

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 septembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 197 ss CO

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**_____, à Q._____,
demandeur, contre le jugement rendu le 27 juillet 2021 par la Chambre
patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec
Z._____**SA**, à Bulle, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 juillet 2021, dont les considérants écrits ont été notifiés aux parties le 20 janvier 2022, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la CPT ou les premiers juges) a rejeté les conclusions prises par le demandeur I._____, selon demande du 22 février 2017, contre la défenderesse Z._____SA (I) et a mis les frais à la charge du demandeur (II à IV).

La CPT devait statuer sur l'action du demandeur en diminution du prix de vente, celui-ci alléguant que la défenderesse, en sa qualité de venderesse d'un appartement acquis par le demandeur au mois de mars 2010, lui avait promis une surface habitable de 288 m² - correspondant à la surface du premier et du deuxième étage de l'appartement litigieux -, laquelle ne serait en définitive que de 139,3 m², soit la surface du premier étage uniquement. Le demandeur avait alors conclu à ce que la défenderesse soit condamnée à lui verser la somme de 285'969 fr., correspondant au prix d'une surface de 66,5 m² valorisée à 4'300 fr. le mètre carré. La CPT a considéré que l'acheteur avait échoué à établir l'existence d'un défaut. Il n'avait pas établi que dans le cadre des négociations précontractuelles ou lors de la signature de l'acte de vente, la défenderesse lui aurait promis une surface habitable. Ni les éventuelles discussions que la courtière de la défenderesse aurait eues avec l'acheteur, ni le contenu d'un descriptif de vente que la courtière avait établi avant la vente ne suffisaient à considérer que la défenderesse avait promis une certaine surface habitable. En outre, le fait que le deuxième étage de l'objet acheté ne correspondait pas aux normes de droit public sur l'habitabilité n'établissait pas à lui seul l'existence d'un défaut, l'espace du deuxième étage étant utilisable à d'autres fonctions annexes à l'habitation. Subsidiairement, l'action en garantie pour les défauts était prescrite, le délai de prescription de cinq ans qui courait depuis l'achat en 2010 étant arrivé à échéance en 2015, soit deux ans avant le dépôt de la demande en 2017. En tout état de cause, l'action était périmée pour

tardiveté de l'avis des défauts, dès lors que le premier avis de défauts établi remontait à février 2016, alors que selon ce que le demandeur avait lui-même allégué il avait su que le deuxième étage de son appartement était inhabitable en novembre 2015 déjà.

B. Par acte du 21 février 2022, I. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais de première et deuxième instances, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que Z. _____ SA est sa débitrice et lui doit paiement de 180'000 fr., avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 9 février 2016. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par acte du 6 juillet 2022, Z. _____ SA (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

Le 18 juillet 2022, l'appelant a spontanément répliqué.

Par avis du 12 août 2022, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. L'intimée est une société anonyme inscrite au Registre du commerce fribourgeois et dont le but est « *gestion, exploitation des locaux dont elle est propriétaire, soit par l'utilisation pour elle-même ou par la mise en location* ». Depuis le 2 juillet 2018, B.R. _____ en est l'administrateur, avec signature individuelle. Son épouse, A.R. _____, en a été la directrice du 11 février 2002 au 11 janvier 2017, avec signature individuelle.

L'intimée a acheté deux parcelles de terrain (parcelles n° 3 et 813 du Registre foncier de Q. _____ ; ci-après : le Registre foncier) sur lesquelles s'élevaient trois anciens bâtiments de type rural. Depuis le 21 décembre 2005, elle était propriétaire de la parcelle n° 3-5 du Registre foncier de Q. _____, parcelle acquise le 29 mars 2010 par l'appelant et dont il sera question ci-après. Il s'agit d'un lot d'une PPE, sis sur la parcelle de base n° 3 précitée. Celle-ci comprend huit lots numérotés en tant que parcelles n° 3-1 à 3-8 et a une surface de 1'599 m². Le Registre foncier attribue au propriétaire de la parcelle n° 3-5 un droit exclusif sur une partie du premier et du second étage de l'immeuble, partie désignée comme suit : « *Loft avec Balcon Constituant le lot B2 des plans* ». Les plans mentionnent, au premier étage, « *4 pièces + c, 139.3 m²* » et, au deuxième étage, « *66.5 m² (h : +240 cm), 81.7 m² (h : -240 cm)* ».

2. a) En 2005, l'intimée a déposé auprès de la Commune de Q. _____ (ci-après : la Commune) des plans de mise à l'enquête publique en vue de l'obtention d'un permis de construire.

b) L'art. 4.1 du Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune, adopté en 1979 et modifié en 1989, 1993 et 1995, relève que dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changer d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone et que les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. L'art. 5.9 mentionne notamment que dans la zone village, la surface brute de plancher affectée à la réalisation de logements, dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0.4, cette règle s'appliquant par analogie lors de transformations importantes ou changements de destination de bâtiments ou groupes de bâtiments existants comportant l'aménagement de plus de cinq logements au total.

c) L'art. 27 du Règlement vaudois du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : RLATC ; BLV 700.11.1) a la teneur suivante :

¹ Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines.

² Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons.

3. a) Dans le cadre de la procédure d'autorisation et de la rénovation du corps de bâtiment dans lequel se trouve l'appartement de l'appelant, l'intimée et ses mandataires ont eu de nombreux contacts avec la Commune, en particulier avec le Syndic, X._____, et le Service technique intercommunal de la Commune.

b) Un premier projet (création de dix logements et places de parc sur les parcelles n° 3 et 813 de Q._____) a été soumis à la Commune.

A la suite de l'examen de ce projet, la Commune a soulevé la question de l'habitabilité du deuxième étage.

Ainsi, le 23 mai 2005, la Commune a adressé à l'[...] R._____SA (l'architecte de l'intimée) un courrier, dont la teneur est la suivante :

« Suite à l'examen du dossier par le Service technique intercommunal, nous vous faisons part de ses remarques :

[...]

Les surcombles étant un niveau non-habitable au sens de l'article 27 RATC (recte : RLATC) (hauteur insuffisante - min. 2.40 m sur demi-pièce). D'autre part, les châssis rampants sont trop importants et en trop grand nombre.

[...]

De ce fait, le projet ne pourra pas être soumis à l'enquête publique en l'état, les corrections devant être apportées avant le début de la mise à l'enquête. »

Les parties admettent que la Municipalité a ainsi expressément attiré l'attention de l'intimée sur la non-habitabilité des "sur-combles", soit en l'espèce d'une partie du deuxième étage au regard de l'art. 27 RLATC.

c) Par courrier du 9 juin 2005 adressé à la Commune, l'architecte de l'intimée a répondu notamment ce qui suit :

« Pour faire suite à votre courrier du 23 mai 2005, nous avons rencontré Monsieur T. _____ du service intercommunal.

Nous avons discuté des 3 entités des bâtiments. Les 2 premières sont des transformations car nous conservons l'ossature des murs, et les porteurs. La dernière partie étant en bois sera complètement démolie et reconstruite avec un taux de 0,4.

Nous avons également modifié sur nos plans les points mentionnés dans votre courrier.

Nous vous remettons ci-joint 3 nouveaux exemplaires des plans, coupes, façades, et plan cadastral. »

4. **a)** L'intimée a déposé des plans de mise à l'enquête, réalisés par son architecte, intitulés « *Résidence du Village Q. _____* » et datés du 20 juin 2005. Ces plans ont été munis d'un visa et d'un seau de la Commune et référencés sous le numéro 20238. Ils mentionnent les lots suivants :

- rez-de-chaussée :
 - lot A1 (134 m² pour « 4 pièces + c ») ;
 - lot B1 (143,4 m² pour « 4 pièces + c ») ;
 - lot C1 (95 m² pour « 3 pièces + c ») ;

- premier étage :
 - lot A2 (147 m² pour « 4 pièces + c ») ;
 - lot B2 (139,3 m² pour « 4 pièces + c ») ;
 - lot C2 (78 m² pour « 2 pièces + c ») ;
 - lot C3 (94 m² pour « 3 pièces + c ») ;

- deuxième étage :
 - lot A3 (109 m² pour hauteur de plus de 240 cm, respectivement 36,7 m² pour hauteur de moins de 240 cm pour « 4 pièces + c ») ;
 - lot B2 (66,5 m² pour hauteur de plus de 240 cm, respectivement 81,7 m² pour hauteur de moins de 240 cm) ;

- lot C2 (34 m² pour hauteur de plus de 240 cm, respectivement 49,5 m² pour hauteur de moins de 240 cm) ;
- lot C3 (34 m² pour hauteur de plus de 240 cm, respectivement 58 m² pour hauteur de moins de 240 cm).

Le lot A3 est dans l'immeuble sis à la rue [...], alors que les lots B2 (appartement de l'appelant), C2 et C3 sont dans l'immeuble sis à la rue [...].

b) Le plan N° 4, intitulé « Résidence du Village Q. _____ - Deuxième étage », décrit le deuxième étage du corps de bâtiment rénové par l'intimée. Il en ressort que le deuxième étage du lot B2 a une hauteur de plus de 2,40 m sur une surface de 66,5 m² et une hauteur de moins de 2,40 m sur une surface de 81,7 m². Alors qu'aucun aménagement n'est dessiné sur les deuxièmes étages des lots B2, C2 et C3, le lot A3 comporte un salon, une cuisine, une salle à manger, un réduit, une salle de bain, une salle de douche et WC, ainsi que trois chambres. Le témoin T. _____, inspecteur technique délégué par la Municipalité de Q. _____, a confirmé que selon le plan N° 4 le deuxième étage du lot A3 était aménagé donc habitable, tandis que le deuxième étage des lots B2, C2 et C3 n'étaient pas aménagés, donc pas habitables.

5. En 2006, l'intimée a tenté d'obtenir l'accord de la Commune pour diviser l'appartement B2 en deux appartements.

Par courrier du 9 août 2006 adressé à son architecte, la Commune a indiqué qu'elle n'acceptait pas cette modification, car cela impliquerait une augmentation des places de parc, qui étaient déjà en nombre juste suffisant par rapport au Règlement communal sur les constructions.

6. Les travaux de rénovation, dont l'intimée était le maître d'ouvrage, se sont achevés en 2008.

7. a) Le 12 décembre 2008, la Commune a délivré à l'intimée un permis d'habiter global pour l'ensemble des appartements. Ce permis mentionne notamment ce qui suit :

« Genre de construction : Transf. Bât. existant en appartements et locaux de service.

[...]

