

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 septembre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Maillard et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Spitz

\*\*\*\*\*

**Art. 8 CC ; 18 al. 1, 32 al. 1, 197, 199 et 205 al. 1 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 7 octobre 2020 par la Chambre  
patrimoniaire cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec  
**A.I.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 7 octobre 2020, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que l'appelante T.\_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à l'intimée A.I.\_\_\_\_\_ de la somme de 200'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2017 (I), ainsi que de la somme de 14'924 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2017 (II), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 18'926 fr. 55, étaient mis à la charge de l'intimée par 6'308 fr. 85 et à la charge de l'appelante par 12'617 fr. 70 (III), a dit que l'appelante rembourserait à l'intimée la somme de 10'444 fr. 20 versée au titre de son avance des frais judiciaires (IV) ainsi que la somme de 800 fr. à titre de participation aux frais de la procédure de conciliation (V), a dit que l'appelante devait immédiat paiement à l'intimée d'un montant de 6'247 fr. 50 à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, saisis d'une réclamation pécuniaire en lien avec la vente d'un appartement par l'appelante à l'intimée pour un montant de 1'200'000 fr., les premiers juges ont constaté qu'au lieu de comporter une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> (et 22 m<sup>2</sup> de terrasse) comme indiqué dans la plaquette de vente de l'une des sociétés de courtage mandatées par l'appelante, l'appartement ne comportait, selon expertise judiciaire, qu'une surface habitable de 91 m<sup>2</sup> (et 24 m<sup>2</sup> de terrasse), soit une surface habitable de 17,27% de moins qu'annoncé. La Chambre patrimoniale cantonale a considéré que cela constituait un défaut, non exclu par la clause d'exclusion prévue dans le contrat de vente, vu le dol sur ce point de l'appelante. Un tel défaut correspondait à une moins-value de 200'000 fr. et impliquait la condamnation de l'appelante à payer à l'intimée ce montant. La Chambre patrimoniale cantonale a en revanche retenu que la perte de vue invoquée par l'intimée du fait d'une prétendue construction avoisinante n'était qu'hypothétique, faute de construction tangible. Au demeurant, il appartenait à l'intimée de se renseigner sur les projets de construction en cours dans le voisinage. Vu l'absence de défaut sur ce deuxième aspect, elle a rejeté les prétentions de l'intimée sur ce point.

Elle a cependant accordé à l'intimée, se fondant là également sur une expertise, un montant de 14'924 fr. 65 à titre de réparation pour le dommage supplémentaire subi en raison des frais d'avocat et d'expertise engagés avant et hors procès.

**B.** Par acte du 22 janvier 2021, T. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a fait appel contre le jugement précité en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I, III, IV et VI de son dispositif en ce sens que les conclusions prises au pied de la demande du 10 avril 2018 d'A.I. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) soient rejetées (I), que les frais judiciaires soient mis à la charge exclusive de cette dernière (III), que l'intimée soit astreinte à lui rembourser la totalité de ses frais judiciaires (IV) et que de pleins dépens de première instance lui soient alloués et mis à la charge de l'intimée (VI), ainsi qu'à la suppression des chiffres II et V de son dispositif. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 31 mars 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par déterminations spontanées du 9 avril 2021, l'appelante a confirmé les conclusions prises au pied de son appel.

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

**1.** **a)** L'intimée, domiciliée à [...], est l'actuelle propriétaire de la part d'étage n° [...], reliée à l'immeuble de base n° [...], immatriculé au Registre foncier de [...]. L'immeuble n° [...], situé à la rue [...] à [...], constitue le lot n° [...] de la PPE « Z. \_\_\_\_\_ » et représente 128/1000<sup>e</sup> de ladite PPE. Il s'agit d'un appartement situé au [...]<sup>ème</sup> étage d'une maison

sisé à proximité du bord du lac Léman dans un quartier particulièrement plaisant de [...].

**b)** L'appelante, domiciliée à [...], a été propriétaire jusqu'au 15 février 2017 de l'appartement précité. Après son acquisition en 2006, elle a effectué avec l'aide de l'architecte [...] des travaux pour le transformer en un grand loft avec une chambre à coucher séparée.

**2.** Le 13 août 2010, la H. \_\_\_\_\_ a estimé la valeur vénale dudit appartement à 1'160'000 fr., après une visite sur place réalisée le 11 août de la même année. Ladite Régie avait pris en considération les éléments qui suivent :

« [...] situé dans un quartier citadin, le bien concerné est un appartement totalisant une surface de 110 m<sup>2</sup> habitables. Une terrasse de 24 m<sup>2</sup> complète se (sic) bien. La surface de cette dernière est comprise à (50% de pondération) dans la surface totale.

L'immeuble est situé [...], à proximité immédiate du lac, des commerces et des transports publics. L'appartement complètement refait, jouit d'une belle vue sur le lac et se trouve dans un bel environnement. Les accès sont bons et la proximité immédiate du lac est un atout. ».

**3.** Du 7 février au 8 mars 2015, un projet de construction d'un immeuble d'habitation et d'activités commerciales comprenant deux duplex d'habitation et deux surfaces d'activités commerciales sur le bien-fonds n° [...] de la Commune de [...] a été soumis à l'enquête publique. L'appelante n'a déposé aucune opposition, ni aucune observation pendant le délai d'enquête. Elle a en revanche participé à une séance de conciliation qui s'est tenue le 7 juillet 2015, ayant accepté d'accompagner une voisine gravement malade qui s'était opposée au projet. Un permis de construire n° [...] a été délivré le 20 juillet 2016 après que toutes les oppositions audit projet ont été levées.

**4.** Courant 2016, l'intimée, qui souhaitait acheter un appartement, a commencé à procéder à des recherches en ce sens.

**5.** A la même période, l'appelante a fait appel à la société E.\_\_\_\_\_, puis à la société de courtage P.\_\_\_\_\_ pour procéder à la vente de son appartement, soit de son lot de PPE.

Dans ce contexte, P.\_\_\_\_\_ a établi une plaquette de vente, comportant un descriptif de l'appartement et de la terrasse ainsi que des photographies de l'intérieur et de l'extérieur. Il y est notamment mentionné, à plusieurs reprises dont en première page, que l'appartement a une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> et une terrasse de 22 m<sup>2</sup>. Sous la rubrique « vue », il est écrit : « imprenable, lac, montagnes ». Deux photographies complétant cette plaquette montrent la vue depuis la terrasse de l'appartement et présentent le lac Léman et les montagnes situées [...], face au débarcadère de la [...]. Enfin, ladite plaquette comporte en dernière page, tout en bas, la précision suivante :

« Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif ».

E.\_\_\_\_\_, par le biais d'K.\_\_\_\_\_, courtier auprès de ladite société, a également fait paraître une annonce relative à l'appartement précité, qui précise notamment que la surface habitable est de 110 m<sup>2</sup> et qu'il dispose d'une terrasse de 22 m<sup>2</sup>.

**6.** Parallèlement aux mandats confiés à E.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, l'appelante a elle-même publié sur Internet une annonce (non datée) pour vendre son appartement, dont elle a indiqué qu'il présentait une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> et une vue panoramique sur le lac et les montagnes. L'appelante a publié une autre annonce sur le site [...], sur lequel elle a proposé son appartement, d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, à la location.

**7.** Lors de ses recherches, l'intimée, respectivement la famille de cette dernière, a vu dans la vitrine de P.\_\_\_\_\_ une annonce relative à la part d'étage n° [...] immatriculée au Registre foncier de [...]. Après avoir

pris connaissance de la plaquette de P.\_\_\_\_\_ relative à cet appartement, l'intimée a décidé de le visiter.

**8.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2016, deux courtiers de F.\_\_\_\_\_, de l'agence de [...] et [...], de l'agence de [...], ont fait visiter l'appartement en cause à l'intimée, accompagnée de ses parents, soit Q.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_.

Avant qu'ils ne prennent la décision d'acheter, les acquéreurs, soit notamment l'intimée, ont pu visiter l'appartement au moins deux fois, durant la même journée, le 1<sup>er</sup> novembre 2016. La deuxième fois, ils avaient pu visiter l'appartement seuls, F.\_\_\_\_\_ s'étant arrangé avec P.\_\_\_\_\_ pour leur laisser les clés. L'appelante n'a quant à elle jamais été présente personnellement lors des visites.

Entendue en qualité de témoin, Q.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle avait visité deux fois l'appartement le 1<sup>er</sup> novembre 2016, soit une fois avec les deux courtiers précités de P.\_\_\_\_\_ et une seconde fois sans eux. Elle avait encore vu l'appartement, après la signature du contrat de vente à terme du 18 novembre 2016 dont il sera question ci-après (cf. ch. 9 *infra*), le 22 novembre 2016 et le 3 décembre 2016 avec l'architecte (cf. ch. 11 *infra*). A l'occasion de ces visites, elle n'avait jamais rencontré l'appelante et il n'avait jamais été question de la surface de l'appartement. L'intimée a quant à elle indiqué qu'il était compliqué de voir exactement les mètres carrés de l'appartement et qu'elle avait ainsi fait confiance aux « experts ». Pour sa part, le courtier F.\_\_\_\_\_, également entendu comme témoin, a relevé que les acquéreurs, qui cherchaient depuis longtemps un objet, étaient rapidement tombés sous le charme du bien visité. Ils avaient en effet fait une offre le jour même de leur visite, ce qui était le signe d'un coup de cœur. Selon lui, la situation de l'appartement et ses environs avaient été déterminants dans leur prise de décision. Le courtier a confirmé qu'il est aisé de se rendre compte de la surface d'un appartement, tout en indiquant que cela ne voulait pas dire qu'on pouvait évaluer de manière précise le nombre de mètres carrés ni qu'on pouvait estimer une surface à l'œil. Il a également précisé que, lors

de la visite, l'appartement était pratiquement vide, les seuls meubles présents étant des bibliothèques vides situées dans la longueur de l'appartement. Contrairement à un bien encore meublé, il était ainsi plus aisé de se rendre compte de son volume. Enfin, K.\_\_\_\_\_, également entendu comme témoin, a confirmé que l'appelante était sa cliente et qu'il avait une expérience de 15 ans dans l'immobilier. Ce courtier a ensuite déclaré être formel sur le fait qu'il n'avait pas fait de visite avec les acquéreurs avant la signature de la vente. En revanche, après la vente, il indiqué s'être rendu sur place à une ou deux reprises avec les acquéreurs qui souhaitaient reprendre des mesures et revoir l'appartement, admettant ensuite qu'il était « possible qu'il y ai (sic) eu deux ou trois visites » (cf. ch. 13 *infra*).

