

COUR CIVILE

Séance du 5 juillet 2013

Présidence de M. HACK, président

Juges : MM. Muller et Michellod

Greffière: Mme Bourquin

Cause pendante entre :

N._____

(Me C. Jaccard)

et

A.Z._____

(Me D. Merz)

- Du même jour -

Délibérant à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

Remarques préliminaires :

En cours d'instance, plusieurs témoins ont été entendus, notamment [...], qui était responsable du chantier des immeubles litigieux au sein de la société H._____. Eu égard à son implication dans le présent contentieux, la cour ne prendra en considération ses dépositions que dans la mesure où d'autres éléments du dossier les confirment ou si elles portent sur des points qui ne sont pas déterminants pour l'issue du litige. La cour appréciera avec la même circonspection le témoignage de [...], administrateur de H._____, qui a déclaré être intervenu sur le chantier litigieux et avoir une certaine connaissance de la procédure.

1. Le demandeur N._____ est propriétaire depuis le 16 mai 2007 de l'immeuble no [...], sis sur la parcelle de base no [...] de la Commune de [...].

Au moment de la conclusion du contrat dont il sera fait état ci-dessous (c. 2), le défendeur A.Z._____ était domicilié [...]. Il travaillait auprès de l'entreprise [...] en qualité d'ingénieur-informaticien, tandis que son épouse, B.Z._____, s'occupait d'architecture intérieure et de promotions immobilières.

2. Le 17 août 2007, le demandeur, en qualité d'acheteur, et le défendeur, en qualité de vendeur, ont conclu un contrat intitulé "vente à terme conditionnelle et pacte d'emption", portant sur les immeubles nos

[...], [...], [...] et [...], sis sur la parcelle de base no [...] de la Commune de [...].

Cet acte, passé par-devant [...], notaire à Rolle, prévoit notamment ce qui suit :

"1. Condition d'exécution.

La présente vente est subordonnée à l'obtention par l'acheteur, d'ici au dix-neuf septembre deux mil sept au plus tard, d'un permis d'établissement de type « C » CE/AELE lui permettant ainsi d'acquérir les immeubles en cause conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Au cas où cette condition ne pourrait être réalisée, tous moyens et voies de recours échus, au plus tard à la date prévue ci-dessus, le présent acte sera caduc de plein droit sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre, et les acomptes versés restitués à l'acheteur, sans intérêt.

2. Exécution de vente.

Pour autant que la condition réservée ci-dessus soit réalisée, l'exécution de la présente vente aura lieu par la signature de l'exécution de vente et réquisition de transfert au Registre foncier et constatant le paiement de l'intégralité du prix de vente.

Les parties se convoqueront d'elles mêmes pour la signature de cette réquisition de transfert moyennant préavis de 10 (dix) jours adressé aux parties et au notaire soussigné, mais toutefois au plus tard le trente octobre deux mil sept.

Les parties pourront d'un commun accord décider de retarder ou avancer la signature de la réquisition de transfert immobilier.

3. Etat des immeubles vendus.

Les lots vendus seront transférés dans leur état au jour de l'exécution de vente définitive, entièrement terminés et habitables conformément aux plans déposés au Registre foncier, avec leurs parties intégrantes et accessoires, et au descriptif des travaux, dont l'acheteur déclare avoir parfaite connaissance, accepter et ne formuler aucune réserve particulière à ce sujet.

Le vendeur fait ici consigner que les lots d'habitation vendus seront libres de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-

dessus, ainsi que de tout bail, de tout usufruit au jour de l'exécution du présent acte.

Le vendeur fait ici également consigner qu'il s'engage à régler, pour le jour de l'exécution des présentes, la question de l'aménagement des canalisations avec les copropriétaires de la parcelle voisine, à savoir la parcelle RF no [...] de [...], conformément aux termes de la servitude inscrite sous numéro [...] des présentations au Registre foncier, ainsi qu'à supporter l'intégralité des frais avec les propriétaires concernés.

4. **Garantie.**

La présente vente a lieu sous les garanties légales quant aux travaux effectués par les maîtres d'état et entrepreneurs, la reconnaissance définitive des travaux étant la date de référence pour le point de départ du délai de garantie.

En conséquence, le vendeur demeurera garant de tous vices de construction conformément au Code des Obligations. Les garanties du vendeur n'excéderont pas celles données par les entrepreneurs et constructeurs selon les contrats d'adjudication, cela tant dans leur contenu que dans leur durée.

L'acheteur déclare savoir qu'il sera ainsi au bénéfice d'une garantie d'un an pour les défauts apparents, de cinq ans pour les défauts cachés et de dix ans pour les défauts que le vendeur lui aurait cachés volontairement au sens de l'article cent nonante-neuf du Code des Obligations.

Le vendeur remettra à l'acheteur, dès que possible et après l'exécution du transfert de propriété, la liste des intervenants et, pour chacun d'eux, la durée et le point de départ de la durée de la garantie la concernant.

Ces garanties sont équivalentes aux normes SIA.

Pour le cas où l'acheteur souhaiterait actionner directement les maîtres d'état et entrepreneurs ou fournisseurs en vertu des règles du contrat d'entreprise, le vendeur lui cède, dans toute la mesure du possible, ses droits contre lesdits maîtres d'état, entrepreneurs et fournisseurs.

Au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acheteur recevra une déclaration du constructeur coordonnant les travaux de construction, attestant que tous les maîtres d'état, entrepreneurs et artisans ayant participé à la construction des lots

de propriété par étages objets du présent acte ont été entièrement payés ou payé à concurrence d'un certain pourcentage.

(...)

9. Achèvement des travaux.

Le vendeur prend l'engagement, à ses frais et sous son entière responsabilité :

a) d'achever pour le trente octobre deux mille sept au plus tard, cas de force majeure excepté, les travaux d'aménagement intérieur des immeubles objets de la présente vente, conformément aux plans et au descriptif de la construction connus des parties et dont il est fait état ci-dessus, à l'exception des travaux de plus-values, spéciaux commandés par l'acheteur directement à l'entreprise générale, sous son entière et pleine responsabilité;

b) d'achever tous les travaux sur les parties communes, y compris l'installation d'un portail, et les surfaces privatives conformément au contrat d'entreprise générale dans un délai échéant au plus tard au jour de l'exécution des présentes et d'achever également les aménagements extérieurs convenus au plus tard six mois après l'exécution des présentes compte tenu des périodes de plantations de la végétation notamment;

c) de faire exécuter tous les travaux de retouches, en concours avec l'acheteur, après avoir procédé aux reconnaissances usuelles;

d) de payer en totalité les maîtres d'état, artisans, entrepreneurs et fournisseurs, de manière qu'aucune hypothèque légale ne puisse être inscrite sur les lots immobiliers vendus, le vendeur s'engageant à remettre à l'acheteur, au jour de l'exécution du présent acte, une attestation certifiant que tous les maîtres d'état, artisans et entrepreneurs ont été entièrement payés et, le cas échéant, le pourcentage des factures encore impayées;

e) de payer tous les frais accessoires découlant directement ou indirectement à la construction (intérêts intercalaires, frais de raccordement aux réseaux d'eau, d'égouts, de téléphone, de télé-réseau, d'électricité, taxes diverses en rapport avec la construction);

f) d'assurer le bâtiment contre l'incendie, de le faire cadastrer et d'obtenir au plus vite, dès l'achèvement des travaux, le permis d'habiter;

g) d'intervenir dans tous les cas où cela se révélerait nécessaire, à la première demande de l'acheteur, auprès des entrepreneurs et fournisseurs pour exiger l'exécution de tous les travaux tombant sous le coup de la garantie incombant au vendeur.

En ce qui concerne le délai prévu ci-dessus, demeurent réservés les cas de force majeure, la finition des aménagements extérieurs, ainsi que l'éventuel retard résultant des travaux spéciaux commandés par l'acheteur.

Il est ici précisé que l'acheteur est autorisé, moyennant avertissement préalable au vendeur, à commander des travaux spéciaux à exécuter dans les lots ici vendus, sous son entière responsabilité et à ses propres frais".

La norme SIA à laquelle il est fait référence est la norme SIA 118, alléguée en son entier.

Selon le chiffre 12 de ce contrat, le prix de vente était fixé à 2'456'256 francs.

3. La société H._____ a exécuté les travaux, qui étaient suivis par B.Z._____.

4. Par acte notarié du 7 novembre 2007, les parties ont modifié l'acte du 17 août 2007, en particulier ses chiffres 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12 et 18. Cette modification a été justifiée par le fait que les lots n'étaient pas encore terminés à la fin du mois d'octobre 2007, comme cela devait être le cas.

En annexe à cet acte, figure un accord signé par les parties le 1^{er} novembre 2007 en présence du notaire [...], portant sur les travaux à effectuer sur les biens vendus, moyennant une réduction du prix de vente. L'acte du 7 novembre 2007, qui formalise le contenu de cet accord, mentionne ce qui suit :

"1. (...)

La présente vente (...) est subordonnée à la finition par le vendeur des appartements ici vendus s'agissant notamment de la "structure technique" des immeubles vendus selon le contrat d'entreprise générale qu'il a souscrit (...).

(...)

Dès réception des appartements, à savoir dès la signature de la réquisition de transfert, l'acheteur assumera seul la responsabilité d'achever les derniers travaux avec H. _____ ou un tiers de son choix, sans reprise des droits et obligations découlant du contrat d'entreprise générale signé par le vendeur qui en reste seul responsable vis-à-vis de son cocontractant.

(...)

4. (...)

La présente vente a lieu sous les garanties légales quant aux travaux effectués par les maîtres d'état, artisans et entrepreneurs, la reconnaissance définitive des travaux étant la date de référence pour le point de départ du délai de garantie.

(...) le vendeur cède à l'acheteur toutes les garanties présentes et futures contre les maîtres d'état, artisans et entrepreneurs, découlant du contrat d'entreprise générale.

(...) le vendeur confère à l'acheteur tous les pouvoirs de représentation nécessaires à l'exercice des droits indissolublement liés à la qualité de maître de l'ouvrage.

(...)

9. (...)

Compte tenu de ce qui précède et en dérogation au chiffre 9 (neuf) lettre f de l'acte de vente à terme conditionnelle et pacte d'emption précité, il appartiendra à l'acheteur d'obtenir le permis d'habiter pour les appartements objets des présentes, charge au vendeur d'assumer la prise en charge des frais qui en découleront sur simple réquisition écrite de l'acheteur".

5. La fourniture et la pose d'un revêtement en gravier gras jaune stabilisé a été devisée par 5'412 fr. par le sous-traitant de H. _____, [...].

Le 27 novembre 2007, ces travaux ont été facturés pour un montant de 5'940 francs.

6. A la fin de l'année 2007, les appartements n'étaient toujours pas terminés, l'entreprise générale H. _____ ayant pris beaucoup de retard.

Par courrier du 5 décembre 2007, faisant suite à la visite du bâtiment de la veille avec les parties, H. _____ a écrit au défendeur pour se déterminer sur les points litigieux. Ce courrier, qui a été signé par le

défendeur pour valoir procès-verbal de réception, mentionne notamment ce qui suit :

"(...)

10. la qualité du revêtement stabilisé sur la place de parc est conforme aux normes en vigueur. Les traces laissées par la voiture de Mme B.Z._____ sont tout à fait normales car l'utilisation de la place de parc avait été interdite pendant la période de durcissement de la stabilisation.

(...)

Tous les points mentionnés ci-dessus en réponse à la visite du bâtiment entre MM. N._____ et A.Z._____ sont traités de telle manière que pour H._____, le bâtiment est remis et accepté sans défauts. Tous défauts cachés est couvert [sic] par le code des obligations suisse en la matière.

(...)"

Le demandeur n'a pas accepté le procès-verbal de réception. Par courriel du 7 janvier 2008 adressé au défendeur et au notaire [...], il a soulevé dix points devant être réglés. S'agissant de la cour du parking, il a précisé : "*Cost of repairs 30'000 CHF*" (trad. : coût de réparation 30'000 fr.).

Le notaire [...] s'est déterminé sur la liste de points précitée le 8 janvier 2008. Le conseil du défendeur en a fait de même le lendemain.

7. Le 11 janvier 2008, les parties ont signé une réquisition de transfert relative aux immeubles nos [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...] par-devant le notaire [...]. Cet acte mentionne notamment ce qui suit à son article III chiffre 2 :

"A titre de garanties et jusqu'à la levée des points litigieux, les comparants consignent en cet instant un montant de Fr. 30'000.- (trente mille francs) en mains du notaire soussigné.

Ce montant sera entièrement libéré en faveur du vendeur, moyennant accord des deux parties, dès la levée des points litigieux. "

Le courrier de H._____ du 5 décembre 2007, mentionné sous c. 6 ci-dessus, est annexé à cet acte.

Le 18 janvier 2008, le demandeur a été inscrit au registre foncier comme propriétaire des immeubles objet de l'acte précité. Dès cet instant, il lui appartenait d'intervenir pour obtenir le permis d'habiter.

8. Lors de sa séance du 3 avril 2008, la Municipalité de [...] a pris connaissance du rapport de la commission d'inspection des constructions établi par le bureau [...] concernant la construction sise sur les immeubles nos [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...]. Par courrier du même jour, dont le demandeur a reçu une copie, dite municipalité a adressé à H. _____ une liste de points à mettre en conformité afin d'obtenir le permis d'habiter. Ces points sont les suivants :

- "- Les directives pour les installations de production de chaleur à mazout ne sont pas respectées, soit : socle de 11 cm pour rétention des hydrocarbures, sécuriser les écoulements, etc.
- Prévoir un extincteur selon directives ECA.
- La largeur de l'escalier commun n'est pas conforme aux directives ECA en vigueur.
- Le fumiste transmettra les informations concernant les prises d'air des cheminées.
- L'entrepreneur transmettra un document concernant la conformité des canaux de fumée."

Ce courrier prévoit encore notamment ce qui suit :

"En ce qui concerne la largeur de l'escalier commun, copie du rapport est adressé ce même jour à l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre les incendies et les éléments naturels, Pully, s'agissant d'un objet de sa compétence.

Pour le reste, la Municipalité vous impartit un délai au 9 mai 2008 pour entreprendre les travaux utiles pour la mise en conformité, (...). Pour rappel, le permis d'habiter ne peut être délivré tant que le nécessaire n'aura pas été entrepris."

Par lettre du 9 avril 2008 adressée à la municipalité, le conseil du demandeur a pris position sur le courrier précité.

Par lettre recommandée du même jour, le conseil du demandeur a signalé au défendeur et à H. _____ les défauts constatés par la municipalité.

Le 23 avril 2008, le conseil du demandeur a déposé un recours contre la décision de la municipalité du 3 avril 2008 lui fixant un délai au 9 mai 2008 pour entreprendre les travaux pour la mise en conformité de sa propriété et lui refusant le permis d'habiter.

Dans ses déterminations du 30 avril 2008, l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) a indiqué que les plans mis à l'enquête ne mentionnaient pas la largeur de l'escalier et qu'ils devaient dans tous les cas respecter les règles de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie. Il a également proposé une solution pour remettre les logements en conformité.

Par courrier du 10 juin 2008, H. _____ a proposé une solution "pour palier à la non-délivrance du permis d'habiter en raison d'un escalier non-conforme aux normes ECA".

Par décision du juge instructeur de la Cour de droit administratif et public du 2 juillet 2008, la cause a été suspendue.

Par courrier du 8 juillet 2008, le demandeur a indiqué à H. _____ que le revêtement du parking extérieur devait être remplacé par un pavage.

H. _____ a annoncé le début des travaux de réalisation d'un mur pour le 6 octobre 2008.

Le 14 novembre 2008, [...] a adressé au demandeur une facture d'un montant de 4'949 fr. 60 pour des travaux d'enrochements.

H. _____ a annoncé qu'une séance avec l'ECA aurait lieu le 18 décembre 2008.

Le permis d'habiter a été délivré le 23 décembre 2008.

9. Par convention des 19 et 20 janvier 2009, le demandeur et la Commune de [...] ont mis un terme au litige administratif.

La cause a été rayée du rôle par décision du 22 janvier 2009.

10. Des travaux de finition ont été effectués par H. _____ jusqu'au 10 février 2009.

11. Le 12 février 2009, le demandeur a signé un contrat de bail partant le 16 février 2009 pour l'appartement meublé du 1^{er} étage. Le loyer était fixé à 7'000 francs.

12. Avant le dépôt de la demande dont il sera fait état ci-dessous (c. 17), le demandeur a eu des frais d'avocat à hauteur de 14'103 fr. 15, toutes taxes comprises.

13. Par acte notarié du 23 juillet 2010, le demandeur a vendu à des tiers les immeubles nos [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...], ainsi que le mobilier garnissant les appartements. Cet acte mentionne notamment ce qui suit sous ch. II. 1 :

"Les comparants rappellent que des travaux de finition du revêtement du sol situé devant les garages doivent encore être effectués dans le cadre de la propriété par étages. Ils conviennent que ces travaux seront effectués aux frais et par les soins des acheteurs, sous déduction d'une participation forfaitaire de Fr. 50'000.- (cinquante mille francs) à charge du vendeur, participation qui sera prélevée sur le prix de vente. "

L'acte prévoit en outre ce qui suit :

"En ce qui concerne les feuillets [...], avec les places de stationnement extérieures Nos 3 et 4, et [...], les comparants sont convenus que le vendeur (et sa famille) sera en droit de les occuper moyennant le versement d'une indemnité d'occupation de Fr. 75'000 (septante-cinq mille francs), jusqu'au vingt-quatre mai deux mille

onze, à dix-huit heures, dernier délai, date à laquelle ces biens immobiliers devront être définitivement libres de tout occupant.

(...)

Si, d'entente entre les parties, l'appartement mis à disposition du vendeur est mis en location par les acheteurs avant le vingt-quatre mai deux mille onze, le montant du loyer, à concurrence d'un montant maximum de 7'500.- (sept mille cinq cents francs) par mois, sera versé au vendeur, prorata temporis jusqu'au vingt-quatre mai deux mille onze."

14. La société [...] a pour but l'exploitation d'un bureau d'ingénieur civil, la direction de chantier, la promotion, l'achat et la vente d'immeubles.

Le 14 mars 2011, elle a établi, pour le demandeur, un constat relatif à la zone donnant accès au parking couvert des propriétés avoisinantes faisant partie du projet. Ce rapport mentionne en particulier ce qui suit :

"Selon le contrat que le propriétaire a signé, cette surface aurait dû être terminée par une couche cylindrée à refus pour assurer une surface de roulement prête à recevoir toute finition. Malheureusement, cette surface est restée brute, avec un tout-venant non cylindré, dans un état lamentable, avec des déchets de bois, de l'herbe et des traces de boulets, non compacté. Le mur cyclopéen à bloc non jointif présente à sa base une malfaçon non admise par les Règles de l'Art. Ceux-ci auraient dû être posés sur un lit de béton.

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que comprendre que le Maître de l'ouvrage avait refusé ce type de fini non conforme aux Règles de l'Art. Nous attestons qu'il est pratiquement impossible de poser une finition adéquate sur un terrain pareil

Les travaux envisagés, selon les Règles de l'Art, auraient dû être, comme les éléments décrits ci-après :

1. Enlever tous les éléments non minéraux tels que l'herbe, les écorces, etc.
2. Exécuter un dégrappage de la chaussée sur 10 à 15 cm.
3. Mettre une natte géotextile du type Bidim, puis poser 15 cm de Grave II non gélive et compacter cette couche à refus, pour surface avec pente, permettant aux eaux de ruissellement de s'évacuer contre le haut du talus rejoindre les grilles mises en place.

4. Sur cette surface, une fois contrôlée, nous pourrions mettre toutes les finitions que le Maître de l'Ouvrage aura décidées.
5. Nous constatons sur la photo 11 que la surface côté Lac du parking extérieur a servi de décharge à l'entreprise de construction."

15. En date du 15 juin 2011, le demandeur était toujours propriétaire de l'immeuble no [...] de la Commune de [...] avec droit exclusif sur le sous-sol et le garage [...], lot no [...].

16. En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], architecte EPFZ-SIA, qui a déposé son rapport le 1^{er} juin 2012. Celui-ci indique notamment ce qui suit :

a) Les seuls travaux apparemment non-conformes aux règles de l'art qui subsistaient après l'obtention du permis d'habiter à la suite de la fin des travaux de mise en conformité du 10 février 2009 étaient la qualité du revêtement de la place de parc et la finition des aménagements extérieurs en limite de propriété ouest.

b) Les lots transférés par le défendeur au demandeur n'étaient pas entièrement conformes au permis de construire et au dossier d'enquête, étant donné que la largeur de l'escalier intérieur ne respectait pas les directives de protection incendie.

Entre le refus du permis d'habiter, le 3 avril 2008, et son obtention le 23 décembre 2008, il s'est écoulé environ neuf mois, correspondant à la période maximale durant laquelle l'objet ne pouvait pas être mis en location. Il a y eu un temps d'attente non explicable de quatre mois entre la proposition de mise en conformité de l'entreprise H._____, le 10 juin 2008, et le début des travaux, en octobre 2008. Un permis d'habiter partiel pour l'appartement du rez-de-chaussée, de plein pied et facile d'accès pour les pompiers et l'évacuation du bâtiment, aurait éventuellement pu être demandé. Selon les déclarations du défendeur, le

demandeur et sa société auraient occupé tout ou partie des logements pendant la période de refus du permis d'habiter.

La valeur locative de l'immeuble était en 2008 de l'ordre de 350 fr./m² par an, soit, pour les deux logements totalisant 280 m², 98'000 fr. par an ou 8'166 fr. par mois.

Par conséquent, le dommage consécutif au non respect des normes en matière de protection incendie peut être estimé entre 40'830 fr. pour cinq mois et 73'494 fr. pour neuf mois.

c) En ce qui concerne les aménagements extérieurs, les travaux ont été réalisés durant l'été 2008 par le paysagiste [...], sur commande du demandeur et de son voisin, M. [...], après la construction de la villa du demandeur. Ils ont été entrepris afin de résoudre un problème de raccord aux nouveaux aménagements réalisés par M. [...]. Il ne s'agit donc pas de travaux exécutés pour éliminer un défaut des aménagements extérieurs mais d'une amélioration qui devrait être prise en charge conjointement par le demandeur et M. [...].

d) Le revêtement bitumeux du parking commun prévu par le descriptif de construction initial de l'entreprise générale a été modifié à la demande d'B.Z. _____, qui souhaitait un revêtement final en gravier gras jaune stabilisé et compacté, selon l'offre et la facture de la société [...]. B.Z. _____ n'a toutefois pas été satisfaite du résultat. Elle a signalé le défaut et retenu la somme de 6'000 fr. sur la facture finale émise par [...]. Le défaut, peut-être dû à une utilisation prématurée de la surface pendant la période de durcissement, a été constaté par [...] le 14 mars 2011. Le mode de faire pour la réfection du parking préconisé par l'expert [...] dans son constat du 14 mars 2011 était pertinent. La réfection du parking aurait entraîné des frais d'environ 27'000 fr., toutes taxes comprises, soit un dommage de 13'500 fr. pour le demandeur, si les travaux avaient consisté en la pose d'un revêtement bitumeux. Le montant de ces frais aurait été de 12'000 fr. uniquement, soit 6'000 fr. de dommage pour le demandeur, si les travaux s'étaient limités à la réalisation d'une surface de roulement

prête à recevoir toute finition. L'expert ignore de quelle surface étaient initialement convenues les parties. Durant l'été 2011, le parking a été complètement refait, avec un revêtement luxueux composé de pavés comprenant de nombreux décors, qui n'est en tout cas pas en relation avec le niveau de finition qui avait été initialement prévu, savoir soit un revêtement bitumeux soit une surface sans finition. Ce qui a été réalisé représente donc plus qu'une simple réfection. Dans ces conditions, la déduction pour travaux de revêtement contenue dans l'acte de vente aux époux [...] du 23 juillet 2010 de 50'000 fr., très élevée, n'est absolument pas justifiée.

e) Contrairement à ce qui a été retenu par [...] dans son constat du 14 mars 2011, le mur cyclopéen a été exécuté dans les règles de l'art.

f) En définitive, considérant que la majorité des défauts relevés par le demandeur dans sa liste du 7 janvier 2008 ont été corrigés, l'expert conclut ce qui suit :

"La demande de Monsieur N._____ concernant la perte locative engendrée par le refus du permis d'habiter peut être estimée entre **fr. 40'830.-** et **Fr. 73'494.-**.

La demande de Monsieur N._____ concernant la réfection de la place de parc doit être ramenée à **fr. 13'500.-** pour un dédommagement complet ou **fr. 6'000.-** pour un dédommagement ne concernant que l'aménagement d'une surface prête à recevoir un revêtement de finition. "

17. Par demande du 8 mai 2009, le demandeur N._____ a pris contre le défendeur A.Z._____ et contre [...] les conclusions suivantes :

"I. A.Z._____ et H._____ sont débiteurs solidaires de N._____, de la somme de Fr. 224'052.75 (deux cent vingt-quatre mille cinquante-deux francs et septante-cinq centimes) plus intérêt à 5 % l'an du 22 août 2008 sur Fr. 175'000 (cent septante-cinq mille francs) et de ce jour sur Fr. 49'052.75

(quarante-neuf mille cinquante-deux francs et septante-cinq centimes).

- II. Ordre est donné à A.Z._____ de libérer en faveur de N._____ la somme de Fr. 30'000.-- consignée chez le notaire [...] conformément à l'acte notarié au 11 janvier 2008, minute [...], en paiement de sa dette mentionnée sous conclusion I."

Dans sa réponse du 24 novembre 2009, le défendeur a invoqué la prescription. Il a en outre pris les conclusions suivantes :

I.- Les conclusions prises par le demandeur N._____ sont rejetées.

II.- Ordre est donné à N._____ de libérer en faveur de A.Z._____ la somme de fr. 30'000.00 consignée chez le notaire [...] conformément à l'acte notarié au 11.02.2008 sous minute No [...]."

Par jugement incident du 16 septembre 2010, le juge instructeur de la Cour civile a admis la requête de déclinatoire déposée le 23 mars 2008 par H._____ et éconduit le demandeur de l'instance ouverte selon demande du 8 mai 2009 en tant qu'elle concernait cette dernière société.

Par courrier du 9 novembre 2011, le demandeur a déclaré modifier la conclusion I de sa demande comme suit :

"I. A.Z._____ est débiteur de N._____ de la somme de Fr. 224'052.75 (deux cent vingt-quatre mille cinquante-deux francs et septante-cinq centimes) plus intérêt à 5 % l'an du 22 août 2008 sur Fr. 175'000 (cent septante-cinq mille francs) et de ce jour sur Fr. 49'052.75 (quarante-neuf mille cinquante-deux francs et septante-cinq centimes). "

Dans la lettre d'accompagnement de son mémoire de droit du 10 décembre 2012, le demandeur a déclaré réduire ses conclusions comme suit :

"I. A.Z._____ est le débiteur de N._____ et lui doit immédiat paiement des sommes de Fr. 73'494.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 août 2008 et de Fr. 27'603 fr. 15 avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 mai 2009, date du dépôt de la demande.

- II. Ordre est donné à A.Z. _____ de libérer en faveur de N. _____ la somme de Fr. 30'000.- consigné [sic] chez le notaire [...] conformément à l'acte notarié au 11 janvier 2008, minute No 3257, en paiement de sa dette mentionnée sous conclusion I ci-dessus."

Dans ses écritures, le défendeur a allégué que l'avis des défauts n'avait pas été donné en temps utile (allégués nos 118 et 153).

En droit :

I. 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*, 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 8 mai 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.

II. En vertu de l'art. 266 al. 1 CPC-VD, les conclusions peuvent être réduites ou modifiées jusqu'à la clôture de l'instruction, pourvu que les conclusions nouvelles demeurent en connexité avec la demande initiale. Toute modification, réduction ou augmentation de conclusions est faite par requête, notifiée par le juge à la partie adverse, ou par dictée au procès-verbal (art. 268 al. 1 CPC-VD).

En l'espèce, les modifications que le demandeur a apportées à ses conclusions par courriers des 9 novembre 2011 et 10 décembre 2012 ont été introduites au mépris des formes légales, de sorte qu'il convient d'en faire abstraction dans l'examen de la présente cause (CCIV 127/2012 du 21 septembre 2012; CCIV 6/2012 du 13 janvier 2013; CCIV 61/2011 du 7 novembre 2011).

III. Le demandeur N. _____ fait valoir que les immeubles que le défendeur A.Z. _____ lui a vendus étaient affectés de défauts. Il réclame de ce chef le paiement des montants suivants :

- 73'494 fr. à titre de perte locative,
- 14'103 fr. 15 pour les frais d'avocat relatifs aux démarches effectuées avant l'obtention du permis d'habiter, et
- 13'500 fr. (= 27'000 fr. ./ 2) pour la moitié des frais de réfection du parking.

Le défendeur conclut au rejet des prétentions du demandeur.

IV. a) Le demandeur a conclu avec le défendeur un contrat de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption portant sur les immeubles nos [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...]. Il ressort du chiffre 9 de cet acte, qu'à la date où celui-ci a été instrumenté - soit le 17 août 2007 -, des travaux d'aménagement intérieurs étaient en cours sur les immeubles objet du contrat de vente, dont était alors propriétaire le

défendeur. Par acte du 7 novembre 2007, les parties ont modifié leur contrat de vente en raison du fait que les lots n'étaient pas encore terminés, comme cela aurait dû être le cas. Ce nouvel acte prévoit que la vente était subordonnée à la finition par le vendeur des appartements vendus, en particulier de leur structure technique.

b) En cas de vente d'un bien-fonds sur lequel un bâtiment doit être construit ou est en cours de construction, les parties peuvent aménager leurs relations juridiques de différentes manières. Elles peuvent conclure deux contrats séparés, un contrat d'entreprise et une vente. Elles peuvent conclure un contrat mixte, qui combine les obligations d'un vendeur et celles d'un entrepreneur. Elles peuvent aussi convenir de la vente d'une chose future (ATF 117 II 259 c. 2b, JT 1992 I 559; Gauch, *Der Werkvertrag*, 5^{ème} éd., Zurich 2011, nn. 347 ss, pp. 140 ss).

L'élément décisif est que l'entrepreneur s'oblige envers le maître à réaliser la chose - et non seulement, comme le vendeur, à la livrer (Gauch, *op. cit.*, n. 127, p. 48; Schumacher, *in* : Koller [éd.], *Der Grundstückskauf*, St-Gall 1989, n. 632). Les termes de l'accord ne sont pas forcément déterminants (art. 18 al. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse - livre cinquième : droit des obligation, RS 220]). Pour distinguer le contrat d'entreprise du contrat de vente, il faut déterminer la volonté des parties (Gauch, *op. cit.*, n. 128, p. 49; Tercier/Favre/Carron, *in* : Tercier/Favre [éd.], *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., Genève/Zurich/Bâle 2009, n. 4243, p. 636). On conclura à l'existence d'un contrat d'entreprise lorsque l'acquéreur se voit conférer le droit d'influencer l'exécution, notamment par l'approbation des plans, les ordres qu'il donne ou les sous-traitants qu'il choisit (Gauch, *loc. cit.*; Tercier/Favre/Carron, *op. cit.*, n. 4243 et les réf. citées, p. 636; Schumacher, *op. cit.*, n. 634), lorsque la chose à produire a un caractère personnel marqué, ou qu'elle est spécialement créée pour les besoins de celui qui la commande (Tercier/Favre/Carron, *loc. cit.*). A l'inverse, il faut retenir l'existence d'un contrat de vente si l'acquéreur ne dispose d'aucune possibilité d'intervenir dans le processus de réalisation de l'ouvrage (TF 4C.301/2002 du 22 janvier 2003 c. 2.1), que le caractère

personnel n'est que secondaire, que la chose peut être utilisée pour d'autres besoins, ou que les spécificités du contrat n'en modifient que les détails (Tercier/Favre/Carron, loc. cit.). Tel est en général le cas lorsque celui qui s'est obligé à livrer un ouvrage l'aurait de toute manière réalisé, même en l'absence de tout contrat avec l'acquéreur en cause (Gauch, loc. cit).

c) En l'espèce, il ressort du chiffre 3 de l'acte de vente du 17 août 2007 qu'à cette date, les plans étaient déposés au registre foncier et il existait un descriptif des travaux, dont l'acheteur avait connaissance. Il n'est aucunement établi que ce dernier aurait participé à l'élaboration de ces documents ou donné de quelconques instructions dans ce cadre. Bien plus, l'acte de vente indique à son chiffre 9 que le vendeur s'engageait à achever les travaux conformément aux documents précités, « à l'exception des travaux de plus-values, spéciaux commandés par l'acheteur directement à l'entreprise générale, sous son entière responsabilité ». Il faut en déduire que, selon l'accord qu'il a conclu avec le défendeur, le demandeur ne disposait d'aucune possibilité d'intervenir dans le processus d'aménagement des immeubles auquel s'était engagé le défendeur, processus qui n'a pas été réalisé spécifiquement pour lui. S'il souhaitait effectuer des travaux supplémentaires, il n'était pas en mesure de les requérir de la part du défendeur, mais devait directement s'adresser à l'entrepreneur général. Il n'y a donc pas lieu, au vu des principes susmentionnés, de s'écarter de la qualification dont sont convenues les parties : l'accord qu'elles ont conclu ressortit au contrat de vente. Cette vente portant sur des immeubles, elle se définit comme une vente immobilière au sens des art. 216 ss CO.

V. L'acte signé par les parties le 17 août 2007 s'intitule "vente à terme conditionnelle et pacte d'emption". Le titre de celui qu'elles ont passé le 7 novembre 2007 est "modification de vente à terme conditionnelle et pacte d'emption".

a) A teneur de l'art. 151 CO, qui traite de la condition suspensive, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

Avant l'avènement de la condition suspensive, le rapport de droit est en suspens et l'obligation n'est pas exigible (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^{ème} éd., Berne 1997, p. 856). Au moment de son avènement, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire (Pichonnaz, *Commentaire romand*, 2^{ème} éd., Bâle 2012, n. 48 ad art. 151 CO). Le principe retenu par l'art. 151 al. 2 CO est que l'acte conditionnel produit des effets *ex nunc*, sauf convention contraire (Engel, *op. cit.*, p. 857; Pichonnaz, *op. cit.*, n. 49 ad art. 151 CO).

b) En l'espèce, il est établi que le contrat de vente était subordonné, d'abord, à la condition que le demandeur obtienne un permis d'établissement de type « C » CE/AELE, ensuite, après modification du 7 novembre 2007, à celle que le défendeur termine les appartements, en particulier leur structure technique.

Ces conditions ont manifestement été réalisées, étant donné que les parties ont signé la réquisition de transfert de propriété le 11 janvier 2008 et que le demandeur a été inscrit au registre foncier comme propriétaire le 18 janvier suivant. Force est dès lors d'admettre que le contrat de vente liant les parties a produit ses effets le 11 janvier 2008, au plus tard.

VI. Dans sa réponse du 24 novembre 2009, le défendeur a soulevé l'exception de prescription.

a) 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).

Cela étant, l'action en garantie pour les défauts d'un immeuble se prescrit normalement, non par un an comme dans la vente mobilière (art. 210 al. 1 CO), mais par cinq ans à compter du transfert de propriété (art. 219 al. 3 CO). Ce délai vaut pour tous les droits et toutes les actions de la garantie que peut faire valoir l'acheteur, y compris donc l'action en dommages-intérêts fondée sur les défauts (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 806 et les réf. citées, p. 119).

Les parties ont la faculté de modifier conventionnellement le délai légal pour ouvrir action en garantie (art. 210 al. 1 *in fine* CO). Elles peuvent notamment le réduire ou le prolonger (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 813, p. 120).

b) Le défendeur prétend que dans le cadre de l'examen de la question de la prescription, il faut non seulement tenir compte de la nouvelle version du chiffre 4 du contrat de vente (après modifications du 7 novembre 2007), mais également de l'ancienne, qui prévoyait une garantie d'un an pour les défauts apparents, de cinq ans pour les défauts cachés et de dix ans pour les défauts que le vendeur aurait volontairement dissimulés à l'acheteur. Selon lui, si les parties avaient voulu renoncer à ces restrictions sur les règles de la garantie, elles auraient dû expressément le mentionner dans l'acte de modification du 7 novembre 2007.

Cette argumentation ne convainc pas. En effet, il ressort des faits que par acte du 7 novembre 2007, les parties ont modifié les chiffres 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12 et 18 de leur contrat de vente. Rien ne laisse penser qu'elles souhaitaient laisser en vigueur la première version de ces chiffres. Au contraire, en les modifiant, elles ont renoncé à leur ancienne version.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que seule la nouvelle version du chiffre 4 est applicable, laquelle ne prévoit aucun délai de prescription dérogeant à la loi s'agissant de l'action en garantie de l'acheteur contre le vendeur.

Or, le délai de cinq ans de l'art. 219 al. 3 CO a été respecté, puisque le transfert de propriété des immeubles a eu lieu le 18 janvier 2008 et que le demandeur a ouvert action par demande du 8 mai 2009.

Dès lors, l'exception de prescription soulevée par le défendeur doit être écartée.

VII. Le demandeur invoque deux défauts : la non-conformité de l'escalier intérieur aux directives de protection incendie et le revêtement imparfait de la place de parc.

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

b)aa) 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 (TF 4A_321/2007 du 3 décembre 2007 c. 4.3; ATF 114 II 239 c. 5, JT 1989 I 162; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 723, p. 106). Il faut comparer l'état de la chose qui a été livrée (état réel), déterminé sur la base des faits exclusivement, et l'état de la chose qui devait être livrée (l'état convenu), déterminé selon le contenu (réel ou supposé) de l'accord entre les parties. Si une divergence se fait jour entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 723, p. 107). Le vice peut affecter une qualité matérielle, économique ou

juridique de la chose vendue (Venturi/Zen-Ruffinen, Commentaire romand précité, nn. 4 à 6 ad art. 197 CO). Le défaut matériel affecte les propriétés physiques de la chose. 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, op. cit., n. 743, p. 109); c'est notamment le cas d'objets qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (SJ 1980 p. 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).

bb) Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a données à l'acheteur eu égard aux qualités objectives de la chose (ATF 109 II 24 c. 4, JT 1983 I 258; ATF 88 II 410 c. 3c). L'assurance est une manifestation de volonté, un élément de l'accord des parties qui, comme tout autre élément contractuel, s'interprète selon le principe de la confiance. Si de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeurs ne constituent pas des promesses de qualités, toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète, engagera le vendeur (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 746, p. 110). L'assurance peut être communiquée en termes exprès ou par actes concluants (ATF 102 II 97 c. 2a). Elle suffit pour que le vendeur soit tenu à garantie, sans qu'il faille encore, comme cela est exigé pour les qualités attendues, que l'absence de qualité entraîne une diminution de valeur ou de l'utilité de la chose (Gut/Higi/Schönle, Zürcher Kommentar, 3^{ème} éd., Zurich 2005, n. 89 ad art. 197 CO). Pour le surplus, le vendeur ne répond des assurances données que si elles ont été décisives pour l'acheteur lors de la conclusion du contrat (TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 c. 3c/bb; ATF 87 II 244, JT 1962 I 98); si, d'après le cours ordinaire des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur de conclure le contrat – respectivement de le conclure à certaines conditions –, le rapport de causalité est présumé (SJ 1981 p. 522).

cc) Le vendeur répond également des qualités attendues de la chose, c'est-à-dire de celles qui n'ont pas été promises, mais sur

lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 756, p. 112; Gut/Higi/Schönle, op. cit., nn. 63 ss ad art. 197 CO). Contrairement à l'assurance d'une qualité promise, le défaut d'une qualité attendue n'est garanti par le vendeur que si le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose, si bien que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait eu connaissance du défaut (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 20 ad art. 197 CO).

c)aa) En l'espèce, aux termes de l'acte de vente modifié le 7 novembre 2007, le défendeur s'est notamment engagé à terminer les appartements conformément au contrat d'entreprise qu'il avait souscrit.

bb) Le 5 décembre 2007, H. _____ a écrit au défendeur que les traces laissées par la voiture de B.Z. _____ sur la place de parc étaient dues à l'utilisation de cette dernière pendant la période de durcissement. La société [...] confirmait, dans son constat du 14 mars 2011, que l'accès au parking n'avait pas été réalisé conformément aux règles de l'art.

Dans son rapport du 3 avril 2008, la Municipalité de [...] constatait que la construction sise sur les immeubles vendus au demandeur se caractérisait par l'inobservation d'un certain nombre d'exigences. Ces manquements ont été exposés plus haut (c. 8). En particulier, l'escalier n'était pas conforme aux directives ECA. La municipalité ajoutait que la délivrance du permis d'habiter était subordonnée à la mise en conformité du bâtiment.

L'expert [...], mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure, a confirmé ce qui précède dans son rapport du 1^{er} juin 2012. Ce dernier indique que les lots transférés au demandeur n'étaient pas conformes au permis de construire et au dossier d'enquête, étant donné que la largeur de l'escalier intérieur ne respectait pas les directives de protection incendie. Il mentionne en outre que le revêtement bitumeux de

la place de parking présentait des défauts probablement dus à une utilisation prématurée de la surface pendant la période de durcissement.

cc) Les manquements mis à jour ci-dessus constituent manifestement des défauts au sens où l'entend la loi. Les immeubles livrés ne présentaient du moins pas toutes les qualités que le demandeur pouvait de bonne foi escompter. Les vices dont ils étaient affectés entraînaient une diminution notable de leur valeur et de leur utilité. Force est également de retenir que le demandeur n'aurait pas conclu le contrat aux mêmes conditions qu'il a passées avec le défendeur s'il avait su que les immeubles lui seraient livrés dans un tel état.

VIII. Le chiffre 1 du contrat de vente modifié le 7 novembre 2007 mentionne notamment ce qui suit :

"Dès réception des appartements, à savoir dès la signature de la réquisition de transfert, l'acheteur assumera seul la responsabilité d'achever les derniers travaux avec H. _____ ou un tiers de son choix,(...). "

Le chiffre 4 indique ce qui suit :

"La présente vente a lieu sous les garanties légales quant aux travaux effectués par les maîtres d'état, artisans et entrepreneurs, la reconnaissance définitive des travaux étant la date de référence pour le point de départ du délai de garantie.
(...) le vendeur cède à l'acheteur toutes les garanties présentes et futures contre les maîtres d'état, artisans et entrepreneurs, découlant du contrat d'entreprise générale.
(...) le vendeur confère à l'acheteur tous les pouvoirs de représentation nécessaires à l'exercice des droits indissolublement liés à la qualité de maître de l'ouvrage. "

Le chiffre 9 mentionne notamment ce qui suit :

"(...) il appartiendra à l'acheteur d'obtenir le permis d'habiter pour les appartements objets des présentes (...)."

Il convient d'examiner si, en prévoyant ces dispositions, les parties ont voulu limiter ou exclure toute garantie pour les défauts.

a) Puisqu'une clause d'exclusion ou de limitation 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., n. 1089, p. 162). C'est pourquoi une telle clause doit, dans le doute, être interprétée de manière restrictive (TF 4C.33/2004 du 8 février 2006; TF 4C.357/2005 du 8 février 2006).

La seule cession à l'acheteur des droits du vendeur contre les artisans n'emporte pas elle seule exonération de la responsabilité du vendeur (ATF 118 II 142 c. 1b, JT 1993 I 300). Une telle cession ne limite ou n'exclut les droits à la garantie découlant de la vente que si les parties l'ont clairement voulu. A défaut, les droits de garantie contre les entrepreneurs s'ajoutent aux droits de garantie qui découlent de la vente (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1090 et les réf. citées, p. 163).

b) En l'occurrence, sous les clauses précitées, il n'est nullement question d'une limitation de l'obligation de garantie du vendeur. Le chiffre 4 donne plutôt à penser que les parties souhaitaient améliorer la position de l'acheteur en laissant subsister l'obligation légale de garantie du vendeur, assortie d'une cession en vue d'exécution des prétentions en garantie contre les artisans. Le chiffre 1 suggère que l'acheteur s'engageait à assumer uniquement la charge des travaux pas encore réalisés, mais non pas celle relative à la réparation des défauts résultant de travaux déjà effectués. Quant au chiffre 9, il ne sous-entend aucunement que l'obtention du permis d'habiter à charge du demandeur inclurait la mise en conformité des immeubles.

Partant, le principe de la confiance exclut que ces clauses contractuelles soient interprétées comme supprimant l'obligation de garantie du défendeur.

IX. Selon l'art. 200 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1). Il ne répond des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, que s'il a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2).

Le défendeur ne peut s'appuyer sur cette disposition pour prétendre qu'il ne répondrait pas des défauts décrits sous c. VII *supra*. En effet, il est logiquement exclu que le demandeur connût déjà les défauts de l'immeuble au moment de la conclusion du contrat. A ce moment-là, le vendeur n'avait pas encore exécuté l'ouvrage. Même si le vendeur a déjà commencé à exécuter, l'acheteur ne peut, au moment de la conclusion du contrat, avoir connaissance d'un défaut. Il peut être question d'un défaut seulement quand l'ouvrage a été livré. Jusqu'à ce moment-là, l'exécution est encore en cours (ATF 117 II 259 c. 2a, JT 1992 I 559).

X. **a)** L'acheteur est déchu de son droit à la garantie s'il n'observe pas son devoir de vérifier l'état de la chose aussitôt qu'il le peut et d'aviser sans délai le vendeur des éventuels défauts (art. 201 al. 1 et 2 CO). L'obligation de vérification naît au moment du transfert de possession de la chose (ATF 131 III 145 c. 7.1, JT 2007 I 261). Si des défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement (art. 201 al. 3 CO).

En donnant l'avis, l'acheteur doit faire savoir au vendeur qu'il n'accepte pas la chose avec ses défauts et énumérer les défauts; une critique générale n'est pas suffisante (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 790, p. 116).

Un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (TF 4A_367/2009 du 2 novembre 2009 c. 1.2 et les arrêts cités; TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 c. 4.2.2). Il en va de même, à la rigueur, d'une communication intervenue sept jours après la découverte des défauts (TF 4C.130/2006 précité c. 4.2.2; TF 4C.82/2004 du 3 mai 2004 c. 2.3). En revanche, sont tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts (TF 4C.130/2006 précité c. 4.2.2; TF 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 c. 3.3.1). Pour apprécier les exigences liées à l'obligation de signaler les défauts, il faut prendre en compte les circonstances particulières de chaque situation concrète (ATF 131 III 145 c. 7.2, JT 2007 I 261).

Selon la jurisprudence, s'il appartient à l'acheteur de prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, il incombe au vendeur d'alléguer que l'acheteur ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait en dehors des délais. Autrement dit, si l'acheteur émet des prétentions en garantie, le vendeur peut alléguer que l'ouvrage a été accepté malgré ses défauts, et il revient alors à l'acheteur de prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile (ATF 118 II 142 c. 3a, JT 1993 I 300). Pour apporter une telle preuve, l'acheteur doit établir à quel moment il a eu connaissance des défauts. En général, il est seul à pouvoir se prononcer sur ce fait subjectif. Si le vendeur prétend que l'acheteur a découvert les défauts antérieurement, il lui incombe de le démontrer (ATF 118 II 142 c. 3a, JT 1993 I 300).

b) En l'espèce, étant donné que le défendeur a allégué que le demandeur avait tardé à donner l'avis des défauts, il convient d'examiner si le contraire a été ou non établi.

A cet égard, il ressort des faits qu'à la suite d'une visite du bâtiment litigieux qui a eu lieu le 5 décembre 2007, le demandeur a adressé au défendeur et au notaire [...], le 7 janvier 2008, un courriel dans lequel il dressait une liste de dix défauts, dont celui du parking. Il estimait

le coût de réparation de ce dernier à 30'000 francs. Ce courrier a été annexé à la réquisition de transfert signée par les parties le 11 janvier 2008, qui mentionne qu'à titre de garantie et jusqu'à la levée des points litigieux, les comparants consignent un montant de 30'000 francs. Le demandeur a été inscrit au registre foncier comme propriétaire des immeubles vendus le 18 janvier 2008. Il faut en déduire que le demandeur a vérifié et avisé le défendeur du défaut relatif au parking avant même d'être entré en possession de l'immeuble, dans la mesure où il n'est pas établi que ce transfert de possession ait eu lieu avant que la réquisition de transfert de propriété a été instrumentée.

Par courrier du 3 avril 2008, dont le demandeur a reçu une copie, la Municipalité de [...] a signalé à H. _____ la non-conformité de l'escalier aux directives protection incendie. On ignore quand cette lettre a été reçue par le demandeur; la réception a toutefois eu lieu le lendemain, au plus tôt. Par conséquent, l'avis des défauts du demandeur du 9 avril 2009 a été adressé tout au plus cinq jours après la découverte du défaut. Ce délai étant admissible au vu de la jurisprudence précitée, on retiendra que le défaut affectant l'escalier a également été communiqué en temps utile.

Le demandeur a ainsi satisfait aux devoirs de vérification et d'avis que lui impose l'art. 201 CO, s'agissant tant du défaut relatif au parking que de celui qui affectait l'escalier.

XI. En réclamant le remboursement de la moitié des frais de réfection du parking par 13'500 fr. (= 27'000 fr. ./ 2), le demandeur formule une prétention en réduction du prix qu'il a payé au défendeur.

a)aa) Selon l'art. 205 al. 1 CO, en cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value. Contrairement à ce qu'il en est en matière de contrat d'entreprise, le droit de la vente n'accorde pas à

l'acheteur un droit à la réparation de la chose; la règle est cependant de droit dispositif et les parties demeurent libres de stipuler une telle prérogative (ATF 95 II 119 c. 6, JT 1970 I 238; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 916, p. 135).

L'acte par lequel l'acheteur choisit le droit qu'il entend exercer est un acte formateur, dont l'exercice ne peut être assorti ni de réserves ni de conditions (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 4-5 ad art. 205 CO; Schumacher, op. cit., nn. 721 et 729). L'acheteur est définitivement lié par le choix valablement exprimé, sa communication au vendeur épuisant son droit d'option (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 829, p. 122).

bb) Le contrat de vente du 17 août 2007 renvoyait à la norme SIA 118, dont l'art. 169 prévoit que le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède à l'élimination du défaut. Depuis le 7 novembre 2007, date à laquelle les parties ont modifié leur contrat de vente, celui-ci ne contient plus de renvoi à la norme SIA précitée.

Or, les normes SIA ne s'appliquent que si elles ont été intégrées au contrat par les parties (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4192 et les réf. citées, p. 628). Il faut dès lors retenir que le demandeur n'était pas dans l'obligation de requérir, en premier lieu, la réparation du parking, mais qu'il avait le choix de demander soit la résolution du contrat soit la diminution du prix.

b) aa) La réduction du prix doit être calculée selon la méthode relative : le rapport entre le prix réduit et le prix convenu doit correspondre au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut (ATF 111 II 162 c. 3a et les réf. citées, JT 1985 I 587). Pour faciliter le calcul, la jurisprudence a dégagé deux présomptions de fait : d'une part, la valeur de la chose supposée sans défauts est présumée égale au prix de vente; d'autre part, la moins-value est présumée égale aux coûts de la réparation de la chose (TF 4C.461/2004 du 15 mars 2005 c. 2; ATF 111 II 162 précité c. 3b et c, JT 1985 I 587; Schumacher, op. cit., n. 732). Le jeu de ces présomptions

conduit à un calcul absolu (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 24-25 ad art. 205 CO).

bb) L'expert [...] a évalué le coût des travaux à exécuter pour supprimer le défaut dont était affecté le parking commun à 27'000 fr. en cas de pose d'un revêtement bitumeux et à 12'000 fr. en cas de réalisation d'une simple surface prête à recevoir un revêtement de finition. Certes, le descriptif de construction initial de l'entreprise générale prévoyait un revêtement bitumeux. Toutefois, le demandeur n'a pas établi - ce qu'il lui appartenait de faire (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) -, que c'est aussi ce dont il serait convenu avec le défendeur. Il convient par conséquent de prendre en considération le second montant articulé par l'expert, soit 12'000 francs. Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un parking commun, il faut en outre retrancher la moitié de cette somme - comme suggéré par l'expert [...] - ce que ne conteste pas le demandeur. C'est par conséquent à concurrence de 6'000 fr. (= 12'000 fr. / 2) que le prix de vente total des immeubles doit être réduit.

c)aa) Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, il est en droit de réclamer la restitution de ce que le vendeur a perçu en trop (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 866, p. 128). La créance porte intérêts à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 885, p. 130).

bb) La réquisition de transfert de propriété signée le 11 janvier 2008 prévoit la consignation d'un montant de 30'000 fr. à titre de garantie, à libérer en faveur du vendeur dès la levée des points litigieux. Il faut en déduire que le demandeur a versé l'entier du prix de vente, dont 30'000 fr. ont été consignés par les parties en mains du notaire. Compte tenu du fait que le versement a dû avoir lieu au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert, la créance en restitution, d'un montant de 6'000 fr., porte intérêt à 5 % l'an dès le 11 janvier 2008.

XII. Le demandeur réclame également la réparation du dommage consécutif aux défauts dont étaient grevés les immeubles livrés.

a) Lorsque l'acheteur réclame une réduction du prix, la réparation du préjudice supplémentaire consécutif au défaut est régie par les art. 97 ss CO (ATF 133 III 335 c. 2.4.1, JT 2010 I 223). Il incombe à l'acheteur d'établir que le vendeur a livré une chose défectueuse, qu'il a encouru de ce fait un dommage, et que son préjudice se trouve dans un rapport de causalité naturelle et adéquate avec le défaut dont la chose est affectée; la faute du vendeur, quant à elle, est présumée (Engel, op. cit., pp. 704 ss). L'acheteur ne peut toutefois recourir à l'action générale que s'il a observé les conditions d'exercice de la garantie des défauts (vérification de la chose et avis des défauts; ATF 133 III 335 précité c. 2.4.4, JT 2010 I 223; Schumacher, op. cit., n. 743).

b)aa) Le demandeur soutient que, du fait de l'octroi tardif du permis d'habiter, il n'a pas été en mesure de louer les appartements dont il était propriétaire. Il réclame de ce chef une indemnité à hauteur de 73'494 francs.

Le permis d'habiter, refusé dans un premier temps le 3 avril 2008, a été délivré le 23 décembre 2008. Au regard du cours ordinaire des choses et de l'expérience générale de la vie, le demandeur aurait pu louer ses appartements durant cette période, si les immeubles vendus avait été livrés conformes aux normes sur la protection incendie.

Selon l'expert [...], il y a eu un temps d'attente non explicable de quatre mois entre la proposition de mise en conformité faite par H. _____ le 10 juin 2008 et le début des travaux, au mois d'octobre 2008. Il estime la valeur locative de l'immeuble durant l'année 2008 à 350 fr. / m² par an, soit, pour les deux logements totalisant 280 m², 98'000 fr. par an ou 8'166 fr. par mois. Il en déduit que le dommage consécutif au non-respect des normes en matière de protection incendie peut être évalué entre 40'830 fr. pour cinq mois et 73'494 fr. pour neuf mois. Il convient de prendre en considération la limite supérieure de cette

fourchette. En effet, l'attente de quatre mois constatée par l'expert, fait dont l'appréciation n'exige pas de connaissances spéciales, s'explique par le fait qu'une procédure administrative, dont la durée n'a pas été anormalement longue, a été ouverte à la suite du refus de la municipalité d'octroyer au demandeur le permis d'habiter. Certes, cette procédure a été suspendue à partir du 2 juillet 2008. Il est clair toutefois que cela était précisément dû au fait que les parties à cette procédure étaient à la recherche d'une solution permettant la délivrance du permis d'habiter. Dans ces conditions, la nature exacte des travaux qui devaient être réalisés ne s'imposait pas avec évidence. Le délai de quelques quatre mois s'explique ainsi aisément, et on ne saurait dès lors reprocher au demandeur d'avoir failli à son obligation de réduire le dommage.

Par ailleurs, on ne tiendra pas non plus compte du fait que, à dire d'expert, l'appartement du rez-de-chaussée aurait éventuellement pu être reloué. Il s'agit d'une déclaration relevant d'une simple hypothèse et non d'une affirmation.

En définitive, le montant de 73'494 fr. constitue un dommage dont le défendeur doit répondre.

bb) Le demandeur exige le remboursement de la somme de 14'103 fr. 15 qu'il doit à son conseil pour les prestations effectuées avant l'obtention du permis d'habiter.

En droit de la responsabilité civile, les frais engagés par la victime pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil peuvent constituer un élément du dommage, lorsque cette démarche était nécessaire et adéquate, et pour autant que ces frais n'aient pas été inclus dans les dépens (ATF 133 II 361 c. 4.1; TF 4C.51/2000 du 7 août 2000 c. 2, publié *in* SJ 2001 I 153; Werro, La responsabilité civile, 2^{ème} éd., Berne 2011, n. 1057, p. 298). On admet aussi, sous les mêmes conditions, que le créancier qui poursuit l'exécution d'une prestation contractuelle peut obtenir de son débiteur le remboursement de ses frais d'avocat (Weber,

Berner Kommentar, Berne 2000, n. 207 ad art. 97 CO et n. 23 ad art. 103 CO et les réf. citées).

En l'espèce, il est établi qu'avant le dépôt de la demande, le demandeur s'est vu facturer des frais d'avocat pour 14'103 fr. 15. Il ressort des faits que l'avocat est intervenu notamment dans le cadre de l'avis des défauts et de la procédure administrative relative au permis d'habiter, démarches que l'on doit considérer comme indispensables et appropriées. De plus, le montant de 14'103 fr. 15 n'a pas été inclus dans des dépens. Par conséquent, il constitue un élément du dommage dont le défendeur doit également répondre.

c)aa) En définitive, les indemnités que le défendeur doit payer au demandeur à titre de réparation du dommage consécutif aux défauts des choses vendues s'élèvent à 87'597 fr. 15 (= 73'494 fr. + 14'103 fr. 15).

bb) Le dommage comprend l'intérêt, dit compensatoire, du capital alloué à titre d'indemnité. L'intérêt est dû par celui qui est tenu de réparer le dommage causé à autrui, à partir du moment où ce préjudice est intervenu (art. 73 al. 1 CO; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5^{ème} éd., Bâle 2012, n. 1117), soit à partir du moment où l'évènement dommageable engendre des conséquences pécuniaires, et il court jusqu'au moment du paiement des dommages-intérêts. Selon la jurisprudence, les intérêts font partie intégrante du dommage et ils ont pour but de placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne si sa créance avait été honorée au jour de l'acte illicite ou de la survenance de ses conséquences économiques. Au contraire des intérêts moratoires (art. 104 al. 1 CO), ils ne supposent ni interpellation du créancier, ni demeure du débiteur, même s'ils poursuivent le même but. Ils doivent compenser le préjudice résultant de l'immobilisation du capital (ATF 131 III 12 c. 9.1, JT 2005 I 488, SJ 2005 I 113 et les arrêts cités). Le taux d'intérêt forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5 % (ATF 131 III 12 c. 9.4 et 9.5, JT 2005 I 488, SJ 2005 I 113).

Le défendeur doit donc être condamné à payer au demandeur le montant de 73'494 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 juillet 2008, date d'échéance moyenne.

Quant au montant de 14'103 fr. 15, correspondant aux frais d'avocat, il ne peut pas porter d'intérêt compensatoire, puisque l'on ignore si le demandeur s'est acquitté des frais en question. Le défendeur doit donc être condamné à verser ce montant avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 30 mai 2009, date du lendemain de la notification de la demande.

XIII. Aussi bien le demandeur que le défendeur concluent à ce que la somme de 30'000 fr., consignée chez le notaire, soit déconsignée en leur faveur.

Au vu des considérants XI et XII qui précèdent, il convient de condamner le défendeur à libérer en faveur du demandeur la somme de 30'000 fr. consignée chez le notaire [...] conformément à l'acte notarié du 11 janvier 2008. Ce montant est déduit des sommes que le défendeur doit verser au demandeur.

XIV. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ils comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, ainsi que 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 et les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (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], mais qui reste 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.

b) En l'espèce, le demandeur obtient partiellement gain de cause. Il a ainsi droit à des dépens réduits d'un tiers, à charge du défendeur, qu'il convient d'arrêter à 25'741 fr. 40, savoir :

- a) 16'66 fr à titre de participation aux honoraires de
) 7 . son conseil;
- b) 833 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 8'241 fr 40 en remboursement des deux tiers de son
 . coupon de justice.

**La Cour civile,
statuant à huis clos
en application de l'article 318a CPC-VD,
prononce :**

- I.** Le défendeur A.Z._____ doit payer au demandeur N._____ la somme de 93'597 fr. 15 (nonante-trois mille cinq cent nonante-sept francs et quinze centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 janvier 2008 sur la somme de 6'000 fr. (six mille francs), dès le 29 juillet 2008 sur la somme de 73'494 fr. (septante-trois mille quatre cent nonante-quatre francs) et dès le 30 mai 2009 sur la somme 14'103 fr. 15 (quatorze mille cent trois francs et quinze centimes), sous déduction du montant que le défendeur doit libérer selon chiffre II ci-dessous.

- II.** Le défendeur doit libérer en faveur du demandeur la somme de 30'000 fr. (trente mille francs) consignée chez le notaire [...] conformément à l'acte notarié du 11 janvier 2008, minute [...].

- III.** Les frais de justice sont arrêtés à 12'362 fr. 15 (douze mille trois cent soixante-deux francs et quinze centimes) pour le demandeur et à 4'652 fr. 85 (quatre mille six cent cinquante-deux francs et huitante-cinq centimes) pour le défendeur.

- IV.** Le défendeur versera au demandeur le montant de 25'741 fr. 40 (vingt-cinq mille sept cent quarante et un francs et quarante centimes) à titre de dépens.

- V.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

P. Hack

La greffière :

A. Bourquin

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 5 août 2013, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

La greffière :

A. Bourquin