Observations ou remarques :

- La norme SIA 358 est réservée (garde-corps sur les mezzanines). La responsabilité seule des propriétaires est engagée.
- Les surcombles ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail (art. 27 RATC) ».

b) Sur la base de l'audition de A.R._____, du témoignage de T._____ et de l'expertise judiciaire, on retient que l'appartement de l'appelant ne comprenait pas de surcombles. Il en allait de même s'agissant des autres appartements qui se trouvaient du même côté que l'appartement de l'appelant (côté Sud), la situation étant un peu différente pour le bâtiment côté Jura.

c) aa) Le témoin T._____ a inspecté les appartements lors de la finition des travaux, tels qu'ils se trouvaient dans les plans mis à l'enquête publique. Il a déclaré qu'il ne se souvenait pas de la visite des appartements en question et s'il avait fait des remarques particulières sur les aménagements créés dans les combles, mais que s'il en avait fait, elles étaient indiquées sur le permis d'habiter. Il a expliqué que dans les plans produits par l'appelant qui lui avaient été soumis en audience de première instance (réd. : plan N° 4), il n'y avait pas de salle de bain/douche indiquée et que s'il avait eu en mains les plans en question et qu'il avait vu une salle de bain sur place, il l'aurait signalée. Il a expliqué que dans ce cas il aurait établi un permis d'habiter avec les remarques et, en parallèle, fait un rapport à la Municipalité, rapport dans lequel, en général, il indiquait si l'installation était légalisable ou si elle devait être démolie et que c'était ensuite la Municipalité qui décidait ce qu'il fallait faire, étant précisé que tout cela pouvait prendre un certain temps. T._____ a indiqué que la remarque concernant les surcombles mentionnée dans le

permis d'habiter était là pour attirer l'attention du propriétaire sur le fait qu'il ne pouvait pas habiter une surface qui pourrait déjà avoir été aménagée, par exemple en mezzanine, dans l'un des trois immeubles. Il a expliqué que le Service technique intercommunal ne faisait pas figurer une mise en garde concernant les surcombles s'il n'y avait pas de surcombles et que si cette mention était sur le permis d'habiter délivré à l'intimée, c'était que dans l'un des trois bâtiments il y avait des surcombles. Il a précisé que les surcombles en question n'étaient pas forcément dans l'appartement de l'appelant. S'il était vrai que l'appartement de l'appelant ne disposait pas de surcombles, il fallait se référer au plan de mise à l'enquête s'agissant des combles ; ceux-ci devaient être conformes à ce plan. Le témoin a encore déclaré que si le Service technique intercommunal voyait dans un appartement un sanitaire qui ne figurait pas dans le plan d'enquête, ce Service le signalait où qu'il se trouvât, car il devait figurer dans les plans d'exécution, mais qu'autre était la question de savoir si le sanitaire était légalisable ou ne l'était pas suivant l'endroit où il était placé. Le témoin a précisé que dans les plans produits par l'appelant, il n'y avait pas de sanitaire prévu dans les combles et/ou surcombles (éventuelles) de l'appartement de l'appelant. Il a relevé que le plan qui lui était soumis n'était pas un plan d'exécution et que si lors de la visite le Service technique intercommunal avait eu un plan d'exécution différent du plan de mise à l'enquête, ce Service aurait demandé à l'architecte de déposer ce plan auprès de la Municipalité. Il a expliqué qu'en l'espèce, il ne savait pas si un plan d'exécution comprenait un sanitaire dans les combles, précisant que la Municipalité aurait pu l'autoriser, pour autant que cela soit règlementaire. Il a ajouté qu'il ne pouvait pas dire, en regardant le plan, si c'était règlementaire ou si ça ne l'était pas.

bb) Il ressort de la pièce 107 (photographie de l'"appartement achevé") et du témoignage de X. _____ que lors de la première visite de la Commune sur les lieux en vue de la délivrance du permis d'habiter, le deuxième étage de l'appartement de l'appelant était sans aménagement (pas de cloison, pas de W.C). Son état correspondait aux plans de mise à

l'enquête. Le témoin a ajouté qu'en l'occurrence la surface du deuxième étage n'avait, à ce moment-là, pas été taxée comme une surface habitable. La question ne se posait pas, l'espace n'étant pas aménagé. C'était lors de la deuxième visite, à la suite d'une nouvelle mise à l'enquête en vue de créer notamment une salle de bains, mise à l'enquête qui aurait eu lieu, selon le témoin, probablement en 2015, que la Commune a déclaré que la surface du deuxième étage était inhabitable. Depuis l'année 1994 à tout le moins, une surface était considérée comme "habitable", lorsqu'elle était ventilée, qu'elle faisait 2,40 m de haut et qu'elle bénéficiait de lumière naturelle. Il a précisé qu'il y avait toujours des discussions au sujet de la pente des toits pour le calcul de la surface habitable, parce que cette surface était calculée à partir de 1,30 m de la pente du toit pour définir ensuite la taxe. Il a relevé que s'il n'y avait pas 2,40 m de haut, il n'était pas possible d'y installer une chambre à coucher. En revanche, et parce que la langue française permettait de jouer sur les mots, on pourrait y installer un coin TV ou un espace de jeux. S'agissant des surfaces sous le toit et en dessous de 1,30 m, rien n'empêchait d'y mettre des objets et qu'on parlait alors de surfaces « *aménagées* » et non « *habitables* ». Il a déclaré qu'à sa connaissance, la notion de « *surcombles* » n'existait pas dans le Règlement communal et que la question qui se posait ici était une question de surface habitable ou non en regard de la taxe.

8. Postérieurement à la délivrance du permis d'habiter et avant l'achat de l'appartement par l'appelant, l'intimée a fait des aménagements au deuxième étage de l'appartement litigieux : un mur a été posé pour créer une pièce, sous une partie de l'un des pans de la toiture et du parquet a été posé (all. 137A, 138A et 139A).

9. Au terme de la rénovation de l'immeuble sis sur la parcelle n° 3, l'intimée a mis en vente la parcelle n° 3-5. L'appartement est demeuré invendu pendant environ deux ans. Entendue en qualité de partie, A.R. _____ a déclaré que tous les autres appartements s'étaient très rapidement vendus, leur vente ayant été assurée par la société S. _____.

10. a) Le 29 juin 2009, A.R. _____ (alors directrice de la société intimée), en qualité de mandant, et V. _____, titulaire de l'entreprise individuelle N. _____, en qualité de mandataire, ont signé un contrat de courtage dont la teneur est notamment la suivante :

« MANDAT

1. Le mandant donne à la mandataire un mandat pour signaler la propriété, désignée ci-après sous « désignation », aux personnes susceptibles de s'y intéresser, à leur présenter un ou plusieurs acquéreurs pour ladite propriété, à leur servir d'intermédiaire pour la négociation de cette vente.

2. La mandataire communiquera au mandant le nom des personnes auxquelles elle fera des offres.

DESIGNATION

Genre et adresse du bien : 1 appart' de type 6,5 pces + 2 places de parc et 1 cave, situé à Q. _____, rue du [...], [...].

Propriétaire(s) : le mandant.

[...]

DUREE

1. Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 (trois) mois à dater de sa signature, reconductible tacitement.

2. La possibilité de résilier le mandat en tout temps, conformément à l'article 404 du CO, reste réservée au mandant.

COMMISSION

1. Le mandant s'engage à payer à la mandataire, dès la conclusion de la vente, une commission de Frs 25'000.- forfaitaire inclus TVA.

2. Le mandant autorise le notaire à recevoir et payer directement la note d'honoraires de la mandataire. »

b) N. _____ a établi le descriptif suivant :

« Q. _____ (Vaud)

- Très bel et chaleureux duplex -

[...]

Description de l'objet

Au dernier niveau d'une ancienne ferme intégralement rénovée de 2005 à 2008, **très bel et chaleureux duplex traversant**

neuf, 6,5 pièces, d'une surface habitable de **288 m²**, légèrement à l'extérieur du centre du village de Q. _____, à proximité d'une piscine publique couverte.

[...]

A l'étage : **2 chambres**, très vaste espace sous combles aménageable à souhait, avec considérable hauteur de plafonds (possibilité de créer une salle d'eau supplémentaire et également une mezzanine). »

A.R. _____, interrogée en qualité de partie, a déclaré n'avoir jamais vu le descriptif susmentionné et a confirmé avoir indiqué à V. _____ que le deuxième étage était habitable. Quant à V. _____, entendue comme témoin, elle a précisé que les photographies jointes au descriptif avaient été prises par elle-même lors de sa visite avec A.R. _____. Elle ne se souvenait pas si elle avait présenté le descriptif ci-dessus à A.R. _____. Lors de la visite de l'objet, A.R. _____ lui avait donné tous les détails, que V. _____ avait ensuite notés et sur la base desquels elle avait établi son descriptif. Elle a déclaré ne pas se souvenir précisément ce que A.R. _____ lui avait dit, mais qu'elle faisait son descriptif sur la base des éléments qui lui étaient dits ou remis et que donc, si elle avait mis dans son descriptif que les combles étaient aménageables avec possibilité de poser une douche, c'était que A.R. _____ le lui avait dit.

11. L'appelant s'est intéressé à l'achat de la parcelle n° 3-5 et a visité l'objet à deux reprises début mars 2010.

Le témoin A. _____, compagne de l'appelant, a confirmé les allégations de celui-ci sur les informations données par la courtière lors des visites. Elle a expliqué qu'ils avaient discuté du deuxième étage lors de leur première visite, mais pas lors de la seconde. Elle a déclaré qu'ils avaient tout de suite été frappés par l'espace dans ce deuxième étage et s'étaient demandé ce qu'ils allaient faire avec tout ça. Selon elle, la courtière leur avait dit que c'était aménageable en leur montrant notamment les gaines techniques avec les canalisations qui avaient été tirées jusqu'à l'étage déjà pour permettre l'installation d'un WC. Le témoin a expliqué qu'il y avait une sorte de trappe découpée dans le placo pour

permettre l'aménagement de l'étage. Elle a précisé qu'il y avait également deux chambres et un espace ouvert.

12. V._____ a présenté l'appelant à A.R._____.

13. a) L'appelant a décidé de se porter acquéreur de la parcelle n° 3-5.

b) Le 23 mars 2010, l'appelant et l'intimée ont signé, par devant notaire, un contrat de vente immobilière et dont la teneur est notamment la suivante (cet acte étant censé allégué en son entier, cf. all. 92) :

« I. Vente

Z._____SA, par l'intermédiaire de sa représentante, déclare vendre à I._____ qui achète l'immeuble ci-après désigné :

Propriétaire : Z._____SA, société anonyme dont le siège est à [...].

	COMMUNE DE Q. _____	
Feuillet 3-5	A Q. _____	Est. Fisc.
	Propriété par étages soit part de 194/1000 de parcelle 3 avec droit exclusif sur :	
	<u>Premier étage</u> :	
	Loft avec balcon,	
	constituant le lot B2 des plans	60'000.-
	<u>Numéro ID.2006/578</u> : Mention « Règlement de PPE ».	