**9. a)** Le 18 novembre 2016, un contrat de vente à terme a été conclu entre « l'acquéreur », soit B.I.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et l'intimée, agissant d'une part, conjointement, et le vendeur, soit l'appelante, d'autre part. Etaient présents lors de la conclusion de ce contrat le notaire D.\_\_\_\_\_, ainsi que les courtiers K.\_\_\_\_\_ d'E.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ de P.\_\_\_\_\_. Les courtiers sont intervenus à plusieurs reprises durant l'instrumentation sur des questions précises, notamment l'état et la portée des servitudes, en particulier celle de vue et un projet de construction alentour. Le prix de vente de l'appartement litigieux a été fixé à 1'200'000 fr. et les parties ont convenu, d'entente entre elles, que, le jour de l'exécution du présent acte, « l'acquéreur » pourra librement décider de la ou des personne(s) qui se portera(ont) acquéreur(s) entre eux, seul, à deux ou à trois (3<sup>e</sup> paragraphe du ch. I du contrat).

L'exposé du contrat de vente à terme contient la description de l'immeuble suivante :

« Description de l'immeuble	
Commune politique	[...] [...]
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	[...]
[...]	
Droit exclusif	[...]
	[...] étage :
	Appartement de 4 ½ pièces
	Avec terrasse

Lot [...] du plan [...] ».

L'art. 1.1 du ch. I (3<sup>ème</sup> phrase) du contrat de vente à terme dispose par ailleurs que « les surfaces énoncées au registre foncier font règle entre les parties ».

Enfin, son article 1.6, intitulé « exclusion de garantie », est libellé comme suit :

« L'immeuble vendu sera transféré à l'acquéreur sans aucune garantie quelconque de la part du vendeur, notamment quant à la constitution du sol, pour les défauts matériels ou juridiques, apparents ou cachés, connus ou non. L'art. 199 du Code des obligations, relatif aux défauts frauduleusement cachés, demeure réservé. L'acquéreur accepte sans réserve cette exclusion de garantie. Les parties attestent avoir été dûment informées par les soins du notaire soussigné de la portée de cette exclusion de garantie, ce dont le prix de vente tient compte. »

L'un des acquéreurs, B.I. \_\_\_\_\_, est président avec pouvoir de signature individuelle de la société I. \_\_\_\_\_ SA, sise à [...] ([...]) et dont le but social est [...]. B.I. \_\_\_\_\_ est également membre de la société coopérative Y. \_\_\_\_\_, dont le siège est à [...].

**b)** L'extrait du Registre foncier relatif à l'appartement n'indique pas sa surface. L'extrait concernant la parcelle n° [...] de la Commune de [...] comporte quant à lui des plans, en particulier le suivant :



c) Le jour de la signature du contrat de vente à terme, le notaire D. \_\_\_\_\_ a lu la clause relative à l'exclusion de garantie (art. 1.6)

et l'a expliquée aux parties, en vulgarisant le contexte juridique, notamment l'art. 199 CO.

Interrogée en qualité de partie, l'appelante, qui ne se souvenait pas si le notaire avait commenté cette disposition spécifique, a déclaré qu'avant de lire le contrat, ce dernier avait néanmoins demandé aux parties de l'interrompre si elles avaient des questions. Elle a précisé que les parties avaient reçu l'acte de vente avant sa signature.

Quant au notaire, qui a été entendu en qualité de témoin, il a ajouté qu'usuellement, il indiquait toujours que le vendeur ne fournissait aucune garantie à titre personnel, à moins qu'il ne se trouve face à des constructions récentes et des rénovations, dans lesquelles il pouvait y avoir des garanties fournies par les entreprises ayant travaillé sur l'objet.

**d)** Il sied encore de préciser que l'immeuble de base n° [...] bénéficie, en tant que fonds dominant, des servitudes suivantes :

- une servitude de voisinage (ID [...]), inscrite le [...] 1919 à la charge du bien-fonds n° [...], dont l'exercice consiste dans la « vue par balcon adossé à la façade le long de la limite sud » ;
- une servitude d'interdiction de bâtir (ID [...]), inscrite le [...] 2005, à la charge des bien-fonds n<sup>os</sup> [...] et [...], dont l'exercice consiste dans « l'interdiction de bâtir plus haut que le niveau de la terrasse existante selon la teinte verte du plan ci-annexé, à l'exception des superstructures techniques existantes ou à créer afin d'assurer la ventilation et l'éclairage des locaux sis sur le fonds servant », étant précisé que « la hauteur de ces structures sera d'au maximum 50 centimètres au-dessus du niveau de la terrasse » ;
- une servitude de restriction d'usage (ID [...]) inscrite le [...] 2005 à la charge des biens-fonds n<sup>os</sup> [...] et [...], dont l'exercice consiste dans « l'interdiction de toute activité pouvant entraîner des nuisances, tels que bruits, trépidations, odeurs, fumées et autres semblables ».

**10.** Le jour même de la signature du contrat de vente à terme ou très peu de temps après, Q.\_\_\_\_\_ a appris que l'intimée serait contrainte d'utiliser une buanderie publique pour faire sa lessive, la décision ayant été prise par les copropriétaires de supprimer la buanderie située au rez-de-chaussée de l'immeuble, à laquelle ils avaient accès jusque-là. Cette situation ayant fortement déplu à la mère de l'intimée, qui ne souhaitait pas que sa fille se rende dans une buanderie publique pour faire sa lessive, P.\_\_\_\_\_ (soit son agence de [...]) a alors proposé de prendre à sa charge l'installation d'une arrivée d'eau et d'une amenée électrique, afin que l'intimée puisse disposer d'un lave-linge dans l'appartement. P.\_\_\_\_\_ était soucieuse d'arranger les choses, dès lors que Q.\_\_\_\_\_ avait menacé d'annuler le contrat de vente. A ce sujet, le notaire D.\_\_\_\_\_ a déclaré que, lors de l'instrumentation, le courtier F.\_\_\_\_\_ avait clairement informé les acquéreurs que les copropriétaires avaient décidé de supprimer la buanderie.

**11.** Le 3 décembre 2016, la mère de l'intimée a passé environ une heure et demie dans l'appartement de l'appelante avec l'architecte M.\_\_\_\_\_, soit le beau-frère de cette dernière, pour examiner la réalisation de travaux intérieurs, notamment l'installation d'une machine à laver et la construction d'un galandage pour recréer une chambre indépendante. Ces derniers ont alors examiné les plans de l'appartement.

**12.** Par courriel du 5 décembre 2016, M.\_\_\_\_\_ a écrit à Q.\_\_\_\_\_ ce qui suit :

« Je n'ai pas de plan (sic) finaux d'électricité ; et vous envoie un plan de l'appartement avec ce qui était prévu d'être démolé en jaune, construit en rouge et conservé en gris ».

Ce plan donne une indication des surfaces en m<sup>2</sup> de chacune des pièces de l'appartement, mais pas de la surface totale exacte de celui-ci.

**13.** Entre le 3 décembre 2016 et le 15 février 2017, Q.\_\_\_\_\_ a procédé à deux ou trois autres visites de l'appartement en présence d'K.\_\_\_\_\_, afin de prendre de nouvelles mesures.

**14.** Le 15 février 2017, l'intimée s'est acquittée du solde du prix de vente en mains de l'appelante.

Le 15 février 2017 également, les parties ont requis le transfert de l'immeuble n° [...], situé à rue [...] à [...], en faveur de l'intimée. Celle-ci en a pris possession et en est devenue propriétaire le même jour.

**15. a)** Début mars 2017, l'intimée a appris fortuitement qu'un bâtiment d'habitation et d'activités commerciales allait être construit sur le bien-fonds n° [...] de la Commune de [...] avec pour conséquence une perte de vue future pour son appartement.

**b)** Par courrier recommandé, non signé, du 3 mars 2017, l'intimée a avisé l'appelante qu'elle venait d'apprendre qu'un projet de construction sur le bien-fonds n° [...] était en cours, de sorte que son appartement allait subir une perte de vue. Ledit courrier valait avis des défauts.

**16.** Par courrier du 10 mars 2017, l'appelante a répondu au courrier de l'intimée du 3 mars 2017 en ces termes :

« J'accuse réception de votre courrier recommandé du 3 mars 2017 sans signature.

Je me permets de répéter ce qui a été dit lors de la signature devant Maître D.\_\_\_\_\_, à son Etude, le 18.11.2016, lors de l'instrumentation de l'acte authentique, en présence des courtiers.

Les servitudes de vues devant l'immeuble [...] sont protégées, donc imprenables. La commune a un plan de construction pour le front de lac. Ceci était déjà le cas lors de mon achat de l'appartement il y a 10 ans. Vous vous souviendrez certainement de cette discussion lors de la signature.

J'ai fait opposition en 2009 pour une construction en place des garages juste à gauche de l'immeuble. Elle a été honorée. Je n'ai pas fait d'autre opposition depuis.

