

COUR CIVILE

Séance du 16 décembre 2011

Présidence de M. MULLER, président
Juges : M. Bosshard et Mme Byrde
Greffier : Mme Bourquin

Cause pendante entre :

L._____

(Me M.-E. Favre)

et

G._____

(Me J. Haldy)

- Du même jour -

Délibérant à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires

En cours d'instruction, plusieurs témoins ont été entendus, notamment [...], fils du défendeur G._____, et [...], amie de ce dernier, laquelle a par ailleurs admis avoir pris connaissance des écritures de la présente procédure et savoir sur quoi elle serait interrogée. Eu égard aux liens étroits de ces témoins avec l'une des parties en cause, la cour ne prendra en considération leurs dépositions que dans la mesure où d'autres éléments du dossier confirment leurs témoignages. En revanche, la cour retiendra le témoignage circonstancié de l'agent immobilier [...] qui, nonobstant son éventuelle responsabilité dans le présent litige, est apparu crédible et dénué de parti pris.

En fait :

1. Le défendeur G._____ a acquis la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la Commune de H._____ en automne 1992.

Dite parcelle est immatriculée au registre foncier sous la dénomination suivante :

"Commune :	[...]H._____
Numéro d'immeuble :	[...]
Adresse(s) :	[...]
Autre(s) plan(s) :	
No plan :	14
Surface :	371 m2, numérique
Mutation :	
Genre(s) de nature :	Place-jardin, 330 m2
Bâtiment(s) :	Bâtiment, No ECA [...], 36m2 Bâtiment B14, 5m2
Feuillet de dépendance :	

Mention mens. officielle :

Estimation fiscale : Fr. 190'000.00, 2008, 13.01.2009

Observation(s):"

Le bâtiment érigé sur cette parcelle est équipé pour l'habitation permanente. Un permis d'habiter a d'ailleurs été délivré en date du 15 juillet 1992.

2. a) La demanderesse était propriétaire d'une habitation située à l'avenue [...] à [...], parcelle n° [...] du cadastre.

En vue de remplacer ce logement, elle a pris contact avec l'agent immobilier [...]. Elle lui a indiqué qu'elle séjournait régulièrement au Canada depuis l'année 2000, en venant toutefois passer les hivers en Suisse à son domicile, ce qu'elle avait l'intention de continuer de faire. Le nouveau logement à acquérir devait donc être habitable de façon permanente et équipé pour y passer l'hiver. C'est [...] qui a proposé à la demanderesse la parcelle n° [...] de la Commune de H._____.

b) Le défendeur a également été informé des attentes et besoins de la demanderesse quant à un logement habitable de façon permanente et équipé pour l'hiver.

Le fils du défendeur habite un logement semblable à celui de la parcelle n° [...], érigé sur la parcelle voisine n° [...] du cadastre de H._____. Il a acquis cette dernière parcelle au cours de l'année 2007. Le défendeur n'a pas informé la demanderesse que son voisin était son fils, et cela même lorsque celle-ci s'est enquisse du voisinage.

c) Avant la conclusion de l'acte dont il sera fait état ci-dessous, le défendeur a confirmé à la demanderesse, lors de différentes rencontres, que le bâtiment ECA de la parcelle n° [...] était habitable en hiver, les parois entièrement isolées et le toit en parfait état. De son côté, l'agent immobilier [...] a pris contact avec le bureau technique de la Commune de H._____. Interrogé sur le point de savoir s'il avait reçu l'information

selon laquelle des travaux de rénovation de l'habitation pourraient être entrepris sans enquête publique, le témoin [...] a répondu qu'il ne se rappelait pas s'être renseigné sur ce point, qu'étant donné que l'immeuble était situé en zone viticole, il avait contacté ce bureau pour vérifier qu'il y avait un droit d'habitation, et qu'il avait reçu de celui-ci le permis d'habiter, information qu'il avait par la suite transmise à la demanderesse. La demanderesse a quant à elle visité le bâtiment avant la conclusion de l'acte. A une date inconnue, elle a également consulté le dossier communal dans lequel figurent un permis d'habiter et un plan du bâtiment.

3. a) Par acte notarié du 28 avril 2008 intitulé "vente à terme - emption", instrumenté par le notaire [...], la demanderesse s'est engagée à acquérir du défendeur la parcelle n° [...] de la Commune de H._____. Cet acte prévoit un prix de vente de 302'500 francs. Il contient par ailleurs des clauses relatives à l'état matériel et juridique de l'immeuble ainsi qu'à la garantie, dont la teneur est la suivante :

"1.2. Etat matériel

L'immeuble vendu sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété, que l'acheteur déclare bien connaître, le vendeur s'engageant à n'y apporter d'ici là aucune modification de quelque nature que ce soit.

(...)

1.3. Etat juridique

Droits et charges

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance du sens et de la portée des droits et charges. Les pièces justificatives du Registre foncier lui ont été remises.

Restrictions légales

Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au registre foncier.

L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et

d'exploitation existant sur l'immeuble vendu, et connaître la zone dans laquelle est englobé ledit immeuble ainsi que son état d'équipement.

(...)

2. Garantie

2.1. En général

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci.

L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi.

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur.

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie.

(...)"

b) Conformément à cet acte de vente, la demanderesse a dû prendre à sa charge les frais de notaire et de registre foncier ainsi que les droits de mutation. Les frais de notaire et de registre foncier se sont montés à 4'200 francs.

c) Le 4 juin 2008, la demanderesse a acquis la parcelle n° [...] de la Commune de H._____

4. a) Dans le courant de l'été 2008, la demanderesse s'est adressée au défendeur pour l'aviser de défauts cachés.

b) Par courrier du 5 janvier 2009, elle a écrit à la Commune de H._____ afin de lui faire part des travaux de rénovation qu'elle souhaitait entreprendre dans son habitation sise sur la parcelle n° [...].

La Municipalité de cette commune a répondu le 13 janvier 2009 qu'une mise à l'enquête publique et une autorisation du canton étaient nécessaires au vu de l'implantation en zone viticole.

La demanderesse a alors pris contact avec le Service du développement territorial (ci-après : SDT). Celui-ci a pris position dans un courrier du 5 mars 2009, dont les termes sont notamment les suivants :

"(...)

Notre service estime qu'une utilisation du bâtiment ECA n° [...] comme habitation permanente (i.e. plus de 3 mois par année) conduirait à un changement complet d'affectation car non conforme à la situation légalement acquise au 1^{er} juillet 1972 (habitation secondaire précaire). Ledit changement d'affectation ne peut être autorisé que pour des constructions jugées dignes d'être protégées (art. 24d, al. 2, LAT). Or, selon la pratique cantonale constante, seuls les bâtiments inventoriés en note de *1* à *3* par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section Monuments et Sites (SIPAL-MS) répondent à ces critères. Ce qui n'est de toute évidence pas le cas de cette construction.

Aussi, notre service est-il contraint de préavisier négativement toute transformation et utilisation de ce bungalow à des fins de logement à l'année. La pose ou la "consolidation" d'une "isolation extérieure" (cf. rapport du BTI daté du 7 janvier 2009), mesure de confort visant à rendre le pavillon ECA n° [...] davantage utilisable aux dites fins, ne peut donc pas être admise. En conclusion, ce dernier (ainsi que la construction voisine ECA n° [...]) ne peut être utilisé que comme résidence secondaire (p. ex. pavillon de week-end).

(...)"

c) Avant la réception de la lettre du SDT précitée, la demanderesse n'avait pas connaissance du fait que le bâtiment ECA n° [...] ne pouvait être utilisé que comme résidence secondaire. Elle ne savait pas ni ne pouvait savoir que l'habitation permanente n'était pas possible. L'agent immobilier [...] l'ignorait également.

Par courrier du 20 mars 2009, la demanderesse a fait valoir son erreur essentielle auprès du défendeur.

Il n'est pas établi que le défendeur, pendant toute la période durant laquelle il était propriétaire, ait eu connaissance du dossier administratif en mains de la commune concernant l'immeuble litigieux, ni qu'il ait dissimulé quoique ce soit à la demanderesse au sujet de l'état de cet immeuble.

5. Du 1^{er} décembre 2008 au 3 janvier 2009 et du 6 janvier au 5 avril 2009, la demanderesse a loué un studio à Chexbres. D'après le contrat de bail, le loyer total devait se monter à 6'750 francs; selon la quittance produite, un montant de 2'250 fr. au moins a été payé à ce titre.

6. Avant le dépôt de sa demande, la demanderesse a eu des frais de conseil liés à l'achat de la parcelle n° [...], qui se sont montés à 2'262 fr. 85.

7. La demanderesse est domiciliée au Canada depuis le 20 mars 2008. Elle a fait élection de domicile dans le canton de Vaud auprès de son mandataire.

8. En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], expert immobilier, qui a déposé son rapport le 12 avril 2011. Un complément d'expertise ayant été ordonné, l'expert a déposé son rapport complémentaire le 16 mai 2011.

L'expert relève que, lors de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de H._____, l'espace du rez (30 m²) de son bâtiment ECA n° [...] était divisé en une chambre, un salon, une cuisinière et une salle douche/WC lavabo simple et que les cloisons intérieures, à l'exception de celles isolant la salle de bain, ont depuis lors été démontées. Selon lui, compte tenu des prix du marché à l'époque de la vente et de la surface de la parcelle en question, un prix de 302'500 fr. ne se conçoit que pour un logement habitable. Il considère que ce prix est même élevé au vu de l'état du bâtiment ECA n° [...]. Dans ses développements, l'expert calcule que le prix au mètre carré de la surface habitable se monte à 10'083 fr. (= 302'500 fr. ./ 30 m²) et confirme qu'au vu des caractéristiques du bien, un tel prix n'est envisageable que pour un logement habitable. S'agissant de l'état du bâtiment, il estime qu'il n'a qu'une influence secondaire sur la

valeur du bien, cette dernière étant pour l'essentiel déterminée par la part du terrain. Quant à la valeur du terrain, l'expert est d'avis qu'elle est fonction de ce qui est possible d'y implanter, le critère prépondérant étant, d'une part, le droit acquis en zone viticole et, d'autre part, la possibilité ou non d'envisager une habitation – en d'autre termes, le caractère habitable ou non de la construction. Il parvient ainsi à l'estimation suivante:

"Prix de vente du pavillon au 2 mai 2008: arrondi	fr.
303'000.--	
Provision pour travaux de remise au goût du jour	fr.
87'000.--	
Investissement total pour un logement rénové	fr.
390'000.--	

Soit **30 m2 à fr. 13'000.--**".

9. Par demande du 20 mars 2009, la demanderesse a pris contre le défendeur, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- "I. G._____ est inscrit à la place de L._____ comme propriétaire de la parcelle no [...] sise sur le territoire de la Commune de H._____ et immatriculée au Registre foncier de [...] sous la dénomination suivante:
- Commune : [...]H._____
- Numéro d'immeuble : [...]
- Adresse(s) : [...]
- No plan : 14
- Surface : 371 m2, numérique
- Genre(s) de nature : Place-jardin, 330 m2
- Bâtiment(s) : Bâtiment, No ECA [...], 36m2
Bâtiment B14, 5m2
- Estimation fiscale : Fr. 190'000.00, 2008, 13.01.2009
- II. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de [...] de rectifier l'inscription relative à la parcelle no [...] sise sur le territoire de la Commune de H._____ de telle manière à ce que G._____ figure comme propriétaire exclusif de la parcelle susmentionnée, en lieu et place de L._____, subsidiairement ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de [...] de procéder au transfert de la propriété de la parcelle [...] sise sur le territoire de la Commune de H._____ en faveur de G._____, avec effet au 2 mai 2008.
- III. G._____ est débiteur et doit immédiat paiement à L._____ de la somme de Fr. 302'500.-- (trois cent deux mille cinq cents francs suisses) avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 mai 2008.

- IV. G. _____ est débiteur et doit immédiat paiement à L. _____ de la somme de Fr. 14'212.85 (quatorze mille deux cent douze francs et huitante-cinq centimes) avec intérêts à 5% l'an dès ce jour, montant qu'elle se réserve d'augmenter une fois les pièces produites."

Par réponse du 12 juin 2009, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

En droit :

I. a) La demanderesse L. _____ entend faire constater qu'elle ne serait pas liée par le contrat conclu le 28 avril 2008 avec le défendeur G. _____ qui porte sur la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de H. _____. En concluant à ce que le défendeur soit inscrit à sa place au registre foncier en qualité de propriétaire de dite parcelle (conclusions I et II), elle exerce l'action en rectification du registre foncier prévue par l'art. 975 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210). A cet égard, elle fait implicitement valoir que les conditions matérielles de son inscription en tant que propriétaire n'auraient pas été remplies *ab initio* en raison de l'invalidité de la vente immobilière due à un vice du consentement. Dans cette mesure, elle réclame également que le défendeur lui rembourse un montant de 302'500 fr., correspondant au prix de vente (conclusion III). Elle prétend enfin au paiement de la somme de 14'212 fr. 85 au titre de réparation du préjudice qu'elle aurait subi du fait de l'invalidité de la vente (conclusion IV).

b) Le défendeur conclut au rejet des prétentions de la demanderesse. Il conteste l'existence d'un quelconque vice du consentement et se prévaut de la clause d'exclusion de garantie figurant dans le contrat de vente.

II. a) A teneur de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur

du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée*, publié in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur du CDPJ demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, *op. cit.*, p. 14).

b) En l'espèce, la demande a été déposée le 20 mars 2009, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient par conséquent d'appliquer à la présente cause le CPC-VD, dans sa version au 31 décembre 2010. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV, RSV 173.01), dans leur teneur au 31 décembre 2010, sont également applicables.

III. a) Le présent litige est de nature internationale dès lors que la demanderesse est domiciliée au Canada. En effet, selon la jurisprudence, un élément d'extranéité existe lorsque le domicile ou le siège de l'une des parties n'est pas en Suisse (ATF 134 III 475 c. 4, JT 2008 I 239). Se pose ainsi la question de la compétence internationale des tribunaux et du droit applicable.

La loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (ci-après : LDIP, RS 291) s'applique en matière internationale sous réserve des traités internationaux (art. 1 LDIP). La Suisse est partie à la Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (ci-après : CL-88, RS 0.275.11). Cette convention a été entièrement refondue

le 30 octobre 2007, sa nouvelle version étant entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 pour la Suisse (ci-après : CL-07, RS 0.775.12). En vertu de l'art. 63 al. 1 CL-07, qui règle le droit transitoire, la présente cause reste potentiellement soumise à la CL-88 puisque l'action judiciaire a été introduite avant l'entrée en vigueur de la CL-07.

Le domicile du défendeur sur le territoire d'un Etat lié par la CL-88 constitue le critère principal pour déterminer le champ d'application territorial de cette convention (ATF 135 III 185, SJ 2009 I 305). En ce qui concerne le champ d'application matériel, l'art. 1 CL-88 prescrit que la convention s'applique en matière civile et commerciale.

En l'espèce, le défendeur est domicilié en Suisse et le litige a trait au contrat de vente conclu par les parties, respectivement aux droits réels qui en découlent. Il s'ensuit que la CL-88 est applicable à la présente cause pour la détermination de la compétence internationale des tribunaux.

b)aa) Pour les litiges en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, l'art. 22 CL-88 prévoit la compétence exclusive des tribunaux de l'Etat partie où l'immeuble est situé. L'art. 2 al. 1 CL-88 prévoit quant à lui que les personnes domiciliées sur le territoire d'un Etat partie à la convention sont attirées devant les juridictions de cet Etat.

En l'occurrence, l'immeuble litigieux et le domicile du défendeur sont situés en Suisse. Les autorités judiciaires suisses sont dès lors compétentes *ratione loci* pour connaître du litige relatif à la vente immobilière, tant en ce qui concerne les prétentions de nature réelle (conclusions I et II de la demande) que personnelle (conclusions III et IV de la demande). Les parties n'ont du reste pas contesté une telle compétence.

bb) Aux termes de l'art. 99 LDIP, les droits réels immobiliers sont régis par le droit du lieu de situation de l'immeuble. Quant à l'art. 119

al. 1 LDIP, il prescrit que les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation.

En vertu de ces deux dispositions, le droit suisse est applicable à l'entier de la présente cause.

IV. a)aa) Tout d'abord, la demanderesse conclut à ce que le défendeur soit inscrit à sa place au registre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de H. _____ (conclusions I et II).

Le processus d'acquisition dérivée d'un droit réel suppose la réunion de deux éléments : un titre d'acquisition et une opération d'acquisition (Steinauer, Les droits réels, t. I, 4^{ème} éd., nn. 131 ss). Le titre d'acquisition est en principe un acte générateur d'obligations, par exemple un contrat de vente (Steinauer, op. cit., n.132). Quant à l'opération d'acquisition, elle comprend un acte de disposition et un acte matériel (Steinauer, op. cit., nn. 133 à 135). En matière immobilière, l'acte de disposition et l'acte matériel sont constitués par la réquisition d'inscription du droit au registre foncier, respectivement par l'inscription de ce droit au même registre (ibidem). Au sujet de ce dernier point, l'art. 971 al. 1 CC précise qu'un droit réel dont la constitution est subordonnée à une inscription au registre foncier n'existe comme tel que si cette inscription a été opérée (principe absolu de l'inscription).

Dans le domaine du principe absolu (art. 971 CC), la règle de l'inscription est tenue en échec par le principe de la légalité (ou de la causalité), principe que la jurisprudence déduit de l'art. 974 al. 2 CC (TF 5A_846/2009 c. 3.2 du 12 mars 2010, reproduit in RNR 2011 p. 112; ATF 64 II 284 c. 2a, JT 1939 I 99; Deschenaux, Le Registre foncier, in : Traité de droit privé suisse, vol. V, t. II/2, 1983, p. 599; Homberger, Zürcher Kommentar, 1938, n. 3 ad art. 974 CC). En effet, l'opération d'acquisition d'un droit réel n'étant valable que si sa cause - c'est-à-dire le titre d'acquisition - est valable, l'inscription au registre foncier ne suffit pas à

elle seule à transférer le droit réel (Steinauer, op. cit., n.138). L'art. 974 al. 2 CC prévoit donc que l'inscription est faite indûment lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire. En d'autres termes, l'inscription constitutive est indue chaque fois qu'il manque l'une de ses deux conditions matérielles, à savoir un titre d'acquisition valable et une réquisition émanant de la personne compétente (acte de disposition) (Steinauer, op. cit., n. 908; Deschenaux, op. cit., pp. 599 ss; Homberger, op. cit., n. 3 ad art. 974 CC). Est ainsi indue l'inscription opérée sur la base d'une cause non valable, par exemple d'une vente nulle en raison d'un vice de forme ou invalidée pour vice de la volonté ou lésion; l'absence de réquisition d'inscription, le défaut de pouvoir de disposer de la personne qui l'a effectuée ou le vice de la volonté dont celle-ci est entachée rendent également indue l'inscription opérée (Deschenaux, op. cit., pp. 600 ss; Homberger, op. cit., n. 8 ad art. 974 CC et les références citées; Ostertag, Berner Kommentar, 1912, n. 10 ad art. 974 CC; Steinauer, op. cit., n. 909).

bb) Le redressement d'une inscription opérée indûment au registre foncier peut être obtenu par l'action en rectification du registre foncier de l'art. 975 al. 1 CC (TF 5A_846/2009 du 12 mars 2010, reproduit in RNR 2011 p. 112; ATF 133 III 641 c. 3.1.1; Deschenaux, op. cit., p. 661; Steinauer, op. cit., nn. 954 s.). Aux termes de cette disposition, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification. Peut agir en rectification en application de l'art. 975 al. 1 CC le titulaire du droit réel lésé ou la personne dont il est prouvé qu'elle est inscrite indûment, par exemple celle qui a acheté en vertu d'un contrat de vente nul (Steinauer, op. cit., nn. 980 à 983a). Quant à la qualité pour défendre, elle appartient à celui qui tire avantage, directement ou indirectement, de l'opération indue (Steinauer, op. cit., nn. 984 s.). Enfin, le demandeur doit établir que l'inscription a été opérée sans cause, c'est à dire que les conditions de fond de l'opération, en l'occurrence de l'inscription au registre foncier, n'étaient pas remplies à la date à laquelle celle-ci a été effectuée (Steinauer, op. cit., nn. 954 ss et 986).

b) En l'espèce, la demanderesse est titulaire d'un droit de propriété sur la parcelle n° [...] de la Commune de H._____. Elle prétend implicitement avoir été indûment inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire de dite parcelle pour le motif que la vente immobilière convenue le 28 avril 2008 ne serait pas valable, parce qu'entachée d'un vice de la volonté. Elle soutient en outre, également implicitement, que c'est le défendeur qui a tiré avantage de cette inscription.

Dans la mesure où une inscription du registre foncier, soit le nom du propriétaire de la parcelle n° [...], a bien été modifiée en vertu d'un contrat conclu par les parties, il convient d'admettre que celles-ci ont la légitimation active, respectivement passive dans le cadre de l'action de l'art. 975 al. 1 CC.

Il reste à déterminer si cette modification a été effectuée sans cause légitime.

V. **a)** Dans son mémoire de droit, la demanderesse invoque avoir été amenée à contracter la vente immobilière par le dol (art. 28 al. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations), RS 220]) du vendeur, subsidiairement sous l'emprise d'une erreur essentielle (art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO) au sujet du caractère durablement habitable du bâtiment érigé sur la parcelle n° [...] de la Commune de H._____.

De son côté, le défendeur conteste tout vice du consentement de la demanderesse. Il se prévaut en outre de la clause d'exclusion de garantie figurant dans le contrat de vente conclu le 28 avril 2008.

b) La vente immobilière est régie par les art. 216 ss CO. A teneur de l'art. 221 CO, les règles concernant la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes d'immeubles. Ce renvoi a trait en particulier aux règles sur la garantie en raison des défauts des art. 197 ss

CO (TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 c. 3.1; ATF 131 III 145 c. 3, JT 2007 I 261).

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 et qui enlève à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (art. 197 al. 1 CO). Le défaut peut être matériel ou juridique (art. 197 al. 1 CO). Il y a défaut 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 (Tercier/Favre/Zen Ruffinen, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., n. 743, p. 109); c'est notamment le cas d'objets qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (SJ 1980 289, JT 1980 I 388; ATF 95 II 119, JT 1970 I 238) ou de terrains affectés de restrictions à bâtir (RVJ 1994 277, DC 1995 94/245; ATF 98 II 15, JT 1972 I 547). De tels défauts sont qualifiés par la doctrine d'erreurs sur l'utilité ou l'usage de la chose (Schmidlin, *Commentaire romand, Code des obligations I*, nn. 51 ss ad art. 23-24 CO; sur de telles erreurs en matière d'immeubles, cf. Schmidlin, *Berner Kommentar*, vol. VI/1/2, 1995, nn. 482 à 494 ad art. 23/24 CO).

Lorsqu'il allègue que la chose vendue est défectueuse, l'acheteur peut, si les conditions de ces deux voies de droit sont remplies, soit se prévaloir d'un vice du consentement pour invalider le contrat, soit se placer sur le terrain de la garantie des défauts et exercer l'action en résolution du contrat (dite aussi rédhibitoire) ou l'action en réduction du prix (dite aussi minutoire) (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.3; ATF 114 II 131 c. 1, JT 1988 I 508; ATF 109 II 319 c. 2, JT 1984 I 139). Il n'est fait exception à cette règle que dans le domaine du commerce de bétail (ATF 111 II 67 c. 3). Les deux voies sont alternatives (mais non cumulatives) et laissées au libre choix de l'acheteur. Rien n'empêche toutefois celui-ci de choisir, à titre principal, d'invalider le contrat et de se réserver, pour le cas où les conditions d'une invalidation ne seraient pas réalisées, de faire valoir subsidiairement l'action en garantie des défauts (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.3 et la référence citée).

c) En l'espèce, il est établi que la demanderesse et le défendeur ont conclu un contrat de vente (art. 184 al. 1 CO) qui porte sur un bien-fonds sis à H._____. Cette vente se définit ainsi comme une vente immobilière (art. 216 ss CO).

Il ressort de l'état de fait que, par courrier du 20 mars 2009, la demanderesse a fait valoir au défendeur son erreur essentielle. Le contenu de ce courrier n'a pas été allégué, pas plus que l'erreur dont il était question. Il n'est toutefois pas contesté que l'erreur invoquée par la demanderesse avait trait au fait que, selon le préavis rendu par le SDT le 5 mars 2009, le bâtiment situé sur la parcelle vendue ne pouvait pas être utilisé comme habitation permanente, mais uniquement comme résidence secondaire. Il s'agit donc d'une erreur que la doctrine qualifie d'erreur sur l'utilité ou l'usage de la chose, au sens précité. Le même 20 mars 2009, la demanderesse a de surcroît déposé une demande auprès de la Cour civile qui contient des allégations au sujet de prétendus vices du consentement - savoir le dol et l'erreur essentielle - et conclut à la restitution des prestations qui ont été réciproquement effectuées.

Au vu de ce qui précède, la demanderesse a opté pour l'invalidation du contrat de vente pour vices du consentement, sans se réserver la possibilité de faire valoir subsidiairement l'action en garantie des défauts. Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'une invalidation du contrat pour cause de vices du consentement sont ou non réunies.

VI. **a)** La demanderesse soutient avoir été victime d'un dol de la part du défendeur. Elle reproche en effet à celui-ci de lui avoir confirmé que le bâtiment sis sur la parcelle litigieuse était habitable été comme hiver, quand bien même il connaissait le statut particulier de son bien-fonds, savoir qu'il n'est possible d'y résider que de manière temporaire.

Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle.

Il y a dol au sens de cette disposition lorsque l'un des cocontractants, de manière illicite, fait croire à des faits faux ou dissimule des faits vrais, alors que ceux-ci sont déterminants pour la décision de son partenaire de conclure le contrat ou, à tout le moins, de le conclure aux conditions convenues. Il incombe à celui qui invoque un dol pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve qu'il y a eu tromperie et que celle-ci l'a déterminé à contracter (TF 4A_641/2010 du 23 février 2011 c. 3.4; TF 4A_270/2010 du 21 janvier 2011 c. 5.1).

b) En l'espèce, la demanderesse a allégué le dol du défendeur et s'est réservée la possibilité de faire entendre des témoins à ce sujet (allégués 44 à 46). Cependant, elle n'a par la suite proposé aucune audition de témoins sur ce point. Dans son mémoire de droit, la demanderesse se prévaut donc uniquement de la déposition du fils du défendeur faite en réponse à l'allégué 20, qui concerne une autre question sans intérêt pour le présent litige. Or, cette déclaration ne saurait être retenue s'agissant de l'allégué 44, allégué sur lequel le témoin n'a pas été interrogé. En tout état de cause, comme relevé dans les remarques liminaires, les déclarations de ce témoin ne sont pas retenues.

Dès lors que la demanderesse échoue ainsi à prouver le dol du défendeur, ce moyen ne saurait être retenu.

VII. **a)** La demanderesse fait subsidiairement valoir avoir été dans l'erreur lorsqu'elle a conclu le contrat de vente.

Aux termes de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Il ressort de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO que l'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments

nécessaires du contrat. Pour que ce cas d'erreur essentielle soit réalisé, il faut tout d'abord que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de l'autre partie porte sur un fait qui était objectivement de nature à déterminer la partie à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues; il faut encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 135 III 537 c. 2.2, SJ 2009 I 477; ATF 132 III 737 c. 1.3; ATF 129 III 363 c. 5.3, JT 2004 II 16). Ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure ressortit au fait; savoir si l'erreur doit être qualifiée d'essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO est en revanche une question de droit (ATF 135 III 537 c. 2.2, SJ 2009 I 477; ATF 113 II 25 c. 1a, JT 1987 I 363).

b) En l'occurrence, il est établi que le contrat de vente litigieux avait pour objet une parcelle sur laquelle est érigé un bâtiment dans lequel la demanderesse souhaitait notamment passer ses hivers et qui devait être équipé à cet effet et être habitable de façon permanente. Il ressort également des faits que le défendeur avait été informé de ces éléments. Par ailleurs, le prix convenu entre les parties ne se conçoit, à dire d'expert, que pour un objet habitable. Or, selon un préavis du SDT du 5 mars 2009, le logement en question n'est pas habitable de façon permanente - savoir plus de trois mois par an -, si bien qu'il a le statut de résidence secondaire. Ainsi, des travaux de rénovation - par exemple d'isolation extérieure - ne peuvent pas être entrepris, car ceux-ci auraient pour conséquence de rendre le bâtiment utilisable à l'année. Enfin, il est établi qu'avant de prendre connaissance du courrier du SDT, la demanderesse ignorait que le bâtiment ne pouvait être utilisé que comme résidence secondaire et qu'elle ne savait pas ni ne pouvait savoir que l'habitation permanente n'était pas possible; l'agent immobilier [...], qu'elle avait mandaté pour vendre l'immeuble dont elle était propriétaire à [...], et qui lui a indiqué l'immeuble litigieux, ne le savait pas non plus, en dépit du fait qu'il avait - comme elle - consulté le dossier communal qui renfermait un permis d'habiter.

Compte tenu de ce qui précède, il convient de retenir qu'au moment de la conclusion du contrat de vente, soit le 28 avril 2008, la demanderesse était dans l'erreur au sujet de l'utilité de la chose, soit le caractère habitable à l'année du logement érigé sur la parcelle. Il apparaît en outre que cette caractéristique a été pour elle un élément déterminant dans la conclusion du contrat. En effet, la demanderesse n'entendait en aucun cas acquérir un logement habitable au plus trois mois par année et n'a pas payé le prix d'une résidence secondaire. Par conséquent, l'importance de son erreur ne saurait être déniée. La question n'est toutefois pas que subjectivement essentielle pour la demanderesse. Le caractère durablement habitable d'une habitation est en effet aussi, objectivement, selon la loyauté commerciale, un élément essentiel au moment d'acquérir un bien-fonds. Au demeurant, il est établi que le défendeur avait été informé des attentes de la demanderesse sur ce point; il ne pouvait donc ignorer que cet élément était déterminant du point de vue de sa cocontractante.

En conclusion, il y a lieu de considérer que la demanderesse était bel et bien dans l'erreur au moment de la conclusion du contrat de vente immobilière, et ce sur un point essentiel.

VIII. **a)** Aux termes de l'art. 31 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (al. 1). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (al. 2).

b) En l'espèce, la demanderesse a découvert son erreur au moment de recevoir le préavis rendu par le SDT le 5 mars 2009.

Elle a manifesté sa volonté d'invalidier le contrat dans la demande qu'elle a déposée le 20 mars 2009 auprès de la cour de céans. A

cette date, le délai d'une année de l'art. 31 CO n'était pas arrivé à échéance.

Partant, le vice du consentement entachant le contrat de vente n'a pas été ratifié par l'écoulement du temps.

IX. a) Le défendeur se prévaut de la clause d'exclusion de garantie figurant dans le contrat de vente.

De jurisprudence constante, une erreur essentielle, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, ne peut pas être invoquée pour des faits qui sont couverts par une clause d'exclusion de la garantie des défauts, valablement conclue (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; ATF 126 III 59 c. 3, JT 2001 I 144).

Pour juger de la portée d'une clause excluant ou limitant la garantie ou la responsabilité du vendeur, il faut appliquer les principes classiques de l'interprétation des contrats (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1088, p. 162). Ainsi, lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut pas être établie, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance, ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4C.297/2004 du 9 décembre 2004 c. 2.1; TF 4C.295/2004 du 12 novembre 2004 c. 4.1).

Puisqu'une clause d'exclusion de garantie déroge au régime légal, elle doit clairement exprimer la volonté des parties à cet égard (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 2.1; TF 4C.227/2003 du 9 décembre 2004 c. 5.2.1; ATF 126 III 59 c. 5a, JT 2001 I 144; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 897 et 1089, pp. 132 et 162 s. et les références citées). C'est pourquoi une clause d'exclusion doit, dans le doute, être interprétées de manière restrictive (TF 4C.33/2004 du 8 février 2006; TF 4C.357/2005 du 8 février 2006).

En particulier, une clause exclusive de garantie ne couvre pas les défauts qui, selon une interprétation objective, sont totalement étrangers aux éventualités que l'acheteur doit raisonnablement prendre en considération (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; ATF 130 III 686 c. 4.3 ss, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 c. 4a, JT 2001 I 144; ATF 107 II 161 c. 6c, JT 1981 I 582). L'ensemble des circonstances concrètes permet de déterminer le cadre qui pouvait être envisagé par l'acheteur; l'on tiendra compte notamment du but économique de la convention (TF 4C.119/2005 du 25 août 2005; TF 4C.297/2004 du 9 décembre 2004). Ainsi, un défaut inattendu compromettant sensiblement le but financier du contrat échappe en principe à la clause d'exclusion de garantie. A titre illustratif, l'acheteur d'une habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts d'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. Pour déterminer l'importance économique du défaut en lui-même, il sied de considérer le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu. Ainsi, l'acquéreur d'une construction ancienne qui accepte une clause d'exclusion de la garantie doit s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10 % du prix d'achat (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 c. 4.1; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247).

b) En l'espèce, les parties n'ont pas fait porter l'instruction sur leur réelle et commune intention lors de l'adoption de la clause d'exclusion de garantie, ni sur les circonstances entourant l'insertion de celle-ci dans l'acte de vente, de sorte que l'état de fait ne contient rien à ce propos. Il y a par conséquent lieu d'interpréter la clause en question selon le principe de la confiance. Pour rappel, la clause a la teneur suivante:

"2. Garantie

2.1. En général

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci.

L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi.

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur.

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie."

Dans son mémoire de droit, le défendeur se prévaut des clauses 1.2 et 1.3 du contrat qui mentionnent que l'acquiesse déclare bien connaître l'état de l'immeuble vendu, respectivement s'être suffisamment renseignée auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur l'immeuble vendu, et connaître la zone dans laquelle est englobé ledit immeuble ainsi que son état d'équipement. Il en déduit que la clause d'exclusion de garantie porterait sur les défauts tant matériels que juridiques.

A la lecture de la clause 2.1, l'on constate toutefois que celle-ci ne contient aucune précision quant à la nature du défaut dont l'exclusion de garantie est envisagée. En particulier, elle n'indique pas que l'exclusion porterait sur les qualités juridiques de la parcelle, notamment son statut administratif et l'habitabilité de son bâtiment. Il s'agit d'une clause générale, qui s'apparente à une clause de style destinée à n'exclure que les défauts courants.

La demanderesse fait valoir dans son mémoire qu'au moment de la conclusion du contrat de vente, le défendeur était au courant du fait que le bâtiment situé sur la parcelle n° [...] n'était pas durablement habitable. Elle n'a cependant ni allégué ni prouvé cette circonstance, de sorte qu'il convient de retenir qu'à l'instar de la demanderesse, le défendeur a appris au plus tôt l'existence de ce défaut juridique au moment de prendre connaissance du préavis du SDT rendu le 5 mars 2009.

Dans ces circonstances, par voie d'interprétation objective, il convient de retenir qu'au moment d'insérer la clause d'exclusion de garantie dans l'acte de vente, aucune des parties n'envisageait l'éventualité du préavis du 5 mars 2009 ni par conséquent l'éventualité du défaut juridique consistant dans l'impossibilité d'habiter durablement le logement. Dans ces conditions, le défaut en question ne pouvait entrer dans les éléments prévisibles pour les parties et en particulier pour la demanderesse. Il était inattendu, au sens de la jurisprudence citée *supra* (cf. cons. IX a)). L'habitation durable étant impossible, ce défaut juridique compromet le but - notamment économique - du contrat de vente, et ce dans une mesure importante, voire rédhibitoire.

Au vu de ce qui précède, force est d'admettre que l'impossibilité d'habiter durablement le bâtiment ne constitue pas un défaut couvert par la clause d'exclusion de garantie incorporée dans l'acte de vente. Par conséquent, dite clause ne saurait empêcher la demanderesse de se prévaloir de l'erreur pour invalider le contrat, ce qu'elle a valablement fait (cf. cons. VIII b) *supra*).

X. a) La demanderesse a pris des conclusions en rectification du registre foncier (I et II) ainsi qu'en restitution du prix de vente (III).

Lorsqu'une partie se prévaut valablement d'un vice de la volonté, l'invalidation du contrat produit en principe ses effets *ex tunc* (TF 4C.197/2004 du 27 septembre 2004 c. 4.1; ATF 129 III 320 c. 7.1.1, JT 2003 I 331 et les références citées); le contrat est réputé invalide dès l'origine. Si les prestations ont déjà été effectuées, elles doivent être restituées: le vendeur peut revendiquer la chose (art. 641 al. 2 CC) et, en matière immobilière, agir en rectification du registre foncier (art. 975 CC); l'acheteur peut quant à lui agir selon les règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (TF 4C.197/2004 du 27 septembre 2004 c. 4.1; ATF 129 III 320 c. 7.1.1, JT 2003 I 331 et les références citées; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1080, p. 161). Toutefois, dans le cadre des contrats de durée complètement ou partiellement exécutés,

l'invalidation équivaut à une résiliation *ex nunc*, sauf si le vice de la volonté a influencé le rapport entre prestation et contre-prestation (ATF 129 III 320 c. 7.1.2 et 7.1.4, JT 2003 I 331 et les références citées). En matière de vente trait pour trait, il n'y pas de place pour une résiliation avec effet *ex nunc*, dès lors qu'il s'agit d'un contrat à exécution instantanée (TF 4C.313/2002 du 9 mars 2004 c. 6.1).

En règle générale, il y a lieu de restituer les prestations trait pour trait. Cela vaut même en matière de vente où la nature des prétentions n'est pas la même (Schmidlin, op. cit., n. 94 ad art. 31 CO). Toutefois, si les actions en revendication et en rectification du registre foncier sont imprescriptibles (art. 641 al. 2 et 975 CC), tel n'est en revanche pas le cas de l'action en restitution du prix (art. 67 CO). Compte tenu de ce déséquilibre, la doctrine admet la possibilité d'accorder à l'acheteur un droit de rétention sur la chose aux fins de garantir la restitution du prix (Schmidlin, op. cit., n. 101 ad art. 23/24 CO).

En ce qui concerne l'action en rectification du registre foncier de l'art. 975 CC dont se prévaut la demanderesse, ses conditions ont d'ores et déjà été exposées (cf. cons. IV a)bb) *supra*), si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Quant à l'action fondée sur l'enrichissement illégitime, elle repose sur quatre conditions, savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence d'une cause légitime (art. 62 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., p. 584; Petitpierre, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 4 ad art. 62 CO). S'agissant de la quatrième condition, l'art. 62 al. 2 CO précise que la restitution est due de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister. L'art. 63 al. 1 CO prévoit quant à lui que celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant par erreur qu'il devait ce qu'il a payé.

L'enrichissement illégitime au sens des art. 62 ss CO comprend non seulement le capital, mais également l'intérêt perçu grâce à ce capital (ATF 130 V 414 c. 5.2; ATF 84 II 179 c. 4; ATF 80 II 152 c. 3, JT 1955 I 130; Engel, op. cit., p. 599). Le taux de cet intérêt ne correspond pas forcément à celui de l'intérêt moratoire, mais doit être fixé de cas en cas, en fonction des circonstances; le juge ne peut dès lors pas accorder d'emblée un intérêt à 5 % l'an sans que le demandeur à l'action en répétition n'ait étayé de quelque manière sa prétention (ATF 130 V 414 c. 5.2 et les références citées).

b)aa) En l'espèce, la demanderesse a établi avoir valablement invalidé le contrat de vente pour erreur essentielle, si bien que celui-ci doit être considéré comme nul *ab initio*. C'est donc indûment, puisque dépourvue de cause, qu'a été opérée l'inscription au registre foncier de la demanderesse en qualité de propriétaire de la parcelle n° [...].

Compte tenu de cet élément et de ce qui a été constaté sous cons. IV b) *supra*, force est de constater que les conditions de l'art. 975 CC sont en l'espèce remplies. Il convient donc d'admettre les conclusions I et II de la demande et d'ordonner au conservateur du registre foncier de rectifier l'extrait relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de H. _____ en inscrivant le défendeur comme propriétaire en lieu et place de la demanderesse.

bb) En conclusion III, la demanderesse sollicite le remboursement du prix de vente. Elle ne requiert cependant pas que celui-ci ait lieu trait pour trait avec la rectification du registre foncier ou qu'un droit de rétention lui soit consenti à cet effet.

Au titre d'exécution du contrat de vente conclu le 28 avril 2008, la demanderesse a versé au défendeur un montant de 302'500 francs. Elle s'est ainsi appauvrie de ce montant au profit du défendeur. L'acte de vente était invalide – et il a été invalidé, en effet – parce qu'entaché d'un vice du consentement, de sorte qu'il convient de retenir que l'attribution des 302'500 fr. a été effectuée sans cause valable. De

plus, il est établi que la demanderesse était bel et bien dans l'erreur au moment d'accomplir volontairement cette prestation. Enfin, le défendeur ne fait valoir aucun moyen en relation avec cette prétention, par exemple qu'il ne serait plus enrichi (art. 64 CO) ou que l'action serait prescrite (art. 67 CO).

Les conditions de l'action en enrichissement illégitime étant ainsi toutes réalisées, la conclusion III de la demande doit être admise à hauteur du montant de 302'500 francs.

cc) La demanderesse conclut à l'allocation d'un intérêt à 5 % l'an sur la somme de 302'500 fr. dès le 2 mai 2008.

N'ayant n'a pas fait porter l'instruction sur d'éventuels fruits ou intérêts qu'aurait perçus le défendeur sur les 302'500 fr. reçus à tort, la demanderesse n'a pas étayé de quelque manière que l'enrichissement de celui-ci serait supérieur au montant du capital.

Il n'en demeure pas moins que dans le cadre des art. 62 ss CO, la déclaration de l'appauvri manifestant clairement sa volonté de se voir restituer l'indu vaut interpellation au sens de l'art. 102 al. 1 CO et met l'enrichi en demeure (Petitpierre, op. cit., nn. 15 ad art. 62 CO et 30 ad art. 64 CO et la référence citée à la note infrapaginale n. 29). La date de la réception de cette déclaration de volonté est déterminante (Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 19 ad art. 102). Par ailleurs, à défaut de convention, le taux d'intérêt moratoire est de 5 % (art. 104 al. 1 CO).

En l'occurrence, par courrier du 20 mars 2009, la demanderesse a fait valoir son erreur essentielle au défendeur. Elle n'a toutefois pas allégué y avoir également requis le remboursement du prix de vente, de sorte que cet élément n'a pas été retenu dans l'état de fait. Par conséquent, il convient de retenir que l'interpellation du défendeur (art. 102 al 1 CO) a eu lieu au plus tôt au moment où celui-ci s'est vu notifier la demande, soit le 9 avril 2009.

En conclusion, un intérêt moratoire de 5 % l'an doit être accordé à la demanderesse dès le 10 avril 2009.

XI. **a)** En conclusion IV, la demanderesse fait valoir une prétention en réparation du préjudice qu'elle aurait subi du fait de l'invalidité du contrat de vente à hauteur de 14'212 fr. 85. Cette somme se décompose en frais de notaire (4'200 fr.), loyers (6'750 fr.), frais de conseil avant le dépôt de la demande (2'262 fr. 85) et frais de déblaiement du logement sis sur la parcelle acquise (1'000 fr.). L'ensemble de ces postes ressort de l'état de fait, hormis le deuxième qui ne l'est que partiellement et le dernier qui n'a pas été établi. Ce faisant, la demanderesse réclame l'intérêt négatif au contrat, c'est-à-dire le dommage qu'elle n'aurait pas éprouvé si le contrat n'avait pas été conclu (Engel, op. cit., p. 734).

En matière de vices du consentement, seuls le dol (art. 28 CO) et la crainte fondée (art. 29 et 30 CO) peuvent donner lieu à réparation du dommage. Le fondement de cette responsabilité est double, le dol et la crainte fondée constituant à la fois des actes illicites et des infractions au devoir de diligence que se doivent les parties en pourparlers (*culpa in contrahendo*) (Engel, op. cit., pp. 357 à 359 et 368). Ces deux vices du consentement donnent ainsi lieu à un concours d'actions en dommages-intérêts délictuelle et contractuelle. C'est en principe l'intérêt négatif au contrat qui est couvert, notamment les frais et débours en vue de la conclusion du contrat.

Quant à l'art. 26 CO, il prescrit que la partie qui invoque son erreur pour se soustraire à l'effet du contrat est tenue de réparer le dommage résultant de l'invalidité de la convention si l'erreur provient de sa propre faute, à moins que l'autre partie n'ait connu ou dû connaître l'erreur.

En l'espèce, la demanderesse a contracté la vente immobilière dans l'erreur mais non pas sous l'empire d'une crainte fondée, victime

d'un dol ou plus généralement d'une *culpa in contrahendo*. Elle n'est dès lors pas légitimée à actionner le défendeur en réparation d'un dommage, que ce soit sous l'angle délictuel ou contractuel. La demanderesse ne peut pas non plus invoquer l'art. 26 CO, puisque, dans cette hypothèse, ce n'est pas la victime de l'erreur mais l'autre partie qui peut demander réparation.

Quant aux règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), elles ne sont d'aucun secours pour la demanderesse, l'étendue de la restitution étant limitée à l'enrichissement (cf. art. 64 CO), et seul le défendeur ayant droit au remboursement de ses impenses, à certaines conditions (art. 65 CO).

La conclusion IV de la demande doit donc être rejetée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si, effectivement, la demanderesse n'aurait pas subi le préjudice allégué si le contrat n'avait pas été conclu.

XII. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC, RSV 270.11.6] et applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant.

b) En l'espèce, les conclusions I à III de la demanderesse sont admises, tandis que la conclusion IV est rejetée. Obtenant en grande partie gain de cause, la demanderesse a droit à des dépens réduits d'un

huitième, à la charge du défendeur, qu'il convient d'arrêter à 24'324 fr. 60, savoir :

- a 14'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 700 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 9'624 fr 60 en remboursement des sept huitièmes de
. son coupon de justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos
en application de l'art. 318a CPC,
prononce :**

- I. L'action en rectification du Registre foncier ouverte par la demanderesse L._____ contre le défendeur G._____, selon demande du 20 mars 2009, est admise.

- II. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, Office de Vevey, d'inscrire G._____ à la place de L._____ comme propriétaire de la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la Commune de H._____ et immatriculée au Registre foncier, Office de Vevey, sous la dénomination suivante :
 - Commune : [...]H._____
 - Numéro d'immeuble : [...]
 - Adresse(s) : [...]
 - No plan : 14
 - Surface : 371 m2, numérique
 - Genre(s) de nature : Place-jardin, 330 m2
 - Bâtiment(s) : Bâtiment, No ECA [...], 36m2
Bâtiment B14, 5m2
 - Estimation fiscale : Fr. 190'000.00, 2008, 13.01.2009

- III.** Le défendeur doit payer à la demanderesse la somme de 302'500 fr. (trois cent deux mille cinq cents francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 avril 2009.
- IV.** Les frais de justice sont arrêtés à 10'999 fr. 50 (dix mille neuf cent nonante-neuf francs et cinquante centimes) pour la demanderesse et à 2'607 fr. 50 (deux mille six cent sept francs et cinquante centimes) pour le défendeur.
- V.** Le défendeur versera à la demanderesse le montant de 24'324 fr. 60 (vingt-quatre mille trois cent vingt-quatre francs et soixante centimes) à titre de dépens.
- VI.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

P. Muller

Le greffier :

A. Bourquin

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 23 décembre 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de 30 jours dès notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet de l'appel doit être jointe.

Le greffier :

A. Bourquin