[...]

II. Conditions de la vente

La présente vente est conclue aux conditions suivantes :

1. Etat et garantie

L'immeuble est vendu dans son état actuel, connu de l'acquéreur, sans garantie du vendeur quant aux défauts apparents et non apparents de la construction et quant à la constitution du terrain, l'article cent nonante-neuf du Code des Obligations demeurant réservé.

L'acquéreur déclare avoir été dûment informé de la portée de cette clause d'exclusion de garantie.

[...]

5. Prix

Le prix de vente fixé à la somme globale de

HUIT CENT HUITANTE-CINQ MILLE FRANCS (fr. 885'000.-)

se décompose comme suit :

- huit cent soixante-cinq mille francs (fr. 865'000.-) pour l'appartement et la cave ;
- vingt mille francs (fr. 20'000.-) pour les deux places de parc.

Il est payé en cet instant par virement bancaire sur le compte de l'Association des notaires vaudois, rubrique (...), ouvert auprès de l'UBS SA Iban (...), dont quittance est ici donnée sous réserve de bonne exécution.

6. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des risques sont immédiats. Quant au transfert de propriété, il interviendra avec le dépôt du présent acte au Registre foncier.

[...]

9. Règlement de propriété par étages, administrateur et parcelle de base

L'acquéreur déclare avoir reçu les documents suivants :

- Les plans de son lots (sic),
- le règlement de PPE,
- les comptes du dernier exercice de la PPE,
- le dernier procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires.

La parcelle de base 3 de Q._____ (sic) est désignée comme suit au Registre foncier :

Parcelle 3	COMMUNE DE Q. _____ A Q. _____	Surf. _____ m2
Feuille 2	Estim.Fisc. Rue du [...] No 32 Rue du [...] No 34 Rue du [...] No 36	
	Accès, place privée	454
	Jardin	659
	Habitation, No ECA 4	334
	Habitation, No ECA 6	152
	Surface totale	1'599 »

V._____ a reçu 25'000 fr. de commission de courtage pour la vente de cet appartement.

14. En 2015, l'appelant a engagé le bureau d'architecte « B._____SA » pour exécuter des travaux de rénovation. Ce mandataire a émis des doutes sur le caractère réglementaire de l'aménagement de locaux habitables au deuxième étage de la parcelle n° 3-5.

Le témoin A._____ a expliqué que l'appelant et elle avaient emménagé dans l'appartement litigieux en 2011 et qu'entre cette année-là et 2014, ils avaient utilisé les chambres du deuxième étage pour leurs

enfants, sans aménager la salle de bain. Il était prévu dès le début d'aménager le deuxième étage avec une possibilité de créer en plus une mezzanine, compte tenu de la hauteur de plafond, mais ce projet n'avait pas été entamé tout de suite, faute de moyens. Elle a expliqué qu'ils avaient envisagé la mezzanine parce que cela était mentionné dans le descriptif de l'appartement et qu'ils s'étaient laissés cette possibilité. Elle a ajouté que l'architecte en charge du projet n'avait pas de réserve quant à l'aménagement lui-même, mais leur avait dit qu'il fallait une autorisation de la Commune pour mettre des velux supplémentaires et que sans cette autorisation, il fallait envisager un autre projet. Elle a déclaré que c'était lorsqu'ils s'étaient adressés à la Commune pour ces velux que la problématique du caractère habitable du deuxième étage était survenue.

15. Par courrier du 3 novembre 2015, le conseil de l'appelant a demandé à la Municipalité de la Commune de lui confirmer que les combles pouvaient être aménagés et qu'ils étaient habitables.

Par courrier du 11 novembre 2015, la Municipalité y a répondu en se référant à un entretien téléphonique du même jour et en indiquant qu'elle remettait, en prêt, au conseil de l'appelant le dossier des plans d'enquête, ainsi qu'une copie du permis d'habiter délivré en 2008.

16. Par courrier du 3 février 2016, le conseil de l'appelant a adressé à l'intimée un courrier valant avis des défauts et mise en demeure du remboursement de la moins-value.

Par courrier du 9 février 2016, l'intimée a répondu qu'elle n'entrerait pas en matière.

17. En procédure, l'intimée a invoqué, à toutes fins utiles, la prescription et la tardiveté de l'avis des défauts.

18. En cours d'instance, une expertise a été confiée à Paul Juillerat, architecte ETS/CSEA. L'expert a rendu son rapport le 30

septembre 2019 et un rapport complémentaire le 18 août 2020 (réalisé avec la co-experte Véronique Campiche, de De Rham SA).

a) aa) A la question de savoir si deux bâtiments, dont celui dans lequel se trouve l'appartement de l'appelant, ont été transformés avec conservation des volumes habitables et conservation des murs porteurs, l'expert judiciaire a répondu ce qui suit :

« Se référant aux pièces, l'expert confirme la conservation des volumes existants et des murs porteurs (bâtiments B et C). La notion de « volume habitable » mentionnée est naturellement discutable, sinon contestable pour ce qui est du lot B2 de Monsieur I._____, vu les mentions expresses mentionnées dans le permis de construire du 11.03.15 et du permis d'habiter du 09.02.16 (sic).

Dans la pièce 103, R._____ SA précise bien que la partie A est démolie et reconstruite. Elle le sera avec un CUS de 0.4 (parcelle n° 813). Après analyse de cette question évoquée lors de l'entretien de l'expert avec Monsieur T._____, il ressort que la parcelle n° 813 de 640 m² a droit à une surface brute de plancher de 256 m² et que les lots A1, A2 et A3 ont déjà une surface de 390 m². Au sens de la norme SIA 421, chapitre 4, indice d'utilisation du sol (IUS), anciennement CUS, l'expert rappelle que la surface SPB (réd. : surface brute plancher) comprend les murs et les escaliers en sus des surfaces intérieures alors que ce n'est pas le cas pour les surfaces PPE.

Ainsi, les surfaces de 390 m² indiquées sur les plans d'enquête du bâtiment A deviennent en réalité 410 m² SPB, chiffre qui est à comparer avec les 256 m² SPB autorisés. Il y a donc un dépassement dans le bâtiment A de 154 m² SPB, lesquels ont été repris sur la constructibilité des surfaces habitables du lot B2 et peut-être aussi des lots C2 et C3. C'est également l'explication donnée par Monsieur T._____.

L'expert confirme que les 3 niveaux du bâtiment A ont été mis à l'enquête de 2005 en dérogation pour dépassement du CUS. »

Selon l'expert, les trois niveaux du bâtiment A étaient affectés à l'habitation (trois appartements) avec dépassement du CUS.

bb) A la question de savoir si le règlement communal de la Commune de Q._____ stipule expressément que le CUS de 0.4 n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de transformations d'immeubles dans les gabarits existants ou bâtiments de moins de 5 appartements, l'expert a répondu notamment ce qui suit :

« L'expert constate que l'article 4.1 précise bien que les bâtiments existants peuvent être transformés et que leur volume peut être utilisé dans leur intégralité, se serait normalement le cas pour les bâtiments B et C si le CUS du bâtiment A avait été respecté.

On parle, par contre, de l'article 5.9 du calcul du CUS qui doit être appliqué lors de transformations importantes ou changements de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments existants de plus de 5 logements (c'est le cas pour l'immeuble A), tenant compte du groupe A, B et C.

Ainsi, le calcul des surfaces brutes de plancher selon le CUS de 0,4 serait applicable. Reste tout de même à considérer les espaces utilisables ou occupables par rapport à des espaces habitables. En effet, pour des fonctions annexes à l'habitation (salle de jeux pour enfants, coin TV, atelier bricolage, etc.) ces surfaces ne compteraient pas dans le CUS. »

A la question de savoir si tel était le cas en l'espèce, l'expert a répondu ce qui suit :

« L'expert apprécie la situation et s'il est juste de dire que tous les volumes sont utilisables selon l'art. 4.1, tous ces espaces sont toutefois limités dans leur SPB (surface plancher brut) habitable, mais libres tout de même en tant que surface utilisable ou occupable à d'autres fonctions annexes à l'habitation. »

cc) L'expert a également relevé qu'à l'acquisition de l'objet par l'appelant, il n'y avait pas de surcombles mentionnés, seule une mezzanine avec des niveaux décalés constituant le volume des combles.

b) aa) A la question de savoir si l'intimée avait vendu à l'appelant un appartement d'une surface prétendument habitable totale de 205.8 m² (139.3 m² + 66.5 m², soit à l'exclusion de la surface des combles d'une hauteur inférieure à 2,40 m), l'expert a répondu ce qui suit :

« Selon la pièce produite (plan de PPE), seul le plan du premier étage est aménagé, soit une surface mentionnée de 139.3 m². Selon le plan, la surface de la mezzanine est laissée libre de tout aménagement avec indication des surfaces comme suit :

- H + 2.40 m = 66.5 m²
- H - 2.40 m = 81.7 m²

L'appellation selon l'acte de vente : « Loft avec balcon, lot B2 ».

L'expert relève que les plans de PPE ne mentionne (sic) aucune quantité de surface PPE.

Ces indications de surfaces ne figurent que sur les plans d'enquête sans indication s'il s'agit de surfaces brute (sic) de plancher (pour le calcul du CUS) ou de surfaces PPE. L'expert relève qu'aucune surface PPE n'est mentionnée dans l'acte de vente. »

Puis, dans son complément d'expertise, l'expert a ajouté ce qui suit :

« L'expert précise que, dans le descriptif de vente de la parcelle 3-5 établi par « N. _____ » [...], il est indiqué que l'objet comprend une surface habitable de 288 m².

L'expert relève qu'il est habituellement difficile de se fier aux plaquettes de vente et autres documents commerciaux rédigées (sic) par des conseillers pas toujours bien informés (sic) sur les nuances des surfaces et des volumes. Ces documents d'ailleurs sont souvent assortis d'une phrase qui émet des réserves sur la fiabilité des caractéristiques énoncées. Dans le cas qui nous intéresse aucune remarque de ce type n'est évoquée. »

Selon l'expert, au moment de l'acquisition, la surface habitable sur le plan d'enquête était de 139.3 m² avec des possibilités d'occupation de la mezzanine dans les espaces indiqués dans les plans de PPE.

bb) Dans son complément d'expertise, l'expert a été invité à dire ce qui était habitable au sens du droit administratif et ce qui ne l'était pas. Il s'est déterminé comme il suit :

« L'expert confirme que le droit administratif se réfère à des données précises appelés (sic) « Coefficient d'utilisation du sol » (CUS), qui est en réalité le rapport entre la surface brute de plancher et la surface du terrain. L'expert relève que la surface brute de plancher d'un bâtiment comprend toutes les surfaces habitables des étages hors sol, additionnées des surfaces occupées également par les murs de façades, les autres murs de refends, les escaliers, l'ascenseur, etc. Les espaces situés à l'intérieur de ces murs sont réellement des surfaces habitables ou occupables. Cela signifie que les surfaces habitables exactes dépendent des surfaces occupées par ces différents éléments de construction mentionnés (sic) ci-dessus. Les normes SIA 416 et 421 sont applicables et permettent de fournir des données très précises, en particulier lorsque les plans sont informatisés.

Les règles de détermination des surfaces (CUS ou IUS, nouvelle appellation) selon les normes SIA se retrouvent forcément dans les règlements (sic) communaux de construction en rapport avec les différentes zones à bâtir.

Pour ce qui est des surfaces habitables proprement dites, l'expert rappelle les conditions particulières contenues dans les articles de la RLATC, articles en rapport avec la hauteur des pièces et les surfaces éclairées et ventilées.

Pour revenir sur la discussion avec Monsieur T. _____ au sujet de transfert du CUS de la parcelle 3 sur la parcelle 813, l'expert est d'avis qu'il s'agit d'une décision de l'autorité communale consécutive à une demande des promoteurs. Ceci n'est pas une affirmation, mais une supposition évoquée également avec Monsieur T. _____, responsable du Service Technique Intercommunal.

Quant aux documents [...] de Monsieur le professeur Jean-Baptiste Zufferey [rééd. : *article du Prof. Jean-Baptiste Zufferey publié dans le Droit de la construction 2016, pp. 79 ss*], il reflète clairement les problèmes générés par cette notion particulière de locaux habitables et de locaux occupables. L'expert n'a rien à ajouter quant à toutes les remarques contenues dans cette (sic) avis et estime difficile d'imaginer de créer une législation parfaite et prête à résoudre les problèmes actuels.

Ne pourrait-on pas partir du principe que tout espace construit dès le rez-de-chaussée d'un bâtiment devrait pouvoir être aménagé en locaux habitables ? »

L'expert a expliqué qu'il y avait plusieurs critères pour qu'une surface puisse être déclarée habitable :

1. Se référer aux règlements de construction et au CUS autorisé.
2. S'il est possible et que le CUS autorise des surfaces habitables supplémentaires, on doit vérifier les hauteurs des espaces et se référer à l'art. 27 RLATC.
3. Les surfaces de lumières et de ventilation en rapport avec les surfaces de plancher éventuellement « habitables » doivent correspondre à l'art. 28 RLATC, lequel implique la création de fenêtre, de lucarne ou de châssis rampant dont le nombre et l'implantation doivent également avoir fait l'objet d'autorisations et de vérification de conformité, rapport avec les largeurs de toiture, etc.

c) A la question de savoir si, "conformément à l'art. 27 al. 2 RLATC, la surface utilisable (comptée seulement à partir d'une hauteur minimale de 1.30 m sous le plafond ou sous les chevrons), qui représente[rait] en l'espèce 45 m², devait être déduite de la surface totale

pour calculer la moitié de la surface utilisable, selon le même article, la surface de référence étant alors ramenée à 103 m² pour une surface de 66,5 m² avec une hauteur de plus de 2,40 m", l'expert a répondu comme il suit :

« L'expert a contrôlé et dessiné un schéma pour confirmer la surface représentée par les sous-pentes de moins de 1.30 d'hauteur (sic).

Ces surfaces représentent d'un côté environ 19 m² et de l'autre côté environ 17 m², soit une surface de 36 m² qui est à déduire de la surface de plancher admise à moins de 2.40 m de hauteur, soit de 81.7 m². Il y a donc lieu de la déduire, ce qui ramène la surface de plancher dans les règles de l'art. 27 RLATC à 45.7 m², lesquelles (sic) peuvent être additionné (sic) à la surface de 66.5 m², dont la hauteur des plafonds est supérieure à 2.40 m. Autrement dit, la surface théorique qui pourrait être admise serait de 112.2 m². »

De l'avis de l'expert, le deuxième étage du lot B2 avait une surface utilisable de plus de la moitié de la surface totale considérée depuis une hauteur de 1,30 m (112 m² / 148 m²).

d) aa) Selon l'expert, le prix du lot 3-5 au mètre carré était de 4'300 fr. 30 par m² (soit 885'000 fr. / 205.8 m² [réd. : 139,3 m² + 66,5 m², soit les surfaces du premier et du deuxième étage dont la hauteur est supérieure ou égale à 2,40 m]), pour autant qu'il s'agisse de surface PPE. Il a précisé qu'il s'agissait d'un prix moyen pour une partie de l'appartement aménagée et pour une autre partie non aménagée dont la valeur était naturellement différente.

bb) A la question de savoir si le déficit en mètres carrés habitables entraînait donc une moins-value de 285'969 fr. (soit 66,5 m² x 4'300 fr.), tel qu'allégué par l'appelant, l'expert a répondu ce qui suit :

« Le raisonnement est simpliste, car la surface de 66.5 m² de la mezzanine, laquelle présente une hauteur supérieure ou égale à 2.40 m, n'est pas présentée formellement comme habitable. Elle a été acquise avec un escalier d'accès et offre un espace libre à l'occupation. Elle présente également une certaine valeur qui n'est en tout cas pas égale à celle des surfaces habitables et aménagées. Le calcul est erroné. »

L'expert a indiqué s'être renseigné auprès de T._____, qui avait analysé les projets pour les différentes Communes de la région, et qui lui a fait remarquer que la moyenne des prix d'appartements en PPE était de l'ordre de 7'000 fr. / m² environ, moyenne de ces dix dernières années. L'expert a ajouté que l'aménagement d'espace habitable intérieur (installation sanitaire, cuisine, menuiserie, revêtements de sols, murs, plafonds, etc.) représentait environ 35 à 40% du prix de la construction par m² de surface habitable, sans tenir compte des autres valeurs telles que terrain, travaux de démolition, travaux d'aménagements extérieurs et frais secondaires. T._____ a confirmé à l'expert que la valeur du mètre carré sous les combles n'était pas la même que dans le cadre d'un rez ou d'un premier étage, par exemple, d'autant plus si les combles n'entraient pas dans le calcul du CUS, c'est-à-dire pas dans les surfaces « *habitables* ».

bb) Dans le complément d'expertise, la co-experte a indiqué ce qui suit :

« Sur la base des photographies contenues dans le dossier, il ressort que la surface utilisable est directement accessible par un escalier ouvert sur la surface inférieure. Elle est chauffée et isolée et elle bénéficie de moquette au sol et de peinture sur les murs.

Compte tenu des éléments précités, l'usage local admet deux façons de calculer ces surfaces qui ne sont pas habitables au sens de la loi mais qui pourtant procurent un réel espace supplémentaire aux bénéficiaires, soit :

1. Valeur de la surface généralement admise à 50-60% de la valeur de la surface habitable (en CHF/m²)
2. Surface (en m²) considérée généralement à 50-60% de l'espace offert et admise à la même valeur que la surface habitable (en CHF/m²)

Selon nos connaissances du marché, le prix des appartements en PPE (en CHF/m²) en 2009 pour la Commune de Q._____ devait se situer entre CHF 5'400.- et CHF 5'900.-/m².

Selon les données WuestPartner, 227 transactions relatives à des logements en propriété (maisons et appartements) ont été enregistrées en 2009 dans un rayon d'un kilomètre de Q._____. Conformément au tableau ci-dessous, les prix se situent majoritairement entre CHF 5'000.- et CHF 8'000.-/m².

Nous attirons expressément l'attention sur le fait que ces prix ne mentionnent ni la typologie de l'objet, ni la surface, ni l'année de construction, ni la qualité des aménagements, ni la situation, etc. Tous ces paramètres influencent directement la valeur de l'objet. Dès lors, ces données sont uniquement fournies à titre d'information [...]

[...]

Conformément aux renseignements obtenus de M. [...], courtier actif dans la région de Nyon, le prix des appartements en PPE standard admissible en 2009 à [...] oscille entre CHF 5'800.- et CHF 6'000.-/m2 [...].

A toutes fins utiles, nous nous permettons de rappeler que plus la surface du logement est spacieuse, plus son prix en CHF/m2 est faible. S'agissant d'un appartement bénéficiant d'une superficie supérieure à 100 m2, nous estimons la valeur de la surface habitable à CHF 5'400.-/m2.

Vu ce qui précède, il est possible de considérer que la moins-value relative à la partie utilisable et non-habitable de 66.5 m2 située dans les combles pourrait s'élever à un montant de l'ordre de CHF 180'000.- (66.5 m2 à CHF 2'700.-/m2).

Considérant la surface habitable de 139 m2 valorisée à CHF 5'400.-/m2 (CHF 750'600.-) et la surface utilisable mais non-habitable de 66.5 m2 valorisée quant à elle à CHF 2'700.-/m2 (CHF 179'550.-), la valeur de l'appartement en 2009 pourrait être d'environ CHF 930'000.- (arrondi).

Bien que nous ignorons (sic) le détail du calcul du prix de vente de l'époque, nous constatons que le prix conclu est inférieur au montant de CHF 930'000.-, c'est pourquoi tout nous laisse à penser que le prix de vente négocié et finalement conclu entre les parties tenait compte de la différence de valeur entre la surface habitable et la surface utilisable. »

19. a) L'appelant a ouvert action par le dépôt auprès de la Chambre patrimoniale cantonale d'une requête de conciliation du 10 novembre 2016. Après avoir été informé que la procédure de conciliation n'était pas obligatoire en application de l'art. 199 CPC, l'appelant a retiré sa requête, ce dont le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a pris acte, le 21 décembre 2016.

b) Par demande du 22 février 2017, l'appelant a pris, avec suite de frais judiciaires et dépens, la conclusion suivante :

« I.- Z. _____ SA est la débitrice de I. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 285.969,-, plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 9 février 2016. »

Par réponse du 8 juin 2017, l'intimée a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet.

Par réplique du 6 octobre 2017, l'appelant a confirmé les conclusions prises au pied de sa demande du 22 février 2017.

Par duplique du 18 décembre 2017, l'intimée a maintenu les conclusions prises dans sa réponse.

Le 17 mai 2018, l'appelant a déposé des déterminations.

c) Le 15 mai 2019, l'appelant et A.R. _____ ont été interrogés en qualité de parties à forme de l'art. 191 CPC et trois témoins ont été entendus, à savoir A. _____, compagne de l'appelant, X. _____, Syndic de la Commune de Q. _____, V. _____, courtière immobilière. Il a été renoncé à l'audition de [...], notaire, au motif que l'appelant avait refusé de délier le témoin du secret professionnel. A l'audience du 13 novembre 2019, T. _____, architecte qui a travaillé au Service technique intercommunal, a été entendu en qualité de témoin.

d) L'audience de plaidoiries finales a eu lieu le 13 juillet 2021, en présence de l'appelant, assisté de son conseil, et du conseil de l'intimée.

En droit :

1.

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

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 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, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse l'est également (art. 312 al. 2 CPC), tout comme la réplique spontanée de l'appelant déposée pour répondre aux arguments de la réponse (cf. ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, CR-CPC, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2). Les parties sont toutefois tenues de motiver leur appel conformément aux exigences prévues par l'art. 311 al. 1 CPC ; la mission de la Cour d'appel se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance et les griefs des parties constituent le programme de l'examen

qu'elle doit accomplir (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

3. L'appelant soutient que l'état de fait du jugement entrepris doit être complété sur certains points et corrigé sur un autre.

L'intimée se réfère aux faits constatés par les premiers juges et s'oppose à la requête de l'appelant.

3.1 L'appelant demande que le jugement constate les quotes-parts de chacun des lots des trois immeubles qui appartenaient à l'intimée avant la vente du lot litigieux (le B2). L'expertise judiciaire donne les détails utiles sur les éléments techniques du dossier et on ne voit pas en quoi le complément requis serait pertinent. Comme on le verra ci-après le complément requis n'a aucune incidence sur la solution du litige.

3.2 L'appelant ajoute que le jugement entrepris ne mentionnerait pas que le deuxième niveau n'était pas habitable, car le premier étage épuisait déjà la surface habitable totale admissible. Ce grief n'est pas non plus fondé. En effet, le jugement entrepris fait déjà état du contenu de l'expertise judiciaire, qui s'est largement prononcée sur l'indice d'utilisation du sol, sur les possibilités d'utiliser le deuxième niveau et sur les critères permettant de qualifier une surface de "surface habitable". Pour le surplus, la question de savoir si le deuxième niveau était "habitable" au sens de droit public ressortit au droit et doit être laissée à l'appréciation du tribunal. On y reviendra plus avant.

3.3 L'appelant demande en outre qu'il ressorte expressément du jugement qu'avant la vente de la parcelle litigieuse, l'intimée avait érigé au deuxième étage une cloison, qui avait permis la création de deux chambres. Le jugement a été complété sur ce point, sur la base des allégués 137 à 139 admis (cf. let. C/ch. 8 *supra*).

3.4 L'appelant reproche aux premiers juges de n'avoir pas tenu pour établis tous les faits qui ressortaient du témoignage de la compagne de l'appelant, en particulier sur le fait que lors de leur visite, V. _____ leur avait montré l'emplacement des sorties prévues pour la future installation des WC et de la salle d'eau du deuxième étage. Ce grief n'est pas fondé. C'est à juste titre que la CPT a considéré que le témoignage de la compagne de l'appelant devait être apprécié avec réserve compte tenu des liens existant entre le témoin et l'appelant. Or aucun autre élément du dossier ne permet de corroborer l'affirmation selon laquelle la courtière a montré à l'appelant et à sa compagne les gaines techniques avec les canalisations qui avaient été tirées jusqu'à l'étage pour permettre l'installation d'une salle d'eau. Le descriptif de la vente indique que le futur acquéreur aurait la possibilité de créer une salle d'eau, mais ne dit rien sur l'aménagement préexistant à cet effet. De même, cet aménagement n'est pas visible sur les photographies jointes à ce dispositif (cf. pièce 6).

4.

4.1 L'appelant, qui a acquis de l'intimée un appartement sur deux étages (parcelle 3-5) pour le prix de 885'000 fr. (y compris 20'000 fr. pour deux places de parc) en 2010, fait valoir qu'il a découvert en 2015 seulement que le deuxième étage de son appartement n'était pas habitable car le premier étage épuisait déjà toute la surface habitable admissible et qu'il était impossible d'installer une salle d'eau à l'étage. Il ajoute qu'entre 2011 et 2014, il avait utilisé le deuxième niveau comme chambres d'enfant, sans l'installation d'une salle d'eau. C'était lorsqu'il avait mandaté un architecte en vue de rénover le deuxième niveau, qu'il avait découvert les restrictions qui frappaient l'utilisation du deuxième étage. Toujours selon l'appelant, l'intimée - venderesse - connaissait l'existence de ces restrictions et ne lui avait rien dit, que ce soit avant ou pendant la conclusion du contrat de vente. Au contraire, la courtière de l'intimée aurait conforté l'appelant dans l'idée que le deuxième étage était habitable. L'appelant reproche en premier lieu aux premiers juges d'avoir nié l'existence d'un défaut.

Pour l'intimée, ces critiques sont sans fondement. Elle soutient qu'il n'y a pas eu de promesse concrète quant aux surfaces habitables et/ou utilisables. En outre, le vice allégué (l'absence de surface habitable au deuxième étage) ne diminuerait pas la valeur de l'objet. L'intimée insiste sur le fait qu'à dires d'expert immobilier et du témoin T._____, le prix de vente était nettement inférieur au prix du marché. Selon elle, le prix de l'objet correspondait aux attentes de l'appelant compte tenu du marché de l'époque et était indépendant de toute surface habitable. L'appelant n'aurait pas démontré avoir été en mesure d'acquérir un appartement de 139 m² avec des combles utilisables pour un prix modique inférieur à 700'000 fr., soit qui défierait toute la concurrence. Il n'aurait pas non plus prouvé avoir cherché des biens analogues qui correspondaient à la valeur qu'il revendique ni établi avoir cherché une surface de 300 m² pour lui et sa famille. Au vu du prix de vente, l'appelant ne saurait soutenir qu'il pouvait inférer des circonstances qu'il achetait réellement une surface de quelque 288 m² habitables. L'intimée ajoute qu'une telle surface ne correspondait pas non plus aux besoins objectivement identifiables ou identifiés de l'acheteur au moment de la signature du contrat de vente. Elle en veut pour preuve que ce n'est qu'en 2015, au moment de la pose d'un velux au deuxième étage, que la question de l'habitabilité du deuxième étage s'était posée. Rien ne permettait au vendeur de s'imaginer que l'acheteur souhaitait une surface d'environ 300 m² à un prix modique. Enfin, compte tenu de l'évolution du marché, l'acheteur pourrait revendre son bien plus cher qu'il ne l'a acheté en 2010.

Dans sa réplique spontanée, l'appelant plaide qu'il n'avait pas besoin de se renseigner sur le caractère habitable du deuxième étage, puisque l'appelant lui aurait laissé croire, à dessein, que l'intégralité du deuxième étage était utilisable sans restriction. De plus, il n'aurait pas pu déduire du prix de vente proposé que les surfaces offertes étaient sujettes à des régimes d'utilisation différents, n'ayant aucune connaissance en matière immobilière. En outre, il serait sans importance que le prix

convenu soit inférieur à la valeur objective de la chose sans défauts ou encore qu'il corresponde à la valeur objective de la chose frappée de défauts. Enfin, toujours selon l'appelant, il appartenait au vendeur d'attirer l'attention de l'acheteur sur l'existence de restrictions frappant le deuxième étage et d'en expliquer la portée. Une éventuelle plus-value postérieure à la vente n'aurait aucune pertinence pour juger le cas d'espèce.

4.2 La première question qui se pose est celle de savoir si le lot vendu est bien affecté d'un défaut au sens de l'art. 197 CO.

4.2.1 En vertu de l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1) ; il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Le défaut se définit comme 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. Il faut comparer l'état de la chose qui a été livrée (l'état réel), déterminé sur la base des faits exclusivement, et l'état de la chose qui devait être livrée (l'état convenu), déterminé selon le contenu (réel ou supposé) de l'accord entre les parties. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3; TF 4A_321/2007 du 3 décembre 2007 consid. 4.3; ATF 114 II 239 c. 5, JT 1989 I 162). Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose vendue (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, nn. 4 à 6 ad art. 197 CO). Il y a un défaut de qualité juridique lorsque la chose ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (ATF 98 II 191 c. 4, JT 1973 I 370; Venturi/Zen Ruffinen, CR CO, n. 5 ad art. 197 CO et les références citées) ; c'est le cas de choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119

c. 3b, JT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (ATF 98 II 15 c. 3, JT 1972 I 547).

Pour être considéré comme "*habitable*", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. La seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable. L'espace en question doit notamment respecter les exigences de salubrité des art. 27 et 28 RLATC en matière de hauteur de pièce, d'aération et d'éclairage (cf. ATF 108 I b 130 et CDAP AC.2015.0033 du 26 avril 2016 et les réf. citées consid. 6bb).

4.2.1.1 Le défaut peut consister en l'absence d'une qualité promise, soit d'une qualité dont le vendeur avait assuré la présence à l'acheteur dans la chose qu'il s'engageait à lui livrer. L'assurance peut être expresse ou tacite, en ce sens qu'elle ne doit pas nécessairement revêtir la forme éventuellement prescrite pour le contrat (Venturi/Zen-Ruffinen, in CR CO, 3^e éd. 2021, n. 15 ad art. 197, avec réf. jurisprudentielles). L'assurance de qualité est suffisante pour que le vendeur soit tenu à garantie. Il n'est pas nécessaire que l'absence de qualité entraîne une diminution de la valeur ou de l'utilité de la chose, comme cela est exigé pour les qualités attendues. Le vendeur ne répond des assurances données que si elles ont été décisives pour l'acheteur lors de la conclusion du contrat (TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 c. 3.bb; ATF 87 II 244, JT 1962 I 98; Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 12 ad art. 197 CO). Si, d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée ; il appartient dès lors au vendeur de renverser cette présomption (SJ 1981 I 522; Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 12 ad art. 197 CO).

La surface utile, le volume ou le nombre des pièces d'un bâtiment, tels que le vendeur les indique à l'acquéreur, constituent des qualités promises aux termes de l'art. 197 al. 1 CO, propres à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la

contenance indiquée (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 consid. 3.1 ; ATF 87 II 244 consid. 1c, JT 1962 I 98).

L'assurance est une manifestation de volonté, un élément de l'accord des parties qui, comme tout autre élément contractuel, s'interprète selon le principe de la confiance. Son sens sera celui que l'acheteur pouvait de bonne foi raisonnablement lui donner (cf. consid. 4.2.3 *infra*). Ainsi, de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeur ne seront pas considérées comme des promesses de qualités (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., n. 681 et les références citées). Constitue de la publicité l'acte de communication qui fait apparaître la chose offerte à la vente sous son meilleur jour en laissant dans l'ombre ses désavantages, dans un langage généralement peu précis et truffé de jugements de valeur, dont on sait d'avance qu'il faut le prendre avec retenue (cf. Schmidlin/Campi, in *CR-CO*, 3^e éd. 2021, n. 22 ad art. 28, p. 289). Constitue en revanche une promesse ou une assurance l'allégation par le vendeur d'un fait précis constituant une qualité de la chose qu'il offre à la vente et susceptible de déterminer l'intéressé avec lequel il traite à acheter (cf. Schmidlin/Campi, *ibid.*; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 11 ad art. 197 p. 1616).

4.2.1.2 Le défaut peut aussi consister dans l'absence d'une qualité attendue. Il s'agit des qualités qui n'ont pas été convenues entre les parties ou promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Comme les qualités promises, elles sont des éléments de l'accord ; elles déterminent "ce que doit être la chose à livrer, même si elles sont généralement implicites". Pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose. C'est le cas si l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut. Si les parties ont prévu l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant, qui pourront être inférieures ou supérieures aux qualités normales pour une chose de la catégorie considérée (Venturi/Zen-

Ruffinen, op. cit., n. 17 ad art. 197, p. 1618 et les réf. citées; Tercier/Bieri/Carron, op. cit., nn. 756 ss p. 112 et les réf. citées). Si on déduit des pourparlers que l'acheteur voulait affecter la chose à un but déterminé, dans ce cas l'acheteur peut s'attendre à ce que celle-ci présente les qualités nécessaires (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 685).

4.2.1.3 En principe, un défaut ne peut être exclu pour le seul motif que le prix convenu coïncide plus ou moins avec la valeur objective de la chose vendue. Le manque de qualité attendue doit entraîner une diminution notable de la valeur *objective*, et non du prix (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.1). En effet, l'admission du défaut est en soi indépendante du prix car celui-ci ne constitue pas une qualité de la chose. Il y a défaut dès que la chose livrée ne correspond pas à la chose convenue, même si le prix est inférieur à la valeur objective de la chose. Inversement, le fait qu'une chose ait une valeur objective inférieure au prix convenu ne constitue pas un défaut, à moins que la différence ne provienne de l'absence d'une qualité promise ou attendue. Le prix peut en revanche constituer l'une des circonstances sur lesquelles le juge peut se fonder pour déterminer quelles sont les qualités que devait avoir la chose. Ainsi, dans le commerce de certains objets (œuvres d'art, pierres précieuses, timbres-poste), la vente d'un corps certain par un marchand spécialisé à un prix correspondant à la valeur d'une pièce authentique implique déjà en principe l'assurance de son authenticité (ATF 102 II 97 consid. 2a, JdT 1977 I 62, TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.1; Tercier/Bieri/Carron, op. cit., nn. 671 et 685).

4.2.3 Les règles ordinaires d'interprétation s'appliquent pour déterminer quelles qualités sont dues en vertu de la convention ou de la promesse de vente (cf. TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la Commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature

véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités ; également ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 et les références citées). Pour procéder à l'interprétation selon le principe de la confiance, il faut se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités).

4.2.3 Il n'est pas nécessaire que le vendeur ait commis une faute ni même qu'il ait eu connaissance du défaut ; c'est uniquement afin de lever toute équivoque que l'art. 197 al. 2 CO précise que le vendeur répond des défauts même s'il les ignorait. Dans cette mesure, la loi instaure un régime de responsabilité objective, tendant à la seule exécution du contrat. A la différence du vendeur, il est nécessaire que l'acheteur ait ignoré le défaut au moment de la conclusion du contrat. Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 1 s. ad art. 200 CO; Tercier/Bieri/Carron, op. cit., nn. 696 ss et les réf. citées). En outre, selon l'art. 200 al. 2 CO, le vendeur ne répond pas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante (SJ 1981 p. 569; ATF 95 II 119 c. 5, JT 1970 I 238). Toutefois, lorsque le vendeur a donné l'assurance qu'un défaut donné n'existait pas ou promis qu'une qualité était présente, il sera tenu à garantie, même si l'acheteur aurait pu déceler le vice en vérifiant la chose (TF 4A_619/2013

du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3d ; ATF 81 II 56 consid. 2c, JT 1955 I 562). En effet, la promesse du vendeur dispense l'acheteur de tout devoir de vérification antérieur à la vente (TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 2d ; ATF 81 II 56 c. 2c, JT 1955 I 562).

4.2.4 L'auxiliaire qui assiste ou représente une partie peut engager la responsabilité de celle-ci en vertu de l'art. 101 CO non seulement dans l'exécution d'une obligation, mais aussi dans les pourparlers contractuels (Thévenoz, in CR CO, n. 12 ad art. 101 p. 901). La notion d'auxiliaire doit être interprétée de façon large. Est auxiliaire toute personne physique ou morale qui, du consentement du débiteur, exécute ou concourt à l'exécution d'une obligation de ce dernier. L'art. 101 CO n'exige pas un rapport de subordination. L'auxiliaire peut être techniquement et économiquement indépendant du débiteur. Auxiliaire et débiteur peuvent être liés par un contrat de mandat, d'entreprise, de travail, etc. Pour que l'art. 101 CO soit applicable, il suffit que l'auxiliaire ait agi au su et avec le consentement du maître (cf. TF 4A_70/2007 du 22 mai 2007 consid. 5.1.2). La responsabilité du vendeur est dès lors engagée par les assurances que la personne qu'il a mandatée pour conduire les pourparlers contractuels a données à l'acheteur, même si le mandat ne comporte pas de pouvoirs de représentation au sens de l'art. 32 CO (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). Dans un arrêt récent (CACI 10 septembre 2021/441 consid. 5.2.2 et 5.2.3), la Cour d'appel civile a qualifié les courtiers d'un vendeur de représentants au sens de l'art. 32 CO et dit que les plaquettes de vente et les annonces sur Internet faits par les courtiers étaient imputables au vendeur.

4.3

4.3.1 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que ni le contrat de vente ni les plans reçus par l'appelant le jour de la vente ne faisaient mention du nombre de mètres carrés "habitables". Les indications que la courtière aurait pu donner à l'appelant n'étaient pas opposables à l'intimée car la courtière avait agi en qualité de courtière indépendante au bénéfice d'un contrat de mandat. En outre, le contrat du 29 juin 2009 ne

lui donnait pas de pouvoir de représentation et on ignorait quel rôle elle avait joué dans le cadre des négociations (le témoignage de la compagne sur ce point n'étant pas considéré comme probant) et de la signature du contrat de vente. Par ailleurs, le descriptif établi par la courtière de l'intimée ne liait pas celle-ci, dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un document contractuel et que le contrat de vente n'y faisait aucune référence. La mention des mètres carrés sur le descriptif n'était de toute manière pas déterminante, du moment que les notions commerciales et juridiques de l'habitabilité ne sont pas identiques. Puis, il ressortait de l'expertise judiciaire que si le deuxième étage n'était pas "habitable" au sens juridique du terme, cet espace était néanmoins "utilisable", sans que l'instruction n'ait établi que les parties étaient convenues que le deuxième étage serait "habitable" au sens juridique du terme. L'instruction n'avait pas permis d'établir que l'intimée avait promis à l'appelant que l'objet de la vente avait une surface "habitable" de 288 m² et, en particulier, que l'intégralité de la surface du deuxième étage était "habitable" au sens juridique. Il n'a pas non plus établi ce qui avait été discuté au moment de la signature de la vente, puisque l'appelant a refusé de délier la notaire du secret professionnel, alors que son audition aurait pu permettre d'éclairer certaines zones d'ombre et de connaître les circonstances et les discussions ayant eu lieu lors de la signature du contrat de vente.

4.3.2

4.3.2.1 Il est constaté dans le jugement entrepris que l'intimée a mandaté V._____, titulaire de l'entreprise individuelle N._____, [...], pour signaler le lot litigieux aux personnes susceptibles de s'y intéresser, présenter à l'intimée un ou des acquéreurs potentiels et servir d'intermédiaire pour la négociation de la vente. Il ressort également de l'audition de la courtière que l'intimée lui a fourni tous les détails sur l'objet de la vente, données que la courtière a ensuite transcrites dans son descriptif de vente. Par la suite, la courtière a fait visiter l'objet à deux reprises et a mis l'acheteur et la venderesse en contact pour la conclusion du contrat de vente. La courtière est dès lors bien une auxiliaire de la venderesse. Il est sans incidence que la courtière ait été liée à l'intimée

par un "contrat de mandat". La venderesse répond par conséquent des termes utilisés dans la plaquette de présentation établie par la courtière comme si elle les avait utilisés elle-même au cours de la négociation du contrat conclu avec l'appelant.

La plaquette indiquait notamment que la "surface habitable" du lot était de 288 m² et que le deuxième niveau comportait deux chambres et était "*aménageable à souhaits (sic), avec considérable hauteur de plafonds (possibilité de créer une salle d'eau supplémentaire et également une mezzanine)*".

4.3.2.2 Cela étant, on ne doit pas s'arrêter aux termes utilisés par les parties pour dégager le sens véritable du contrat de vente.

Les parties divergent sur le sens du contrat de vente et ce sens ne peut être établi dans le cadre d'une interprétation subjective du contrat. Il convient d'interpréter le contrat selon le principe de la confiance eu égard à l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné la conclusion du contrat.

Comme on vient de le voir, avant la conclusion du contrat, l'intimée, par sa courtière, a établi un descriptif de vente. Selon ce document, l'objet à vendre avait une surface "habitable" de 288 m², 6,5 pièces, dont deux chambres au deuxième étage. Il était également indiqué que l'acheteur pouvait créer une salle d'eau supplémentaire, ainsi qu'une mezzanine au deuxième étage. L'appelant a reçu les photographies prises par la courtière et visité l'objet de la vente au mois de mars 2010. Il a pu découvrir que le deuxième étage était constitué de combles mansardés et qu'il y avait deux chambres. Le jugement entrepris retient (jgt, p. 33) que le jour de la vente, l'acheteur a reçu les plans de son lot. Ceux-ci mentionnent, au premier étage, « 4 pièces + c, 139.3 m² » et, au deuxième étage, « 66.5 m² (h : +240 cm), 81.7 m² (h : -240 cm) ». Après la visite de l'objet et à la lecture de ces plans, l'acheteur était à même de comprendre que le deuxième étage était sujet à une utilisation

différenciée, compte tenu d'une partie de la surface dont la hauteur était inférieure à 2,40 m. Selon l'expérience de la vie courante, un espace mansardé ne permet qu'une exploitation différenciée de l'espace ; à certains endroits il n'est même pas possible de se tenir debout. L'appelant pouvait de bonne foi déduire du descriptif de vente (indiquant l'existence de deux chambres et la possibilité de créer une mezzanine) et des plans (indiquant des hauteurs différenciées) que la surface de 288 m² indiquée dans le descriptif de vente était en réalité une surface au sol, que la surface dont la hauteur était supérieure à 2,40 m était libre dans son utilisation, mais que l'utilisation de la surface dont la hauteur était inférieure à 2,40 m pouvait être limitée. En revanche, rien ne permet de dire que l'acheteur pouvait penser que la surface dont la hauteur était supérieure à 2,40 m ne pouvait pas servir à l'habitation ou au travail. Si on ne dispose pas du témoignage du notaire, on a en revanche le contenu des plans auxquels renvoie le contrat de vente et qui sont annexés au Registre foncier (fait notoire). Ces plans indiquent la surface du deuxième étage, de sorte qu'il est exact de dire que l'intimée a promis une certaine surface "habitable". On relèvera également que l'audition de la notaire, en ce qui concerne le déroulement de la séance d'instrumentation de l'acte de vente, tendait à établir les allégués 94 à 96 relatifs à la clause d'exclusion de la garantie. Son audition n'aurait dès lors pas permis d'établir que les parties avaient ou non discuté de la surface "habitable" devant notaire. Ainsi, selon le principe de la confiance, le contrat promettait une surface "habitable" de 66,5 m² au deuxième étage. D'ailleurs, même si l'appelant allègue qu'il avait compris, en se fondant sur le descriptif de vente, que toute la surface du deuxième étage était "habitable", il s'est limité, dans ses conclusions en première comme en deuxième instance, à une moins-value correspondant à 66,5 m² seulement.

La plaquette de présentation établie par la courtière mentionne en outre expressément la possibilité d'aménager une salle d'eau supplémentaire au deuxième niveau - énonciation sur une caractéristique précise et objective de la chose offerte à la vente, qui ne

relève en rien du jugement de valeur et qui constitue ainsi la promesse d'une qualité.

Dès lors qu'aucune surface du deuxième étage n'était habitable et que l'aménagement d'une salle d'eau au deuxième étage était en réalité interdite par les règles sur la police des constructions, le lot vendu n'a pas les qualités promises – soit l'existence de 66,5 m² habitables au deuxième étage, ce qui signifie l'impossibilité d'y avoir une chambre à coucher ou un bureau et d'y installer une salle d'eau) et est, par conséquent, affecté d'un défaut. Le fait que le deuxième étage puisse servir à des fonctions annexes à l'habitation (possibilité d'avoir une salle de jeux pour enfants, coin TV, atelier bricolage etc.) n'est pas suffisant pour écarter l'existence d'un défaut, puisque la venderesse a promis davantage lors de la conclusion du contrat de vente. De même, dans la mesure où il est retenu que l'appelant a reçu de la venderesse la promesse selon laquelle le deuxième étage – en tous les cas sa surface de 66,5 m² – était habitable, il n'était pas tenu de se renseigner sur ce sujet avant de conclure le contrat.

4.3.2.3 Du point de vue des qualités attendues, l'acheteur d'un logement peut s'attendre de bonne foi à ce que celui-ci fasse l'objet d'un permis d'habiter. Or, en l'espèce, l'état dans lequel le deuxième niveau a été vendu à l'appelant ne faisait pas l'objet d'un permis d'habiter, dès lors que certains travaux d'aménagement avaient été exécutés après la délivrance du permis. Après la délivrance du permis global d'habiter en décembre 2008, l'intimée a aménagé le deuxième étage : en créant un escalier d'accès, en posant une moquette, en peignant des murs et en posant une cloison permettant de créer deux chambres, l'espace étant en outre chauffé (cf. let. C/ch. 8, 10, 18 d/bb *supra*). Elle a vendu le lot sans avoir légalisé ces travaux. L'absence d'un permis d'habiter – qui fait peser des risques sur la possibilité de maintenir ou d'améliorer les aménagements postérieurs à la dernière visite des autorités – entraîne une perte appréciable de valeur, voire de l'utilité, de l'objet vendu. On rappellera que le contrat stipule que le deuxième étage comprend deux

"pièces habitables". Au vu de l'art. 27 RLATC, selon lequel tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 mètres au moins entre le plancher et le plafond, au vu des plans remis à l'appelant, desquels il pouvait déduire une surface de 66,5 m² avec une hauteur de 2,40 mètres, et au vu des aménagements du deuxième étage, l'appelant pouvait partir de l'idée qu'il utiliserait cette espace comme deux chambres à coucher ou bureaux ; c'était cela l'usage convenu. Or, il est établi que faute de permis d'habiter cet usage-là est illicite. En particulier, l'appelant ne pourra plus, en toute légalité, affecter le deuxième étage à l'usage de chambres à coucher pour ses enfants.

Le lot vendu s'avère dès lors également manquer des qualités attendues selon les règles de la bonne foi.

4.3.2.4 C'est également en vain que l'intimée insiste sur le prix de vente pour nier l'existence d'un défaut. L'interprétation du contrat selon le principe de la confiance permet de déterminer le contenu des manifestations de volonté. L'appelant a en tous les cas acquis un immeuble de 6,5 pièces "habitables" pour le prix de 865'000 fr. et il s'avère que 2 pièces ne sont pas habitables. N'est dès lors pas décisif le fait que ce prix serait en réalité inférieur au prix du marché. Comme on l'a vu, dans la détermination de l'existence d'un défaut, le prix convenu n'est en principe pas relevant (cf. *supra* consid. 4.2.1.3). Cela s'explique par le fait que le prix de vente peut également dépendre des facteurs subjectifs (indépendant des qualités intrinsèques de l'objet), tels que la capacité de négociation de l'une ou l'autre des parties, l'état de nécessité du vendeur et les goûts de l'acheteur. Certes, les parties peuvent négocier un prix de vente modique en raison de l'existence d'un défaut. Mais, le Tribunal fédéral considère qu'on doit avoir une certitude sur ce point (TF 4A_619/2013 consid. 5.2), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. S'il ressort de l'expertise que le prix du marché était supérieur au prix de vente, rien dans le dossier n'indique sur quelle base le prix de vente de 865'000 fr. a été proposé à l'acheteur. Il est vrai aussi que le prix de vente peut s'avérer

un indice important dans le commerce de certaines catégories d'objets, dont les œuvres d'art (cf. *supra* consid. 4.2.1.3). Toutefois on ne se trouve pas dans le cas de tels objets, n'étant pas établi que l'immeuble litigieux est une propriété de maître. On ne dispose pas non plus d'élément permettant d'affirmer que l'acheteur pouvait déduire du prix de vente de 865'000 fr. que le deuxième étage - malgré les 66,5 m² habitables indiqués sur les plans - était totalement inhabitable. Enfin, dans la mesure où l'interprétation du contrat a permis de déterminer l'usage promis et attendu du deuxième étage, l'objet vendu devait permettre cet usage (cf. consid. 4.2.1.3 et 4.3.2.2 et 4.3.2.3 *supra*), à défaut de quoi il y a divergence entre l'état de la chose convenu et l'état de la chose livré et, par conséquent, défaut. Dans le cadre de la détermination de l'existence du défaut, il est également sans incidence que l'appelant n'aurait voulu exploiter le deuxième étage qu'en 2015 seulement. La découverte ou la réaction tardive au défaut joue un rôle en ce qui concerne la prescription ou la péremption, ce qui sera examiné ci-après.

Il en découle que l'objet vendu était affecté d'un défaut juridique.

5. Se pose ensuite la question du dol de l'intimée

5.1 Aux termes de l'art. 201 CO, l'acheteur est tenu de signaler les défauts aussitôt qu'il les découvre, sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3). Le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO).

Selon l'art. 210 CO, toute action en garantie pour les défauts de la chose vendue se prescrit par deux ans à compter de la livraison faite à l'acheteur, même si ce dernier n'a découvert les défauts que plus tard ; sauf dans le cas où le vendeur avait promis sa garantie pour un délai plus long (al. 1). Le délai est de cinq ans pour les défauts de la chose intégrée dans un ouvrage immobilier (al. 2). Le vendeur ne peut invoquer la

prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement (al. 6). Dans ce cas-là, les prétentions en garantie sont soumises à la prescription décennale de l'art. 127 CO, selon une jurisprudence constante (ATF 107 II 231 consid. 3b p. 232 s. et les arrêts cités sous consid. 3a p. 232; TF 4C.251/2003 du 26 novembre 2003 consid. 3.3).

Malgré la variété des termes utilisés dans ces normes («dissimuler frauduleusement», «induire en erreur intentionnellement»), c'est la même notion de dol qui est en jeu (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 4 ad. art. 203 CO, p. 1640; Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 85 ss p. 17 ss, n° 490 ss p. 94 ss; Giger, Berner Kommentar, 1979, n° 27 ss ad art. 199 CO, n° 11 ad art. 203 CO, n. 71 ad art. 210 CO). Le dol consiste à induire intentionnellement le cocontractant en erreur par l'affirmation de faits faux ou la dissimulation de faits vrais et à le déterminer ainsi à conclure le contrat (dol causal ; *dolus causam dans*) ou à en accepter certaines conditions qu'il aurait refusé autrement (dol incident ; *dolus incidens*) (ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). 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 ; ATF 117 II 218 consid. 6a ; ATF 116 II 431 consid. 3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 p. 151). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit ; il suffit que le vendeur ait envisagé et accepté la possibilité que l'acheteur, au moment de conclure, ignore toujours l'existence du défaut (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3). La question de savoir s'il y a eu ou non intention de dissimuler le défaut ressortit à l'établissement des faits (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

Le mandataire qui a mené une négociation contractuelle pour l'une des parties est l'auxiliaire de son mandant ; s'il commet un dol, son mandant peut se le voir opposer par le cocontractant (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204).

5.2

5.2.1 L'appelant ne conteste pas les considérations du jugement entrepris selon lesquelles la demande a été déposée après l'échéance du délai de prescription de cinq ans. Il ne conteste pas non plus que l'avis de défaut, donné le 3 février 2016 alors que le défaut prétendu a été découvert au plus tard le 11 novembre 2015, ne l'a pas été en temps utile. Il objecte que l'intimée a eu un comportement dolosif, ce qui justifierait d'échapper au régime ordinaire régissant les délais de prescription et l'incombance de l'avis de défauts. Pour démontrer le dol de l'intimée, il expose que l'intimée savait que le deuxième étage n'était pas habitable et qu'elle y avait fait des aménagements destinés à tromper l'acheteur (pose d'un parquet, pose d'une cloison permettant la création de deux chambres, l'aménagement de gaines techniques en vue de l'installation d'une salle d'eau).

5.2.2 Il est établi que tout le deuxième étage pouvait servir à des fonctions annexes à l'habitation mais qu'il n'était pas "habitable" au sens juridique du terme. Dans sa réponse, l'intimée ne conteste pas ce point. L'intimée avait déposé à la Commune des plans de mise à l'enquête n'indiquant aucun aménagement au deuxième étage ; elle avait obtenu un permis d'habiter conformément à cet état et n'avait payé aucune taxe d'habitation pour le deuxième étage car la question ne se posait pas. Par la suite, elle a entrepris des travaux permettant *a priori* de rendre une partie du deuxième étage habitable (en y créant deux chambres, étant relevé qu'il n'est pas établi qu'elle a aussi tiré des canalisations pour l'installation d'une salle d'eau). Alors qu'elle devait le faire, elle n'a pas demandé une autorisation d'habiter après ces travaux. En effet, indépendamment de la question de savoir si l'indice d'utilisation du sol (le

CUS ou IUS) a été respecté, la Commune devait vérifier la hauteur de la pièce, son aération et son éclairage notamment, avant de déclarer que cet espace était habitable (cf. let C/ch. 18/b/bb *supra*).

Il est également établi que ce n'est pas l'intimée qui a directement communiqué une information fautive à l'appelant.

Lorsqu'elle a été entendue en qualité de témoin, la courtière a déclaré qu'elle ignorait que l'aménagement d'une salle d'eau au deuxième niveau était légalement impossible. Elle a ajouté qu'elle avait établi la plaquette de vente (qui indiquait deux pièces habitables et la possibilité de créer une salle d'eau au deuxième niveau) sur la base des informations données par la directrice de l'intimée et que, si elle avait écrit que les combles étaient aménageables avec la possibilité de poser une douche, c'était parce que la directrice le lui avait dit. Il est vrai que le mensonge est moralement répréhensible et que le dol de l'auxiliaire n'engage pas seulement la responsabilité du maître, mais aussi la responsabilité personnelle de l'auxiliaire (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). La courtière avait un intérêt personnel évident à déclarer que le contenu de la plaquette promotionnelle était le reflet fidèle des informations données par la directrice de l'intimée. Mais en toute hypothèse - que l'on retienne la bonne foi de la courtière ou que l'on retienne au contraire son dol - il y a bien un dol imputable à l'intimée. Dans l'hypothèse où la courtière a menti, son dol est imputable à la venderesse en vertu de l'art. 101 CO. Dans l'hypothèse où la courtière a seulement repris les informations données par la directrice de l'intimée, alors il y a un dol commis par celle-ci. En effet, il est difficile de croire que la directrice de l'intimée ait ignoré que le deuxième niveau était totalement inhabitable et qu'il était impossible d'y créer une salle d'eau. La directrice était à la tête d'une société active depuis longtemps dans le domaine de l'immobilier, qui avait été en l'occurrence maître d'ouvrage des travaux de rénovation et qui s'était adjoint des services d'un bureau d'architecte et d'ingénieur. La société intimée avait eu des discussions avec la Commune au sujet de l'habitabilité du deuxième étage de l'ensemble des bâtiments qu'elle avait

rénové, avant la délivrance du permis d'habiter. Elle a fait des travaux rendant une partie du deuxième niveau habitable après la visite des autorités ayant abouti à la délivrance du permis d'habiter et elle s'est abstenue de demander un nouveau permis d'habiter après ces travaux, ce qui s'explique avec une vraisemblance qui confine à la certitude par le fait qu'elle savait qu'il lui serait refusé.

Il n'est pas établi que l'acheteur, dont l'ignorance est présumée, connaissait l'inhabitabilité partielle du deuxième étage. La bonne foi en affaires commandait à l'intimée de révéler à l'appelant qu'elle n'avait pas demandé un permis d'habiter pour le deuxième niveau. L'avoir laissé dans l'erreur est dolosif (cf. 4C.152/2005 du 29 août 2005 consid. 2.2.2 ; CACI 10 septembre 2021/441). Par ailleurs, compte tenu de la différence de valeur relevée par la co-experte, selon laquelle une surface habitable vaut 50-60% de plus qu'une surface simplement utilisable, l'intimée, professionnelle de l'immobilier, était à même de savoir que cet élément était important pour l'acheteur (cf. TF 4A_619/2013 consid. 5.3.1 - une diminution de valeur 14,8% est un élément notable ; l'on ne saurait affirmer qu'un tel élément serait sans importance pour les acheteurs). Enfin, le fait que le prix convenu soit nettement inférieur à la valeur objective de la chose (avec défaut) n'est pas suffisant pour dire qu'il n'y a pas eu dissimulation. La co-experte a estimé qu'en l'occurrence, la valeur de l'appartement litigieux pouvait être arrêtée à 930'000 fr., en chiffres ronds ([139,3 m x 5'400 fr.] + [66,5 m² x 2'700 fr.]) et a considéré qu'au vu du prix négocié, qui est de 865'000 fr. (prix de l'appartement et la cave, sans les 20'000 francs des places de parc), les parties avaient tenu compte de la différence de valeur entre la surface habitable et la surface utilisable. Il s'agit toutefois d'une appréciation de l'expert qui ne lie pas le tribunal, la co-experte elle-même relevant qu'on n'a pas le détail du prix convenu. Or dans une autre affaire, le Tribunal fédéral a relevé que "la cour cantonale ne peut pas exclure une dissimulation intentionnelle en se fondant sur la simple vraisemblance que le prix a été réduit à cause du caractère inconstructible des parcelles" (TF 4A_619/2013 consid. 5.2); le

juge doit avoir la certitude à ce sujet, ce qui n'est, comme on l'a déjà mentionné, pas le cas en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, l'intimée a agi dolosivement, de sorte que l'action en réduction du prix n'est ni périmée ni prescrite.

6.

6.1 L'appelant conclut que le prix de vente soit réduit d'un montant de 180'000 francs.

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

L'acheteur ne peut réduire le prix que si le défaut engendre une moins-value au moment du transfert des risques (art. 205 al. 1 CO), soit une différence entre la valeur (objective) de la chose supposée sans défaut et la valeur (objective) de la chose défectueuse ; une seule baisse d'utilité ne saurait suffire. La moins-value est une valeur objective. Elle est donc indépendante de la valeur que peut conférer à la chose l'acheteur ou encore du prix de vente. Par conséquent, si la moins-value existe, l'acheteur peut exercer la réduction quel que soit le prix convenu ; il peut en particulier le faire même si le prix convenu est (encore) inférieur à la valeur de la chose défectueuse. L'acheteur peut en outre exercer son droit même s'il est en mesure de compenser la diminution de valeur en revendant la chose défectueuse à un prix égal ou supérieur au prix convenu dans la première vente (Venturi/Zen-Ruffinen, n. 17 ad art. 205 CO).

Selon le Tribunal fédéral et la doctrine majoritaire, la réduction doit être calculée selon la méthode dite relative : le prix convenu doit être réduit d'un montant proportionnel à la moins-value. Par exemple si la chose est dévaluée de 20 %, alors le prix doit être diminué de 20 % (ATF

117 II 550 consid. 4b/bb, JdT 1993 I 136 ; Venturi/Zen-Ruffinen, n. 21 ad art. 205 CO).

6.3 En l'espèce, la co-experte immobilière retient qu'une surface utilisable, qui procure certes un réel espace supplémentaire au bénéficiaire, n'a pas la même valeur qu'une surface habitable, la valeur de la première étant généralement admise à 50-60% de la valeur de la seconde. La co-experte a précisé qu'en l'occurrence la moins-value relative à la partie utilisable mais non habitable de 66,5 m² située dans les combles s'élève à un montant de 180'000 fr. (66,5 m x 2'700 fr.). La moins-value est ainsi établie, contrairement à ce que soutient l'intimée.

En effet, l'intimée fait de nouveau valoir que le prix de vente était inférieur au prix du marché. Comme on l'a vu, l'acheteur peut demander une diminution du prix de vente même lorsque, comme en l'espèce, le prix convenu (en l'occurrence de 865'000 fr.) est encore inférieur à la valeur de la chose défectueuse (930'000 fr.). On ne saurait non plus refuser la réduction du prix de vente pour le motif que "compte tenu de l'évolution du marché, l'acheteur pourra revendre son bien plus cher qu'il ne l'a acheté en 2010". Une éventuelle plus-value (ou moins-value d'ailleurs) après la conclusion du contrat de vente, moment du transfert des risques au sens de l'art. 185 al. 1 CO, n'est pas relevant.

7.

7.1 L'appelant demande un intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 9 février 2016.

7.2 Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts (calculés selon l'art. 73 CO) à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 27 ad art. 205 CO).

En l'espèce, le prix de vente a été payé au moment de la conclusion du contrat le 23 mars 2010 (cf. *supra* let. C/ch. 13). On peut

admettre que la créance de l'appelant porte un intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016, comme demandé.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que l'intimée doit payer à l'appelant la somme de 180'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016.

Vu le sort de l'appel, il y a également lieu de statuer sur les frais de première instance.

4.2 En première instance, l'appelant avait demandé un montant de 285'969 fr. à titre d'indemnité pour la moins-value. En admettant l'appel pour 180'000 fr., il obtient environ 40 % de moins par rapport à ses conclusions de première instance. L'intimée devra alors les frais judiciaires et dépens réduits de première instance à hauteur de 60 %, le 40 % restant à la charge de l'appelant (art. 106 al. 2 CPC). La totalité des frais judiciaires ayant été fixée à 28'985 fr., cela donne 17'391 fr. pour l'intimée et 11'594 fr. pour l'appelant. La charge des dépens ayant été évaluée à environ 18'000 fr. en chiffres ronds, l'intimée versera, après compensation, la somme de 3'600 fr. ($18'000 \text{ fr.} \times [60\% - 40\%]$) à l'appelant à titre de dépens de première instance.

4.3 En deuxième instance, l'intimée, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC), devra supporter la totalité des frais judiciaires, arrêtés à 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et verser de pleins dépens à l'appelant, qu'il convient d'arrêter, au vu des écritures, de la nature de la cause et de la valeur litigieuse, à 6'000 fr. pour toutes choses (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est admis.
 - II. Le jugement est réformé aux chiffres I à IV de son dispositif, comme il suit :
 - I. Z._____SA est la débitrice et doit immédiat paiement à I._____ de la somme de 180'000 fr. (cent huitante mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016 ;
 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 28'985 fr. (vingt-huit mille neuf cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant I._____ à raison de 11'594 fr. (onze mille cinq cent nonante-quatre francs) et de l'intimée Z._____SA à raison de 17'391 francs (dix-sept mille trois cent nonante-et-un francs) ;
 - III. supprimé ;
 - IV. La défenderesse Z._____SA doit verser au demandeur I._____ la somme de 3'600 fr. (trois mille six cents francs) à titre de dépens de première instance.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimée Z._____SA.
 - IV. L'intimée Z._____SA doit verser à l'appelant I._____ la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Luc Pittet, avocat (pour I. _____),
- Me Marc-Olivier Buffat, avocat (pour Z. _____ SA).

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

- Mme la Présidente de la Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

La greffière: