

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 mai 2018

Composition : M. A B R E C H T, président
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 197 al. 1 et 221 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**_____, à Villeneuve, défendeur, contre le jugement rendu le 31 mai 2017 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **P.**_____, à Villeneuve, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 mai 2017, le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande du 25 septembre 2014 déposée par P._____ à l'encontre de W._____ (I), a rejeté la conclusion reconventionnelle de la réponse du 2 février 2015 déposée par W._____, dans sa teneur modifiée du 7 avril 2017 (II), a dit que W._____ était le débiteur de P._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 90'542 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an à compter du 1^{er} octobre 2008 (III), a dit que W._____ était le débiteur de P._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 7'304 fr. (IV), a arrêté les frais judiciaires à 7'450 fr., les a mis à la charge de W._____, les a compensés à concurrence de 7'000 fr. avec les avances versées par P._____ et a laissé le solde provisoirement à la charge de l'Etat (V), a dit que W._____ était le débiteur de P._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 7'900 fr., y compris les frais de la procédure de conciliation, à titre de remboursement des frais judiciaires (VI), a fixé l'indemnité de conseil d'office de W._____, allouée à Me Jean de Gautard, à 12'889 fr. 80, débours, vacations et TVA inclus, tout en relevant celui-ci de son mandat (VII), a dit que W._____ était le débiteur de P._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 9'000 fr. à titre de dépens (VIII), a dit que W._____, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, était, dans la mesure de l'article 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité allouée à son conseil d'office, laissés provisoirement à la charge de l'Etat (IX), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

En droit, les premiers juges ont considéré que les parties étaient liées par un contrat de vente immobilière portant sur le lot n° 1 de la PPE [...] à [...], que le vendeur s'était notamment engagé à effectuer, sous sa responsabilité, la transformation de l'atelier garage en chambre ainsi que la constitution d'une seule pièce avec le local utilitaire et la buanderie et que ni le garage, ni la chambre du rez-de-chaussée n'avaient fait l'objet d'une demande de changement d'affectation en locaux

habitables, de sorte que l'appartement en question comportait un défaut juridique.

Les juges ont ensuite examiné si la clause d'exclusion de garantie du contrat liant les parties était applicable à ce défaut. A cet égard, ils ont retenu que l'acheteuse ne pouvait pas savoir que les pièces en question n'avaient pas fait l'objet des demandes nécessaires, qu'en revanche, le vendeur devait connaître la teneur du permis d'habiter obtenu en 1991 lorsqu'il était déjà propriétaire et n'avait entrepris aucune démarche afin de s'assurer que les locaux transformés se conformaient aux normes de la construction, de sorte qu'il y avait lieu de considérer qu'il avait dissimulé frauduleusement le défaut en question et que partant la clause d'exclusion de garantie n'était pas applicable.

Finalement, les premiers juges se sont fondés sur l'expertise judiciaire pour fixer le montant de la moins-value du bien immobilier engendrée par le défaut constaté. Ils ont retenu que celle-ci s'élevait à la différence entre la valeur comme habitation et la valeur estimée du marché d'une affectation d'atelier-garage de la surface touchée par le défaut, tout en corrigeant l'expertise qui omettait de tenir compte de la pièce de la buanderie de 12,56 m², également transformée en chambre.

B. Le 29 septembre 2017, W._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en déposant deux écritures séparées, l'une rédigée et signée par son mandataire et l'autre - de 159 pages - rédigée et signée le 20 septembre 2018 par lui-même. Il conclut principalement à la réforme du dispositif du jugement dans le sens des conclusions de la réponse du 2 février 2015, réduites par courrier du 7 avril 2017 - soit au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement par la demanderesse de la somme de 20'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2013 - et subsidiairement à l'annulation du jugement attaqué, la cause étant renvoyée en première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

Par acte du même jour, W._____ a requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Le 13 décembre 2017, P._____ a déposé une réponse, au terme de laquelle elle a 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. W._____ était propriétaire de l'immeuble n° 2433 du cadastre de la Commune de [...], sis [...], colloqué en zone d'habitation. Sa société [...] y avait initialement ses ateliers et bureaux.

En 1990, W._____ a mandaté le Bureau d'architecte [...] à Villeneuve pour effectuer des travaux de transformation et de rénovation dans le bâtiment pour qu'il n'y ait plus que des appartements. Par décision du 2 octobre 1990, la Municipalité a autorisé les travaux sans mise à l'enquête publique.

Le 19 septembre 1991, la Municipalité, admettant le changement d'affectation en habitation, a délivré à W._____ un permis d'habiter « pour le réaménagement de deux appartements dans la villa existante ». Sous la rubrique « nombre d'appartements », il est mentionné un 2,5 pièces, deux 3,5 pièces et un 4,5 pièces.

Le permis d'habiter a été délivré sur la base des plans des années 90 qui définissaient les zones habitables et les zones qui ne l'étaient pas. Ainsi, tous les locaux de l'appartement du rez-de-chaussée étaient habitables au sens de la police des constructions, à l'exclusion du garage du lot n° 1, de la chambre du lot n° 1 au rez-de-chaussée et du garage du lot n° 4 de la nouvelle PPE constituée.

2. a) Par acte de vente à terme - emption passé le 27 mai 2008 (minute numéro 4'912) devant le notaire [...], W. _____ a vendu à P. _____ le lot n° 1 de cette PPE pour un montant de 560'000 francs.

Cet acte de vente prévoit notamment ce qui suit :

« 1. Etat : le lot de propriété par étages sera transféré dans son état actuel tel que visité par l'acquéreur, avec ses parties intégrantes et accessoires quelconques. L'acquéreur déclare bien le connaître et ne formulent (sic) aucune réserve.

Elle déclare avoir parfaite connaissance de l'exercice des servitudes susmentionnées.

Le vendeur s'engage à effectuer, à ses frais, sous sa responsabilité et avant le premier octobre deux mille huit, les travaux mentionnés sur la liste signée par les parties et qui restera ci-annexé après légalisation.

2. Garanties : le lot de propriété par étages sera vendu tel qu'examiné par l'acquéreur, sans garanti légale ni conventionnelle pour les défauts matériels ou juridiques, apparents ou cachés dont il pourrait être affecté, que ces défauts soient connaissables ou non. L'article 199 du Code des Obligations, relatif aux défauts volontairement cachés, est réservé.

L'acquéreur confirme savoir qu'elle est ainsi privée des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhitoires, en réduction du prix ou en dommages et intérêts.

Les comparants déclarent que le prix de vente a été convenu en tenant compte de cette exclusion de garantie.

(...)

6. Propriété par étages : l'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement :

- l'extrait de la parcelle de base,
- les plans d'étage du lot vendu,

- exemplaire du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages.

Elle ne formule aucune réserve. (...) ».

b) Un protocole d'accord, annexé à l'acte de vente - emption du 27 mai 2008 et légalisé sous n° 5'153 - a été passé entre les parties le 19 mai 2008.

Ce protocole prévoit notamment ce qui suit :

« (...)

L'étage sera transféré dans son état actuel plus les transformations suivantes ; (...)

Le rez sera transformé en 3 pièces habitables comme suit :

4) L'atelier garage sera transformé en chambre avec isolation des parois extérieures et du sol qui sera revêtu d'un parquet stratifié. Pose d'un radiateur et d'un faux plafond lambrissé en pin naturel, ainsi que les parois extérieures. La porte de garage sera remplacée par une fausse porte isolée au niveau de la paroi intérieure finie par lambrissage en pin naturel. La finition définitive des deux autres parois sera décidée après finition partielle comme ci-dessus. Les trois fenêtres seront remplacées par une exécution Ego-Kiefer. Une nouvelle porte sera créée dans le mur porteur pour communiquer directement avec la pièce centrale salon-chambre à manger.

(...)

6) L'installation de chauffage et de production d'eau chaude sera remplacée par une exécution à gaz moderne, compacte et silencieuse. Un nouveau local (commun) de chauffage sera donc aménagé, selon les exigences des normes, mais le plus réduit possible. (...)

7) La paroi séparant le local utilitaire actuel et la buanderie sera démolie. Ainsi une seule pièce sera constituée (...). Une isolation remplacera la chape et le sol sera revêtu d'un carrelage (...)

8) Une isolation sur la paroi sud, revêtue de carrelage, ainsi qu'un nouveau radiateur seront posés. La porte extérieure sera remplacée (...). Un faux plafond et un petit caisson longitudinal cachera la tuyauterie. Un lambrissage partiel, combiné avec un crépi décoratif,

complétera la finition de la pièce. Enfin le tableau électrique sera transféré dans le vestibule et remplacé par une exécution moderne.

(...)

(...)

Conclusions :

Le coût de ces transformations convenu, le prix de vente du lot no 1 est fixé à CHF 560'000.- agréé par les deux parties. Ce protocole d'accord est remis au notaire mandaté, Madame [...] à Montreux le 20 mai 2008, pour lui permettre d'établir le projet d'acte de vente à terme dans les meilleurs délais. (...) ».

3. a) L'entreprise [...] a réalisé les travaux de maçonnerie et de carrelage de la buanderie dans l'appartement de P._____.

b) La surface de l'ancienne buanderie avant les travaux était de 12,56 m².

c) Pendant que W._____ effectuait les travaux du protocole d'accord, P._____, de son côté, effectuait également des travaux dans son appartement. Elle a condamné certaines portes et a abattu un mur dans une pièce à l'étage.

d) Par courrier du 17 juin 2011, en réponse à une lettre de P._____, la Municipalité lui a donné l'assurance que tous les travaux entrepris au cours des années passées avaient été dûment autorisés. Toutefois, il ne ressort pas dudit courrier à quels travaux faisait référence la Municipalité.

4. A la fin des travaux, W._____ a fait établir un relevé-plan du rez-de-chaussée par [...]. Celui-ci n'a pas de diplôme d'architecte ni de géomètre. Lors de son audition en qualité de témoin, il a confirmé avoir signé le plan précité tout en ajoutant qu'il ignorait qu'il fallait la signature d'un architecte ou d'un géomètre sur ce genre de plan.

5. a) Par un courrier du 10 février 2012, la Municipalité de la commune de [...] (ci-après : la Municipalité) a informé P._____

qu'aucune autorisation n'avait été donnée pour le changement d'affectation du garage.

b) Le 19 juillet 2012, la Municipalité a précisé à P._____ qu'il appartenait à l'administrateur de la PPE d'entamer une procédure légale en vue de la mise en conformité de son appartement, ceci par la voie d'une enquête publique au sens de l'art. 103 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; RSV 700.11).

c) Le 14 décembre 2012, la Municipalité a encore indiqué à P._____ que la production d'un dossier d'enquête complet avec plans de géomètre et plans signés par un architecte reconnu était indispensable afin de régulariser la transformation du lot n° 1 de la PPE et que la demande de permis et les plans devaient être signés par tous les copropriétaires ou accompagnés d'une décision de l'assemblée générale admettant ces modifications à l'unanimité.

d) En 2012, le plan établi par [...] après la fin de travaux de transformation a été signé par les autres copropriétaires à l'exception de P._____ qui y a ajouté deux mentions, signalant d'une part la fausse porte du garage et émettant d'autre part l'avis selon lequel le lot n° 1 ne serait pas conforme aux normes SIA 308/1 depuis 2008.

6. En date du 4 février 2013, sur réquisition de P._____, l'Office des poursuites du district d'Aigle a notifié à W._____ un commandement de payer interruptif de prescription (poursuite n° [...]), qui a fait l'objet d'une opposition totale.

7. Le 26 juin 2013, la Municipalité a informé P._____ de sa décision de dénoncer la PPE [...] à la Préfecture pour la violation des art. 103 LATC et 68 RLATC (Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 ; RSV 700.11.1).

8. **a)** A la suite de la requête de preuve à futur déposée par P._____ le 19 avril 2012, une expertise a été mise en œuvre par le Juge

de paix du district d'Aigle (ci-après : le juge de paix) afin de déterminer notamment la moins-value subie par son lot.

b) Dans son rapport du 21 septembre 2013, l'expert [...] a notamment exposé que la seule moins-value concernait le changement d'affectation du local atelier-garage. Il ressort notamment ce qui suit dudit rapport :

« (...)

(...) l'expert est convaincu que c'est de la responsabilité de M. W._____ de demander le changement d'affectation en :

1. Mandatant un architecte pour établir le plan d'enquête
2. En se conformant à la législation en vigueur notamment en ce qui concerne l'amiante et l'énergie (LESOSAI-SIA 380/1)
3. En déposant une demande de permis auprès des autorités communales
4. En fonction de la détermination communale, d'entreprendre les travaux correctifs éventuels.

(...)

L'entrepreneur est toujours en droit de remettre son ouvrage en conformité avant d'octroyer des moins-values.

Dans le cas où il ne le ferait pas, les moins-values que l'expert retiendrait sont :

1. Mise à l'enquête : env 9'000.-
 - Relevé et établissement des plans : 3'500.-
 - Plan de géomètre : 1'000.-
 - LESO-SAI : 750.-
 - Rapport amiante (éventuel) : 3'000.-
 - Taxes communales : 600.-
2. Travaux de mise en conformité selon la détermination communale lors de la délivrance du permis.

En cas de refus du permis, considérant que Mme P._____ ne puisse plus utiliser l'atelier-garage en habitation mais que selon son affectation première la moins-value se montrait à :

- Valeur comme habitation : 3'973.-/m2

(560'000.- x 1.05 notaire / 148 m2)

- Valeur estimée comme atelier-garage : 1'800.-/m2

Soit un montant de 2'173.-/m2 de la surface refusée, soit env. CHF 45'000.-. La surface finale sera calculée sur celle acceptée dans le permis.

L'expert considère que les aménagements et finitions visibles à ce jour sont inclus.

Contrairement à la décision prise par l'AG de la PPE [...] du 8 mai 2013, (...) l'expert pense que c'est au vendeur de remettre à l'acheteuse le lot 1 conformément à l'acte de vente et d'en supporter les frais.

(...) ».

c) Le 5 novembre 2013, à la demande de P._____, l'architecte [...] s'est déterminé sur l'expertise du 21 septembre 2013. Après consultation des plans datés du 12 janvier 1968, il a constaté que le rez-de-chaussée du lot n° 1 n'avait jamais été une habitation. En se référant à ces plans, l'architecte a confirmé que l'ensemble de la PPE devrait être régularisée par une mise à l'enquête publique dans la mesure où celle-ci n'avait jamais été enregistrée et avalisée par la Commune de [...] ni ses plans déposés au cadastre. Il a conclu qu'afin de calculer la moins-value, l'expert aurait dû prendre en compte la totalité de la surface du rez-de-chaussée, puisque la totalité - soit 74,2 m² - avait été transformée en habitation.

d) Le 13 novembre 2013, W._____ a contesté le contenu et les conclusions du rapport d'expertise.

e) Par courrier adressé le 3 avril 2014 à l'expert judiciaire, la Municipalité, après avoir résumé l'historique du bâtiment, selon les dossiers d'enquêtes, a indiqué que l'atelier-garage du lot n° 1 n'avait jamais fait l'objet d'une autorisation pour un changement d'affectation de local habitable et que la chambre au rez-de-chaussée du lot n° 1 avait une affectation de réduit et n'avait pas fait l'objet d'une autorisation pour une affectation de local habitable.

f) Par un complément d'expertise daté du 10 avril 2014, l'expert a notamment fait les constats suivants :

« (...) Lors de la séance de mise en œuvre, les conseils des parties ont été d'accord de se baser sur le plan présenté en annexe de l'acte de vente, à savoir celui du 22.10.2014 (recte : 2008).

Dès lors, l'expert révisé sa position comme suit :

L'expert a constaté en se rendant sur place que la réalisation du rez de chaussée est conforme à ce plan et qu'aucun changement n'a été demandé par Mme P._____. M. W._____, en tant que vendeur, se devait de livrer l'objet selon le plan du 22 octobre 2014 (recte : 2008). Ce qui, en termes d'aménagement des locaux a été fait. »

L'expert a confirmé que la moins-value se monterait à 63'250 fr. selon le calcul suivant :

« Valeur comme habitation : 3'973.-/m² (560'000.- x 1.05 notaire / 148 m²). La valeur estimée du marché d'une affectation d'atelier-garage dans la région est de 1'800.-/m². Le différentiel sera donc de 2'173.-/m².

La surface litigieuse acceptée par l'expert en fonction de la détermination communale est de 29.11 m² (...) ».

A l'appui de son complément d'expertise, l'expert a produit le courrier précité du 3 avril 2014 de la Municipalité.

g) Le 30 avril 2014, W._____ a également contesté le contenu et les conclusions du complément d'expertise.

h) Le 5 mai 2014, P._____ a informé le juge de paix que l'expertise et son complément omettaient de prendre en compte dans le calcul de la moins-value la totalité de la surface du lot n° 1 de la PPE [...], en particulier la pièce de la buanderie.

i) Par prononcé du 21 mai 2014, le juge de paix a arrêté les frais judiciaires, comprenant les frais d'expertise et les frais du complément, à 7'304 fr., compensés avec l'avance versée par P._____.

9. Le 5 mai 2014, la Municipalité a notamment confirmé que les transformations du lot n° 1 de la PPE [...], qui n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation municipale, devraient être mises à l'enquête publique pour la délivrance du permis de construire.

10. Le 9 mai 2014, le conseil de P._____ a informé W._____ qu'au regard de l'expertise et de son complément, le lot n° 1 de la PPE [...] devait être mis en conformité.

11. Par courrier du 27 mai 2014, W._____ a refusé d'entrer en matière sur la mise en conformité du lot de P._____.

12. Le 25 septembre 2014, P._____ a déposé une demande auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal), en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'admission de la demande (I), à ce que W._____ soit reconnu son débiteur et lui doive paiement de la somme de 90'542 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2008 (II), et à ce que W._____ soit reconnu son débiteur et lui doive prompt paiement de la somme de 7'304 fr. (III).

Dans sa réponse du 2 février 2015, W._____ a conclu au rejet des conclusions précitées (I). Reconventionnellement, il a conclu à ce que P._____ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 120'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2013 (II).

Le 22 juin 2016, W._____ a produit 19 nouveaux allégués (110 à 129), accompagnés le 4 juillet 2016 d'un bordereau de 9 nouvelles pièces (1 à 9).

Par décision du 4 août 2016, ces faits nouveaux ont été jugés irrecevables par la Présidente du tribunal pour tardiveté. Par arrêt du 22 août 2016, le recours interjeté contre cette décision a été déclaré irrecevable par la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal.

Par courrier du 7 avril 2017, W. _____ a réduit sa conclusion reconventionnelle à 20'000 francs.

Les parties ont été citées à comparaître le 1^{er} mai 2017. A cette occasion, [...], dessinateur en bâtiment et chef de service à la Commune de [...], a été entendu en qualité de témoin.

Par prononcé rendu le 26 août 2014, la Présidente du tribunal a accordé au défendeur l'assistance judiciaire avec effet au 18 août 2014.

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.

En ce qui concerne les deux écritures déposées, l'appel rédigé par l'avocat de l'appelant indique que « le présent appel est constitué de deux textes, l'un signé du Conseil soussigné et l'autre de l'appelant lui-même ». Un tel procédé est peu habituel et on peut s'interroger sur la recevabilité de l'écriture parallèle du client représenté. Cela étant, la question peut rester indécise, puisque, comme on va le voir ci-après, il y a lieu de toute manière de rejeter l'appel.

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. L'appelant conteste en premier lieu l'irrecevabilité de ses nouveaux allégués et moyens de preuve du 22 juin 2016. En se limitant toutefois à critiquer l'irrecevabilité de son recours contre la décision du 4 août 2016, il ne fait valoir aucune argumentation de fond qui justifierait de retenir la recevabilité de ces nouveaux moyens. Partant, ce grief est irrecevable.

4. L'appelant requiert une nouvelle expertise. En dehors du fait qu'il soutient que l'expert se serait fondé à tort sur un courriel de la partie adverse contenant des affirmations fausses (pièce 2 annexée à l'expertise), il ne fait valoir à cet égard que des critiques toutes générales. Or le contenu de ce courriel, s'il a bel et bien été mentionné dans l'expertise, n'a pas été considéré comme établi et n'a pas été déterminant.

5.

5.1 L'appelant se plaint également d'une violation de son droit d'être entendu, pour avoir été empêché de s'exprimer. Il demande que ces violations répétées soient corrigées et sanctionnées, notamment par l'annulation du jugement attaqué. Selon lui en effet, les allégués 45, 47, 48, 50, 51 à 56, 74 à 89 n'auraient simplement pas été traités par les premiers juges pour des raisons soit inconnues, soit infondées, les magistrats s'étant contentés d'indiquer, à l'issue de la partie « en fait » du jugement, que «[d]'autres faits allégués, mais sans incidences sur la solution du présent procès ou non prouvés, ne sont pas reproduits ci-dessus ». L'appelant indique aussi que les erreurs du rapport de l'expert auraient été décortiquées en plaidoiries, mais que nulle trace de ce raisonnement n'apparaîtrait dans le jugement attaqué, les premiers juges ayant appliqué, sans argumentation aucune, les conclusions de l'expert.

5.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3 ; ATF 130 II 530 consid. 4.3). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuves et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 consid. 3.1 ; ATF 126 I 97 consid. 2b). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (TF 5A_278/2012 du 14 juin 2012 consid.

4.1 ; TF 6B_726/2010 du 17 mai 2011 consid. 1.3 *in fine*). L'art. 53 CPC n'offre pas de garanties plus étendues que la norme constitutionnelle (TF 5A_699/2013 du 29 novembre 2013 consid. 2.2 ; TF 5A_209/2013 du 9 juillet 2013 consid. 6.3 et les réf.).

5.3 En l'espèce, les allégués 45 à 56 de la réponse tendent à démontrer que l'immeuble en question a obtenu en 1991 un permis d'habiter qui le dispensait d'obtenir une nouvelle autorisation. En réalité, l'appelant invoque ici une simple constatation inexacte des faits, qui ne saurait être constitutive d'une violation du droit d'être entendu. Comme on le verra plus loin, ces faits ne sont effectivement pas pertinents, comme l'ont retenu les premiers juges.

Quant aux allégués 74 à 89 de la réponse, ils tendent à établir que le vendeur avait tout entrepris pour régulariser la situation, notamment en produisant un plan établi par [...], et que ces démarches n'avaient pas abouti par le seul comportement de l'acheteuse. Là encore, il a été établi qu'une autorisation de construire ne pouvait aboutir qu'en présence d'un plan signé par un architecte, de sorte que le comportement de l'acheteuse en relation avec cette démarche est sans pertinence.

Finalement, dans la mesure où l'appelant a contesté certains calculs de l'expertise au moment de sa plaidoirie, la Cour de céans n'est pas à même de déterminer si les premiers juges ont pris en compte ses arguments exposés oralement, puisque ceux-ci ne sont pas au dossier. On relèvera par ailleurs qu'il avait eu la possibilité de le faire par écrit lors de ses déterminations précédentes, voire par le dépôt de plaidoiries écrites.

6.

6.1 Sur le fond, l'appelant soutient qu'il serait établi qu'il n'y avait pas de défaut, ni de dissimulation frauduleuse, et que la clause d'exclusion de garantie avait toute sa portée. L'appelant développe aussi toute une argumentation sous l'angle du droit public, faisant valoir en substance que

de simples démarches de l'intimée auraient permis une mise en conformité administrative des locaux en question.

6.2

6.2.1 Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) – 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 1162 ; 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^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 94, n. 659 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2^e 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).

6.2.2

6.2.2.1 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).

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

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1, RDAF 2007 I 567 ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve ce dernier (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO). En effet, le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1, JdT 2007 1261 ; ATF 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait pas le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17).

La dissimulation doit donc être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et les références citées). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.3). La clause limitative ou exclusive demeure toutefois valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4 ad art. 199 CO). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 et la référence citée ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

Le devoir d'informer l'acheteur n'existe cependant pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur. C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de « l'attention habituelle » (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée).

6.3

6.3.1 En ce qui concerne tout d'abord la contestation liée à la présence d'un défaut, les premiers juges ont retenu, sur la base des déclarations du témoin [...] confirmées par des lettres de la Municipalité, notamment par un courrier du 14 décembre 2012, que deux pièces de l'appartement acquis par l'intimée (lot n° 1) ne sont pas habitables au sens de la police des constructions, n'ayant pas fait l'objet d'une demande de changement d'affectation.

Ce raisonnement doit être confirmé. En effet, l'art. 103 LATC prévoit qu'aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. L'art. 68 RLATC prévoit quant à lui spécifiquement que les transformations intérieures affectant le bâtiment sont soumises à autorisation, étant précisé que les travaux en question ne sont manifestement pas des travaux de minime importance au sens de l'art. 68a RLATC. L'obtention d'un permis d'habiter en 1991 ne dispensait d'aucune manière l'appelant d'une nouvelle autorisation, contrairement à ce qu'il semble soutenir. Or l'engagement contractuel du vendeur d'effectuer les travaux « sous sa responsabilité » comprenait manifestement l'autorisation communale qui y est liée. Ainsi, bien que les travaux aient matériellement été effectués conformément au protocole d'accord, l'absence d'autorisation constitue bel et bien un défaut juridique, puisque l'absence d'un droit d'« habiter » les pièces en question entraîne une moins-value du bien, comme l'a d'ailleurs constaté l'expert judiciaire.

6.3.2 Le contrat prévoyant une clause d'exclusion de garantie, l'appelant ne répond de ce défaut que s'il l'a intentionnellement - le dol éventuel étant suffisant - dissimulé à l'intimée et si cette dernière l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché.

L'acte de vente à terme - auquel était annexé le protocole d'accord du 19 mai 2008 - a été passé le 27 mai 2008. Postérieurement, l'appelant a fait effectuer les travaux prévus par le protocole d'accord sans requérir une quelconque autorisation auprès de la commune. Le défaut d'autorisation pour les travaux et le changement d'affectation a été communiqué à l'intimée par courrier de la Municipalité de [...] du 10 février 2012.

On doit admettre que l'intimée ignorait le défaut juridique consistant en l'inexistence d'un permis d'habiter pour les deux pièces concernées, peu importe que l'on considère que le défaut ait été antérieur ou postérieur à la signature du contrat. La question est ensuite de savoir si

l'appelant a frauduleusement dissimulé ce défaut. En l'occurrence, il y a suffisamment d'éléments au dossier pour retenir que tel est le cas, comme l'ont admis les premiers juges. En effet, l'appelant, propriétaire de l'immeuble, avait déjà fait des travaux soumis à autorisation par le passé. En s'engageant à faire des travaux permettant de faire du lot vendu à l'intimée un appartement de trois pièces habitables, il devait savoir que cela impliquait qu'il demande et obtienne un permis de construire, puis, une fois les travaux réalisés en conformité avec le permis de construire, un permis d'habiter en bonne et due forme.

7.

7.1 L'appelant conteste également - très brièvement - le jugement en tant qu'il rejette ses conclusions reconventionnelles.

7.2 L'appelant n'explique pas en quoi le raisonnement des premiers juges serait erroné, se contentant de se référer aux pièces 113 à 116 du bordereau du 2 février 2015, qui attesteraient, à ses dires, des atteintes à la santé qu'il aurait subies du fait du comportement de la partie adverse.

A supposer même que l'une de ces pièces au moins puisse attester d'une atteinte à la santé, cela ne veut pas encore dire que les autres conditions nécessaires à une bonne application de l'art. 41 CO soient en l'état réalisées, ce que l'appelant n'entreprend pas de démontrer dans le cadre de son appel. En cela, le grief est infondé.

8.

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

8.2 L'appelant a requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

L'appel n'étant pas dénué de toute chance de succès et l'appelant ayant démontré qu'il ne disposait pas de ressources suffisantes, il y a lieu d'admettre sa requête d'assistance judiciaire et de désigner Me Jean de Gautard en qualité de conseil d'office. Compte tenu de sa situation financière, le requérant peut toutefois être astreint à verser dès le 1^{er} juin 2018 une franchise mensuelle de 50 fr. au Service Juridique et Législatif, à Lausanne.

8.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'178 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) pour l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), seront laissés provisoirement à la charge de l'Etat.

8.4 Compte tenu de l'issue du litige, l'appelant versera à l'intimée un montant de 2'000 fr. à titre de dépens (art. 122 al. 1 d CPC).

8.5 Le conseil d'office de W._____ a déposé le 27 avril 2018 sa liste d'opérations annonçant 14h50 consacrées à la procédure d'appel, dont 12h à la rédaction de l'appel. Il ressort toutefois de l'addition des opérations que le temps consacré est de 15h10. Ce montant apparaît largement excessif. Au regard du dossier, il se justifie en effet de déduire 6h pour la rédaction de l'appel, compte tenu de la connaissance du dossier à la suite de la procédure de première instance, ainsi que 10 minutes pour la rédaction du bordereau dans la mesure où cette opération est effectuée par le secrétariat. Le temps total admis consacré à la procédure d'appel s'élève ainsi à 9h00. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010; RSV 211.02.3]), l'indemnité d'honoraires doit ainsi être fixée à 1'620 francs.

En ce qui concerne les débours invoqués à raison de 400 fr., comprenant 1'684 photocopies et des frais de port « non ordinaires », il convient de les réduire forfaitairement à 100 fr., puisque ces photocopies ne sont pas justifiées en présence d'un dossier déjà constitué. Ce montant sera mis sur le compte des opérations antérieures à 2018 pour le calcul de la TVA.

La TVA sur le tout s'élevant à 137 fr. 55 ([8% x 1'705 fr.] + [15 fr. x 7.7%] ; montant arrondi), l'indemnité totale s'élève à 1'857 fr. 55, arrondie à 1'858 francs.

8.6 Dans la mesure de l'art. 123 CPC, le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. La requête d'assistance judiciaire de l'appelant W._____ est admise pour la procédure d'appel, Me Jean de Gautard étant désigné comme son conseil d'office et le requérant étant astreint à verser dès le 1^{er} juin 2018 une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs) au Service Juridique et Législatif, à Lausanne.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'178 fr. (deux mille cent septante-huit francs) pour l'appelant W._____, sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat.
- V. L'indemnité de Me Jean de Gautard, conseil d'office de l'appelant W._____, est arrêtée à 1'858 fr. (mille huit cent cinquante-huit francs), débours et TVA compris.
- VI. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais

judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office, mis à la charge de l'Etat.

VII. L'appelant W._____ doit verser à l'intimée P._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VIII. 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 Jean de Gautard (pour W._____),
- Me Nicolas Saviaux (pour P._____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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 :