

VD_FINDINFO HC / 2021 / 707 vom 10. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___707

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 707 du 10 septembre 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 707 del 10 settembre 2021

Regeste

VENTE, IMMEUBLE, DÉFAUT DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX, DOMMAGE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 8 CC, 18 al. 1 CO, 197 CO, 199 CO, 205 al. 1 CO, 32 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, interjeté dans le délai légal par une partie qui a un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), et dirigé contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après (consid. 3.2 infra). La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en va de même des déterminations spontanées de l'appelante (ATF 144 III 117 consid. 2.1 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.2).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2).

E. 3.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131 ; CREC 30 janvier 2017/50 consid. 4.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 précité ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Aux termes de l'art. 132 CPC, le tribunal fixe un délai pour la rectification, notamment des actes illisibles, inconvenants, incompréhensibles ou prolixes (al. 1 et 2). Un acte est incompréhensible lors que ses conclusions ou sa motivation n'est pas claire, c'est-à-dire équivoque, contradictoire ou sans sens raisonnable. Peut aussi être incompréhensible une écriture confuse ou non structurée. L'écriture doit cependant être interprétée selon le principe de la bonne foi. Elle n'est incompréhensible au sens de l'art. 132 al. 2 CPC que si le tribunal, même par l'interprétation de l'exposé de l'ensemble de l'écriture, ne peut déterminer ce que la partie demande exactement et comment elle le justifie concrètement. Enfin n'est pas incompréhensible une écriture insuffisamment motivée, le délai de l'art. 132 al. 2 CPC n'ayant pas pour but de permettre à une partie de compléter une écriture insuffisante (TF 4A_55/2021 du 2 mars 2021 consid. 4.1.2). La prolixité s'examine en fonction de l'importance de la décision attaquée et des écritures, ainsi que des digressions qui s'écartent du thème du procès. Elle peut être admise en cas d'explications verbeuses ou de répétitions concernant des questions de faits ou de droit, qui ne sont pas nécessaires à la sauvegarde d'un droit et/ou ne se réfèrent aucunement au thème du procès. Elle peut également être admise lorsqu'une partie introduit de nombreuses annexes à une écriture, sans lien reconnaissable avec l'objet du litige. L'exposé d'états de faits ou de questions de droit compliqués exige cependant, selon les circonstances, des développements détaillés, qui justifiés objectivement, ne sont pas prolixes. Même dans de tels cas, on peut attendre de la partie qu'elle se limite à l'essentiel. L'exigence d'intelligibilité suppose également une structure compréhensible de l'écriture (TF 2C_469/2018 du 6 février 2019 consid. 4.2 ad art. 42 al. 6 LTF, RSPC 2019 p. 363 ; TF 4A_55/2021 du 2 mars 2021 consid. 4.2).

E. 3.2

L'appelante, assistée d'un avocat, présente une écriture de 48 pages serrée, mêlant allégrement les griefs portant sur les constatations de fait de ceux portant sur le droit et comportant d'innombrables redites. Le caractère prolix de l'écriture se pose sérieusement. L'appelante présente en outre en entrée, toujours en écriture compacte, un « plan » (deux pages), suivi d'une « présentation des moyens invoqués » (cinq pages). De tels préambules ne semblent pas bien utiles aux intérêts de l'appelante, dans la mesure où les griefs sont exposés par après en détail. Dès lors que l'appelante n'expose pas dans sa présentation des faits, ad p. 8 à 12, quel fait parmi ceux-ci aurait été constaté inexactly ou omis inexactly au sens de l'art. 310 let. b CPC, conformément aux exigences de motivation

posées par l'art. 311 al. 1 CPC, une telle présentation est inutile, à tout le moins la critique implicite possible des faits retenus par l'autorité précédente irrecevable. La reprise littérale, mot pour mot, sur des pages entières, des majeurs contenues dans la décision attaquée n'est à cet égard pas plus utile à l'appelante. Au vu de ce qui suit, la Cour de céans renonce toutefois à renvoyer son écriture à l'appelante conformément à l'art. 132 al. 1 et 2 CPC.

E. 4

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

E. 4.1

; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 ; ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2). On relèvera également que l'appelante a chaque année pendant 10 ans déclaré aux autorités fiscales une surface de 92 m² (pièce 29), tout en faisant préparer une plaquette mentionnant une surface habitable de 110 m². Son explication sur ce point que les surfaces « au niveau fiscal » serait bien moindre que la surface pondérée calculées conformément aux directives de l'USPI (cf. appel, ch. 216 ss) est vaine. D'une part la surface litigieuse n'est pas une surface pondérée, mais une surface habitable. D'autre part rien n'indique qu'elle ait été calculée selon les directives de l'USPI. Ensuite, la surface litigieuse, à savoir la surface habitable de l'appartement, ne contient pas de galetas ou de balcons (cf. appel. 217), la référence à de tels éléments est ainsi dénuée de pertinence sur ce point. Enfin l'expertise judiciaire a conclu à une surface habitable de 91 m², preuve que la notion civile n'est pas très éloignée de la notion fiscale qui calcule « d'un mur à l'autre » (appel, ch. 217). Les explications fournies par l'appelante aux autorités fiscales sur le bien litigieux, année après année, pouvaient lui être opposées et être prises en compte ici dans l'admission du dol qui lui est imputé. A cela s'ajoute encore que l'appelante a produit en justice, afin d'appuyer ses dires sa déclaration d'impôt 2016 censée viser cet immeuble. Or l'annexe 07 de dite déclaration a certes trait à un immeuble dont la surface est de 110 m². Il s'agit toutefois de l'immeuble parcelle n° [...] de [...], alors que l'immeuble litigieux est immatriculé sous n°[...]. Il s'agit en outre selon cette annexe du logement principal de l'appelante, qu'elle pouvait donc difficilement confondre avec l'immeuble litigieux, expressément indiqué comme n'étant pas un logement familial (cf. contrat de vente p. 3). Dans ces circonstances, l'expertise de la H._____ n'est d'aucune aide à l'appelante. Elle confirme uniquement que la différence de surface n'était pas visible aisément, même pour un professionnel de la branche qui avait examiné de près le bien. On ne saurait pour ce motif encore reprocher aux acquéreurs annoncés du bien, et en particulier à l'intimée, de ne pas s'être rendu compte que la surface du bien n'était pas celle indiquée par les représentants de l'appelante.

E. 5

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

E. 5.1

Une prestation – chose vendue ou ouvrage – est défectueuse lorsqu'elle diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa p. 244 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3). Selon la jurisprudence, l'indication du volume de la construction à ériger ou de la surface du terrain vendu constitue une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (TF 4A_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1 ; TF 4A_65/2012 précité consid. 12.3 ; TF C.416/1980 du 3 mars 1981 consid. 2c, in SJ 1981 518, et Gauch, *Der Werkvertrag*, 6 e éd., 2019, n. 1363 ; en matière de vente, cf. art. 219 CO et ATF 87 II 244 ; TF 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4 et 5, in RNRF 2009 243). Les règles ordinaires d'interprétation s'appliquent pour déterminer quelles qualités sont dues en vertu de la convention ou de la promesse de l'entrepreneur (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3).

E. 5.2

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

E. 5.2.1

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités ; également ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 et les références citées). Pour procéder à l'interprétation selon le principe de la confiance, il faut se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités).

E. 5.2.2

Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant. Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO, le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.2 ; TF 5A_420/2013 du 23 janvier 2014 consid 4.3).

E. 5.2.3

En l'espèce, les parties souhaitaient toutes deux, pour l'appelante vendre le lot [...] de la PPE « [...] » immatriculé sous n° [...] et relié à l'immeuble de base n° [...] à [...], pour l'intimée acquérir ledit lot. S'agissant de la surface habitable de cet appartement, dont il ne fait aucun doute qu'elle conditionnait le prix de vente finalement arrêté entre les parties, le contrat de vente ne l'indique pas. L'appelante se réfère à de multiples reprises sur ce point au passage du contrat de vente mentionnant que « les surfaces énoncées au registre foncier font règle entre les parties ». Or elle feint d'ignorer d'une part que l'extrait du Registre foncier n'indiquait pas la surface de l'immeuble qu'elle souhaitait vendre – ce qu'elle avait d'ailleurs elle-même allégué (all. 93) –, d'autre part que dite surface n'était pas non plus calculable sur la base des plans annexés à l'extrait du Registre foncier. En effet, les annotations au stylo bleu qui ressortent de la pièce 3 produite par l'intimée ne ressortent pas de l'extrait du Registre foncier produit par l'appelante (pièce 117). Au demeurant, elles ne concernent que le lot [...], de sorte qu'il s'agit manifestement d'une annotation de l'intimée. L'extrait, épuré de ces annotations, produit par l'appelante, ne permet ainsi pas de calculer la surface du bien. Cette référence au Registre foncier, dans le contrat de vente, n'avait ainsi en l'occurrence aucun sens, ce que l'appelante ne pouvait ignorer, étant propriétaire de l'immeuble depuis dix ans d'une part, les plans figurant au Registre foncier constituant des faits notoires, d'autre part. On ne saurait dès lors tirer de cet acte que l'intimée aurait voulu acquérir, au prix négocié, un appartement non pas d'une surface habitable intérieure de 110 m², mais de 91 m². Sur ce point et en particulier faute d'indication dont on aurait pu déduire quoi que ce soit dans le contrat de vente s'agissant de la surface convenue de l'appartement, les circonstances précédant et entourant la vente litigieuse doivent être prises en compte. L'appelante avait en effet mandaté deux sociétés de courtage afin de vendre son bien. Celles-ci, professionnelles de l'immobilier, ont, pour le compte de l'appelante, notamment établi une plaquette de vente (P. _____), respectivement publié une annonce sur internet (E. _____, représentée par K. _____). Or cette plaquette, à l'instar de l'annonce publiée sur internet, indiquent, de manière limpide, à plusieurs reprises, dont en titre en page 1 (« splendide loft de 110 m² » ; pièce 107 produite par l'appelante) que l'appartement a une « surface habitable » de 110 m². Il s'agit d'un élément particulièrement mis en avant. Une telle indication émanant des représentants de l'appelante lui était imputable. Cela est encore justifié par le fait que lors de la vente, non seulement l'intimée et l'appelante étaient présentes, mais également les deux personnes travaillant dans les régies mandatées par l'appelante. Or par leur présence et leur silence, ces régies venaient corroborer les informations fournies de manière claires en vue de la vente, soit que l'appartement avait une surface habitable de 110 m². Cela dit, ce sont ces éléments et en particulier la plaquette de P. _____ qui ont conduit l'intimée à s'intéresser au bien, soit un appartement de 110 m², le visiter, négocier un prix pour un tel appartement et finalement l'acquérir. Les courtiers, ayant préparé ladite plaquette et publié l'annonce, ont

en outre chacun fait visiter l'appartement à l'intimée, P. _____ une fois avant la signature de l'acte de vente à terme du 18 novembre 2016 et celui d'E. _____ à plusieurs reprises entre le 3 décembre 2016 et le 15 février 2017, date du transfert de propriété. Ils ne lui ont alors pas indiqué que la surface mentionnée à plusieurs reprises dans leur publicité, de 110 m², ne serait pas exacte. Leur qualité de professionnels de l'immobilier, selon l'intimée, confortait encore cette dernière dans le fait que le bien auquel elle s'intéressait faisait bien 110 m², comme annoncé initialement par eux. Ces professionnels ont ainsi par leur attitude laissé croire à l'intimée qu'elle (et ses proches) visitait et s'intéressait au bien mis à la vente, soit un appartement d'une surface habitable de 110 m². Comme exposé ci-dessus, ces courtiers, mandatés par l'appelante, étaient en outre tous deux présents lors de la passation de l'acte de vente et sont intervenus à plusieurs reprises à cette occasion. Leur présence et leur silence, lors de la passation de l'acte de vente, s'agissant de la surface qu'ils avaient chacun indiquée de manière expresse dans leur plaquette, respectivement annonce, au nom de l'appelante, venaient confirmer, à tout le moins corroborer la justesse de ces informations fournies avant et en vue de la vente, qui avaient décidé l'intimée à acquérir ledit appartement au prix convenu. L'appelante ne pouvait ignorer – les indications figurant au Registre foncier étant notamment notoires – que les surfaces de l'appartement qu'elle souhaitait vendre n'étaient pas aisément vérifiables. Elle pouvait quant à elle s'attendre à ce que l'intimée et ses proches se fient aux données fournies par les professionnels qu'étaient les sociétés courtières mandatées par elle. Ne pouvant ignorer les indications fournies à l'intimée par ses représentants, elle a laissé faire et laissé croire à l'intimée que l'appartement disposait bien d'une surface habitable de 110 m². Au vu de ces éléments, on doit en conclure que la volonté réelle des parties divergeait sur la surface de l'immeuble objet de la vente, l'appelante sachant et voulant vendre un immeuble d'une surface de quelque 91 m² – surface qu'elle déclarait, par 92 m², chaque année aux autorités fiscales – et l'intimée pensant et voulant acheter, pour le prix convenu, un immeuble d'une surface habitable telle qu'annoncée de 110 m². Aucun élément postérieur à la vente ne vient contredire cette appréciation. Il convient donc de procéder à l'interprétation des volontés selon le principe de la confiance. Au vu de ce principe et vu la plaquette et l'annonce préparées par les représentants de l'appelante indiquant de manière limpide, pour un prix de vente de 1'250'000 fr., une surface habitable de 110 m², vu le caractère clair et concordant de cette informations contenue dans ces deux documents, vu l'absence d'information corrective sur cette mesure lors des visites par les courtiers de l'appelante, auteurs de la plaquette et de l'annonce, vu lors de la vente la présence et le silence de ces courtiers de l'appelante sur ce point, malgré leur intervention sur d'autres, vu le silence de l'appelante qui ne pouvait ignorer les informations claires précédemment données par ses représentants à l'intimée en termes de surface, la Cour de céans considère que l'intimée était légitimée à comprendre que la vente litigieuse, négociée pour un prix de 1'200'000 fr., portait sur un immeuble d'une surface habitable de 110 m². A cet égard il ne fait en effet aucun doute pour la Cour – et on ne saurait le soutenir de bonne foi – qu'un bien censé comporter une surface habitable de 110 m² et mis à la vente pour 1'250'000 fr. serait négocié et vendu au même prix s'il s'avérait que dite surface ne faisait en réalité que 91 m², soit près de 20% de moins de surface (cf. dans ce sens également rapport d'expertise B. _____, pp. 4 et 5). L'appelante en le soutenant, respectivement en prétendant que la surface habitable réelle n'importait pas pour l'intimée ou ses proches, fait preuve de mauvaise foi. On peut en outre comprendre que si l'intimée n'a à cet égard pas posé de questions, c'est parce que les indications fournies sur ce point par les représentants de l'appelante dans la plaquette,

respectivement l'annonce, étaient limpides. L'appelante se réfère à la réserve indiquée en dernière page de la plaquette de P. _____, tout en bas, selon laquelle « ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation ». Une telle clause apparaît de pur style. Elle ne saurait réduire à néant la valeur des informations transmises aux acquéreurs potentiels, par des professionnels de l'immobilier, qui plus est lorsque ceux-là n'en reçoivent pas d'autres et sont confortés dans la véracité de ces informations par l'attitude desdits professionnels et de leur mandante, en l'occurrence l'appelante. Sur ce point encore, il ne fait pour la Cour pas de doute que c'est sur la base des informations données en matière de surface – faute d'autres éléments – par les représentants de l'appelante que l'intimée a visité, négocié et s'est décidée à acheter, au prix convenu, l'appartement litigieux, convaincue qu'elle acquerrait un appartement d'une surface habitable telle qu'indiquée par les représentants de l'appelante. On ne saurait dans ces conditions dénier toute portée à des indications fournies par des professionnels de l'immobilier, en vue d'une vente dépassant le million, au seul motif qu'après avoir communiqué des informations très précises, ils s'en libéreraient sans motif, qui plus est quand la suite des négociations s'effectue sur la base desdites informations. On notera au demeurant que le second courtier a publié une annonce indiquant expressément une surface habitable de 110 m², sans aucune réserve quant au caractère purement informatif d'une telle mesure. Il était également présent et est resté silencieux sur ce point, lors de l'instrumentation de la vente. Sa présence lors de la vente démontre au demeurant son rôle dans celle-ci. C'est dire que son annonce a également décidé l'intimée à acheter au prix où elle l'a fait. Or, cette annonce est opposable au représenté, soit à l'appelante. La déclaration figurant dans le contrat de vente, selon laquelle l'acquéreur déclare bien connaître l'état juridique et matériel actuel de l'immeuble et au sujet duquel il ne formule aucune réserve est également impropre à modifier l'appréciation qui précède. Celle-ci ne change rien au fait que l'intimée pouvait être convaincue de bonne foi, au vu du comportement de l'appelante et de ses représentants dans leur information et leur attitude lors des visites et de la vente, que le bien objet de la vente avait bien une surface habitable de 110 m². Contrairement à ce que soutient l'appelante, P. _____, professionnelle de l'immobilier, qui avait préparé la plaquette, n'était en outre pas un tiers étranger à la transaction. Elle était sa représentante et ses actes, respectivement son attitude, lui étaient imputables. Au vu de cet élément il convient d'interpréter objectivement le contrat de vente passé entre les parties en ce sens qu'il visait une vente pour un prix de 1'200'000 fr. d'un appartement ayant une surface habitable de 110 m².

E. 5.3

Au vu du contenu de l'accord des parties, tel qu'il résulte de son interprétation selon le principe de la confiance (cf. consid. 5.2.3 supra) et la jurisprudence exposée supra (cf. consid. 5.1), le fait que la surface habitable réelle de l'appartement (91 m²) était clairement inférieure à celle résultant de l'accord des parties (110 m²) est constitutif de défaut au sens de l'art. 197 CO (dans ce sens également, en matière de contrat d'entreprise, mais arrêt se référant aux règles en matière de vente : TF 4A_65/2012 précité consid. 12.4). Il découle en effet de cette jurisprudence que l'immeuble était défectueux dans la mesure où il divergeait sensiblement en termes de surface de celle convenue, à tout le moins à laquelle l'intimée pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi. La différence de surface constatée est manifestement de nature à diminuer la valeur objective de l'appartement ou son utilité prévue puisqu'un acquéreur qui aurait connaissance de la surface habitable réelle offrirait moins pour l'acquisition de ce bien que celui qui pense acquérir un bien de 110 m²

, l'expert B. _____ ayant chiffré cette différence à 200'000 francs. Pour le surplus, l'appréciation de l'autorité précédente que l'intimée ne saurait se voir reprocher de ne pas avoir vu le défaut avant la vente, que la garantie n'était pour ce défaut pas exclue par la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente vu la dissimulation par l'appelante de ce défaut (art. 199 CO) et que l'intimée ne saurait se voir reprocher d'avoir agi tardivement est en tous points convaincante. En effet, si l'art. 200 al. 2 CO impose à l'acheteur d'examiner la chose avec une attention suffisante pour s'apercevoir lui-même des défauts, sous peine de libérer le vendeur de sa responsabilité pour lesdits défauts, il ne saurait en l'espèce être reproché à l'intimée de n'avoir pas soumis l'appartement litigieux à une expertise – respectivement à solliciter les services d'un géomètre pour vérifier la surface habitable annoncée de l'appartement –, dans la mesure où elle n'avait aucune raison de douter de l'exactitude des informations claires qui lui avaient été communiquées à ce sujet. La différence de surface habitable constatée par l'expert ne pouvait au demeurant pas être perçue par un acheteur dépourvu de compétences professionnelles particulières en la matière. En outre, la clause d'exclusion de garantie, dérogeant à l'art. 197 CO a été adoptée avec la réserve expresse de l'art. 199 CO, selon lequel toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Or, contrairement à ce qu'elle a prétendu en cours de procédure, l'appelante savait que son appartement ne disposait pas d'une surface habitable de 110 m², dans la mesure, notamment, où elle déclarait, année après année, au fisc une surface habitable de 92 m². En omettant sciemment de détromper l'intimée, à laquelle des informations mensongères avaient été communiquées par ses soins, par l'intermédiaire des courtiers, l'appelante avait agi en violation des règles de la bonne foi (art. 3 al. 2 CO) et du principe de la confiance (art. 18 CO). Le comportement dolosif de l'appelante rendait ainsi la clause d'exclusion de garantie nulle et de nul effet s'agissant de ce défaut frauduleusement dissimulé. Enfin, compte tenu de ces circonstances, l'appelante ne pouvait pas se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts (art. 203 CO), le défaut caché ayant de surcroît été annoncé dans les 15 jours qui ont suivi sa découverte, soit en temps utile. Les griefs formés en appel sur ces questions ne sont dès lors pas fondés. S'agissant du fait qu'on ne saurait en outre reprocher à l'intimée de n'avoir pas vu que la surface réelle de l'immeuble était inférieure à la surface annoncée, on relèvera encore que les deux courtiers, professionnels dans le domaine, ayant proposé le bien à la vente ne l'ont pas non plus remarqué, dès lors qu'ils ont annoncé une surface habitable de 110 m² et ne sont jamais revenus sur cette mesure alors même qu'ils ont visité l'appartement et ont assisté à la vente portant sur ce bien. Il en va de même de la H. _____ qui a visité le bien en 2010. L'appelante a quant à elle maintenu durant toute la procédure avoir été convaincue que l'appartement, qui lui a appartenu pendant 10 ans, avait une surface habitable de 110 m². A la suivre également on ne pouvait donc se rendre compte qu'il ne faisait en réalité que 91 m². L'appelante ne saurait dès lors reprocher à l'intimée ou ses proches de ne pas s'être rendu compte d'un élément qu'elle prétend elle-même avoir ignoré. L'appelante invoque que la seule surface décisive est la surface pondérée prenant en compte la surface notamment de la terrasse. Ce n'est pas exact : ses deux représentants ont distingué les deux, indiquant expressément d'une part la surface habitable, 110 m², et d'autre part la surface de terrasse, 22 m². Or la surface habitable n'était que de 91 m². Dès lors que l'appelante savait en outre par ses représentants qu'une surface habitable de 110 m² avait été indiquée, clairement, à l'intimée, il lui appartenait de signaler à cette dernière, conformément aux règles de la bonne foi, que tel n'était pas le cas (ATF 131 III 145 consid. 8.1, JdT 2007 I 261 ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid.

E. 5.4

L'appelante s'en prend aux conclusions de l'expertise judiciaire s'agissant de la surface habitable de l'appartement, promu à 110 m² par ses représentants, présents jusqu'à la séance de l'instrumentation de la vente de l'objet. Son argumentation consiste, à quelques phrases près, en une reprise servile, passages en gras compris, de la critique formulée auprès de l'autorité de première instance dans son courrier du 28 novembre 2019. L'appelante n'expose ainsi pas en quoi le raisonnement de celle-ci serait infondé. Son argumentation est sur ce point irrecevable. Elle est au demeurant infondée pour les motifs convaincants invoqués par l'autorité précédente, à savoir notamment que l'expert a déterminé la surface habitable de manière conforme aux « Recommandations relatives au calcul des quotes-parts de propriété par étages (PPE) dans le canton de Vaud », notamment en tenant compte de la surface de construction intérieure et quand bien même il n'a pas pris en considération la surface du galetas, laquelle aurait eu une incidence négligeable sur la surface habitable à laquelle l'expert a abouti. Au vu de ces éléments, la « surface habitable » de l'appartement – et non la surface pondérée, nette etc. – telle qu'annoncée de manière expresse par les représentants de l'appelante, par 110 m², était en réalité de 91 m². Le grief est infondé.

E. 5.5

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

E. 5.5.1

Aux termes de l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire ou de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la réduction de prix, tant dans le contrat de vente (art. 205 CO) que dans le contrat d'entreprise (art. 368 CO), doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut. Cette jurisprudence se fonde sur la considération que le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue et que, après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties (ATF 111 II 162 consid. 3a et les arrêts cités ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.5).

E. 5.5.2

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

E. 5.5.3

A l'encontre de la moins-value admise par les premiers juges à hauteur de 200'000 fr., l'appelante leur reproche d'avoir considéré que l'on ne se trouvait pas dans le cadre d'un objet de luxe pour lequel il pouvait y avoir une « valeur d'amateur ». Comme le relèvent les premiers juges, l'instruction n'a pas porté sur ce point, au motif déjà que cela n'a pas été allégué. Aucune des trois estimations de l'appartement ne le retient au demeurant et à raison : il s'agit d'un appartement d'environ 100 m², qui comme nombre d'entre eux au bord du lac, sont proches de celui-ci et avec vue sur le lac. Il ne s'agit ainsi pas d'un objet à ce point exceptionnel, « rarissime » (appel, ch. 268), qu'il justifierait de ce fait d'échapper à

toute prédiction en matière de prix, encore moins de retenir un prix de 10 à 15% supérieur à celui du marché. Au demeurant, que trois régies aient pu estimer ce bien avec les données fournies par l'appelante et le proposer à la vente à quelques 60'000 fr. de différence au fil des années (1'190'000 fr. en 2010 [pièce 116] et 1'250'000 fr. en 2016 [pièce 107]) démontre que cet immeuble avait bien une valeur de marché et non « d'amateur ». Que les prix puissent osciller dans certains cas n'empêche au demeurant pas le tribunal saisi de cette question d'arrêter un prix et le force encore moins à retenir un prix augmenté du maximal d'une fourchette, en l'occurrence de la fourchette de fluctuation des prix de 10% à 15%, évoquée par l'expert B. _____ pour « des typologies rares ».

E. 5.5.4

Cela dit, l'appelante invoque la méthode préconisée dans l'arrêt 4A_65/2012 précité (cf. consid. 5.1 supra) et réclame qu'il soit procédé à une réduction du prix proportionnellement à la prétendue réduction de surface (appel, ch. 304), conformément à cette jurisprudence. Or en appliquant la méthode invoquée par l'appelante (reprise ci-dessus) et en tenant compte d'une réduction de surface de 17,27%, tel que retenu de manière non critiquable par l'expert judiciaire, on obtient une moins-value de 207'240 fr. (1'200'000 x 17,27%). La méthode voulue par l'appelante confirme la moins-value arrêtée à 200'000 fr. par l'autorité précédente. Le grief est infondé. L'appelante se réfère en vain à l'estimation faite par la H. _____ en 2010, soit six ans avant la vente : cette régie s'est en effet en particulier fondée sur le nombre de m² habitables de l'appartement, preuve encore que cet élément est l'un de ceux déterminants pour arrêter un prix de vente pour l'appartement. En outre le prix alors articulé par cette régie, par 1'160'000 fr., se fondait sur un appartement d'une surface habitable annoncée de 110 m² auquel s'ajoutaient 24 m² de terrasse. En se fondant sur la méthode préconisée par l'appelante, on retombe sur une plus-value de l'ordre de celle retenue par l'autorité précédente. Même, en tenant compte de la surface pondérée découlant de cette estimation, soit 122 m², on parvient à un prix au mètre carré de 9'508 fr. Si l'on se fonde comme le voudrait l'appelante sur cette estimation d'une page, on constate que le prix, en partant des surfaces réelles aurait été de 979'324 fr. (9'508 fr. x 103 m²) en 2010. Cela renforce encore la justesse du calcul de l'autorité précédente, l'appréciation de la H. _____ portant en outre à l'époque sur un appartement moins ancien que lors de la vente litigieuse, six ans plus tard.

E. 6

L'appelante conteste devoir rembourser à l'intimée l'entier des frais d'expertise et d'avocats avant procès engagés par l'intimée, tels qu'arrêtés par l'expert. Elle estime que l'autorité précédente aurait dû procéder à la même répartition pour les frais avant procès que pour les frais du procès, à savoir un tiers pour l'intimée et deux tiers pour l'appelante. Seule au maximum cette dernière part pourrait lui être imputée. Elle conclut toutefois néanmoins au rejet de l'entier des prétentions de la demande et en particulier à la suppression totale du ch. II la condamnant à payer les frais d'expertise et d'avocat avant procès.

E. 6.1

De manière générale, la personne dont la responsabilité contractuelle est engagée peut être amenée à indemniser son cocontractant pour les frais d'expertise privée que celui-ci a encourus, à condition que ces frais soient en rapport avec l'événement dommageable. L'expertise doit être nécessaire et son coût mesuré (Sutter, Die Geltendmachung der Kosten

für private Expertise im Zivilprozess, ZZZ 2005, p. 397 ss, spéc. pp. 400 et 403 ; Keller, Haftpflicht im Privatrecht, vol. I, 6 e éd. 2002, p. 71 ; cf. ATF 117 II 101 consid. 6b ; TF 4A_121/2011 du 17 mai 2011 consid. 3.3). Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Elle est considérée comme le principe de base de la répartition du fardeau de la preuve en droit privé. Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit. En revanche, celui qui invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants. Il sied cependant d'observer qu'il s'agit là d'une règle générale (« Grundregel ») qui, d'une part, peut être renversée par des règles légales concernant le fardeau de la preuve et qui, d'autre part, doit être concrétisée dans le cas d'espèce (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1).

E. 6.2

Conformément aux règles précitées, il appartenait à l'intimée qui réclamait la réparation de son dommage, constitué par des frais avant procès, d'établir d'une part leur quotité et d'autre part que ces frais étaient en rapport de causalité naturelle et adéquate avec une violation contractuelle ou un acte illicite de l'appelante. En l'occurrence, l'intimée a invoqué des frais d'expertise judiciaires avant procès et des frais d'avocats avant procès. Ceux-ci ont été arrêtés par voie d'expertise judiciaire, à un montant respectivement de 3'510 fr. et de 11'414 fr. 65. L'intimée a elle-même imputé de telles dépenses au fait que l'appelante lui aurait promis faussement et même caché « ces qualités de l'immeuble convoité » (all. 72). Or, en l'espèce, seul un des défauts invoqués par l'intimée a été admis (la surface habitable), tandis que l'autre défaut (la vue) a été écarté par l'autorité précédente. Dans la mesure toutefois où il y a lieu de se replacer au moment où ces frais étaient allégués et les défauts non encore établis avec certitude par l'expertise, il convient d'admettre une allocation proportionnelle, en équité (cf. p. ex. CACI 21 mai 2019/304 consid. 7 ; CACI 18 décembre 2017/590 consid. 8). Puisque le gain du procès sur le fond porte en définitive sur 200'000 fr., alors que les prétentions de l'intimée s'élevaient à 418'824 fr. 50, il se justifie de lui allouer, à titre de dommage supplémentaire subi en raison des frais d'avocat et d'expertise engagés avant et hors procès, un montant correspondant à la moitié de l'indemnité à laquelle elle a conclu, soit de réduire de moitié le montant alloué sous ch. II du dispositif du jugement entrepris. Partant, l'appel doit être partiellement admis sur ce point et le chiffre II du jugement entrepris réformé en ce sens que l'appelante versera à l'intimée un montant de 7'462 fr. 30 au titre d'indemnité pour les frais encourus avant procès, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2017.

E. 7

En définitive, l'appel doit être très partiellement admis et le ch. II de son dispositif réformé dans le sens de ce qui précède (cf. consid. 6.2 supra). L'intimée concluait à la condamnation de l'appelante à lui payer un montant total de 420'024 fr. 50. Elle a obtenu un montant total de 214'924 fr. 65 par le jugement entrepris, soit un peu plus de 50%, montant ramené à 207'462 fr. 35 par le présent arrêt, soit un peu moins de 50%. Cela ne justifie pas que les frais et dépens de première instance soient répartis autrement qu'ils l'ont été. S'agissant des frais de deuxième instance. L'appelante, condamnée en première instance à payer à l'intimée 214'924 fr. 65, reste astreinte à lui verser un montant de 207'462 fr. 35. Elle perd ainsi à hauteur de 96% de ses conclusions. Les frais judiciaires de deuxième

instance, arrêtés à 3'150 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent par conséquent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe dans une très large mesure (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante ne peut pas prétendre à des dépens pour la partie de l'appel qui a été rejetée. L'intimée n'a pas non plus droit à des dépens pour cette partie de l'appel, n'ayant pas été invitée à se déterminer sur celle-ci. S'agissant des prétentions résiduelles, vu leur sort (cf. consid. 6.2 supra), il se justifie de compenser les dépens de deuxième instance.

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