Toutes les informations étaient disponibles avant la signature auprès de tout spécialiste en lien avec ces problématiques ou/et directement auprès du service concerné de la Commune de [...]. Toute mise à l'enquête est publique et vous ne pouvez en aucun cas me faire quelque reproche que ce soit, d'autant plus s'agissant d'un élément qui n'a pas de lien direct avec l'appartement (lot PPE) que je vous ai vendu.

Je vous souhaite beaucoup de bonheur dans ce bel appartement [...] ».

**17.** Peu de temps après avoir emménagé, l'intimée a commencé à avoir des doutes quant à la surface de son appartement. Elle a alors mandaté l'entreprise L.\_\_\_\_\_ SA, afin d'en faire vérifier ses qualités et d'estimer sa valeur.

Interrogée en qualité de partie, l'intimée a déclaré qu'elle avait fait confiance aux experts lors de la vente et qu'il avait été compliqué pour elle de se représenter exactement les mètres carrés de l'appartement, celui-ci étant vide lors des visites. Pour le surplus, elle s'était fiée aux indications mentionnées dans les annonces publiées par l'appelante et les deux plaquettes de vente consultées, lesquelles se référaient à un appartement loft d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. Le courtier rencontré n'avait quant à lui pas abordé la question de la surface habitable.

**18.** A la requête de l'intimée, L.\_\_\_\_\_ SA a réalisé deux expertises synthétiques (n° 17-03-9996 et n° 17-03-9996-B) relatives au bien immobilier litigieux, l'une établie le 13 avril 2017 et l'autre le 1<sup>er</sup> mai 2017. Les deux expertises font état des surfaces indicatives suivantes :

Désignation	Surface m <sup>2</sup>	pondé.	surf. pond. m <sup>2</sup>
Surface habitable	94	1	94
Balcon	22	0.5	11
Galetas	4	0.1	0
<b>Total</b>	<b>120</b>		<b>105</b>

Sur la base d'une surface pondérée de 105 m<sup>2</sup> et d'un prix de 8'500.-/m<sup>2</sup>, la première expertise estime la valeur vénale de l'appartement litigieux à 900'000 francs.

Sur la base d'une surface pondérée de 105 m<sup>2</sup> et d'un prix réduit de 7'500.-/m<sup>2</sup> en raison de la perte de vue consécutive au projet de construction sur le bien-fonds n° [...], la seconde expertise estime la valeur vénale de l'appartement litigieux à 800'000 francs.

**19.** Par courrier recommandé de son ancien conseil du 28 avril 2017, l'intimée a communiqué à l'appelante un nouvel avis des défauts concernant cette fois-ci la surface habitable de son appartement.

**20.** Par courrier du 15 mai 2017, l'appelante a écrit à l'intimée ce qui suit :

« 3.- a) En l'espèce, s'agissant tout d'abord le (sic) la problématique de l'éventuelle perte partielle de la vue à raison d'un futur projet plan de quartier, ma mandante conteste catégoriquement avoir caché quoique ce soit à ce sujet.

Ce point a été évoqué tout d'abord par l'agent immobilier lors de la visite puis en présence du notaire et des deux courtiers, lors de la seule rencontre qu'ont eue nos clientes respectives, avant la signature de l'acte. M. B.I. \_\_\_\_\_ père ainsi que la mère de votre cliente, Mme Q. \_\_\_\_\_ (recte : Q. \_\_\_\_\_), ont du reste commenté ce fait en relevant que, même dans l'hypothèse où ce projet de construction viendrait à chef, il resterait toujours une belle vue.

**b)** En ce qui concerne le nombre de m<sup>2</sup> habitables, ma mandante a appris par votre courrier du 28 avril 2017 la différence de m<sup>2</sup> entre ce qui était indiqué dans la plaquette de vente et le nombre effectif dont fait état votre cliente. Ma mandante a toujours cru que l'appartement disposait de 110 m<sup>2</sup> habitables ; c'est du reste systématiquement ce qu'elle a indiqué dans la rubrique de sa déclaration d'impôt relative à la détermination de la valeur locative de l'appartement en cause. Cette circonstance confirme clairement sa bonne foi, qui est au demeurant présumée.

Les conditions d'application de l'art. 199 CO, telles que rappelées plus haut, ne sont pas remplies et la clause d'exclusion de garantie est ainsi pleinement opérante. ».

**21.** Par courrier du 21 juin 2017, l'intimée a, par l'intermédiaire de son nouveau conseil, fait valoir des défauts auprès de l'appelante en ces termes :

« [...]

Chargé de répondre au courrier que vous avez adressé à Me [...] le 15 mai 2017, je prends position comme suit.

1. Votre mandante n'est manifestement pas légitimée à se réfugier derrière la clause exclusive de garantie contenue dans l'acte de vente

étant donné qu'elle a induit en erreur Mme A.I. \_\_\_\_\_ sur deux éléments essentiels de l'objet vendu en lui garantissant expressément des qualités qui font manifestement défaut.

2. D'une part, Mme T. \_\_\_\_\_ lui a fait croire faussement que l'appartement convoité présentait une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. Cette affirmation fallacieuse, qui figurait expressément sur la plaquette de vente et sur le site Internet de P. \_\_\_\_\_ sans la moindre réserve, était manifestement contraire à la réalité puisque l'expertise que ma mandante a fait réaliser peu après la vente a révélé que cet appartement présentait une surface habitable de 94 m<sup>2</sup> seulement !

Il y a donc bel et bien eu tromperie par la vendeuse et par ses courtiers. Cette tromperie a induit en erreur Mme A.I. \_\_\_\_\_. Le fait que la surface de l'appartement ne figurait pas dans le contrat notarié importe peu (JdT 1948 I 362). Etablie pour attirer les acheteurs potentiels, la plaquette de vente était particulièrement mensongère.

Comme vous le savez, la promesse faite par le vendeur par l'intermédiaire de son auxiliaire dans la plaquette de vente a l'effet d'une promesse d'une qualité particulière. Depuis 1945, le Tribunal fédéral considère que les qualités promises ne sont pas touchées par une clause exclusive de garantie (JdT 1983 I 258, consid. 4). Mme T. \_\_\_\_\_ répond donc du défaut affectant la chose vendue qui n'a pas la qualité promise. La clause exclusive de garantie ne lui est strictement d'aucun secours. A vous suivre, tout vendeur pourrait promettre n'importe quoi à son acheteur sans encourir la moindre responsabilité dès l'instant où il aurait fait insérer une telle clause limitative de garantie. A l'évidence, un tel raisonnement, pour le moins naïf, ne tient pas.

Peu importe également que votre mandante ait pu méconnaître la surface réelle de son appartement. Comme vous le savez pertinemment, la garantie pour défaut de la chose vendue n'est en effet pas subordonnée à une telle condition. Dès l'instant où la qualité promise n'est pas là, il y a défaut, que le vendeur ait menti sciemment ou par ignorance.

Pour ce premier motif, Mme A.I. \_\_\_\_\_ est en droit d'invalidier le contrat de vente, soit d'exiger une réduction du prix de vente.

3. En second lieu, Mme T. \_\_\_\_\_ et ses courtiers ont fait expressément état, avant la vente, que la vue depuis l'appartement était « imprenable ». Cette qualité a même été confirmée par Mme T. \_\_\_\_\_ à Mme A.I. \_\_\_\_\_ juste avant la signature de l'acte.

Sur ce point, Mme T. \_\_\_\_\_ a menti sur la qualité de la chose vendue. Elle l'a fait sciemment et contrairement aux règles de la bonne foi.

Votre mandante prétend faussement qu'elle ignorait l'existence d'un projet immobilier qui allait cacher la vue dite « imprenable ». Vous trouverez ci-joint copie du procès-verbal d'une séance de conciliation qui s'est tenue le 7 juillet 2015 entre une délégation de la Municipalité de [...], Mme T. \_\_\_\_\_ et des opposantes au projet immobilier prévu devant les fenêtres de l'appartement.

Votre mandante, qui n'a apparemment pas fait opposition contre ce projet, connaissait néanmoins ce projet immobilier ! Elle est donc mal placée aujourd'hui pour prétendre le contraire...

Bien qu'elle s'en défende, il y a donc bel et bien eu dissimulation frauduleuse au sens de l'art. 199 CO puisque, plutôt que d'informer ma cliente de cette réalisation immobilière dont elle avait connaissance et

qui constituait indubitablement un élément essentiel de la transaction, Mme T. \_\_\_\_\_ a caché ce fait pour soutenir expressément le contraire, à savoir que son appartement bénéficiait d'une vue « imprenable ». La justice appréciera la bonne foi relative de votre mandante...

Il s'agit d'une seconde tromperie dont Mme A.I. \_\_\_\_\_ a été la victime. Pour ce second motif, elle est légitimée soit à invalider la vente, soit à exiger une réduction du prix. Je reviendrai prochainement vers vous pour vous signifier quel droit formateur ma cliente exercera car il est évident qu'elle n'entend pas être le « dindon de la farce ».

4. Les deux tromperies sont graves. Elles portaient sur des éléments essentiels d'une vente immobilière que sont la surface habitable et le dégagement. Ces qualités sont déterminantes pour conférer à l'objet sa valeur vénale. Mme T. \_\_\_\_\_ et ses courtiers le savent très bien. Aujourd'hui, Mme A.I. \_\_\_\_\_ se retrouve la propriétaire d'un appartement chèrement acquis mais amputé de près de 25% de sa surface et bientôt privé d'une grande partie de la vue sur le lac. Elle n'en restera pas là.

Je me réserve de me prévaloir de la présente en toutes circonstances.  
[...] ».

**22.** Quelques mois plus tard, l'intimée s'est également plainte auprès de l'appelante que de lourds travaux de réfection avaient été dû être entrepris pour réparer de graves altérations affectant le plancher et la dalle du rez-de-chaussée de l'immeuble, causant un affaissement de ceux-ci.

**23.** Par courriel et fax du 28 septembre 2017, le conseil de l'appelante a contesté l'existence d'un nouveau défaut portant sur l'état de la dalle de la buanderie de l'immeuble sis à la [...] à [...].

**24.** Dans le cadre de l'échange d'écritures, l'appelante a allégué qu'elle a toujours été persuadée que la surface habitable de son appartement était de 110 m<sup>2</sup>, se prévalant du fait qu'elle avait toujours déclaré cette surface dans ses déclarations d'impôts pour les années 2006 à 2016, qu'elle n'a toutefois pas produites. A l'appui de ses déclarations, l'appelante a en effet produit seulement cinq bordereaux de taxation pour les années 2010 à 2014, dont il ressort qu'une valeur locative de base de 15'190 fr. a été retenue par l'autorité fiscale pour une surface indiquée de 110 m<sup>2</sup>. Quant aux années 2015 et 2016, l'appelante a produit deux pièces intitulées « Immeuble 1 - Annexe 07 » se référant expressément à une surface déclarée de 110 m<sup>2</sup>.

**25.** L'intimée étant persuadée que l'appelante avait connaissance, au moment de la vente, du fait que la surface habitable de son appartement n'était pas de 110 m<sup>2</sup> mais de 92 m<sup>2</sup>, elle a pris contact avec l'Office d'impôt des districts de la Riviera - Pays d'Enhaut et Lavaux - Oron par courriel du 17 octobre 2018, afin de se renseigner sur la surface habitable que l'appelante avait déclaré ces dernières années dans le cadre du calcul de la valeur locative de son appartement. Par courriel du 22 octobre 2018, ledit Office lui a répondu que l'appelante avait toujours déclaré dans ses déclarations d'impôt une surface habitable de 92 m<sup>2</sup>. Dans son courriel du 22 octobre 2018 adressé à l'intimée, l'autorité fiscale a relevé qu'elle ignorait les raisons pour lesquelles les bordereaux de taxation de l'appelante pour les années 2010 à 2014, produits par l'appelante dans le cadre de la présente procédure, faisaient état d'une surface de 110 m<sup>2</sup> au lieu de 92 m<sup>2</sup>. L'explication avancée par le Service informatique de l'Office précité était que leur programme avait été mal utilisé lors d'une taxation précédente et que des données s'étaient croisées. En sus du courriel du 22 octobre 2018, l'intimée a produit un tableau relatif au « Calcul de la valeur locative de base déterminant dès la période fiscale 2004 » applicable dans le canton de Vaud, dont il ressort que le loyer annuel de 15'190 fr. est celui appliqué à une surface habitable de 92 m<sup>2</sup> et non de 110 m<sup>2</sup>.

**26.** En cours d'instance, deux expertises ont été mises en œuvre et confiées à B.\_\_\_\_\_, expert immobilier breveté auprès de la société A.\_\_\_\_\_ SA, d'une part, et à l'expert N.\_\_\_\_\_, s'agissant de l'expertise des honoraires d'expertise et d'avocat, d'autre part. Une séance de mise en œuvre a eu lieu le 18 avril 2019 en présence des conseils des parties et de l'expert N.\_\_\_\_\_. L'expert B.\_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise le 28 août 2019, tandis que l'expert N.\_\_\_\_\_ y a procédé le 5 décembre 2019.

**27.** L'expertise immobilière, confiée à B.\_\_\_\_\_, qui a visité et mesuré l'appartement en cause le 7 mai 2019 à l'aide d'un télémètre laser, a permis d'établir les éléments suivants :

**a)** L'appartement litigieux dispose d'une surface habitable de 91 m<sup>2</sup> et d'une terrasse de 24 m<sup>2</sup>. Dans son rapport d'expertise, l'expert a précisé que la surface habitable de 91 m<sup>2</sup> comprenait la surface intérieure de la partie privative (y. c. la surface au sol des armoires encastrées), diminuée de la surface des gaines techniques et de l'emprise au sol des murs porteurs. L'emprise au sol des séparations non-porteuses entraine également en ligne de compte dans le calcul de la surface habitable, conformément aux Recommandations de l'USPI émises en août 2014 quant au calcul des surfaces de PPE. Si l'expert n'a pas indiqué la valeur de la surface habitable nette (SHN), respectivement celle de la surface de construction intérieure (SCI), il a néanmoins tenu compte de cette dernière dans le calcul de la surface habitable, ainsi qu'il l'a précisé lors de son audition à l'audience de jugement. En effet, dès lors qu'il avait suivi la méthode conforme aux Recommandations de l'USPI lorsqu'il avait mesuré l'appartement litigieux, il n'était pas nécessaire d'ajouter à la surface habitable les 5% de surface nette habitable, qui auraient été ajoutés à défaut d'information complémentaire. La surface de construction intérieure était donc déjà comprise dans les 91 m<sup>2</sup>, ceux-ci correspondant à toute la surface intérieure privative moins les murs porteurs et les gaines techniques, conformément à la méthode figurant dans les Recommandations de l'USPI pour le calcul de la surface nette.

**b)** En tenant compte d'une surface habitable de 91 m<sup>2</sup> - au lieu de 110 m<sup>2</sup> telle qu'elle ressort des annonces et plaquettes de vente publiées par P. \_\_\_\_\_ notamment, l'expert a mis en évidence une différence de surface de 17,27%, tandis que l'intimée a allégué une différence de 14,5%, en se fondant sur les expertises de L. \_\_\_\_\_ SA qui retiennent une surface habitable de 94 m<sup>2</sup>. L'expert a par ailleurs confirmé que la surface d'un appartement était un élément déterminant (parmi d'autres) de la valeur, respectivement de son prix de vente et qu'une différence de surface de 17,27%, soit 19 m<sup>2</sup> en moins, avait une influence importante sur le prix de vente de l'appartement en cause. Par ailleurs, il a retenu une surface pondérée de 103 m<sup>2</sup> (91 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> pour une terrasse de 24 m<sup>2</sup>).

**c)** A dire d'expert, l'appartement litigieux avec défaut, soit avec une « surface habitable » réduite, vaudrait 1'000'000 francs. Le fait que l'appartement comporte une surface habitable de 91 m<sup>2</sup>, au lieu de 110 m<sup>2</sup>, entraînerait donc une diminution de sa valeur de 200'000 francs. L'expert a fait cette évaluation en tenant compte d'une surface pondérée de 103 m<sup>2</sup>, soit en additionnant à la surface habitable de l'appartement (91 m<sup>2</sup>) la moitié de la surface de la terrasse (24 m<sup>2</sup>), ainsi que les Recommandations de l'USPI le préconisent, et d'un prix de 10'000 CHF/m<sup>2</sup> (valable pour un appartement à neuf) avec un facteur de réduction pour cause de vétusté du lot estimé à 30'000 francs.

L'expert a précisé qu'il n'avait pas pris en compte la surface du galetas dans le calcul de la surface pondérée, conformément aux usages en la matière. A ce propos, l'expert a confirmé lors de l'audience de jugement qu'il n'avait pas tenu compte de sa surface, celui-ci étant encombré d'objets lors de sa visite. Il a ajouté que, dans la pratique, les galetas n'étaient pas pris en considération malgré les Recommandations de l'USPI qui disposent que ceux-ci sont comptabilisés à raison d'un dixième dans le calcul de la surface (cf. p. 3 des Recommandations). Cela étant, l'expert a précisé que s'il avait constaté que le galetas mesurait 20 m<sup>2</sup>, il en aurait tenu compte, mais qu'en l'espèce celui-ci mesurait entre 3 et 4 m<sup>2</sup>.

Dans son rapport, l'expert a encore souligné la situation privilégiée de l'appartement litigieux, en particulier son emplacement en bordure du Lac Léman et sa proximité immédiate avec le port, ce qui en fait un objet prisé et relativement rare sur le marché immobilier. Il a ainsi admis que la fourchette de fluctuation des prix pour ce type d'objet pouvait être importante, soit entre 10 et 15%.

**d)** L'expert B.\_\_\_\_\_ s'est également déterminé sur l'incidence de la construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités commerciales sur le bien-fonds n° [...] en termes de vue sur les

montagnes voisines depuis la terrasse de l'appartement litigieux et sur la perte de valeur de l'appartement causée par une telle construction.

**28.** L'intimée allègue un préjudice complémentaire d'un montant total de 18'824 fr. 50, soit 3'510 fr. payés à titre d'honoraires de L. \_\_\_\_\_ SA et 15'314 fr. 50 payés à titre d'honoraires d'avocat avant procès.

Dans son rapport du 5 décembre 2019, l'expert N. \_\_\_\_\_, auquel était confiée l'expertise relative aux honoraires d'expertise et d'avocat, a constaté que les honoraires de L. \_\_\_\_\_ SA d'un montant de 3'510 fr. étaient justifiés. En revanche, l'expert a ramené les frais avant procès supportés par l'intimée à un montant de 11'414 fr. 65, estimant quelque peu excessif le tarif horaire appliqué par l'un des anciens conseils de l'intimée et que la note d'honoraires du 31 mai 2017, d'un montant de 1'817 fr. 10 ne concernant pas l'intimée mais ses parents, devait être écartée.

**29.** D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur l'issue du présent litige, ne sont pas reproduits ci-dessus.

**30.** Le 10 novembre 2017, l'intimée a déposé une requête en conciliation contre l'appelante.

**31.** La conciliation entre les parties ayant échoué, l'intimée s'est vu délivrer une autorisation de procéder le 10 janvier 2018. Les frais de la procédure de conciliation se sont élevés à 1'200 francs.

