

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 336 vom 29. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_336](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___336)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 336 du 29 septembre 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 336 del 29 settembre 2022

## Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, AVIS DES DÉFAUTS, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, DOL{VICE DU CONSENTEMENT}, TROMPERIE, PRESCRIPTION, PÉREMPTION | 127 CO, 197 CO, 203 CO, 210 al. 1 CO

## Erwägungen

### E. 1

CPC).

#### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit 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, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise 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.

#### E. 1.2

En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse l'est également (art. 312 al. 2 CPC), tout comme la réplique spontanée de l'appelant déposée pour répondre aux arguments de la réponse (cf. ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

### 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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, CR-CPC, 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). Les parties sont toutefois tenues de motiver leur appel conformément aux exigences prévues par l'art. 311 al. 1 CPC ; la mission de la Cour d'appel se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance et les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; TF 4A\_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

### **E. 3**

L'appelant soutient que l'état de fait du jugement entrepris doit être complété sur certains points et corrigé sur un autre. L'intimée se réfère aux faits constatés par les premiers juges et s'oppose à la requête de l'appelant.

#### **E. 3.1**

L'appelant demande que le jugement constate les quotes-parts de chacun des lots des trois immeubles qui appartenaient à l'intimée avant la vente du lot litigieux (le B2). L'expertise judiciaire donne les détails utiles sur les éléments techniques du dossier et on ne voit pas en quoi le complément requis serait pertinent. Comme on le verra ci-après le complément requis n'a aucune incidence sur la solution du litige.

#### **E. 3.2**

L'appelant ajoute que le jugement entrepris ne mentionnerait pas que le deuxième niveau n'était pas habitable, car le premier étage épuisait déjà la surface habitable totale admissible. Ce grief n'est pas non plus fondé. En effet, le jugement entrepris fait déjà état du contenu de l'expertise judiciaire, qui s'est largement prononcée sur l'indice d'utilisation du sol, sur les possibilités d'utiliser le deuxième niveau et sur les critères permettant de qualifier une surface de "surface habitable". Pour le surplus, la question de savoir si le deuxième niveau était "habitable" au sens de droit public ressortit au droit et doit être laissée à l'appréciation du tribunal. On y reviendra plus avant.

#### **E. 3.3**

L'appelant demande en outre qu'il ressorte expressément du jugement qu'avant la vente de la parcelle litigieuse, l'intimée avait érigé au deuxième étage une cloison, qui avait permis la création de deux chambres. Le jugement a été complété sur ce point, sur la base des allégués 137 à 139 admis (cf. let. C/ch).

#### **E. 3.4**

L'appelant reproche aux premiers juges de n'avoir pas tenu pour établis tous les faits qui ressortaient du témoignage de la compagne de l'appelant, en particulier sur le fait que lors de leur visite, V. \_\_\_\_\_ leur avait montré l'emplacement des sorties prévues pour la future installation des WC et de la salle d'eau du deuxième étage. Ce grief n'est pas fondé. C'est à juste titre que la CPT a considéré que le témoignage de la compagne de l'appelant devait être apprécié avec réserve compte tenu des liens existant entre le témoin et l'appelant. Or aucun autre élément du dossier ne permet de corroborer l'affirmation selon laquelle la courtière a montré à l'appelant et à sa compagne les gaines techniques avec les canalisations qui avaient été tirées jusqu'à l'étage pour permettre l'installation d'une salle d'eau. Le descriptif de la vente indique que le futur acquéreur aurait la possibilité de créer une salle d'eau, mais ne dit rien sur l'aménagement préexistant à cet effet. De même, cet aménagement n'est pas visible sur les photographies jointes à ce dispositif (cf. pièce 6). 4.1 L'appelant, qui a acquis de l'intimée un appartement sur deux étages (parcelle 3-5) pour le prix de 885'000 fr. (y compris 20'000 fr. pour deux places de parc) en 2010, fait valoir

qu'il a découvert en 2015 seulement que le deuxième étage de son appartement n'était pas habitable car le premier étage épuisait déjà toute la surface habitable admissible et qu'il était impossible d'installer une salle d'eau à l'étage. Il ajoute qu'entre 2011 et 2014, il avait utilisé le deuxième niveau comme chambres d'enfant, sans l'installation d'une salle d'eau. C'était lorsqu'il avait mandaté un architecte en vue de rénover le deuxième niveau, qu'il avait découvert les restrictions qui frappaient l'utilisation du deuxième étage. Toujours selon l'appelant, l'intimée – venderesse – connaissait l'existence de ces restrictions et ne lui avait rien dit, que ce soit avant ou pendant la conclusion du contrat de vente. Au contraire, la courtière de l'intimée aurait conforté l'appelant dans l'idée que le deuxième étage était habitable. L'appelant reproche en premier lieu aux premiers juges d'avoir nié l'existence d'un défaut. Pour l'intimée, ces critiques sont sans fondement. Elle soutient qu'il n'y a pas eu de promesse concrète quant aux surfaces habitables et/ou utilisables. En outre, le vice allégué (l'absence de surface habitable au deuxième étage) ne diminuerait pas la valeur de l'objet. L'intimée insiste sur le fait qu'à dires d'expert immobilier et du témoin T. \_\_\_\_\_, le prix de vente était nettement inférieur au prix du marché. Selon elle, le prix de l'objet correspondait aux attentes de l'appelant compte tenu du marché de l'époque et était indépendant de toute surface habitable. L'appelant n'aurait pas démontré avoir été en mesure d'acquérir un appartement de 139 m<sup>2</sup> avec des combles utilisables pour un prix modique inférieur à 700'000 fr., soit qui défierait toute la concurrence. Il n'aurait pas non plus prouvé avoir cherché des biens analogues qui correspondaient à la valeur qu'il revendique ni établi avoir cherché une surface de 300 m<sup>2</sup> pour lui et sa famille. Au vu du prix de vente, l'appelant ne saurait soutenir qu'il pouvait inférer des circonstances qu'il achetait réellement une surface de quelque 288 m<sup>2</sup> habitables. L'intimée ajoute qu'une telle surface ne correspondait pas non plus aux besoins objectivement identifiables ou identifiés de l'acheteur au moment de la signature du contrat de vente. Elle en veut pour preuve que ce n'est qu'en 2015, au moment de la pose d'un velux au deuxième étage, que la question de l'habitabilité du deuxième étage s'était posée. Rien ne permettait au vendeur de s'imaginer que l'acheteur souhaitait une surface d'environ 300 m<sup>2</sup> à un prix modique. Enfin, compte tenu de l'évolution du marché, l'acheteur pourrait revendre son bien plus cher qu'il ne l'a acheté en 2010. Dans sa réplique spontanée, l'appelant plaide qu'il n'avait pas besoin de se renseigner sur le caractère habitable du deuxième étage, puisque l'appelant lui aurait laissé croire, à dessein, que l'intégralité du deuxième étage était utilisable sans restriction. De plus, il n'aurait pas pu déduire du prix de vente proposé que les surfaces offertes étaient sujettes à des régimes d'utilisation différents, n'ayant aucune connaissance en matière immobilière. En outre, il serait sans importance que le prix convenu soit inférieur à la valeur objective de la chose sans défauts ou encore qu'il corresponde à la valeur objective de la chose frappée de défauts. Enfin, toujours selon l'appelant, il appartenait au vendeur d'attirer l'attention de l'acheteur sur l'existence de restrictions frappant le deuxième étage et d'en expliquer la portée. Une éventuelle plus-value postérieure à la vente n'aurait aucune pertinence pour juger le cas d'espèce.

4.2 La première question qui se pose est celle de savoir si le lot vendu est bien affecté d'un défaut au sens de l'art. 197 CO.

4.2.1 En vertu de l'art. 197 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 (al. 1) ; il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). 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. Il faut comparer l'état de la chose qui a été livrée (l'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. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3; TF 4A\_321/2007 du 3 décembre 2007 consid. 4.3; ATF 114 II 239 c. 5, JT 1989 I 162). Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose vendue (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, nn. 4 à 6 ad art. 197 CO). Il y a un défaut de qualité 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 (ATF 98 II 191 c. 4, JT 1973 I 370; Venturi/Zen Ruffinen, CR CO, n. 5 ad art. 197 CO et les références citées) ; c'est le cas de choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 c. 3b, JT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (ATF 98 II 15 c. 3, JT 1972 I 547). Pour être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. La seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable. L'espace en question doit notamment respecter les exigences de salubrité des art. 27 et 28 RLATC en matière de hauteur de pièce, d'aération et d'éclairage (cf. ATF 108 I b 130 et CDAP AC.2015.0033 du 26 avril 2016 et les réf. citées consid. 6bb). 4.2.1.1 Le défaut peut consister en l'absence d'une qualité promise, soit d'une qualité dont le vendeur avait assuré la présence à l'acheteur dans la chose qu'il s'engageait à lui livrer. L'assurance peut être expresse ou tacite, en ce sens qu'elle ne doit pas nécessairement revêtir la forme éventuellement prescrite pour le contrat (Venturi/Zen-Ruffinen, in CR CO, 3 e éd. 2021, n. 15 ad art. 197, avec réf. jurisprudentielles). L'assurance de qualité est suffisante pour que le vendeur soit tenu à garantie. Il n'est pas nécessaire que l'absence de qualité entraîne une diminution de la valeur ou de l'utilité de la chose, comme cela est exigé pour les qualités attendues. 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. 3.bb; ATF 87 II 244, JT 1962 I 98; Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 12 ad art. 197 CO). Si, d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée ; il appartient dès lors au vendeur de renverser cette présomption (SJ 1981 I 522; Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 12 ad art. 197 CO). La surface utile, le volume ou le nombre des pièces d'un bâtiment, tels que le vendeur les indique à l'acquéreur, constituent des qualités promises aux termes de l'art. 197 al. 1 CO, propres à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 consid. 3.1 ; ATF 87 II 244 consid. 1c, JT 1962 I 98). 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. Son sens sera celui que l'acheteur pouvait de bonne foi raisonnablement lui donner (cf. consid. 4.2.3 infra). Ainsi, de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeur ne seront pas considérées comme des promesses de qualités (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd., n. 681 et les références citées). Constitue de la publicité l'acte de communication qui fait apparaître la chose offerte à la vente sous son meilleur jour en laissant dans l'ombre ses désavantages, dans un langage généralement peu précis et truffé de jugements de valeur, dont on sait d'avance qu'il faut le prendre avec retenue (cf. Schmidlin/Campi, in CR-CO, 3 e éd. 2021, n. 22 ad art. 28, p. 289). Constitue en revanche une promesse ou une assurance l'allégation par le vendeur d'un fait précis constituant une qualité de la chose qu'il offre à la vente et susceptible de déterminer l'intéressé avec lequel il traite à acheter (cf.

Schmidlin/Campi, *ibid.*; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 11 ad art. 197 p. 1616). 4.2.1.2 Le défaut peut aussi consister dans l'absence d'une qualité attendue. Il s'agit des qualités qui n'ont pas été convenues entre les parties ou promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Comme les qualités promises, elles sont des éléments de l'accord ; elles déterminent "ce que doit être la chose à livrer, même si elles sont généralement implicites". Pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose. C'est le cas si l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut. Si les parties ont prévu l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant, qui pourront être inférieures ou supérieures aux qualités normales pour une chose de la catégorie considérée (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 17 ad art. 197, p. 1618 et les réf. citées; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, nn. 756 ss p. 112 et les réf. citées). Si on déduit des pourparlers que l'acheteur voulait affecter la chose à un but déterminé, dans ce cas l'acheteur peut s'attendre à ce que celle-ci présente les qualités nécessaires (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 685). 4.2.1.3 En principe, un défaut ne peut être exclu pour le seul motif que le prix convenu coïncide plus ou moins avec la valeur objective de la chose vendue. Le manque de qualité attendue doit entraîner une diminution notable de la valeur objective, et non du prix (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.1). En effet, l'admission du défaut est en soi indépendante du prix car celui-ci ne constitue pas une qualité de la chose. Il y a défaut dès que la chose livrée ne correspond pas à la chose convenue, même si le prix est inférieur à la valeur objective de la chose. Inversement, le fait qu'une chose ait une valeur objective inférieure au prix convenu ne constitue pas un défaut, à moins que la différence ne provienne de l'absence d'une qualité promise ou attendue. Le prix peut en revanche constituer l'une des circonstances sur lesquelles le juge peut se fonder pour déterminer quelles sont les qualités que devait avoir la chose. Ainsi, dans le commerce de certains objets (œuvres d'art, pierres précieuses, timbres-poste), la vente d'un corps certain par un marchand spécialisé à un prix correspondant à la valeur d'une pièce authentique implique déjà en principe l'assurance de son authenticité (ATF 102 II 97 consid. 2a, JdT 1977 I 62, TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.1; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, nn. 671 et 685). 4.2.3 Les règles ordinaires d'interprétation s'appliquent pour déterminer quelles qualités sont dues en vertu de la convention ou de la promesse de vente (cf. TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3). 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). 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). 4.2.3 Il n'est pas nécessaire que le vendeur ait commis une faute ni même qu'il ait eu connaissance du défaut ; c'est uniquement afin de lever toute équivoque que l'art. 197 al. 2 CO précise que le vendeur répond des défauts même s'il les ignorait. Dans cette mesure, la loi instaure un régime de responsabilité objective, tendant à la seule exécution du contrat. A la différence du vendeur, il est nécessaire que l'acheteur ait ignoré le défaut au moment de la conclusion du contrat. Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 1 s. ad art. 200 CO; Tercier/Bieri/Carron, op. cit., nn. 696 ss et les réf. citées). En outre, selon l'art. 200 al. 2 CO, le vendeur ne répond pas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante (SJ 1981 p. 569; ATF 95 II 119 c. 5, JT 1970 I 238). Toutefois, lorsque le vendeur a donné l'assurance qu'un défaut donné n'existait pas ou promis qu'une qualité était présente, il sera tenu à garantie, même si l'acheteur aurait pu déceler le vice en vérifiant la chose (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3d ; ATF 81 II 56 consid. 2c, JT 1955 I 562). En effet, la promesse du vendeur dispense l'acheteur de tout devoir de vérification antérieur à la vente (TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 2d ; ATF 81 II 56 c. 2c, JT 1955 I 562).

4.2.4 L'auxiliaire qui assiste ou représente une partie peut engager la responsabilité de celle-ci en vertu de l'art. 101 CO non seulement dans l'exécution d'une obligation, mais aussi dans les pourparlers contractuels (Thévenoz, in CR CO, n. 12 ad art. 101 p. 901). La notion d'auxiliaire doit être interprétée de façon large. Est auxiliaire toute personne physique ou morale qui, du consentement du débiteur, exécute ou concourt à l'exécution d'une obligation de ce dernier. L'art. 101 CO n'exige pas un rapport de subordination. L'auxiliaire peut être techniquement et économiquement indépendant du débiteur. Auxiliaire et débiteur peuvent être liés par un contrat de mandat, d'entreprise, de travail, etc. Pour que l'art. 101 CO soit applicable, il suffit que l'auxiliaire ait agi au su et avec le consentement du maître (cf. TF 4A\_70/2007 du 22 mai 2007 consid. 5.1.2). La responsabilité du vendeur est dès lors engagée par les assurances que la personne qu'il a mandatée pour conduire les pourparlers contractuels a données à l'acheteur, même si le mandat ne comporte pas de pouvoirs de représentation au sens de l'art. 32 CO (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). Dans un arrêt récent (CACI 10 septembre 2021/441 consid. 5.2.2 et 5.2.3), la Cour d'appel civile a qualifié les courtiers d'un vendeur de représentants au sens de l'art. 32 CO et dit que les plaquettes de vente et les annonces sur Internet faits par les courtiers étaient imputables au vendeur.

4.3 4.3.1 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que ni le contrat de vente ni les plans reçus par l'appelant le jour de la vente ne faisaient mention du nombre de mètres carrés "habitables". Les indications que la courtière aurait pu donner à l'appelant n'étaient pas opposables à l'intimée car la courtière avait agi en qualité de courtière indépendante au bénéfice d'un contrat de mandat. En outre, le contrat du 29 juin 2009 ne lui donnait pas de pouvoir de représentation et on ignorait quel rôle elle avait joué dans le cadre des négociations (le témoignage de la compagne sur ce point n'étant pas considéré comme probant) et de la signature du contrat de vente. Par ailleurs, le descriptif établi par la courtière de l'intimée ne liait pas celle-ci, dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un document contractuel et que le contrat de vente n'y faisait aucune référence. La mention des mètres carrés sur le descriptif n'était de toute manière pas déterminante, du moment que les notions commerciales et juridiques de l'habitabilité ne sont pas identiques. Puis, il ressortait de l'expertise judiciaire que si le

deuxième étage n'était pas "habitable" au sens juridique du terme, cet espace était néanmoins "utilisable", sans que l'instruction n'ait établi que les parties étaient convenues que le deuxième étage serait "habitable" au sens juridique du terme. L'instruction n'avait pas permis d'établir que l'intimée avait promis à l'appelant que l'objet de la vente avait une surface "habitable" de 288 m<sup>2</sup> et, en particulier, que l'intégralité de la surface du deuxième étage était "habitable" au sens juridique. Il n'a pas non plus établi ce qui avait été discuté au moment de la signature de la vente, puisque l'appelant a refusé de délier la notaire du secret professionnel, alors que son audition aurait pu permettre d'éclaircir certaines zones d'ombre et de connaître les circonstances et les discussions ayant eu lieu lors de la signature du contrat de vente.

4.3.2 4.3.2.1 Il est constaté dans le jugement entrepris que l'intimée a mandaté V. \_\_\_\_\_, titulaire de l'entreprise individuelle N. \_\_\_\_\_ [...], pour signaler le lot litigieux aux personnes susceptibles de s'y intéresser, présenter à l'intimée un ou des acquéreurs potentiels et servir d'intermédiaire pour la négociation de la vente. Il ressort également de l'audition de la courtière que l'intimée lui a fourni tous les détails sur l'objet de la vente, données que la courtière a ensuite transcrites dans son descriptif de vente. Par la suite, la courtière a fait visiter l'objet à deux reprises et a mis l'acheteur et la venderesse en contact pour la conclusion du contrat de vente. La courtière est dès lors bien une auxiliaire de la venderesse. Il est sans incidence que la courtière ait été liée à l'intimée par un "contrat de mandat". La venderesse répond par conséquent des termes utilisés dans la plaquette de présentation établie par la courtière comme si elle les avait utilisés elle-même au cours de la négociation du contrat conclu avec l'appelant. La plaquette indiquait notamment que la "surface habitable" du lot était de 288 m<sup>2</sup> et que le deuxième niveau comportait deux chambres et était "aménageable à souhaits (sic), avec considérable hauteur de plafonds (possibilité de créer une salle d'eau supplémentaire et également une mezzanine)".

4.3.2.2 Cela étant, on ne doit pas s'arrêter aux termes utilisés par les parties pour dégager le sens véritable du contrat de vente. Les parties divergent sur le sens du contrat de vente et ce sens ne peut être établi dans le cadre d'une interprétation subjective du contrat. Il convient d'interpréter le contrat selon le principe de la confiance eu égard à l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné la conclusion du contrat. Comme on vient de le voir, avant la conclusion du contrat, l'intimée, par sa courtière, a établi un descriptif de vente. Selon ce document, l'objet à vendre avait une surface "habitable" de 288 m<sup>2</sup>, 6,5 pièces, dont deux chambres au deuxième étage. Il était également indiqué que l'acheteur pouvait créer une salle d'eau supplémentaire, ainsi qu'une mezzanine au deuxième étage. L'appelant a reçu les photographies prises par la courtière et visité l'objet de la vente au mois de mars 2010. Il a pu découvrir que le deuxième étage était constitué de combles mansardés et qu'il y avait deux chambres. Le jugement entrepris retient (jgt, p. 33) que le jour de la vente, l'acheteur a reçu les plans de son lot. Ceux-ci mentionnent, au premier étage, « 4 pièces + c, 139.3 m<sup>2</sup> » et, au deuxième étage, « 66.5 m<sup>2</sup> (h : +240 cm), 81.7 m<sup>2</sup> (h : -240 cm) ». Après la visite de l'objet et à la lecture de ces plans, l'acheteur était à même de comprendre que le deuxième étage était sujet à une utilisation différenciée, compte tenu d'une partie de la surface dont la hauteur était inférieure à 2,40 m. Selon l'expérience de la vie courante, un espace mansardé ne permet qu'une exploitation différenciée de l'espace ; à certains endroits il n'est même pas possible de se tenir debout. L'appelant pouvait de bonne foi déduire du descriptif de vente (indiquant l'existence de deux chambres et la possibilité de créer une mezzanine) et des plans (indiquant des hauteurs différenciées) que la surface de 288 m<sup>2</sup> indiquée dans le descriptif de vente était en réalité une surface au sol, que la surface dont la hauteur était supérieure à 2,40 m était libre dans son utilisation, mais que

l'utilisation de la surface dont la hauteur était inférieure à 2,40 m pouvait être limitée. En revanche, rien ne permet de dire que l'acheteur pouvait penser que la surface dont la hauteur était supérieure à 2,40 m ne pouvait pas servir à l'habitation ou au travail. Si on ne dispose pas du témoignage du notaire, on a en revanche le contenu des plans auxquels renvoie le contrat de vente et qui sont annexés au Registre foncier (fait notoire). Ces plans indiquent la surface du deuxième étage, de sorte qu'il est exact de dire que l'intimée a promis une certaine surface "habitable". On relèvera également que l'audition de la notaire, en ce qui concerne le déroulement de la séance d'instrumentation de l'acte de vente, tendait à établir les allégués 94 à 96 relatifs à la clause d'exclusion de la garantie. Son audition n'aurait dès lors pas permis d'établir que les parties avaient ou non discuté de la surface "habitable" devant notaire. Ainsi, selon le principe de la confiance, le contrat promettait une surface "habitable" de 66,5 m<sup>2</sup> au deuxième étage. D'ailleurs, même si l'appelant allègue qu'il avait compris, en se fondant sur le descriptif de vente, que toute la surface du deuxième étage était "habitable", il s'est limité, dans ses conclusions en première comme en deuxième instance, à une moins-value correspondant à 66,5 m<sup>2</sup> seulement. La plaquette de présentation établie par la courtière mentionne en outre expressément la possibilité d'aménager une salle d'eau supplémentaire au deuxième niveau – énonciation sur une caractéristique précise et objective de la chose offerte à la vente, qui ne relève en rien du jugement de valeur et qui constitue ainsi la promesse d'une qualité. Dès lors qu'aucune surface du deuxième étage n'était habitable et que l'aménagement d'une salle d'eau au deuxième étage était en réalité interdite par les règles sur la police des constructions, le lot vendu n'a pas les qualités promises – soit l'existence de 66,5 m<sup>2</sup> habitables au deuxième étage, ce qui signifie l'impossibilité d'y avoir une chambre à coucher ou un bureau et d'y installer une salle d'eau) et est, par conséquent, affecté d'un défaut. Le fait que le deuxième étage puisse servir à des fonctions annexes à l'habitation (possibilité d'avoir une salle de jeux pour enfants, coin TV, atelier bricolage etc.) n'est pas suffisant pour écarter l'existence d'un défaut, puisque la venderesse a promis davantage lors de la conclusion du contrat de vente. De même, dans la mesure où il est retenu que l'appelant a reçu de la venderesse la promesse selon laquelle le deuxième étage – en tous les cas sa surface de 66,5 m<sup>2</sup> – était habitable, il n'était pas tenu de se renseigner sur ce sujet avant de conclure le contrat.

#### 4.3.2.3

Du point de vue des qualités attendues, l'acheteur d'un logement peut s'attendre de bonne foi à ce que celui-ci fasse l'objet d'un permis d'habiter. Or, en l'espèce, l'état dans lequel le deuxième niveau a été vendu à l'appelant ne faisait pas l'objet d'un permis d'habiter, dès lors que certains travaux d'aménagement avaient été exécutés après la délivrance du permis. Après la délivrance du permis global d'habiter en décembre 2008, l'intimée a aménagé le deuxième étage : en créant un escalier d'accès, en posant une moquette, en peignant des murs et en posant une cloison permettant de créer deux chambres, l'espace étant en outre chauffé (cf. let. C/ch. 8, 10, 18 d/bb supra). Elle a vendu le lot sans avoir légalisé ces travaux. L'absence d'un permis d'habiter – qui fait peser des risques sur la possibilité de maintenir ou d'améliorer les aménagements postérieurs à la dernière visite des autorités – entraîne une perte appréciable de valeur, voire de l'utilité, de l'objet vendu. On rappellera que le contrat stipule que le deuxième étage comprend deux "pièces habitables". Au vu de l'art. 27 RLATC, selon lequel tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 mètres au moins entre le plancher et le plafond, au vu des plans remis à l'appelant, desquels il pouvait déduire une surface de 66,5 m<sup>2</sup> avec une hauteur de 2,40 mètres, et au vu des aménagements du deuxième étage, l'appelant pouvait partir de l'idée qu'il utiliserait cette espace comme deux chambres à

coucher ou bureaux ; c'était cela l'usage convenu. Or, il est établi que faute de permis d'habiter cet usage-là est illicite. En particulier, l'appelant ne pourra plus, en toute légalité, affecter le deuxième étage à l'usage de chambres à coucher pour ses enfants. Le lot vendu s'avère dès lors également manquer des qualités attendues selon les règles de la bonne foi.

4.3.2.4 C'est également en vain que l'intimée insiste sur le prix de vente pour nier l'existence d'un défaut. L'interprétation du contrat selon le principe de la confiance permet de déterminer le contenu des manifestations de volonté. L'appelant a en tous les cas acquis un immeuble de 6,5 pièces "habitables" pour le prix de 865'000 fr. et il s'avère que 2 pièces ne sont pas habitables. N'est dès lors pas décisif le fait que ce prix serait en réalité inférieur au prix du marché. Comme on l'a vu, dans la détermination de l'existence d'un défaut, le prix convenu n'est en principe pas relevant (cf. supra consid. 4.2.1.3). Cela s'explique par le fait que le prix de vente peut également dépendre des facteurs subjectifs (indépendant des qualités intrinsèques de l'objet), tels que la capacité de négociation de l'une ou l'autre des parties, l'état de nécessité du vendeur et les goûts de l'acheteur. Certes, les parties peuvent négocier un prix de vente modique en raison de l'existence d'un défaut. Mais, le Tribunal fédéral considère qu'on doit avoir une certitude sur ce point (TF 4A\_619/2013 consid. 5.2), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. S'il ressort de l'expertise que le prix du marché était supérieur au prix de vente, rien dans le dossier n'indique sur quelle base le prix de vente de 865'000 fr. a été proposé à l'acheteur. Il est vrai aussi que le prix de vente peut s'avérer un indice important dans le commerce de certaines catégories d'objets, dont les œuvres d'art (cf. supra consid. 4.2.1.3). Toutefois on ne se trouve pas dans le cas de tels objets, n'étant pas établi que l'immeuble litigieux est une propriété de maître. On ne dispose pas non plus d'élément permettant d'affirmer que l'acheteur pouvait déduire du prix de vente de 865'000 fr. que le deuxième étage - malgré les 66,5 m<sup>2</sup> habitables indiqués sur les plans - était totalement inhabitable. Enfin, dans la mesure où l'interprétation du contrat a permis de déterminer l'usage promis et attendu du deuxième étage, l'objet vendu devait permettre cet usage (cf. consid. 4.2.1.3 et 4.3.2.2 et 4.3.2.3 supra), à défaut de quoi il y a divergence entre l'état de la chose convenu et l'état de la chose livré et, par conséquent, défaut. Dans le cadre de la détermination de l'existence du défaut, il est également sans incidence que l'appelant n'aurait voulu exploiter le deuxième étage qu'en 2015 seulement. La découverte ou la réaction tardive au défaut joue un rôle en ce qui concerne la prescription ou la péremption, ce qui sera examiné ci-après. Il en découle que l'objet vendu était affecté d'un défaut juridique.

5. Se pose ensuite la question du dol de l'intimée

5.1 Aux termes de l'art. 201 CO, l'acheteur est tenu de signaler les défauts aussitôt qu'il les découvre, sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3). Le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Selon l'art. 210 CO, toute action en garantie pour les défauts de la chose vendue se prescrit par deux ans à compter de la livraison faite à l'acheteur, même si ce dernier n'a découvert les défauts que plus tard ; sauf dans le cas où le vendeur avait promis sa garantie pour un délai plus long (al. 1). Le délai est de cinq ans pour les défauts de la chose intégrée dans un ouvrage immobilier (al. 2). Le vendeur ne peut invoquer la prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement (al. 6). Dans ce cas-là, les prétentions en garantie sont soumises à la prescription décennale de l'art. 127 CO, selon une jurisprudence constante ( ATF 107 II 231 consid. 3b p. 232 s. et les arrêts cités sous consid. 3a p. 232; TF 4C.251/2003 du 26 novembre 2003 consid. 3.3). Malgré la variété des termes utilisés dans ces normes («dissimuler frauduleusement», «induire en erreur intentionnellement»), c'est la même notion de dol qui est en jeu

(Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 4 ad. art. 203 CO, p. 1640; Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 85 ss p. 17 ss, n° 490 ss p. 94 ss; Giger, Berner Kommentar, 1979, n° 27 ss ad art. 199 CO, n° 11 ad art. 203 CO, n. 71 ad art. 210 CO). Le dol consiste à induire intentionnellement le cocontractant en erreur par l'affirmation de faits faux ou la dissimulation de faits vrais et à le déterminer ainsi à conclure le contrat (dol causal ; dolus causam dans ) ou à en accepter certaines conditions qu'il aurait refusé autrement (dol incident ; dolus incidens ) (ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler ( ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; ATF 117 II 218 consid. 6a ; ATF 116 II 431 consid. 3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur ( ATF 131 III 145 consid. 8.1 p. 151). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit ; il suffit que le vendeur ait envisagé et accepté la possibilité que l'acheteur, au moment de conclure, ignore toujours l'existence du défaut (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3). La question de savoir s'il y a eu ou non intention de dissimuler le défaut ressortit à l'établissement des faits (TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). Le mandataire qui a mené une négociation contractuelle pour l'une des parties est l'auxiliaire de son mandant ; s'il commet un dol, son mandant peut se le voir opposer par le cocontractant (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204).

5.2 5.2.1 L'appelant ne conteste pas les considérations du jugement entrepris selon lesquelles la demande a été déposée après l'échéance du délai de prescription de cinq ans. Il ne conteste pas non plus que l'avis de défaut, donné le 3 février 2016 alors que le défaut prétendu a été découvert au plus tard le 11 novembre 2015, ne l'a pas été en temps utile. Il objecte que l'intimée a eu un comportement dolosif, ce qui justifierait d'échapper au régime ordinaire régissant les délais de prescription et l'incombance de l'avis de défauts. Pour démontrer le dol de l'intimée, il expose que l'intimée savait que le deuxième étage n'était pas habitable et qu'elle y avait fait des aménagements destinés à tromper l'acheteur (pose d'un parquet, pose d'une cloison permettant la création de deux chambres, l'aménagement de gaines techniques en vue de l'installation d'une salle d'eau).

5.2.2 Il est établi que tout le deuxième étage pouvait servir à des fonctions annexes à l'habitation mais qu'il n'était pas "habitable" au sens juridique du terme. Dans sa réponse, l'intimée ne conteste pas ce point. L'intimée avait déposé à la Commune des plans de mise à l'enquête n'indiquant aucun aménagement au deuxième étage ; elle avait obtenu un permis d'habiter conformément à cet état et n'avait payé aucune taxe d'habitation pour le deuxième étage car la question ne se posait pas. Par la suite, elle a entrepris des travaux permettant a priori de rendre une partie du deuxième étage habitable (en y créant deux chambres, étant relevé qu'il n'est pas établi qu'elle a aussi tiré des canalisations pour l'installation d'une salle d'eau). Alors qu'elle devait le faire, elle n'a pas demandé une autorisation d'habiter après ces travaux. En effet, indépendamment de la question de savoir si l'indice d'utilisation du sol (le CUS ou IUS) a été respecté, la Commune devait vérifier la hauteur de la pièce, son aération et son éclairage notamment, avant de déclarer que cet espace était habitable (cf. let C/ch. 18/b/bb supra ). Il est également établi que ce n'est pas l'intimée qui a directement communiqué une information fautive à l'appelant. Lorsqu'elle a été entendue en qualité de témoin, la courtière a déclaré qu'elle ignorait que l'aménagement d'une salle d'eau au deuxième niveau était légalement

impossible. Elle a ajouté qu'elle avait établi la plaquette de vente (qui indiquait deux pièces habitables et la possibilité de créer une salle d'eau au deuxième niveau) sur la base des informations données par la directrice de l'intimée et que, si elle avait écrit que les combles étaient aménageables avec la possibilité de poser une douche, c'était parce que la directrice le lui avait dit. Il est vrai que le mensonge est moralement répréhensible et que le dol de l'auxiliaire n'engage pas seulement la responsabilité du maître, mais aussi la responsabilité personnelle de l'auxiliaire (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). La courtière avait un intérêt personnel évident à déclarer que le contenu de la plaquette promotionnelle était le reflet fidèle des informations données par la directrice de l'intimée. Mais en toute hypothèse – que l'on retienne la bonne foi de la courtière ou que l'on retienne au contraire son dol – il y a bien un dol imputable à l'intimée. Dans l'hypothèse où la courtière a menti, son dol est imputable à la venderesse en vertu de l'art. 101 CO. Dans l'hypothèse où la courtière a seulement repris les informations données par la directrice de l'intimée, alors il y a un dol commis par celle-ci. En effet, il est difficile de croire que la directrice de l'intimée ait ignoré que le deuxième niveau était totalement inhabitable et qu'il était impossible d'y créer une salle d'eau. La directrice était à la tête d'une société active depuis longtemps dans le domaine de l'immobilier, qui avait été en l'occurrence maître d'ouvrage des travaux de rénovation et qui s'était adjoint des services d'un bureau d'architecte et d'ingénieur. La société intimée avait eu des discussions avec la Commune au sujet de l'habitabilité du deuxième étage de l'ensemble des bâtiments qu'elle avait rénové, avant la délivrance du permis d'habiter. Elle a fait des travaux rendant une partie du deuxième niveau habitable après la visite des autorités ayant abouti à la délivrance du permis d'habiter et elle s'est abstenue de demander un nouveau permis d'habiter après ces travaux, ce qui s'explique avec une vraisemblance qui confine à la certitude par le fait qu'elle savait qu'il lui serait refusé. Il n'est pas établi que l'acheteur, dont l'ignorance est présumée, connaissait l'inhabitabilité partielle du deuxième étage. La bonne foi en affaires commandait à l'intimée de révéler à l'appelant qu'elle n'avait pas demandé un permis d'habiter pour le deuxième niveau. L'avoir laissé dans l'erreur est dolosif (cf. 4C.152/2005 du 29 août 2005 consid. 2.2.2 ; CACI

## **E. 8**

supra ).

## **E. 10**

septembre 2021/441). Par ailleurs, compte tenu de la différence de valeur relevée par la co-experte, selon laquelle une surface habitable vaut 50-60% de plus qu'une surface simplement utilisable, l'intimée, professionnelle de l'immobilier, était à même de savoir que cet élément était important pour l'acheteur (cf. TF 4A\_619/2013 consid. 5.3.1 – une diminution de valeur 14,8% est un élément notable ; l'on ne saurait affirmer qu'un tel élément serait sans importance pour les acheteurs). Enfin, le fait que le prix convenu soit nettement inférieur à la valeur objective de la chose (avec défaut) n'est pas suffisant pour dire qu'il n'y a pas eu dissimulation. La co-experte a estimé qu'en l'occurrence, la valeur de l'appartement litigieux pouvait être arrêtée à 930'000 fr., en chiffres ronds ([139,3 m x 5'400 fr.] + [66,5 m<sup>2</sup> x 2'700 fr.]) et a considéré qu'au vu du prix négocié, qui est de 865'000 fr. (prix de l'appartement et la cave, sans les 20'000 francs des places de parc), les parties avaient tenu compte de la différence de valeur entre la surface habitable et la surface utilisable. Il s'agit toutefois d'une appréciation de l'expert qui ne lie pas le tribunal, la co-experte elle-même relevant qu'on n'a pas le détail du prix convenu. Or dans une autre affaire, le Tribunal fédéral a relevé que "la cour cantonale ne peut pas exclure une

dissimulation intentionnelle en se fondant sur la simple vraisemblance que le prix a été réduit à cause du caractère inconstructible des parcelles" (TF 4A\_619/2013 consid. 5.2); le juge doit avoir la certitude à ce sujet, ce qui n'est, comme on l'a déjà mentionné, pas le cas en l'espèce. Au vu de ce qui précède, l'intimée a agi dolosivement, de sorte que l'action en réduction du prix n'est ni périmée ni prescrite.

6. 6.1 L'appelant conclut que le prix de vente soit réduit d'un montant de 180'000 francs. 6.2 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 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. L'acheteur ne peut réduire le prix que si le défaut engendre une moins-value au moment du transfert des risques (art. 205 al. 1 CO), soit une différence entre la valeur (objective) de la chose supposée sans défaut et la valeur (objective) de la chose défectueuse ; une seule baisse d'utilité ne saurait suffire. La moins-value est une valeur objective. Elle est donc indépendante de la valeur que peut conférer à la chose l'acheteur ou encore du prix de vente. Par conséquent, si la moins-value existe, l'acheteur peut exercer la réduction quel que soit le prix convenu ; il peut en particulier le faire même si le prix convenu est (encore) inférieur à la valeur de la chose défectueuse. L'acheteur peut en outre exercer son droit même s'il est en mesure de compenser la diminution de valeur en revendant la chose défectueuse à un prix égal ou supérieur au prix convenu dans la première vente (Venturi/Zen-Ruffinen, n. 17 ad art. 205 CO). Selon le Tribunal fédéral et la doctrine majoritaire, la réduction doit être calculée selon la méthode dite relative : le prix convenu doit être réduit d'un montant proportionnel à la moins-value. Par exemple si la chose est dévaluée de 20 %, alors le prix doit être diminué de 20 % (ATF 117 II 550 consid. 4b/bb, JdT 1993 I 136 ; Venturi/Zen-Ruffinen, n. 21 ad art. 205 CO).

6.3 En l'espèce, la co-experte immobilière retient qu'une surface utilisable, qui procure certes un réel espace supplémentaire au bénéficiaire, n'a pas la même valeur qu'une surface habitable, la valeur de la première étant généralement admise à 50-60% de la valeur de la seconde. La co-experte a précisé qu'en l'occurrence la moins-value relative à la partie utilisable mais non habitable de 66,5 m<sup>2</sup> située dans les combles s'élève à un montant de 180'000 fr. (66,5 m x 2'700 fr.). La moins-value est ainsi établie, contrairement à ce que soutient l'intimée. En effet, l'intimée fait de nouveau valoir que le prix de vente était inférieur au prix du marché. Comme on l'a vu, l'acheteur peut demander une diminution du prix de vente même lorsque, comme en l'espèce, le prix convenu (en l'occurrence de 865'000 fr.) est encore inférieur à la valeur de la chose défectueuse (930'000 fr.). On ne saurait non plus refuser la réduction du prix de vente pour le motif que "compte tenu de l'évolution du marché, l'acheteur pourra revendre son bien plus cher qu'il ne l'a acheté en 2010". Une éventuelle plus-value (ou moins-value d'ailleurs) après la conclusion du contrat de vente, moment du transfert des risques au sens de l'art. 185 al. 1 CO, n'est pas relevant.

7. 7.1 L'appelant demande un intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 9 février 2016. 7.2 Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts (calculés selon l'art. 73 CO) à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 27 ad art. 205 CO). En l'espèce, le prix de vente a été payé au moment de la conclusion du contrat le 23 mars 2010 (cf. supra let. C/ch. 13). On peut admettre que la créance de l'appelant porte un intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016, comme demandé.

4. 4.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que l'intimée doit payer à l'appelant la somme de 180'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016. Vu le sort de l'appel, il y a également lieu de statuer sur les frais de première instance. 4.2 En première instance, l'appelant avait demandé un montant de 285'969 fr. à titre d'indemnité pour la moins-value.

En admettant l'appel pour 180'000 fr., il obtient environ 40 % de moins par rapport à ses conclusions de première instance. L'intimée devra alors les frais judiciaires et dépens réduits de première instance à hauteur de 60 %, le 40 % restant à la charge de l'appelant (art. 106 al. 2 CPC). La totalité des frais judiciaires ayant été fixée à 28'985 fr., cela donne 17'391 fr. pour l'intimée et 11'594 fr. pour l'appelant. La charge des dépens ayant été évaluée à environ 18'000 fr. en chiffres ronds, l'intimée versera, après compensation, la somme de 3'600 fr. ( $18'000 \text{ fr.} \times [60\% - 40\%]$ ) à l'appelant à titre de dépens de première instance. 4.3 En deuxième instance, l'intimée, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC), devra supporter la totalité des frais judiciaires, arrêtés à 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et verser de pleins dépens à l'appelant, qu'il convient d'arrêter, au vu des écritures, de la nature de la cause et de la valeur litigieuse, à 6'000 fr. pour toutes choses (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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