

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 juillet 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Kühnlein et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 197 al. 1 et 221 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à La Croix-sur-Lutry, défendeur, contre le jugement rendu le 28 août 2018 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **N.**_____, à Bursinel, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 août 2018, communiqué pour notification aux parties le 14 février 2019, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges) a dit que le défendeur H._____ devait immédiat paiement au demandeur N._____ de la somme de 62'500 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 19 juin 2014 (I), a dit que l'opposition formée par H._____ au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié le 2 octobre 2014, était définitivement levée à concurrence de 62'500 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 19 juin 2014 (II), a rejeté la demande reconventionnelle du 27 août 2015 déposée par le défendeur H._____ contre le demandeur N._____ (III), a statué sur les frais et dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré que H._____ (ci-après : le défendeur ou l'appelant), en qualité de vendeur, d'une part, et N._____ (ci-après : le demandeur ou l'intimé), en qualité d'acheteur, d'autre part, étaient liés par un contrat de vente immobilière portant sur le lot n° 5 de la PPE sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de C._____, que ce lot consistait en un appartement en duplex comprenant une mezzanine, que contrairement à ce que prévoyait le chiffre 4 du permis de construire délivré par la Municipalité de C._____ relatif à cette parcelle, le vendeur n'avait pas informé l'acheteur que la mezzanine ne pouvait en aucun cas être destinée à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle et que le vendeur n'était pas parvenu à établir qu'au moment de la vente, l'acheteur connaissait le caractère inhabitable de la mezzanine. Il a été retenu que le vendeur avait, par son comportement, donné des assurances à l'acheteur quant à la qualité habitable de la mezzanine. Cette garantie avait été décisive pour l'acheteur, lequel avait, dès le début de la construction du lot, demandé d'aménager la mezzanine pour y installer une salle d'eau. Ainsi, en omettant d'informer l'acheteur de l'inhabitabilité de la mezzanine et en le laissant dans l'erreur à cet égard, le vendeur avait commis un dol au sens

des art. 199 et 203 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Dès lors, toute clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur était nulle et celui-ci ne pouvait pas non plus se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

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 d'un appartement avec une surface habitable comprenant la mezzanine, soit 94 m², et la valeur d'un appartement de 80 m² habitables, agrémenté de 18 m² utiles, mais non habitables.

B. Par acte du 11 mars 2019, H. _____ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 7 avril 2015 par N. _____ soit rejetée. A titre subsidiaire, l'appelant a conclu au renvoi de la cause à la Chambre patrimoniale cantonale pour nouveau jugement.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

1. N. _____ exploite une entreprise individuelle sous la raison « [...] », dont le but est l'« exploitation d'un café, [...] ».

2. a) Le 3 août 2012, la Municipalité de C. _____ a délivré un permis de construire N° [...] relatif à la parcelle n° [...] portant sur la construction d'un immeuble de cinq logements et un commerce, à la [...].

Ce permis de construire fait état de ce qui suit au chiffre 4.1 intitulé « *Locaux non habitables* » : « *Eu égard au respect du coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) limité à 0.6, les locaux intitulés « mezzanine »,*

ne pourront en aucun cas être destinés à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle. En effet, la surface totale brute du plancher utile, sans tenir compte de ces locaux, s'élève à 609m² et atteint ainsi la surface maximum admise par le règlement (970 m² x 0,6 = 582 m², auxquels s'ajoute un bonus de 5% pour les bâtiments atteignant des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur)». Le chiffre 4.2 énonce par ailleurs ce qui suit : « Ces mezzanines ne pourront pas être considérées comme pièces habitables et être considérées en tant que telles, étant donné qu'elles ne disposent pas d'une hauteur suffisante (art. 27 RATC), d'un éclairage naturel suffisant (art. 28 RATC) et d'un accès conforme à la norme de protection incendie. Cette condition spéciale devra être communiquée à tout acquéreur de l'immeuble ou des appartements concernés ». Cette communication était une condition de l'octroi du permis de construire.

La construction de l'immeuble a débuté à l'automne 2012.

Les chiffres 4.1 et 4.2 ont été répétés à H._____, propriétaire du lot n° 5 de la PPE en construction sur cette parcelle et/ou à son architecte par [...], responsable de la police des constructions de la Commune de C._____.

b) Par courriel du 20 août 2012, un dossier de présentation de l'immeuble à construire a été remis au demandeur, lequel indiquait que le lot n° 5 disposait d'une surface habitable de 94.7 m², à savoir 80.09 m² pour l'étage et 14.63 m² pour la mezzanine. Il était précisé, en bas de la page 3 du dossier, ce qui suit : « Ces renseignements ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs. Il ne constituent en aucun cas un document contractuel ».

Par courriel du 5 septembre 2012, le demandeur a transmis à E._____, courtier du défendeur lors de la vente de l'appartement au demandeur, une fiche de réservation.

Par courriel du 6 septembre 2012, E._____ a informé le demandeur que le permis de construire avait été délivré. Lors de son audition en qualité de témoin, E._____ a expliqué qu'il n'avait pas parlé du caractère habitable de la mezzanine avec le demandeur. Se référant au chiffre 4 du permis de construire du 3 août 2012, lequel indique l'obligation de communiquer ce fait à tout acquéreur de l'immeuble ou des appartements, il a déclaré qu'il n'avait jamais vu ou eu de copie de ce permis de construire.

3. a) Le 9 octobre 2012, par-devant le notaire [...] à Lausanne, les parties ont conclu un contrat de vente immobilière à terme-droit d'emption portant sur l'achat par N._____ du lot n° 5 de la PPE en construction sur la parcelle n° [...]H._____, propriété de H._____.

L'acte de vente décrit ce lot de la manière suivante : « *appartement en duplex de 94.72 m2 environ au total avec balcon dans les combles de 13.72 m2 environ, constituant le lot numéro 5 des plans teinté en violet clair* ». Le vendeur a déclaré dans cet acte qu'un permis de construire définitif et exécutoire permettant la construction d'un immeuble résidentiel sur la parcelle en cause avait été délivré par la Municipalité de C._____.

Sous le chiffre 8 relatif aux modifications apportées par l'acheteur au descriptif de base (plus ou moins-values), il était précisé que l'acheteur n'aurait aucuns frais de construction à supporter, à l'exception des modifications au descriptif de base, des choix spéciaux et des travaux supplémentaires qu'il aurait personnellement commandés au vendeur.

Un descriptif de l'ouvrage ainsi que des plans, indiquant comme surface de l'étage 80.09 m² et comme surface de la mezzanine 14.63 m², était annexé à l'acte de vente.

b) Entendu comme témoin, [...] a déclaré que le demandeur était allé consulter le dossier au bureau communal après son achat du lot en question.

4. a) Par courrier du 12 avril 2013, à la demande du propriétaire de la parcelle, [...] a soumis à la Commune de C._____ une proposition d'aménagement des mezzanines sises sur la parcelle n° [...] de cette Commune.

Par lettre du 23 avril 2013 adressée à [...], la Commune de C._____ a accusé réception du courrier précité et a refusé la demande d'aménagement des mezzanines dès lors que selon le permis de construire délivré, les mezzanines ne pouvaient en aucun cas être destinées à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle étant donné que la surface totale brute du plancher utile, sans tenir compte de l'aménagement des mezzanines, était utilisée au maximum. Par ailleurs, ces locaux n'avaient pas une hauteur ni un éclairage suffisant et l'accès n'était pas conforme à la norme de protection incendie. Entendu comme témoin, [...] a confirmé qu'il savait « très bien que les combles n'étaient pas habitables », précisant qu'il avait « toujours discuté de l'inhabitabilité avec [s]on équipe de chantier ainsi qu'avec le maître de l'ouvrage », mais qu'il n'en avait pas parlé avec le demandeur.

Entendu en qualité de partie, N._____ a expliqué qu'il avait eu connaissance de cet échange de courriers entre l'architecte et la Municipalité de C._____ avant l'ouverture du procès, mais uniquement parce qu'il était allé lui-même les chercher auprès de la Municipalité dans le courant de l'année 2013 et que c'était à cette occasion que, pour la première fois, il avait pu voir le contenu du permis de construire. Le défendeur a quant à lui affirmé qu'« en principe, le demandeur recevait automatiquement une copie de toutes les correspondances [et que] si ce n'est pas lui qui le recevait, c'était le courtier ».

Le témoin [...], qui dirigeait le chantier en question pour son entreprise de chauffage et sanitaires, a déclaré que « les gens qui travaillaient sur ce chantier, en particulier dans [s]on entreprise, savaient que les combles étaient inhabitables », tout en précisant que le défendeur leur avait demandé « d'y faire une pré-installation pour l'hypothèse future

d'une installation sanitaire ». Il a ajouté qu'il n'avait jamais parlé de « ces questions » (ndr : du caractère inhabitable de la mezzanine [cf. all. 60 et 64]) avec le demandeur, ce qu'a confirmé le témoin [...], qui a déclaré avoir acheté un appartement au défendeur.

Le témoin [...], qui a également déclaré avoir acheté un appartement au défendeur, a affirmé qu'elle avait le souvenir « d'avoir entendu dire que les mezzanines n'étaient pas habitables », sans toutefois être plus précise et sans se rappeler dans quelles circonstances elle avait eu vent de cette information. Ce témoin a reconnu avoir parlé avec le demandeur du caractère inhabitable de la mezzanine « il y a quelques mois en évoquant le présent litige ».

b) Par courriel du 26 avril 2013, le défendeur a écrit ce qui suit à E. _____ (sic) :

*« Cher E. _____,
Après les différentes entretiens et séance avec la commune de C. _____ au sujet des transformations des Mezzanines, cette dernière refuse de nous accorder la pose des wc, douche et lavabo sur ses dernières et elle nous oblige de les maintenir en l'état.
Comme discuter avec l'architecte on prévoit toutes les conduites, canalisations et autres et les propriétaires feront après l'obtention du permis d'habitation.
Merci d'informer M. N. _____ ».*

Le défendeur a confirmé, lors de son interrogatoire, avoir « parlé » de ces questions au courtier E. _____ en avril 2013, « à charge pour lui (ndr : E. _____) d'en informer son client, le demandeur ».

Par courriel du 29 avril 2013, E. _____ a transmis au demandeur le courriel reçu du défendeur le 26 avril 2013, sans lui adresser le courrier du 23 avril 2013 de la Commune de C. _____.

Il ressort du témoignage d'E. _____ que son attention a été attirée lors de son audition « sur le fait que ces emails (ndr : ceux des 26 et 29 avril 2013) traitent du refus de pose de sanitaires et non pas directement du caractère habitable des mezzanines », ce à quoi il a

répondu « *les deux questions sont à mon avis directement liées* ». Le témoin a ajouté ce qui suit : « *En réponse de Me Cheseaux, j'ignore si le demandeur a eu accès au dossier d'enquête. Il me semble qu'il m'en aurait éventuellement parlé une fois. Je me souviens en revanche qu'il est allé à une ou plusieurs reprises se renseigner auprès de la commune au moment de l'intention d'achat. Toujours pour répondre à Me Cheseaux, ensuite de mon envoi de mail au demandeur du 29 avril 2013 (...) je ne me souviens plus quelle a été sa réaction. Je me souviens que nous avons eu un rendez-vous, les parties et moi, et qu'il a été décidé à cette occasion que nous ferions les pré-installations de sanitaires dans la mezzanine en vue d'une installation éventuelle future* ».

c) Par rapport au projet initial, les mezzanines ont été modifiées en cours de construction, augmentant la surface de la mezzanine de l'appartement du demandeur à 18.53 m².

5. La vente du lot du demandeur par le défendeur a été exécutée le 9 octobre 2013. L'acte authentique d'exécution de vente avait pour objet la vente d'un appartement en duplex d'environ 98.66 m² au total. S'agissant des restrictions légales du bien immobilier, l'acte prévoyait notamment ce qui suit : « *l'appartement (ci-après "l'immeuble") vendu ainsi que la parcelle de base de la propriété par étages demeurent assujettis à certaines restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions, de l'aménagement du territoire [...]* ».

6. A une date inconnue, le demandeur a réceptionné son appartement. Il s'est alors plaint de la pente et de la nature de l'escalier permettant d'accéder à la mezzanine. Il a sollicité l'avis de [...], expert immobilier, lequel a déposé un rapport d'expertise technique en date du 12 novembre 2013 dans lequel il a constaté que l'escalier permettant l'accès entre deux niveaux d'habitation n'était pas réalisé selon les directives du Bureau de Prévention des accidents (BPA). L'escalier menant

à la mezzanine était selon lui très raide et ne pouvait pas servir d'accès unique à des pièces d'habitation. Il a comparé ce genre d'escalier, par sa conception, à un escalier dit de « Meunier », en précisant que ce type d'escalier était normalement conçu pour accéder à des niveaux tels que des galetas et non des mezzanines. Selon lui, il convenait tout d'abord de déterminer si la pièce située dans la mezzanine était bien « habitable » et, le cas échéant, de modifier l'escalier conformément aux normes BPA.

7. Dès le 15 janvier 2014, le demandeur a loué son appartement à Mme F. _____, propriétaire du lot contigu, pour un loyer net de 2'900 francs. Le contrat de bail décrivait l'appartement de la manière suivante :
« **Objet** : Un appartement de 4 pièces duplex au 2^{ème} étage. **1^{er} étage** : Entrée avec armoires, cuisine équipée et aménagée ouverte sur le salon/séjour et accès balcon, 2 chambres, une salle de douches/wc, une salle de bains/wc. **Combles** : 1 chambre ».

8. Par courrier du 22 février 2014, le défendeur a indiqué ce qui suit au demandeur (sic) :

« Ci-joint la facture des travaux de votre balcon comme convenu, je vous rappelle que cette intervention me coute la somme de Sfr 980.- pour modifier la hauteur de la barrière du balcon qui n'est plus en norme et il manque environ 4 cm (travaux en cours).

Par la même occasion le changement de l'escalier va me couter la somme de Sfr 4700.- à ma charge (travaux déjà commandé aussi).

*Vu ce qui précède, je vous prie de me verser le montant de **SFr 3'455.00** sur mon compte auprès de la Caisse [...]. [...] ».*

Par courriel du 28 février 2014, le demandeur a contesté cette facture. Il a fait part au défendeur de son étonnement quant à la somme de 3'455 fr. reçue pour le revêtement en bois du balcon dès lors que le montant annoncé à l'origine était de 500 fr. pour un revêtement en résine. Il lui a reproché l'absence de devis au moment du choix du revêtement en bois d'un coût plus élevé.

Par courriel du même jour, le défendeur a répondu ce qui suit au demandeur (*sic*) :

« [...] Au début le montant annonce est de Sfr 1800.- approximatif pour une résine toute simple et que j'ai attendu l'entreprise d'intervenir pour ce travail mais malheureusement sans suite quand Mme F. _____ à choisi le produit que nous avons installé il est vrai que j'ai oublié de vous avertir et moi-même pas pense que sa coûte aussi cher, bref les choses sont faite le travail est fait et comme vous pouvez le constater c'est la même chose que Mme F. _____ et que ce travail va me coûter encore l'intervention sur la barrière de deux balcons coût que j'aurai pu m'en passer Vu ce qui précède et vu le bon travail effectuer et je vous offre en plus l'escalier et le coût de la modification de la barrière j'espère que vous serez compréhensif pour régler cette facture. [...] ».

