient l'affaire pénale dirigée contre l'appelant, dans le cadre de laquelle elle-même ne s'était pas vu reconnaître la qualité de partie. En outre, ils ont retenu que d'autres opérations se rapportaient à la cause l'opposant à [...] Sàrl et qu'elles pouvaient donner lieu à l'octroi de dépens dans le cadre de cette procédure, dans l'hypothèse où elle obtiendrait gain de cause dans le procès au fond ; par ailleurs, d'autres opérations encore comptabilisées dans la note d'honoraires portaient notamment sur la préparation et la rédaction de la demande déposée dans le cadre de la procédure ouverte contre l'appelant, opérations devant être couvertes par les dépens qui seraient octroyés à l'intimée ; elles ne pouvaient donc pas être prises en compte une seconde fois. Enfin, certaines opérations n'étaient pas libellées de manière assez précise, de sorte qu'il n'était pas possible de

déterminer à quel dossier elles se rapportaient. Par conséquent, les premiers juges ont estimé à juste titre qu'il convenait d'allouer ex aequo et bono un montant de 20'000 fr. à l'appelante à titre de dommages-intérêts pour les honoraires avant procès de son conseil. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette appréciation qui est fondée.

9.1 A l'appui de son appel joint, l'appelante par voie de jonction relève que les premiers juges ont constaté l'absence de cave et de place de stationnement intérieure, lesquelles étaient des qualités promises selon le contrat de vente, mais qu'ils ont retenu que la moins-value sur les deux éléments de préjudice n'avait pas été établie. Elle y voit une violation des art. 4 et 8 CC, ainsi que des art. 42 CO (par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO) et 205 CO, estimant que le dommage pourrait être évalué selon le prix du marché, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une expertise. Pour elle, la valeur d'une cave et d'une place de stationnement serait une notion connue du grand public et aisément vérifiable sur les sites Internet d'annonces immobilières et devrait être considérée comme un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC.

Pour l'intimé à l'appel joint, l'appelante n'a pas fait la preuve de l'existence de son dommage et subsidiairement, elle devait établir la quotité de son dommage en faisant appel à un expert.

9.2 Le calcul du dommage doit se faire selon la méthode subjective ou relative, laquelle se fonde sur le dommage concret et effectif subi (Werro, op. cit., n. 7 ad art. 42 CO). Autrement dit, c'est l'intérêt concret et particulier du lésé à maintenir son patrimoine qui est pris en considération (Heierli/Schnyder, Basler Kommentar OR I, 2011, n. 2 ad art. 42 CO ; TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.3.1).

Il résulte de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), dont l'art. 42 al. 1 CO – également applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO – n'est qu'une reprise, qu'il revient au lésé de prouver son dommage. Il lui

appartient d'établir non seulement l'existence mais encore le montant du préjudice (ATF 122 III 219 consid. 3a). Il existe toutefois des situations où l'application stricte de cette règle fédérale de preuve est susceptible d'empêcher ou de paralyser l'application du droit matériel. Le législateur a ainsi édicté l'art. 42 al. 2 CO, qui introduit un allègement du fardeau de la preuve, en ce sens que le dommage peut être déterminé équitablement par le juge, qu'il s'agisse de le chiffrer ou de retenir son existence. Le juge ne peut recourir à l'art. 42 al. 2 CO que si le préjudice est absolument impossible à établir parce que les éléments de preuve n'ont pas été conservés par le lésé ou ont été détruits et, enfin, si l'administration de la preuve du dommage ne peut raisonnablement être exigée du demandeur en raison d'une disproportion entre le coût de celle-ci et le montant du dommage (ATF 105 II 87 consid. 3 ; TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.2.1). En tant que norme dérogeant au principe général répartissant le fardeau de la preuve, les conditions d'application de l'art. 42 al. 2 CO doivent être appréciées strictement (TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.2.1). Si l'art. 42 al. 2 CO permet d'alléger le fardeau de la preuve, il ne conduit en aucun cas à supprimer ce fardeau de la preuve et encore moins à pallier les éventuelles carences de plaideurs négligents (TF 4C.212/2004 du 23 février 2005 consid. 3.2.1, SJ 2005 I 329). Il appartient au lésé d'alléguer et d'établir toutes les circonstances qui parlent pour la survenance d'un dommage et permettent de l'évaluer dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui (ATF 122 II 219 consid. 3a).

9.3 En l'espèce, les premiers juges ont admis que l'absence de cave et de place de stationnement constituait des défauts puisqu'il s'agissait de qualités promises. Si l'absence de cave a été alléguée dans l'action minutoire (all. 89), tel n'est pas le cas de la place de parc. Il ressort en outre de l'inspection locale que l'appelante par voie de jonction dispose d'une place de parc avec couvert pour sa voiture, même si elle n'est pas à l'endroit initialement prévu. L'appelante par voie de jonction considère comme notoire le fait que la moins-value liée à l'absence de cave peut être évaluée à 30'000 fr. Il n'y a ni analyse comparative avec des objets similaires sur le marché, ni calcul du prix au m², ni rien qui permette au juge de chiffrer la quotité de la moins-value. On ne voit pas

pour quel motif un expert n'aurait pas pu évaluer le prix de l'objet, même si la réalisation de celui-ci n'est plus envisagée. L'appelante par voie de jonction échoue donc à apporter la preuve de la quotité de la moins-value à cet égard et le jugement peut être confirmé sur ce point.

10.

10.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis, l'appel joint rejeté et le jugement réformé en ce sens que l'appelant doit verser à l'intimée la somme de 90'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 janvier 2013 sur la somme de 70'000 fr. et dès le 24 décembre 2013 sur la somme de 20'000 fr.

10.2

10.2.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune aux frais du procès ; il peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 3 CPC).

10.2.2 S'agissant des frais judiciaires et dépens des deux instances, il faut constater que l'intimée a fait valoir diverses prétentions pour un montant total de plus de 370'000 fr. tout en précisant à l'audience de premières plaidoiries limiter le montant total de ses conclusions à 265'000 fr. Il faut donc tenir compte de ce dernier montant pour déterminer dans quelle mesure elle obtient gain de cause. L'appelant étant en définitive condamné au paiement de 70'000 fr. pour la réfection de la mezzanine et de 20'000 fr. pour les honoraires d'avocat, l'appelante par voie de jonction

succombe dès lors sur 66,03 % de ses prétentions. C'est ce ratio (soit 2/3 et 1/3) qu'il convient d'appliquer aux frais et dépens de la procédure.

Conformément à la répartition retenue, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 13'998 fr., doivent être supportés par l'intimée à raison de 9'332 fr. et par l'appelant à raison de 4'666 fr. L'intimée ayant procédé à une avance de frais de 13'419 fr., l'appelant doit lui verser la somme de (13'419 fr. - 9'332 fr. =) 4'087 fr. à titre de restitution partielle de son avance de frais. En application de l'art. 4 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), les dépens de première instance s'élèvent à 39'000 fr. Selon la nouvelle clé de répartition (1/3-2/3), l'appelant a droit à des dépens réduits de première instance de 13'000 fr. (39'000 fr. x [2/3-1/3]), après compensation.

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance y afférents, arrêtés à 2'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant par 1'300 fr. et à la charge de l'intimée par 1'300 fr. Compte tenu du sort réservé à l'appel joint, les frais judiciaires de deuxième instance y afférents, arrêtés à 1'600 fr., doivent être mis à la charge de l'appelante par voie de jonction. Vu les avances de frais versées respectivement par les deux parties, l'intimée et appelante par voie de jonction versera à l'appelant et intimé par voie de jonction la somme de 3'300 fr., soit 1'300 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires et 2'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance.

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

- I. L'appel est partiellement admis.

- II. L'appel joint est rejeté.

III. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. Le défendeur V. _____ doit verser à la demanderesse M. _____ la somme de 90 000 fr. (nonante mille francs) avec intérêt à 5 % l'an :

- Dès le 8 janvier 2013 sur la somme de 70'000 fr. ;

- Dès le 24 décembre 2013 sur la somme de 20'000 fr.

II. Les frais judiciaires, arrêtés à 13'998 fr. (treize mille neuf cent nonante huit francs), sont mis à la charge de la demanderesse par 9'332 fr. (neuf mille trois cent trente-deux francs) et du défendeur par 4'666 fr. (quatre mille six cent soixante-six francs).

III. Le défendeur doit verser à la demanderesse la somme de 4'087 fr. (quatre mille huitante sept francs) à titre de restitution d'avance de frais.

IV. Le défendeur doit rembourser à la demanderesse une part des frais de la procédure de conciliation, par 400 fr. (quatre cents francs).

V. La demanderesse doit verser au défendeur la somme de 13'000 fr. (treize mille francs) à titre de dépens réduits.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

IV. Les frais judiciaires afférents à l'appel, arrêtés à 2'600 fr. (deux mille six cents francs), sont mis à la charge de l'appelant V. _____ par 1'300 fr. (mille trois cents francs) et à

la charge de l'intimée M. _____ par 1'300 fr. (mille trois cents francs).

V. Les frais judiciaires afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'600 fr. (mille six cents francs), sont mis à la charge de l'appelante par voie de jonction M. _____.

VI. L'intimée et appelante par voie de jonction M. _____ versera à l'appelant et intimé par voie de jonction V. _____ la somme de 3'300 fr. (trois mille trois cents francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens réduits de deuxième instance.

VII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 18 décembre 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Gaspard Couchepin (pour V. _____),
- Me Philippe Eigenheer (pour M. _____),

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

- 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 :