**32. a)** Par demande du 10 avril 2018, l'intimée a agi contre l'appelante en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qui suit :

- « I. Le prix de vente de la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...] selon contrat de vente conclu entre A.I. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ est réduit à CHF 800'000.- (huit cent mille francs).
- II. T. \_\_\_\_\_ doit et paiera à A.I. \_\_\_\_\_ la somme de CHF 418'824,50 (quatre-cent dix-huit mille huit cent vingt-quatre francs et cinquante centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2017 sur CHF 400'000.- et dès le 10 novembre 2017 sur le solde.

III. T. \_\_\_\_\_ doit et paiera à A.I. \_\_\_\_\_ la somme de 1'200.- (mille deux cent [sic] francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 10 janvier 2018 ».

**b)** Le 31 août 2018, l'appelante a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu, avec dépens, au rejet des prétentions de l'intimée.

**c)** Le 23 octobre 2018, l'intimée a déposé des déterminations relatives aux allégués de réponse de l'appelante.

**d)** A l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 24 octobre 2018, l'intimée a déposé des *nova* relatives à la surface habitable de l'appartement litigieux et à la connaissance par l'appelante du fait que l'appartement mesurait 92 m<sup>2</sup> et non 110 m<sup>2</sup> au moment de la conclusion du contrat de vente. Sur requête commune des parties, celles-ci ont sollicité la suspension de l'audience et sa reprise dans le courant du mois de janvier 2019.

**e)** Le 15 janvier 2019, l'appelante a déposé des déterminations sur les *nova* de l'intimée.

**f)** Une seconde audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 23 janvier 2019. Lors de cette audience, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a informé les parties de ce qu'elle admettait l'introduction en procédure des allégués nouveaux n<sup>os</sup> 152 à 161 et des pièces 29 et 30 déposées par l'intimée.

**g)** Une ordonnance de preuves a été rendue par la Juge déléguée de la Chambre de patrimoniale le 24 janvier 2019.

**h)** A l'audience d'instruction du 3 avril 2019, l'intimée et l'appelante ont été entendues en qualité de parties, tandis que B.I. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de témoins. D. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et [...] ont également été entendus en qualité de témoins à l'audience d'instruction du 30 avril 2019. Leurs

déclarations ont été reprises dans la mesure nécessaire à l'établissement des faits retenus ci-dessus.

**i)** Le 11 juin 2019, la Chambre patrimoniale cantonale *in corpore* s'est rendue à la [...], à [...], en présence des parties et de leurs conseils, pour réaliser une inspection locale dans l'appartement de l'intimée, situé au [...]ème étage.

A cette occasion, il a été constaté que l'appartement litigieux se trouvait au bord du Lac Léman, qu'il donnait sur les quais et était situé dans un quartier plaisant et tranquille, du moins lors de l'inspection locale. Il comportait un balcon relativement large, s'étendant sur toute la façade de l'appartement.

**j)** Par courrier du 3 octobre 2019, l'intimée a informé la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale de ce qu'elle n'avait pas de complément d'expertise à requérir en lien avec l'expertise confiée à B.\_\_\_\_\_. L'appelante a quant à elle déposé des déterminations sur le rapport d'expertise de B.\_\_\_\_\_ le 28 novembre 2019, aux termes desquelles elle a sollicité l'audition de l'expert à l'audience de plaidoiries finales. Pour le reste, l'appelante a renoncé à requérir une seconde expertise de même qu'un complément d'expertise.

**33.** L'audience de plaidoiries finales et de jugement a eu lieu le 15 septembre 2020 en présence des parties et de leurs conseils respectifs, lesquels ont plaidé. Lors de ladite audience, B.\_\_\_\_\_ a été entendu en qualité d'expert.

A l'issue de ladite audience, la Chambre patrimoniale cantonale a délibéré à huis clos et le dispositif du jugement a été envoyé le 7 octobre 2020 pour notification aux parties.

**34.** Par courrier de son conseil du 8 octobre 2020, l'appelante a requis la motivation dudit jugement.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est 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, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [Loi 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 dans le délai légal par une partie qui a un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), et dirigé contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après (consid. 3.2 *infra*).

La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en va de même des déterminations spontanées de l'appelante (ATF 144 III 117 consid. 2.1 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.2).

**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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, 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).

### **3.**

**3.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131 ; CREC 30 janvier 2017/50 consid. 4.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A\_610/2018 précité ; TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

Aux termes de l'art. 132 CPC, le tribunal fixe un délai pour la rectification, notamment des actes illisibles, inconvenants, incompréhensibles ou prolixes (al. 1 et 2). Un acte est incompréhensible lors que ses conclusions ou sa motivation n'est pas claire, c'est-à-dire équivoque, contradictoire ou sans sens raisonnable. Peut aussi être

incompréhensible une écriture confuse ou non structurée. L'écriture doit cependant être interprétée selon le principe de la bonne foi. Elle n'est incompréhensible au sens de l'art. 132 al. 2 CPC que si le tribunal, même par l'interprétation de l'exposé de l'ensemble de l'écriture, ne peut déterminer ce que la partie demande exactement et comment elle le justifie concrètement. Enfin n'est pas incompréhensible une écriture insuffisamment motivée, le délai de l'art. 132 al. 2 CPC n'ayant pas pour but de permettre à une partie de compléter une écriture insuffisante (TF 4A\_55/2021 du 2 mars 2021 consid. 4.1.2).

La prolixité s'examine en fonction de l'importance de la décision attaquée et des écritures, ainsi que des digressions qui s'écartent du thème du procès. Elle peut être admise en cas d'explications verbeuses ou de répétitions concernant des questions de faits ou de droit, qui ne sont pas nécessaires à la sauvegarde d'un droit et/ou ne se réfèrent aucunement au thème du procès. Elle peut également être admise lorsqu'une partie introduit de nombreuses annexes à une écriture, sans lien reconnaissable avec l'objet du litige. L'exposé d'états de faits ou de questions de droit compliqués exige cependant, selon les circonstances, des développements détaillés, qui justifiés objectivement, ne sont pas prolixes. Même dans de tels cas, on peut attendre de la partie qu'elle se limite à l'essentiel. L'exigence d'intelligibilité suppose également une structure compréhensible de l'écriture (TF 2C\_469/2018 du 6 février 2019 consid. 4.2 ad art. 42 al. 6 LTF, RSPC 2019 p. 363 ; TF 4A\_55/2021 du 2 mars 2021 consid. 4.2).

**3.2** L'appelante, assistée d'un avocat, présente une écriture de 48 pages serrée, mêlant allégrement les griefs portant sur les constatations de fait de ceux portant sur le droit et comportant d'innombrables redites. Le caractère prolix de l'écriture se pose sérieusement. L'appelante présente en outre en entrée, toujours en écriture compacte, un « plan » (deux pages), suivi d'une « présentation des moyens invoqués » (cinq pages). De tels préambules ne semblent pas bien utiles aux intérêts de l'appelante, dans la mesure où les griefs sont exposés par après en détail. Dès lors que l'appelante n'expose pas dans sa présentation des faits, *ad p.*

8 à 12, quel fait parmi ceux-ci aurait été constaté inexactement ou omis inexactement au sens de l'art. 310 let. b CPC, conformément aux exigences de motivation posées par l'art. 311 al. 1 CPC, une telle présentation est inutile, à tout le moins la critique implicite possible des faits retenus par l'autorité précédente irrecevable. La reprise littérale, mot pour mot, sur des pages entières, des majeurs contenues dans la décision attaquée n'est à cet égard pas plus utile à l'appelante.

Au vu de ce qui suit, la Cour de céans renonce toutefois à renvoyer son écriture à l'appelante conformément à l'art. 132 al. 1 et 2 CPC.

**4.** Sous un grief « lacunes de l'état de fait, l'appelant expose plusieurs faits et demande le complément de l'état de fait de première instance.

Il se justifie de compléter cet état de fait par les passages invoqués de l'acte de vente, dûment allégués. S'agissant des plans annexés au Registre foncier (pièce 3 du bordereau de la demande), l'appelante n'en a pas allégué le contenu mais a allégué qu'ils étaient illisibles, ce qu'ils sont en termes de surface. Cela dit, dès lors qu'ils sont accessibles à tous, il s'agit de faits notoires et l'état de fait a été compété afin que le plan de l'appartement, inscrit au Registre foncier, y figure (CACI 20 janvier 2021/24 consid. 4.2 ; CACI 4 novembre 2016/595 consid. 3.2.1 ; JdT 2014 III 13 ; dans ce sens également : Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2019, ad art. 151 CPC ch. 2.5). Cela n'a cependant pas d'incidence sur le sort du litige (cf. consid. 5.2.3 *infra*).

**5.** L'appelante estime que pour être tenue à garantie, il aurait fallu qu'il y ait défaut, que l'intimée ignore celui-ci et qu'elle ne l'aie pas accepté. Or aucune de ces conditions ne serait remplie.

**5.1** Une prestation - chose vendue ou ouvrage - est défectueuse lorsqu'elle diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa p. 244 ; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3).

Selon la jurisprudence, l'indication du volume de la construction à ériger ou de la surface du terrain vendu constitue une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (TF 4A\_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_65/2012 précité consid. 12.3 ; TF C.416/1980 du 3 mars 1981 consid. 2c, in SJ 1981 518, et Gauch, Der Werkvertrag, 6<sup>e</sup> éd., 2019, n. 1363 ; en matière de vente, cf. art. 219 CO et ATF 87 II 244 ; TF 4A\_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4 et 5, in RNRF 2009 243).

Les règles ordinaires d'interprétation s'appliquent pour déterminer quelles qualités sont dues en vertu de la convention ou de la promesse de l'entrepreneur (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3).

**5.2** Au vu de ce qui précède, il s'impose de déterminer en premier lieu ce que les parties voulaient lorsqu'elles ont conclu le contrat de vente.

**5.2.1** 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). D'après le

principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. 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).

**5.2.2** Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant. Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO, le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.2 ; TF 5A\_420/2013 du 23 janvier 2014 consid 4.3).

**5.2.3** En l'espèce, les parties souhaitaient toutes deux, pour l'appelante vendre le lot [...] de la PPE « [...]» immatriculé sous n° [...] et relié à l'immeuble de base n° [...] à [...], pour l'intimée acquérir ledit lot.

S'agissant de la surface habitable de cet appartement, dont il ne fait aucun doute qu'elle conditionnait le prix de vente finalement arrêté entre les parties, le contrat de vente ne l'indique pas. L'appelante se réfère à de multiples reprises sur ce point au passage du contrat de vente mentionnant que « les surfaces énoncées au registre foncier font règle

entre les parties ». Or elle feint d'ignorer d'une part que l'extrait du Registre foncier n'indiquait pas la surface de l'immeuble qu'elle souhaitait vendre - ce qu'elle avait d'ailleurs elle-même allégué (all. 93) -, d'autre part que dite surface n'était pas non plus calculable sur la base des plans annexés à l'extrait du Registre foncier. En effet, les annotations au stylo bleu qui ressortent de la pièce 3 produite par l'intimée ne ressortent pas de l'extrait du Registre foncier produit par l'appelante (pièce 117). Au demeurant, elles ne concernent que le lot [...], de sorte qu'il s'agit manifestement d'une annotation de l'intimée. L'extrait, épuré de ces annotations, produit par l'appelante, ne permet ainsi pas de calculer la surface du bien. Cette référence au Registre foncier, dans le contrat de vente, n'avait ainsi en l'occurrence aucun sens, ce que l'appelante ne pouvait ignorer, étant propriétaire de l'immeuble depuis dix ans d'une part, les plans figurant au Registre foncier constituant des faits notoires, d'autre part. On ne saurait dès lors tirer de cet acte que l'intimée aurait voulu acquérir, au prix négocié, un appartement non pas d'une surface habitable intérieure de 110 m<sup>2</sup>, mais de 91 m<sup>2</sup>.

Sur ce point et en particulier faute d'indication dont on aurait pu déduire quoi que ce soit dans le contrat de vente s'agissant de la surface convenue de l'appartement, les circonstances précédant et entourant la vente litigieuse doivent être prises en compte. L'appelante avait en effet mandaté deux sociétés de courtage afin de vendre son bien. Celles-ci, professionnelles de l'immobilier, ont, pour le compte de l'appelante, notamment établi une plaquette de vente (P.\_\_\_\_\_), respectivement publié une annonce sur internet (E.\_\_\_\_\_, représentée par K.\_\_\_\_\_). Or cette plaquette, à l'instar de l'annonce publiée sur internet, indiquent, de manière limpide, à plusieurs reprises, dont en titre en page 1 (« splendide loft de 110 m<sup>2</sup> » ; pièce 107 produite par l'appelante) que l'appartement a une « surface habitable » de 110 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un élément particulièrement mis en avant. Une telle indication émanant des représentants de l'appelante lui était imputable. Cela est encore justifié par le fait que lors de la vente, non seulement l'intimée et l'appelante étaient présentes, mais également les deux personnes travaillant dans les régies mandatées par l'appelante. Or par leur présence

et leur silence, ces régies venaient corroborer les informations fournies de manière claires en vue de la vente, soit que l'appartement avait une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>.

Cela dit, ce sont ces éléments et en particulier la plaquette de P.\_\_\_\_\_ qui ont conduit l'intimée à s'intéresser au bien, soit un appartement de 110 m<sup>2</sup>, le visiter, négocier un prix pour un tel appartement et finalement l'acquérir.

Les courtiers, ayant préparé ladite plaquette et publié l'annonce, ont en outre chacun fait visiter l'appartement à l'intimée, P.\_\_\_\_\_ une fois avant la signature de l'acte de vente à terme du 18 novembre 2016 et celui d'E.\_\_\_\_\_ à plusieurs reprises entre le 3 décembre 2016 et le 15 février 2017, date du transfert de propriété. Ils ne lui ont alors pas indiqué que la surface mentionnée à plusieurs reprises dans leur publicité, de 110 m<sup>2</sup>, ne serait pas exacte. Leur qualité de professionnels de l'immobilier, selon l'intimée, confortait encore cette dernière dans le fait que le bien auquel elle s'intéressait faisait bien 110 m<sup>2</sup>, comme annoncé initialement par eux. Ces professionnels ont ainsi par leur attitude laissé croire à l'intimée qu'elle (et ses proches) visitait et s'intéressait au bien mis à la vente, soit un appartement d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. Comme exposé ci-dessus, ces courtiers, mandatés par l'appelante, étaient en outre tous deux présents lors de la passation de l'acte de vente et sont intervenus à plusieurs reprises à cette occasion. Leur présence et leur silence, lors de la passation de l'acte de vente, s'agissant de la surface qu'ils avaient chacun indiquée de manière expresse dans leur plaquette, respectivement annonce, au nom de l'appelante, venaient confirmer, à tout le moins corroborer la justesse de ces informations fournies avant et en vue de la vente, qui avaient décidé l'intimée à acquérir ledit appartement au prix convenu.

L'appelante ne pouvait ignorer - les indications figurant au Registre foncier étant notamment notoires - que les surfaces de l'appartement qu'elle souhaitait vendre n'étaient pas aisément vérifiables. Elle pouvait quant à elle s'attendre à ce que l'intimée et ses proches se

fient aux données fournies par les professionnels qu'étaient les sociétés courtières mandatées par elle. Ne pouvant ignorer les indications fournies à l'intimée par ses représentants, elle a laissé faire et laissé croire à l'intimée que l'appartement disposait bien d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>.

Au vu de ces éléments, on doit en conclure que la volonté réelle des parties divergeait sur la surface de l'immeuble objet de la vente, l'appelante sachant et voulant vendre un immeuble d'une surface de quelque 91 m<sup>2</sup> - surface qu'elle déclarait, par 92 m<sup>2</sup>, chaque année aux autorités fiscales - et l'intimée pensant et voulant acheter, pour le prix convenu, un immeuble d'une surface habitable telle qu'annoncée de 110 m<sup>2</sup>. Aucun élément postérieur à la vente ne vient contredire cette appréciation. Il convient donc de procéder à l'interprétation des volontés selon le principe de la confiance. Au vu de ce principe et vu la plaquette et l'annonce préparées par les représentants de l'appelante indiquant de manière limpide, pour un prix de vente de 1'250'000 fr., une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, vu le caractère clair et concordant de cette informations contenue dans ces deux documents, vu l'absence d'information corrective sur cette mesure lors des visites par les courtiers de l'appelante, auteurs de la plaquette et de l'annonce, vu lors de la vente la présence et le silence de ces courtiers de l'appelante sur ce point, malgré leur intervention sur d'autres, vu le silence de l'appelante qui ne pouvait ignorer les informations claires précédemment données par ses représentants à l'intimée en termes de surface, la Cour de céans considère que l'intimée était légitimée à comprendre que la vente litigieuse, négociée pour un prix de 1'200'000 fr., portait sur un immeuble d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. A cet égard il ne fait en effet aucun doute pour la Cour - et on ne saurait le soutenir de bonne foi - qu'un bien censé comporter une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> et mis à la vente pour 1'250'000 fr. serait négocié et vendu au même prix s'il s'avérait que dite surface ne faisait en réalité que 91 m<sup>2</sup>, soit près de 20% de moins de surface (cf. dans ce sens également rapport d'expertise B.\_\_\_\_\_, pp. 4 et 5). L'appelante en le soutenant, respectivement en prétendant que la surface habitable réelle n'importait pas pour l'intimée ou ses proches, fait

preuve de mauvaise foi. On peut en outre comprendre que si l'intimée n'a à cet égard pas posé de questions, c'est parce que les indications fournies sur ce point par les représentants de l'appelante dans la plaquette, respectivement l'annonce, étaient limpides.

L'appelante se réfère à la réserve indiquée en dernière page de la plaquette de P.\_\_\_\_\_, tout en bas, selon laquelle « ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation ». Une telle clause apparaît de pur style. Elle ne saurait réduire à néant la valeur des informations transmises aux acquéreurs potentiels, par des professionnels de l'immobilier, qui plus est lorsque ceux-là n'en reçoivent pas d'autres et sont confortés dans la véracité de ces informations par l'attitude desdits professionnels et de leur mandante, en l'occurrence l'appelante. Sur ce point encore, il ne fait pour la Cour pas de doute que c'est sur la base des informations données en matière de surface - faute d'autres éléments - par les représentants de l'appelante que l'intimée a visité, négocié et s'est décidée à acheter, au prix convenu, l'appartement litigieux, convaincue qu'elle acquerrait un appartement d'une surface habitable telle qu'indiquée par les représentants de l'appelante. On ne saurait dans ces conditions dénier toute portée à des indications fournies par des professionnels de l'immobilier, en vue d'une vente dépassant le million, au seul motif qu'après avoir communiqué des informations très précises, ils s'en libèreraient sans motif, qui plus est quand la suite des négociations s'effectue sur la base desdites informations. On notera au demeurant que le second courtier a publié une annonce indiquant expressément une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, sans aucune réserve quant au caractère purement informatif d'une telle mesure. Il était également présent et est resté silencieux sur ce point, lors de l'instrumentation de la vente. Sa présence lors de la vente démontre au demeurant son rôle dans celle-ci. C'est dire que son annonce a également décidé l'intimée à acheter au prix où elle l'a fait. Or, cette annonce est opposable au représenté, soit à l'appelante.

La déclaration figurant dans le contrat de vente, selon laquelle l'acquéreur déclare bien connaître l'état juridique et matériel actuel de l'immeuble et au sujet duquel il ne formule aucune réserve est également impropre à modifier l'appréciation qui précède. Celle-ci ne change rien au fait que l'intimée pouvait être convaincue de bonne foi, au vu du comportement de l'appelante et de ses représentants dans leur information et leur attitude lors des visites et de la vente, que le bien objet de la vente avait bien une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. Contrairement à ce que soutient l'appelante, P.\_\_\_\_\_, professionnelle de l'immobilier, qui avait préparé la plaquette, n'était en outre pas un tiers étranger à la transaction. Elle était sa représentante et ses actes, respectivement son attitude, lui étaient imputables.

Au vu de cet élément il convient d'interpréter objectivement le contrat de vente passé entre les parties en ce sens qu'il visait une vente pour un prix de 1'200'000 fr. d'un appartement ayant une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>.

**5.3** Au vu du contenu de l'accord des parties, tel qu'il résulte de son interprétation selon le principe de la confiance (cf. consid. 5.2.3 *supra*) et la jurisprudence exposée *supra* (cf. consid. 5.1), le fait que la surface habitable réelle de l'appartement (91 m<sup>2</sup>) était clairement inférieure à celle résultant de l'accord des parties (110 m<sup>2</sup>) est constitutif de défaut au sens de l'art. 197 CO (dans ce sens également, en matière de contrat d'entreprise, mais arrêt se référant aux règles en matière de vente : TF 4A\_65/2012 précité consid. 12.4). Il découle en effet de cette jurisprudence que l'immeuble était défectueux dans la mesure où il divergeait sensiblement en termes de surface de celle convenue, à tout le moins à laquelle l'intimée pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi. La différence de surface constatée est manifestement de nature à diminuer la valeur objective de l'appartement ou son utilité prévue puisqu'un acquéreur qui aurait connaissance de la surface habitable réelle offrirait moins pour l'acquisition de ce bien que celui qui pense acquérir un bien de 110 m<sup>2</sup>, l'expert B.\_\_\_\_\_ ayant chiffré cette différence à 200'000 francs.

Pour le surplus, l'appréciation de l'autorité précédente que l'intimée ne saurait se voir reprocher de ne pas avoir vu le défaut avant la vente, que la garantie n'était pour ce défaut pas exclue par la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente vu la dissimulation par l'appelante de ce défaut (art. 199 CO) et que l'intimée ne saurait se voir reprocher d'avoir agi tardivement est en tous points convaincante. En effet, si l'art. 200 al. 2 CO impose à l'acheteur d'examiner la chose avec une attention suffisante pour s'apercevoir lui-même des défauts, sous peine de libérer le vendeur de sa responsabilité pour lesdits défauts, il ne saurait en l'espèce être reproché à l'intimée de n'avoir pas soumis l'appartement litigieux à une expertise - respectivement à solliciter les services d'un géomètre pour vérifier la surface habitable annoncée de l'appartement -, dans la mesure où elle n'avait aucune raison de douter de l'exactitude des informations claires qui lui avaient été communiquées à ce sujet. La différence de surface habitable constatée par l'expert ne pouvait au demeurant pas être perçue par un acheteur dépourvu de compétences professionnelles particulières en la matière. En outre, la clause d'exclusion de garantie, dérogeant à l'art. 197 CO a été adoptée avec la réserve expresse de l'art. 199 CO, selon lequel toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Or, contrairement à ce qu'elle a prétendu en cours de procédure, l'appelante savait que son appartement ne disposait pas d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, dans la mesure, notamment, où elle déclarait, année après année, au fisc une surface habitable de 92 m<sup>2</sup>. En omettant sciemment de détromper l'intimée, à laquelle des informations mensongères avaient été communiquées par ses soins, par l'intermédiaire des courtiers, l'appelante avait agi en violation des règles de la bonne foi (art. 3 al. 2 CO) et du principe de la confiance (art. 18 CO). Le comportement dolosif de l'appelante rendait ainsi la clause d'exclusion de garantie nulle et de nul effet s'agissant de ce défaut frauduleusement dissimulé. Enfin, compte tenu de ces circonstances, l'appelante ne pouvait pas se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts (art. 203 CO), le

défaut caché ayant de surcroît été annoncé dans les 15 jours qui ont suivi sa découverte, soit en temps utile.

Les griefs formés en appel sur ces questions ne sont dès lors pas fondés.

S'agissant du fait qu'on ne saurait en outre reprocher à l'intimée de n'avoir pas vu que la surface réelle de l'immeuble était inférieure à la surface annoncée, on relèvera encore que les deux courtiers, professionnels dans le domaine, ayant proposé le bien à la vente ne l'ont pas non plus remarqué, dès lors qu'ils ont annoncé une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> et ne sont jamais revenus sur cette mesure alors même qu'ils ont visité l'appartement et ont assisté à la vente portant sur ce bien. Il en va de même de la H. \_\_\_\_\_ qui a visité le bien en 2010. L'appelante a quant à elle maintenu durant toute la procédure avoir été convaincue que l'appartement, qui lui a appartenu pendant 10 ans, avait une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. A la suivre également on ne pouvait donc se rendre compte qu'il ne faisait en réalité que 91 m<sup>2</sup>. L'appelante ne saurait dès lors reprocher à l'intimée ou ses proches de ne pas s'être rendu compte d'un élément qu'elle prétend elle-même avoir ignoré. L'appelante invoque que la seule surface décisive est la surface pondérée prenant en compte la surface notamment de la terrasse. Ce n'est pas exact : ses deux représentants ont distingué les deux, indiquant expressément d'une part la surface habitable, 110 m<sup>2</sup>, et d'autre part la surface de terrasse, 22 m<sup>2</sup>. Or la surface habitable n'était que de 91 m<sup>2</sup>.

Dès lors que l'appelante savait en outre par ses représentants qu'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> avait été indiquée, clairement, à l'intimée, il lui appartenait de signaler à cette dernière, conformément aux règles de la bonne foi, que tel n'était pas le cas (ATF 131 III 145 consid. 8.1, JdT 2007 I 261 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 ; ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2).

On relèvera également que l'appelante a chaque année pendant 10 ans déclaré aux autorités fiscales une surface de 92 m<sup>2</sup> (pièce 29), tout en faisant préparer une plaquette mentionnant une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>. Son explication sur ce point que les surfaces « au niveau fiscal » serait bien moindre que la surface pondérée calculées conformément aux directives de l'USPI (cf. appel, ch. 216 ss) est vaine. D'une part la surface litigieuse n'est pas une surface pondérée, mais une surface habitable. D'autre part rien n'indique qu'elle ait été calculée selon les directives de l'USPI. Ensuite, la surface litigieuse, à savoir la surface habitable de l'appartement, ne contient pas de galetas ou de balcons (cf. appel. 217), la référence à de tels éléments est ainsi dénuée de pertinence sur ce point. Enfin l'expertise judiciaire a conclu à une surface habitable de 91 m<sup>2</sup>, preuve que la notion civile n'est pas très éloignée de la notion fiscale qui calcule « d'un mur à l'autre » (appel, ch. 217). Les explications fournies par l'appelante aux autorités fiscales sur le bien litigieux, année après année, pouvaient lui être opposées et être prises en compte ici dans l'admission du dol qui lui est imputé.

A cela s'ajoute encore que l'appelante a produit en justice, afin d'appuyer ses dires sa déclaration d'impôt 2016 censée viser cet immeuble. Or l'annexe 07 de dite déclaration a certes trait à un immeuble dont la surface est de 110 m<sup>2</sup>. Il s'agit toutefois de l'immeuble parcelle n° [...] de [...], alors que l'immeuble litigieux est immatriculé sous n°[...]. Il s'agit en outre selon cette annexe du logement principal de l'appelante, qu'elle pouvait donc difficilement confondre avec l'immeuble litigieux, expressément indiqué comme n'étant pas un logement familial (cf. contrat de vente p. 3). Dans ces circonstances, l'expertise de la H. \_\_\_\_\_ n'est d'aucune aide à l'appelante. Elle confirme uniquement que la différence de surface n'était pas visible aisément, même pour un professionnel de la branche qui avait examiné de près le bien. On ne saurait pour ce motif encore reprocher aux acquéreurs annoncés du bien, et en particulier à l'intimée, de ne pas s'être rendu compte que la surface du bien n'était pas celle indiquée par les représentants de l'appelante.

**5.4** L'appelante s'en prend aux conclusions de l'expertise judiciaire s'agissant de la surface habitable de l'appartement, promu à 110 m<sup>2</sup> par ses représentants, présents jusqu'à la séance de l'instrumentation de la vente de l'objet. Son argumentation consiste, à quelques phrases près, en une reprise servile, passages en gras compris, de la critique formulée auprès de l'autorité de première instance dans son courrier du 28 novembre 2019. L'appelante n'expose ainsi pas en quoi le raisonnement de celle-ci serait infondé. Son argumentation est sur ce point irrecevable. Elle est au demeurant infondée pour les motifs convaincants invoqués par l'autorité précédente, à savoir notamment que l'expert a déterminé la surface habitable de manière conforme aux « Recommandations relatives au calcul des quotes-parts de propriété par étages (PPE) dans le canton de Vaud », notamment en tenant compte de la surface de construction intérieure et quand bien même il n'a pas pris en considération la surface du galetas, laquelle aurait eu une incidence négligeable sur la surface habitable à laquelle l'expert a abouti. Au vu de ces éléments, la « surface habitable » de l'appartement – et non la surface pondérée, nette etc. – telle qu'annoncée de manière expresse par les représentants de l'appelante, par 110 m<sup>2</sup>, était en réalité de 91 m<sup>2</sup>. Le grief est infondé.

**5.5** L'appelante critique également la quotité admise à titre de plus-value.

**5.5.1** 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 de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire ou de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value.

Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la réduction de prix, tant dans le contrat de vente (art. 205 CO) que dans le contrat d'entreprise (art. 368 CO), doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut. Cette jurisprudence se fonde sur la

considération que le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue et que, après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties (ATF 111 II 162 consid. 3a et les arrêts cités ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.5).

**5.5.2** L'appelante revient encore une fois sur le grief, amplement soulevé, que la volonté des parties aurait été de conclure au prix de 1'200'000 fr. quelle que soit la surface réelle ; ce qui est faux, vu l'interprétation à donner à leur accord, compte tenu des circonstances l'entourant (cf. consid. 5.3 *supra*).

**5.5.3** A l'encontre de la moins-value admise par les premiers juges à hauteur de 200'000 fr., l'appelante leur reproche d'avoir considéré que l'on ne se trouvait pas dans le cadre d'un objet de luxe pour lequel il pouvait y avoir une « valeur d'amateur ». Comme le relèvent les premiers juges, l'instruction n'a pas porté sur ce point, au motif déjà que cela n'a pas été allégué. Aucune des trois estimations de l'appartement ne le retient au demeurant et à raison : il s'agit d'un appartement d'environ 100 m<sup>2</sup>, qui comme nombre d'entre eux au bord du lac, sont proches de celui-ci et avec vue sur le lac. Il ne s'agit ainsi pas d'un objet à ce point exceptionnel, « rarissime » (appel, ch. 268), qu'il justifierait de ce fait d'échapper à toute prédiction en matière de prix, encore moins de retenir un prix de 10 à 15% supérieur à celui du marché. Au demeurant, que trois régies aient pu estimer ce bien avec les données fournies par l'appelante et le proposer à la vente à quelques 60'000 fr. de différence au fil des années (1'190'000 fr. en 2010 [pièce 116] et 1'250'000 fr. en 2016 [pièce 107]) démontre que cet immeuble avait bien une valeur de marché et non « d'amateur ». Que les prix puissent osciller dans certains cas n'empêche au demeurant pas le tribunal saisi de cette question d'arrêter un prix et le force encore moins à retenir un prix augmenté du maximal d'une fourchette, en l'occurrence de la fourchette de fluctuation des prix de 10% à 15%, évoquée par l'expert B. \_\_\_\_\_ pour « des typologies rares ».

**5.5.4** Cela dit, l'appelante invoque la méthode préconisée dans l'arrêt 4A\_65/2012 précité (cf. consid. 5.1 *supra*) et réclame qu'il soit procédé à une réduction du prix proportionnellement à la prétendue réduction de surface (appel, ch. 304), conformément à cette jurisprudence. Or en appliquant la méthode invoquée par l'appelante (reprise ci-dessus) et en tenant compte d'une réduction de surface de 17,27%, tel que retenu de manière non critiquable par l'expert judiciaire, on obtient une moins-value de 207'240 fr. ( $1'200'000 \times 17,27\%$ ). La méthode voulue par l'appelante confirme la moins-value arrêtée à 200'000 fr. par l'autorité précédente. Le grief est infondé.

L'appelante se réfère en vain à l'estimation faite par la H.\_\_\_\_\_ en 2010, soit six ans avant la vente : cette régie s'est en effet en particulier fondée sur le nombre de m<sup>2</sup> habitables de l'appartement, preuve encore que cet élément est l'un de ceux déterminants pour arrêter un prix de vente pour l'appartement. En outre le prix alors articulé par cette régie, par 1'160'000 fr., se fondait sur un appartement d'une surface habitable annoncée de 110 m<sup>2</sup> auquel s'ajoutaient 24 m<sup>2</sup> de terrasse. En se fondant sur la méthode préconisée par l'appelante, on retombe sur une plus-value de l'ordre de celle retenue par l'autorité précédente. Même, en tenant compte de la surface pondérée découlant de cette estimation, soit 122 m<sup>2</sup>, on parvient à un prix au mètre carré de 9'508 fr. Si l'on se fonde comme le voudrait l'appelante sur cette estimation d'une page, on constate que le prix, en partant des surfaces réelles aurait été de 979'324 fr. ( $9'508 \text{ fr.} \times 103 \text{ m}^2$ ) en 2010. Cela renforce encore la justesse du calcul de l'autorité précédente, l'appréciation de la H.\_\_\_\_\_ portant en outre à l'époque sur un appartement moins ancien que lors de la vente litigieuse, six ans plus tard.

**6.** L'appelante conteste devoir rembourser à l'intimée l'entier des frais d'expertise et d'avocats avant procès engagés par l'intimée, tels qu'arrêtés par l'expert. Elle estime que l'autorité précédente aurait dû procéder à la même répartition pour les frais avant procès que pour les frais du procès, à savoir un tiers pour l'intimée et deux tiers pour

l'appelante. Seule au maximum cette dernière part pourrait lui être imputée. Elle conclut toutefois néanmoins au rejet de l'entier des prétentions de la demande et en particulier à la suppression totale du ch. II la condamnant à payer les frais d'expertise et d'avocat avant procès.

**6.1** De manière générale, la personne dont la responsabilité contractuelle est engagée peut être amenée à indemniser son cocontractant pour les frais d'expertise privée que celui-ci a encourus, à condition que ces frais soient en rapport avec l'événement dommageable. L'expertise doit être nécessaire et son coût mesuré (Sutter, Die Geltendmachung der Kosten für private Expertise im Zivilprozess, ZZZ 2005, p. 397 ss, spéc. pp. 400 et 403 ; Keller, Haftpflicht im Privatrecht, vol. I, 6<sup>e</sup> éd. 2002, p. 71 ; cf. ATF 117 II 101 consid. 6b ; TF 4A\_121/2011 du 17 mai 2011 consid. 3.3).

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Elle est considérée comme le principe de base de la répartition du fardeau de la preuve en droit privé. Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit. En revanche, celui qui invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants. Il sied cependant d'observer qu'il s'agit là d'une règle générale (« *Grundregel* ») qui, d'une part, peut être renversée par des règles légales concernant le fardeau de la preuve et qui, d'autre part, doit être concrétisée dans le cas d'espèce (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1).

**6.2** Conformément aux règles précitées, il appartenait à l'intimée qui réclamait la réparation de son dommage, constitué par des frais avant procès, d'établir d'une part leur quotité et d'autre part que ces frais étaient en rapport de causalité naturelle et adéquate avec une violation contractuelle ou un acte illicite de l'appelante.

En l'occurrence, l'intimée a invoqué des frais d'expertise judiciaires avant procès et des frais d'avocats avant procès. Ceux-ci ont été arrêtés par voie d'expertise judiciaire, à un montant respectivement de 3'510 fr. et de 11'414 fr. 65. L'intimée a elle-même imputé de telles dépenses au fait que l'appelante lui aurait promis faussement et même caché « ces qualités de l'immeuble convoité » (all. 72). Or, en l'espèce, seul un des défauts invoqués par l'intimée a été admis (la surface habitable), tandis que l'autre défaut (la vue) a été écarté par l'autorité précédente. Dans la mesure toutefois où il y a lieu de se replacer au moment où ces frais étaient allégués et les défauts non encore établis avec certitude par l'expertise, il convient d'admettre une allocation proportionnelle, en équité (cf. p. ex. CACI 21 mai 2019/304 consid. 7 ; CACI 18 décembre 2017/590 consid. 8). Puisque le gain du procès sur le fond porte en définitive sur 200'000 fr., alors que les prétentions de l'intimée s'élevaient à 418'824 fr. 50, il se justifie de lui allouer, à titre de dommage supplémentaire subi en raison des frais d'avocat et d'expertise engagés avant et hors procès, un montant correspondant à la moitié de l'indemnité à laquelle elle a conclu, soit de réduire de moitié le montant alloué sous ch. II du dispositif du jugement entrepris.

Partant, l'appel doit être partiellement admis sur ce point et le chiffre II du jugement entrepris réformé en ce sens que l'appelante versera à l'intimée un montant de 7'462 fr. 30 au titre d'indemnité pour les frais encourus avant procès, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2017.

**7.** En définitive, l'appel doit être très partiellement admis et le ch. II de son dispositif réformé dans le sens de ce qui précède (cf. consid. 6.2 *supra*).

L'intimée concluait à la condamnation de l'appelante à lui payer un montant total de 420'024 fr. 50. Elle a obtenu un montant total de 214'924 fr. 65 par le jugement entrepris, soit un peu plus de 50%, montant ramené à 207'462 fr. 35 par le présent arrêt, soit un peu moins

de 50%. Cela ne justifie pas que les frais et dépens de première instance soient répartis autrement qu'ils l'ont été.

S'agissant des frais de deuxième instance. L'appelante, condamnée en première instance à payer à l'intimée 214'924 fr. 65, reste astreinte à lui verser un montant de 207'462 fr. 35. Elle perd ainsi à hauteur de 96% de ses conclusions. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'150 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent par conséquent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe dans une très large mesure (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante ne peut pas prétendre à des dépens pour la partie de l'appel qui a été rejetée. L'intimée n'a pas non plus droit à des dépens pour cette partie de l'appel, n'ayant pas été invitée à se déterminer sur celle-ci. S'agissant des prétentions résiduelles, vu leur sort (cf. consid. 6.2 *supra*), il se justifie de compenser les dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au ch. II de son dispositif, comme il suit :
  - II. dit que la défenderesse doit immédiat paiement à la demanderesse de la somme de 7'462 fr. 30 (sept mille quatre cent soixante-deux francs et trente centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2017 ;

Le jugement est maintenu pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'150 fr. (trois mille cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante T.\_\_\_\_\_.

**IV.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

**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 Philippe Richard (pour T.\_\_\_\_\_),
- Me Daniel Guignard (pour A.I.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur

litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :