

VD_FINDINFO 177/2011/FAB vom 16. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_177_2011_FAB

FR: VD_FINDINFO 177/2011/FAB du 16 décembre 2011

IT: VD_FINDINFO 177/2011/FAB del 16 dicembre 2011

Regeste

ERREUR ESSENTIELLE, DOL{VICE DU CONSENTEMENT}, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, DROIT À LA RÉOLUTION DU CONTRAT, ACTION EN RECTIFICATION DU REGISTRE FONCIER, ACTION EN ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME | 975 CC, 184 CO, 23 CO, 24 al. 1 ch. 4 CO, 24 al. 1 CO, 24 CO, 28 al. 1 CO, 28 CO, 31 al. 2 CO, 31 CO, 62 al. 2 CO, 62 CO

Erwägungen

E. 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 interprétée 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'acquéresse 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 a 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 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) 14'000 fr. à titre de participation aux honoraires de 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.