Le 2 mars suivant, le demandeur a accusé réception du courriel précité et a répondu qu'il ne pouvait pas accepter cette méthode de travail dans la mesure où le défendeur avait décidé avec Mme F. _____ de faire poser dans l'appartement en question un revêtement de balcon sans l'avertir du tarif. En l'absence de validation de sa part, le demandeur a indiqué refuser tout paiement concernant le travail en question, à l'exception d'un montant de 1'000 fr. correspondant aux travaux relatifs au balcon. S'agissant de l'escalier, le demandeur a reproché au défendeur d'avoir à nouveau exécuté des travaux sans l'avoir consulté au préalable en décidant seul du choix de l'escalier, lequel était par ailleurs non conforme ou du moins mal adapté à l'appartement. Il était donc normal pour lui que le défendeur supporte les frais de remplacement.

Par courriel du 3 mars 2014, le défendeur a écrit ce qui suit au demandeur (*sic*) :

« [...] Je vous rappel que vous savez confirmer vous-même le choix que Mme F. _____ à choisi et elle pourra le confirmer, je pense que j'ai joué le jeu pour faire plaisir à tout le monde et cet argent je l'ai déjà payé au maître d'état. Vu ce qui précède je vais demander à l'entreprise de démonter ce balcon et vous laisse le soins d'entreprendre les travaux que vous voulez indépendamment de moi. Dommage de arriver la et j'ai déjà informe votre locataire pour mon futur passage pour le démontage. Concernant l'escalier intérieur c'est l'architecte qui a procédé au choix et à l'exécution et suis comme pas au courant de cd qu'il s'est passé donc c'est normal que j'ai accepté votre remarque et ferai le nécessaire pour ce changement. Dommage d'en arriver la. [...] ».

Le 4 mars suivant, le demandeur a approuvé le démontage du revêtement du balcon ainsi que sa remise en état de livraison dès lors qu'il n'avait jamais commandé ni accepté ces travaux.

9. En date du 1^{er} mai 2014, le défendeur a écrit ce qui suit au demandeur (*sic*) :

*« [...] par la même occasion vous trouvez une copie de devis de base pour le changement de l'escalier par l'entreprise [...] soit **CHF 4'700.-** et le choix finale de Mme F. _____ pour le changement de son escalier est de CHF **6'328.-** soit une plus-value de **CHF 1'628.-***

Ceci à bien plaire pour contenter mes clients comme vous pouvez le constater dans la lettre de l'architecte [...] (copie ci-jointe)

*J'ai décidé de fabriquer le même escalier que Mme F. _____ pour votre Lot et ceci sans vous demander un franc supplémentaire par rapport au devis de base, par conséquent je vous prie de me verser **la somme de CHF 3'455.-. pour des travaux de votre balcon.** [...] ».*

10. Par courrier du 11 juin 2014, le demandeur a avisé le défendeur de défauts situés sur son appartement, en ce sens que la surface habitable de celui-ci ne correspondait pas à ce qui avait été indiqué au moment de la conclusion du contrat, la mezzanine se révélant être inhabitable. Il l'a ainsi mis en demeure de lui verser le montant de 160'000 fr. à titre de réduction du prix de la chose défectueuse.

11. Par pli recommandé du 30 juin 2014, le défendeur a mis le demandeur en demeure de lui payer le montant de 11'553 fr. se décomposant comme suit : 3'455 fr. pour l'aménagement du balcon, 980 fr. pour la modification de la barrière extérieure, 6'328 fr. pour le changement de l'escalier intérieur et 790 fr. pour la remise en état de la tête de dalle après la pose de l'escalier.

12. Le 2 octobre 2014, sur requête du demandeur, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à l'épouse du défendeur, pour ce dernier, un commandement de payer, poursuite n° [...], portant sur la somme de 160'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juin 2014, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Contrat de*

vente et d'achat du lot de PPE n° [...]. Défaut concernant la surface habitable ». L'épouse du défendeur a formé opposition totale.

13. Le 19 mars 2015, sur requête du défendeur, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié au demandeur un commandement de payer, poursuite n° [...], portant sur une créance de 14'355 fr., plus intérêts à 5% dès le 10 décembre 2013, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *solde paiement appartement à [...]* ». Le demandeur y a fait opposition totale.

14. Dès le 1^{er} mai 2015, le demandeur a loué à [...], pour un loyer net de 2'400 fr., son appartement décrit comme suit dans le contrat de bail : « *Objet : Appartement de 4 pièces duplex au 2^{ème} étage, comprenant : **1^{er} étage** : entrée avec armoires, cuisine équipée et aménagée ouverte sur le salon/séjour et accès balcon, deux chambres à coucher, une salle de douches/WC, une salle de bains/WC. **Combles** : une chambre à coucher* ».

15. Selon un extrait internet du 6 décembre 2016, le demandeur a mis en vente son appartement auprès de [...] pour un prix de 935'000 francs.

16. **a)** En cours d'instruction, une expertise judiciaire a été confiée au courtier immobilier [...], lequel a déposé un rapport le 1^{er} novembre 2016 et un rapport complémentaire le 26 avril 2017.

Après avoir estimé la valeur du bien immobilier au jour de l'expertise dans l'hypothèse d'une surface de 94 m² et de 80 m², l'expert a estimé entre 60'000 fr. et 65'000 fr., plus précisément à 62'500 fr., la différence de valeur entre les deux versions du bien immobilier au jour de l'acquisition.

Il était d'avis que la méthode de la proportionnalité, préconisée par le demandeur et correspondant au rapport entre la valeur

objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut, devait être pondérée.

Il a constaté finalement qu'un loyer mensuel de 2'700 fr. correspondait à un loyer pour une surface habitable de 98 m².

b) Une expertise judiciaire a été confiée à [...], architecte auprès de la société [...], lequel a déposé un rapport le 31 octobre 2016.

Appelé à se déterminer sur les prétendus travaux supplémentaires effectués par le défendeur dans l'appartement du demandeur, l'expert [...] a chiffré de la manière suivante ces travaux:

Aménagement du balcon (estimant à 135 fr./ m²

la résine et à 340 fr./ m² les lames en bois) :

2'638 fr. 00

Modification du garde-corps du balcon : 1'127 fr.

00

Changement de l'escalier intérieur :

7'125 fr. 00

Tête de plancher de la mezzanine pour
l'accrochage du nouvel escalier

850 fr. 00

TVA 8% 939 fr.

20

Total de l'estimation de la plus-value

12'679 fr. 20

L'expert a considéré que la pose d'un revêtement en bois sur le sol du balcon du demandeur avait entraîné un rehaussement nécessaire de celui-ci de l'ordre de 9 cm et que seule cette augmentation était à l'origine de la modification de la barrière du balcon aux fins de mise en conformité normative.

17. Par demande du 7 avril 2015, N._____, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 8 janvier 2015, a conclu à ce que

H._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 160'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 11 juin 2014 (I), et à ce que l'opposition totale formée au commandement de payer le 2 octobre 2014 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron soit définitivement levée à concurrence de 160'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 11 juin 2014 (II).

Par réponse du 27 août 2015, H._____ a invoqué la compensation à hauteur de 11'553 fr., avec intérêts à 5% l'an, dès et y compris le 11 juillet 2014, et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par N._____ (I), à la constatation que la dette déduite en poursuite n° [...] selon commandement de payer notifié le 22 juin 2014 par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron à hauteur de 160'000 fr., avec intérêts à 5% l'an, n'existe pas (II), à l'annulation de la poursuite mentionnée au chiffre II ci-dessus (III), au paiement par N._____ de la somme de 11'553 fr., avec intérêts à 5% l'an dès et y compris le 11 juillet 2014 (IV), et à la levée définitive de l'opposition formée par N._____ à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon selon montant mentionné au chiffre IV ci-dessus (V).

Par « réponse sur demande reconventionnelle et réplique » du 19 novembre 2015, le demandeur a conclu au rejet des conclusions du défendeur et a soulevé l'exception de prescription à l'égard de toute éventuelle prétention en paiement d'une indemnité pour les travaux exécutés sur son balcon.

En date du 13 décembre 2016, le demandeur a retiré sa conclusion II.

Le 15 décembre 2016, le défendeur a retiré ses conclusions II, III et V.

En date du 22 juin 2017, le demandeur a réduit sa conclusion en paiement à 70'000 francs.

Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales au profit du dépôt, le 20 avril 2018, de plaidoiries écrites.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

3.

3.1 L'appelant (vendeur) critique la constatation des premiers juges selon laquelle il n'est pas parvenu à établir qu'au moment de la vente l'intimé (acheteur) connaissait le caractère inhabitable de la mezzanine. Il conteste aussi avoir agi dolosivement ; comme l'intimé ne pouvait, selon lui, que connaître le caractère administrativement inhabitable de la mezzanine, la question du dol serait sans objet.

3.2

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

Constitue ainsi un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa et les références citées, JdT 1989 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).

3.2.2

3.2.2.1 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).

3.2.2.2 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).

3.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le vendeur connaissait le caractère particulier de la mezzanine, qui n'était pas destinée à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle (caractère non habitable), sans qu'il ressorte du dossier que cette

condition spéciale avait été communiquée à l'acquéreur. Pour les magistrats, le vendeur n'était pas parvenu à établir que l'acheteur connaissait cette condition, parce que le vendeur ou des tiers le lui auraient dit.

Pour contrer cette constatation, l'appelant se réfère aux courriels des 26 et 29 avril 2013, ainsi qu'au témoignage du courtier E._____.

Tout d'abord, force est de constater que les courriels en question ont été examinés par les premiers juges, qui ont considéré - à juste titre - qu'ils ne prouvaient rien. En effet, ces courriels ne traitent que du refus de la pose de sanitaires et non pas directement du caractère inhabitable de la mezzanine. On peut même inférer de la tournure utilisée à l'appui du courriel du 26 avril 2013 adressé par l'appelant au courtier E._____ et transféré à l'intimé par ce dernier qu'une autorisation postérieure était attendue, puisque certains travaux (« les conduites, canalisations et autres ») étaient maintenus afin de permettre un raccord « après l'obtention du permis d'habitation ». Ceci dit, l'appelant était parfaitement informé que la mezzanine était inhabitable et il ne pouvait pas ignorer qu'une autorisation allant dans le sens de celle mentionnée dans le courriel du 26 avril 2013 était irréaliste, ce qui vient conforter, quoi qu'il en pense, l'idée d'un comportement dolosif. En conséquence, on ne saurait considérer que les courriels en question soient d'un quelconque secours à l'appelant.

S'agissant du témoignage d'E._____, il est clair et il ne permet en aucun cas d'établir que le caractère inhabitable de la mezzanine avait été communiqué à l'intimé, dans le sens requis par la commune auprès de l'appelant. En effet, comme cela a été relevé par les premiers juges, le témoin a admis ne pas avoir parlé du caractère inhabitable de la mezzanine avec l'intimé. Le fait que ce témoin ait considéré que le refus de la pose de sanitaires était directement lié au caractère inhabitable de la mezzanine n'est pas déterminant, ce à plus forte raison que l'appelant lui-même proposait un certain nombre de

travaux qui permettaient un raccord ultérieur, soit après l'obtention du permis d'habitation, ce qui induisait nécessairement l'obtention d'une telle autorisation. Sous cet aspect, l'intimé était parfaitement légitimé à croire que l'autorisation n'avait pas été délivrée pour une raison technique, réparable, ce qui aurait alors permis, dans le sens du courriel du 26 avril 2013, une mise aux normes et donc une autorisation ultérieure. En ce sens, le raisonnement des premiers juges, qui ont retenu que l'intimé pouvait raisonnablement penser que le refus communal se fondait sur des problèmes purement techniques, est cohérent.

L'appelant tire argument du fait que l'intimé se serait déplacé à une ou plusieurs reprises auprès de la commune avant la signature de l'acte du 9 octobre 2012 pour soutenir qu'il n'aurait pu que prendre connaissance à ces occasions du permis de construire avec ses restrictions liées à l'habitabilité de la mezzanine, lequel figurait dans le dossier. C'est toutefois faire fi du témoignage de [...], responsable de la police des constructions de la Commune de C._____, qui a affirmé que le dossier avait été consulté par l'intimé au greffe communal après son achat du lot en question. Ce témoignage corrobore les dépositions de l'intimé, qui a indiqué avoir pris connaissance dans le courant de l'année 2013 du permis de construire et de l'échange des courriers des 12 et 23 avril 2013 entre l'architecte [...] et la Municipalité de C._____.

Il est en outre intéressant de relever que l'appelant a affirmé que l'intimé savait « au plus tard lors de la réception de la chose (soit le 7 octobre 2013) mais avant la signature du contrat d'exécution de vente immobilière (soit le 9 octobre 2013) » que la mezzanine était administrativement inhabitable (cf. all. 60) et que celui-ci en avait parlé avec plusieurs tiers ; il a offert comme moyen de preuve le témoignage de ces tiers (cf. all. 61 à 67). Or aucun des témoins entendus n'est venu confirmer le fait que l'intimé leur avait parlé du caractère inhabitable de la mezzanine avant ou au moment de la vente. Si le témoin [...] a reconnu, lors de son audition du 25 octobre 2016, en avoir parlé avec l'intimé, il a toutefois indiqué l'avoir fait « il y a quelques mois en évoquant le présent litige », ce qui n'est d'aucun secours à la thèse plaidée par l'appelant. A

noter encore que l'appelant ne discute pas tous les pans du raisonnement des premiers juges, comme le contenu du dossier de présentation, qui mentionnait clairement une surface habitable de 94.7 m², à savoir 80.09 m² pour l'étage et 14.63 m².

Ensuite, que l'inhabitabilité de la mezzanine soit connue par l'ensemble des personnes intervenant dans la vente et la construction des appartements n'est pas à même d'établir que l'intimé connaissait ou devait connaître cette circonstance.

L'appelant revient enfin sur la double réserve écrite figurant tant sur le dossier de présentation que sur l'acte de vente à terme-droit d'emption du 9 octobre 2012. Or en accord avec ce qui a été tranché en première instance, il y a lieu de considérer que la référence générale aux restrictions légales fondées sur le droit public et le droit privé ne permettent pas au vendeur de se dédouaner, dès lors que celui-ci avait l'obligation de mentionner à l'acheteur le caractère non habitable de la mezzanine, ce qu'il n'a pas fait. N'est *a fortiori* pas non plus déterminant la référence générale figurant sur le dossier de présentation selon laquelle les renseignements mentionnés « ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs, ils ne constituent en aucun cas un document contractuel ». Comme on l'a vu ci-dessus, l'appelant a même conforté l'intimé dans son erreur en conseillant de pré-équiper la mezzanine en conduites et canalisations dans le but d'une installation ultérieure des sanitaires (cf. courriels des 26 et 29 avril 2013).

4. Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural prévu à l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'625 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'625 fr. (mille six cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant H._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Marc Cheseaux (pour H._____),
- Me Luc Pittet (pour N._____),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :