

VD_GERICHTE CO08.031146 vom 19. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO08.031146

FR: VD_GERICHTE CO08.031146 du 19 janvier 2012

IT: VD_GERICHTE CO08.031146 del 19 gennaio 2012

Erwägungen

E. 14

Le 14 juin 2005, le conseil des demandeurs a indiqué à la défenderesse que ses clients se considéraient fondés à agir en réduction du prix.

E. 15

Le 13 juillet 2005, le service d'urbanisme a écrit notamment ce qui suit aux demandeurs : "(...) Cet arrêt [réd.: l'arrêt du Tribunal administratif du 9 mai 2005] vous donne raison sur l'affectation et les transformations de la partie cadastrée de votre bâtiment ECA n° [...]. Par conséquent, le Tribunal administratif contraint la Municipalité de revoir sa décision afin de délivrer un permis de construire pour l'objet précité. (...) Le Tribunal administratif a néanmoins conforté la décision de la Municipalité à propos de l'annexe Nord-Ouest, en ce sens que les transformations de cet élément non cadastré sont refusées. Dès lors, afin de finaliser ce dossier et d'autoriser ce qui peut l'être, nous vous prions de bien vouloir nous présenter des plans (...) illustrant uniquement l'affectation et les transformations du bâtiment cadastré (...). (...)." Les demandeurs se sont adressés à l'architecte [...] pour ces démarches. Le local situé à l'angle nord-ouest du bâtiment ECA [...] et le couvert situé devant la partie nord-est du bâtiment ECA [...] figurent sur le plan cadastral établi par un géomètre le 9 novembre 2005; ces éléments sont mentionnés comme "existants, non cadastrés". L'arrêt du Tribunal administratif ayant refusé le permis de rénover ou de reconstruire l'annexe non cadastrée à l'angle nord-ouest du bâtiment ECA [...], les demandeurs ne peuvent pas l'exploiter. Le 13 décembre 2005, la direction des travaux a informé l'architecte des demandeurs que le changement d'affectation et les transformations extérieures nécessitaient une autorisation communale. Il

- 13 - n'est pas établi que les demandeurs aient obtenu une autorisation communale pour ce changement d'affectation et ces transformations extérieures.

E. 16

Par lettre du 8 décembre 2005, le conseil des demandeurs a exposé la position de ses mandants de manière détaillée à la défenderesse. Le 15 décembre 2005, la défenderesse a adressé un courrier au conseil des demandeurs confirmant qu'elle renonçait à invoquer son droit à invoquer la prescription du 15 décembre 2005 au 31 décembre 2006. Par courrier du 21 avril 2006 adressée à la défenderesse, le conseil des demandeurs a réitéré la position de ses mandants vis-à-vis de celle-ci. En date du 7 décembre 2006, la défenderesse a adressé un courrier au conseil des demandeurs confirmant qu'elle renonçait à invoquer son droit à invoquer la prescription du 7 décembre 2006 au 31 décembre 2007. Dans une lettre du 8 décembre 2006, le conseil des demandeurs, documents à l'appui, a une nouvelle fois écrit à la défenderesse que ses clients avaient "été induits en erreur, d'une manière dolosive, rendant inefficace l'exclusion de la garantie figurant dans l'acte de vente".

E. 17

Le 8 janvier 2008, sur réquisition du conseil des demandeurs, l'Office des poursuites de Lausanne-Est a notifié à la défenderesse un commandement de payer dans la poursuite n° [...] pour un montant de 2'000'000 fr. pour "action en réduction du prix - action rédhibitoire - action en dommages et intérêts" en relation avec la vente concernant la parcelle litigieuse.

- 14 -

E. 18

Le local situé à l'angle nord-ouest du bâtiment ECA [...] et le couvert situé devant la partie nord-est du bâtiment ECA [...] ne figurent plus sur le plan cadastral du 18 avril 2008.

E. 19

Le 16 septembre 2008, l'architecte [...] a établi une facture pour la mise en conformité du garage des demandeurs à concurrence de 4'300 francs. Selon la note d'honoraires du 31 octobre 2005 indiquant la somme de 14'936 fr. 10, sous déduction de 1'960 fr. 75 de "retour du tribunal" et de 1'000 fr. de "dépens", et la note d'honoraires du 11 septembre 2008 établissant la somme de 10'135 fr. 20 les frais d'avocat facturés aux demandeurs jusqu'à cette dernière date s'élevaient à 25'071 fr. 30.

E. 20

En cours d'instruction, un expert a été mis en œuvre en la personne d'André Donzé, expert-comptable et fiscal diplômé. Avec l'accord des parties, celui-ci s'est adjoint un sous-expert en la personne de Laurent Vago, ingénieur HES, titulaire d'un brevet fédéral d'expert immobilier. L'expert André Donzé a déposé son rapport le 28 janvier 2011, auquel il a joint en annexe le rapport du sous-expert. Les constatations et conclusions de ces rapports sont en substance les suivantes : a) Le sous-expert confirme que le refus d'octroi d'un permis de rénover ou de reconstruire l'annexe non cadastrée à l'angle nord-ouest du bâtiment ECA [...] a contraint les demandeurs à installer le four de peinture dans l'atelier plutôt que dans l'annexe. Selon lui, il n'y a pas une importante perte de surface exploitable, car la surface de cette annexe n'est pas perdue dans la mesure où elle est actuellement affectée en bureau. Il aurait toutefois été possible de créer un bureau surélevé de 1 mètre dans l'atelier [réd.: à l'emplacement actuel du four de peinture] et ainsi de bénéficier d'un espace de rangement sous ce bureau, soit 22 m² de réduit d'une hauteur de 1 mètre. En outre, la fonctionnalité de l'atelier s'en trouve diminuée par le faible espace de travail de part et d'autre du lift situé à côté du four. Enfin, le sous-expert considère que les

- 15 - demandeurs n'ont en aucun cas perdu une surface utile du terrain, la surface de la parcelle étant restée la même. Si l'on supprime le bureau actuel [réd.: dans l'annexe], il semble effectivement possible de stationner deux véhicules supplémentaires. L'incidence foncière de deux places de parc, où qu'elles soient situées, est inférieure à celle d'un bureau ou d'une autre surface d'exploitation (atelier, four). Le sous-expert retient toutefois que si l'on admet les deux places de parc supplémentaires, il y a lieu de supprimer une des surfaces susmentionnées, soit le bureau soit le four de peinture. Le sous-expert admet qu'il existe une différence de prix entre la propriété dotée du potentiel et des avantages tels qu'ils étaient pressentis par les demandeurs et sa valeur dotée des paramètres actuels. En se fondant sur la valeur intrinsèque et complétée par plusieurs autres paramètres, il estime dès lors que l'offre aurait pu être inférieure de 36'700 francs. b) L'expert confirme que jusqu'au 13 décembre 2005, les demandeurs n'ont pas pu exploiter pleinement le garage et l'atelier mécanique,

essentiellement la carrosserie et le commerce de véhicule. A la lecture des documents de la procédure, il en conclut que la durée de cet empêchement est supérieure à trois ans, du 10 septembre 2002 au 13 décembre 2005. Selon l'expert, l'atelier mécanique ayant pu être exploité normalement durant cette période, il n'y a pas eu de manque à gagner pour cette activité. Il n'y en a pas non plus eu pour l'activité de carrosserie, le chiffre d'affaires moyen en relation avec cette activité n'ayant pas varié considérablement durant la période 2002 à 2005 et étant resté du même ordre de grandeur pour 2009. Pour ce qui est du commerce de voiture, l'expert relève que le garage des demandeurs achète des véhicules accidentés, qu'il remet en état avant de les mettre en vente. La remise en état est essentiellement liée à l'activité de la carrosserie. A la lecture des comptes, il constate que le chiffre d'affaires lié au commerce de voitures est dans l'ensemble peu élevé que celui

- 16 - relevé pour les années 2007 à 2009. Il estime que le manque à gagner en relation avec cette activité est de l'ordre de 15'000 fr. à 20'000 fr. par année, soit de 45'000 fr. à 60'000 fr. pour toute la période. Il retient également un montant oscillant entre 3'750 fr. et 5'000 fr. pour le dernier trimestre de l'année 2002. Le garage étant exploité sous forme de société à responsabilité limitée, la rémunération des demandeurs était prélevée sous forme de salaire. Les salaires, proches du minimum d'existence en matière de poursuite et faillites, étaient très faibles, en particulier pour une famille de cinq personnes et permettaient à peine de subvenir aux besoins de la famille des demandeurs. Il n'aurait pas été possible de prélever des salaires plus élevés compte tenu des résultats déficitaires de la société. Cette situation difficile trouve son origine dans le fait que les demandeurs n'ont pas pu exercer le commerce de voiture durant les années 2002 à 2005, ce qui n'a pas permis d'utiliser la capacité entière de l'atelier de carrosserie.

E. 21

Par demande du 21 octobre 2008 adressée à la Cour civile, les demandeurs A.X. _____ et B.X. _____ ont ouvert action contre la défenderesse D. _____ et ont pris contre elle la conclusion suivante, avec suite de frais et dépens : "I. La D. _____ est la débitrice de Monsieur A.X. _____ et de Madame B.X. _____ et leur doit prompt paiement de la somme de CHF 350'000.- (Trois cent cinquante mille francs suisses), avec intérêts à 5% l'an à partir du 20 octobre 2008." Dans sa réponse du 15 décembre 2008, la défenderesse a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens. Le 11 avril 2011, les demandeurs ont déposé une requête en réduction de conclusions et ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : "I. La requête est admise. II. Les conclusions prises au pied de la Demande du 21 octobre 2008 sont réduites en ce sens que :

- 17 - I. La D. _____ est la débitrice de Monsieur A.X. _____ et de Madame B.X. _____ et leur doit prompt paiement de la somme de CHF 136'700.- (cent trente-six mille sept cent francs), avec intérêts à 5 % l'an à compter du 20 octobre 2008." **E n d r o i t :**
I. a) A titre préliminaire, il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement. Le Code de procédure civile est en effet entré en vigueur le 1er janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 litt. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19). Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois

du 12 janvier 2010, RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14). b) La présente procédure a été introduite par demande du 21 octobre 2008, soit avant l'entrée en vigueur du CPC.

L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010, RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur au 31 décembre 2010, RSV 173.01), sont également applicables.

- 18 - II. a) Les demandeurs exercent, d'une part, l'action en réduction du prix de vente prévue à l'art. 205 al. 1 CO et, d'autre part, l'action en dommages-intérêts. Ils considèrent que l'impossibilité pour eux de continuer leur activité passée sans l'engagement d'une procédure administrative, malgré les assurances de la défenderesse, constitue un défaut juridique et économique. Ils se plaignent en outre du fait que les deux annexes non cadastrées sont inutilisables, ce qui représente à leurs yeux un défaut de nature matérielle et juridique. La défenderesse fait valoir que l'immeuble ne présente pas de défaut et qu'au demeurant, l'acquisition s'est faite avec une exclusion de la garantie pour les défauts. Elle soutient également qu'il n'y a eu ni dol, ni dissimulation frauduleuse ni garantie expresse. Il s'agit dans un premier temps de qualifier la relation contractuelle nouée entre les parties et de déterminer les voies de droit à disposition. b) La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose à l'acheteur et à en lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer (art. 184 al. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations), RS 220]). En vertu de l'art. 216 al. 1 CO, la validité du contrat de vente immobilière est soumise à l'observation de la forme authentique (Foëx, Commentaire romand, n. 5 ad art. 216 CO). En l'espèce, il est établi que les parties ont conclu un contrat de vente par la signature d'un acte authentique concernant la parcelle n° [...]. Les parties ont conclu un contrat de vente immobilière, ce qu'elles ne contestent d'ailleurs pas. c) En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles de la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière, sinon que l'action se prescrit normalement non par un an, mais par cinq ans dès le transfert de

- 19 - la propriété (art. 219 al. 3 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, in Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd. Zurich 2009, n. 1084, p. 162 et n. 1098, p. 164). En vertu de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. La première action exercée par les demandeurs est l'action minutoire pour défaut de la chose vendue au sens de l'art. 205 al. 1 CO, selon lequel, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur peut maintenir le contrat tout en réclamant notamment une indemnité pour la moins-value (Venturi, Commentaire romand, n. 14 ad art. 205 CO). Pour qu'une telle action puisse être admise, trois conditions de base doivent être respectées, à savoir l'existence d'un défaut (art. 197 al. 1 CO), que l'acheteur l'ait ignoré (art. 200 CO) et qu'il ait respecté ses incombances, à défaut de quoi il sera réputé avoir accepté le défaut (all. 201 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 719, p. 106 et n. 773, p. 114). Parallèlement aux actions découlant de la garantie pour les défauts, l'acheteur peut réclamer au vendeur fautif des dommages-intérêts (art. 97 ss CO) pour le préjudice patrimonial consécutif au

défaut qui n'est pas couvert par la garantie pour les défauts. Il s'agit d'un concours alternatif. Dans ce cas également, l'acheteur doit remplir les devoirs de vérification et d'avis des défauts prévus à l'art. 201 CO et respecter les délais de prescription prévus aux art. 210 CO, respectivement 219 al. 3 CO (ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a, rés. in JT 2002 I 215). Les demandeurs exercent également cette action. III. Il convient d'examiner s'il existe un défaut dans le cas d'espèce, le cas échéant ignoré par l'acheteur. a) Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait

- 20 - s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4A_321/2007 du 3 décembre 2007 c. 4.3; ATF 114 II 239 c. 5, JT 1989 I 162; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 723 p. 106). Il faut comparer l'état de la chose qui a été livrée (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. Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose vendue (Venturi, op. cit., 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, op. cit., 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). b) Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités (ATF 109 II 24 c. 4, JT 1983 I 258) ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains défauts (Venturi, op. cit., n. 11 ad art. 197 CO et les références citées). 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. Ainsi, si de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeur ne seront pas considérées comme des promesses de qualités, toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète engagera le vendeur (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 746 p. 110 et les références citées). L'assurance peut être expresse ou tacite. 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 (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 c. 3.1; ATF 87 II 244 c. 1c, JT 1962 I 98; Foëx, Commentaire romand, n. 5 ad art. 219 CO). On peut aussi déduire des pourparlers entre

- 21 - les parties 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, étant précisé qu'ici la distinction est parfois délicate avec les qualités attendues. 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 (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 752 et 753 p. 111). 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, op. cit., 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, Commentaire romand, 2ème éd., n. 12 ad art. 197 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 754 p. 111). Le vendeur est également tenu des qualités attendues. 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. Ainsi, l'acheteur d'un immeuble s'attend à ce que celui-ci dispose d'une bonne isolation phonique, s'il veut y installer un studio d'enregistrement et qu'il le fait savoir au vendeur (Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 197 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 756 ss p. 112 et les références).

- 22 - c) Le défaut doit exister au moment du transfert des risques, soit en principe lors de la prise de possession de l'immeuble (art. 220 CO), ou avoir pour origine un défaut ayant déjà existé à ce moment-là. En effet, si un défaut (secondaire) apparaissant après le transfert des risques trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà au moment du transfert des risques, le vendeur répond du défaut primaire et du défaut secondaire selon les art. 197 ss CO (TF 4C.321/2006 du 1er mai 2007 c. 4.3.1; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 9 ad art. 197 CO). 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 consacre un régime de responsabilité objective, tendant à la seule exécution du contrat (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 720 p. 106). 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, op. cit., nn. 1 s. ad art. 200 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 763, p. 112). 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 4C.364/2000 du 15 mai 2001 c. 3d; ATF 81 II 56 c. 2c, JT 1955 I 562; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 766, p. 113). 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 c. 2d; ATF 81 II 56 c. 2c, JT 1955 I 562; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 766, p. 113). d) da) Les demandeurs font valoir que la défenderesse leur a expressément assuré qu'ils pourraient continuer d'exploiter leur garage- carrosserie aux mêmes conditions que précédemment, ce qui n'aurait été possible qu'après une procédure administrative qui aurait engendré divers

- 23 - frais et occasionné un manque à gagner ascendant à un montant entre 45'000 fr. et 60'000 francs. Il est constant qu'au mois de février 2002, trois mois environ après la conclusion du contrat de vente, la direction des travaux de la commune de Lausanne a

enjoint aux demandeurs de lui faire parvenir un dossier de mise à l'enquête, en vue de régulariser leur atelier de mécanique et de carrosserie sis sur la parcelle acquise, celle-ci se trouvant en zone villa, réservée à l'habitat familial, selon le plan d'extension. A la suite des oppositions, la Direction des travaux a en particulier interdit aux demandeurs l'exercice des activités de carrosserie et de vente de véhicules, qui n'ont été autorisées que par l'arrêt du 9 mai 2005 du Tribunal administratif. Au vu de l'instruction, c'est la non-conformité à la zone, qui existait bien avant la prise de possession de la parcelle litigieuse, qui a donné naissance à la procédure administrative litigieuse. En raison de celle-ci, les demandeurs ont engagé divers frais, dont il est question ci-dessous. D'autre part, il résulte de l'instruction qu'avant la conclusion du contrat de vente, la défenderesse, par son représentant, V._____, a eu connaissance de l'activité que les demandeurs souhaitaient déployer sur la parcelle litigieuse. V._____ était absolument convaincu que les demandeurs pourraient exploiter un garage, une carrosserie et un point de vente de voitures sur la parcelle, c'est-à-dire exercer la même activité que précédemment, soit transférer simplement leur activité sur la nouvelle parcelle. Il en était d'autant plus convaincu que l'activité des demandeurs était moins importante et polluante que celle de l'entreprise S._____. Le demandeur et V._____ ont discuté des activités que les demandeurs souhaitaient mener dans les locaux litigieux et le second a assuré au premier qu'ils pourraient exercer « sans autre » leurs activités de garage et de carrosserie et que, s'agissant de cette dernière activité, il n'y allait pas y avoir de problèmes administratifs, dans la mesure où le demandeur n'était pas « un tape-tôle ». Le contenu des pourparlers révèle ainsi que la défenderesse a promis aux demandeurs l'absence d'une procédure administrative préalable. Les déclarations d'V._____ assurant

- 24 - explicitement aux demandeurs l'absence de problèmes administratifs et l'exploitation des activités précédentes "sans autre" ne pouvaient de bonne foi être comprises des demandeurs dans un sens autre que la parcelle était exploitable immédiatement. Elles constituaient pour les demandeurs la promesse qu'il n'y aurait pas d'entraves d'ordre administratif. Or, cela s'est révélé faux, puisque dès l'acquisition de la parcelle en cause les demandeurs se sont heurtés à une procédure administrative qui a duré trois ans et occasionné divers frais (cf. cons. VI ci-dessous), avant qu'ils n'obtiennent la décision leur reconnaissant définitivement le droit d'exploiter la carrosserie et le point de vente de véhicules. L'instruction a ainsi établi que la défenderesse, qui répond des déclarations d'V._____, son auxiliaire (art. 101 CO), a donné une promesse qui n'a pas été tenue en raison des problèmes administratifs rencontrés par les demandeurs dans le cadre de la procédure de mise à l'enquête publique. La défenderesse objecte à cet égard qu'elle n'a pas donné de garantie expresse aux demandeurs sur le fait que le garage-carrosserie serait exploitable sans mise à l'enquête. Il convient d'une part de relever que l'affirmation relative à l'existence ou non d'une garantie, quoique résultant du témoignage d'V._____ ressortit au domaine du droit, soit à la libre appréciation du juge. Quant à la question de fait concernant l'absence d'une mise à l'enquête, force est d'observer que si la défenderesse n'a pas déclaré qu'il n'y aurait pas une mise à l'enquête, elle a néanmoins promis aux demandeurs, ainsi qu'on vient de le voir, qu'ils ne rencontreraient pas de problèmes administratifs, ce qui n'a pas été le cas. Il est également sans incidence à ce stade qu'au moment de la conclusion du contrat, la défenderesse ait ou non ignoré qu'il y aurait une procédure administrative de l'ampleur de la procédure litigieuse. D'une part, celle-ci tirait son origine dans la situation problématique, la non-conformité à la zone étant toujours source de problèmes, qui existait avant la conclusion du contrat. D'autre part, la

détermination de l'existence d'un défaut ne dépend ni de la connaissance du défaut par le vendeur, ni de la faute de celui-ci.

- 25 - Au vu de ce qui précède, il faut retenir que le fait pour les demandeurs de pouvoir exploiter leur parcelle immédiatement et sans procédure administrative préalable constituait une qualité promise. La défenderesse semble soutenir que les demandeurs ont violé leur devoir de vérification antérieur à la vente, dans la mesure où contrairement à la recommandation du courtier J. _____, ils ne se sont pas renseignés sur un changement ou un complément d'affectation pour la carrosserie. Cette objection ne peut toutefois pas être retenue : le courtier a orienté les demandeurs vers V. _____, qui, on vient de le voir, les a informés que leur activité de carrosserie n'allait pas rencontrer de problèmes administratifs. Compte tenu de cette assurance, les demandeurs étaient dispensés de tout devoir de vérification supplémentaire antérieur à la vente. Les demandeurs n'ayant pas pu continuer immédiatement leur activité et ayant dû la soumettre à une enquête publique conflictuelle, la parcelle vendue présentait un défaut au sens de l'art. 197 al. 1 CO. db) Les demandeurs soutiennent également que la parcelle est entachée d'un deuxième défaut, soit le fait que les hangars situés respectivement au nord-ouest de l'habitation ECA [...] et dans le prolongement sud-est du hangar ECA [...] ne sont pas cadastrés et donc inutilisables, alors qu'ils ont été vendus comme parties intégrantes de la parcelle. Les deux éléments dont il est question sont en réalité un local situé à l'angle nord-ouest du bâtiment ECA [...] ainsi que le couvert situé devant la partie nord-est du bâtiment ECA [...]. Dans son arrêt du 9 mai 2005, le Tribunal administratif a refusé "le permis de rénover ou reconstruire l'annexe non cadastrée à l'angle nord-ouest du bâtiment no ECA [...]". Cette décision a pour conséquence que les demandeurs ne peuvent pas l'exploiter comme ils l'avaient prévu, savoir sous forme de four de carrossier. Le sous-expert a

- 26 - d'ailleurs constaté que la fonctionnalité de l'atelier se trouvait diminuée du fait que le four de carrossier a dû être installé dans l'atelier lui-même au lieu de l'annexe. Il est par ailleurs établi que le représentant de la défenderesse connaissait l'activité des demandeurs et qu'il leur avait assuré qu'ils pourraient continuer de l'exercer dans les nouveaux locaux. Il était alors reconnaissable pour la défenderesse que les demandeurs utiliseraient les annexes litigieuses dans le cadre de leur exploitation. S'y ajoute que la défenderesse a promis aux demandeurs qu'ils ne rencontreraient pas d'obstacles d'ordre administratif. Si la question des annexes n'a pas été abordée entre les parties avant l'ouverture de la procédure devant le Tribunal administratif, on doit néanmoins relever que la non-immatriculation de l'une ou l'autre des parties intégrantes de la parcelle vendue constituait à l'évidence un problème de nature administrative, qui tombait ainsi dans le cadre des assurances données par la défenderesse. L'impossibilité pour les demandeurs d'exploiter les annexes en cause est par conséquent constitutive d'une absence de qualité promise. Se fiant à la promesse de la défenderesse, les demandeurs étaient fondés à croire que la défenderesse avait suffisamment examiné le dossier relatif à l'immeuble sous l'angle des prescriptions de droit administratif, avant de leur assurer qu'il n'y avait pas de problèmes administratifs. On ne saurait dès lors leur reprocher de ne pas s'être suffisamment renseignés sur la parcelle en cause. En définitive, le fait que les deux annexes susmentionnées ne soient pas cadastrées constitue un second défaut au sens de l'art. 197 al. 1 CO. e) Pour ces motifs, les demandeurs établissent l'existence de deux défauts au sens de l'art. 197 al. 1 CO. Il convient à présent d'examiner la validité de la clause d'exclusion de garantie figurant dans l'acte de vente signé par les parties le 23 octobre 2001.

- 27 - Les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité. La validité de ces clauses obéit aux règles générales de validité des contrats; elles supposent, en particulier, un échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes (ATF 95 II 119, JT 1970 I 238 c. 4). Ainsi, les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en adopter le contenu, demeurent sans effet (ATF 107 II 161JT 1981 I 582; Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3ème éd., nn. 797 ss; Venturi, *op. cit.*, nn. 31 et 35-38 ad Introduction Art. 197- 210 CO). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut être constatée (par une interprétation subjective), la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance (interprétation objective), ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247 et les références citées). Comme la clause en question déroge au régime légal et qu'elle doit exprimer clairement la volonté des parties à cet égard, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 c. 5a et les arrêts cités, JT 2001 I 144; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 2.1; TF 4C.227/2003 du 9 décembre 2003 c. 5.2.1; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 1089, p. 162 s et les références citées). Selon la jurisprudence, un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie d'après une interprétation objective lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 c. 4.1; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 2.1; ATF 130 III 686 précité c. 4.3 et 4.3.1, p. 689, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 précité c. 4a, et 5a, p. 67, JT 2001 I 144; ATF 107 II 161 précité c. 6c, JT 1981 I 582). Les circonstances du cas sont déterminantes

- 28 - à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. Pour répondre à cette question, il convient en principe de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu; l'acquéreur d'une construction ancienne qui consent à ce qu'une clause d'exclusion soit insérée dans le contrat doit s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10 % du prix d'achat (TF 4A_529/2010 c. 4.1 précité; TF 4A_226/2009 c. 3.2.2 précité; ATF 130 III 686 précité c. 4.3.1, p. 689 ss et les références et c. 4.3.2, p. 693; JT 2005 I 247 et les références citées). Il faut enfin relever que, selon la jurisprudence et la doctrine, lorsque le vendeur donne l'assurance que la chose présente certaines qualités, il ne peut se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie à cet égard. Il y a là, en effet, une contradiction qui doit être interprétée *contra stipulatorem* (4C.119/2005 du 25 août 2005 c. 2.3; ATF 109 II 24, JT 1983 I 258; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 895, pp. 131 s.) b) ba) En l'espèce, les parties n'ont pas fait porter l'instruction sur leur réelle et commune intention lors de l'adoption de la clause litigieuse, ni sur les circonstances de l'insertion de cette clause dans l'acte de vente. Il faut dès lors interpréter la clause en question selon le principe de la confiance. La clause litigieuse a la teneur suivante : " (...) 2. La parcelle objet des présentes est vendue dans

l'état où elle se trouve, tel qu'examiné par les acquéreurs, avec ses parties intégrantes et accessoires, sans aucune garantie légale ni conventionnelle quelconque pour les défauts matériels ou juridiques, apparents ou cachés, dont elle pourrait être affectée, que ces défauts soient reconnaissables ou non, libre de bail, de mention, d'annotation, de servitude et d'usufruit.

- 29 - L'attention des acquéreurs est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'ils sont ainsi privés des garanties prévues par la loi, notamment des actions rédhibitoires, en réduction du prix ou en dommages-intérêts. Demeure cependant réservé l'article cent nonante-neuf du Code des obligations (...) Il ressort effectivement de cette clause que les parties ont fait usage de la possibilité qui leur est offerte par la loi de déroger au système général de la garantie pour les défauts. bb) Comme précédemment relevé, la défenderesse a donné aux demandeurs l'assurance qu'ils ne rencontreraient pas de problèmes administratifs. Contrairement à cette promesse, ces derniers se sont heurtés à une procédure administrative préalable, qui a notamment engendré des frais et à l'issue de laquelle il leur a été interdit d'affecter à l'usage de carrosserie deux bâtiments non cadastrés érigés sur la parcelle acquise. Tant la complication de la procédure administrative que son issue défavorable aux demandeurs constituent indubitablement des "problèmes administratifs". La défenderesse ayant donné l'assurance portant sur l'absence de tels problèmes, la clause d'exclusion de garantie invoquée est inopérante sur les défauts retenus en l'occurrence, conformément à la jurisprudence précitée. IV. L'acheteur perd ses droits à la garantie s'il accepte la chose avec ses défauts. De même, son action ne doit pas être prescrite. Il convient dès lors d'examiner si les demandeurs ont respecté leurs incombances. a) aa) Conformément à l'art. 201 CO, l'acheteur doit vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et aviser sans délai le vendeur s'il découvre des défauts dont celui-ci est garant (art. 201 al. 1 CO). S'il ne procède pas ainsi, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (art. 201 al. 2 CO). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement, sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201 al. 3 CO). L'art. 201 CO est d'application stricte. En

- 30 - matière d'avis des défauts, s'agissant d'un contrat de vente, y compris immobilière, le Tribunal fédéral se réfère à la jurisprudence relative au contrat d'entreprise (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1; TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 c. 3b/aa; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598). L'obligation de vérification "aussitôt" que l'acheteur le peut est évidemment fonction de la nature de la chose et du genre de défaut. Le délai peut donc aller de quelques jours à plusieurs mois, par exemple lorsqu'il s'agit de contrôler l'isolation d'une construction nécessitant qu'une certaine température extérieure se produise (ATF 81 II 56 c. 3b, JT 1955 I 562; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 773 ss, p. 114 et n. 1087, p. 162). Ces incombances visent un but de protection du vendeur, l'omission de vérification ou d'avis des défauts en temps utile entraînant la péremption des droits issus de la garantie (SJ 1988 p. 284 c. 3a; Venturi, op. cit., n. 1 ad art. 201 CO). Contrairement au devoir de vérification antérieur à la vente, celui de l'art. 201 CO porte aussi bien sur les qualités promises que sur les qualités inhérentes à la destination de la chose (ATF 81 II 56 c. 2b, JT 1955 I 562). L'avis des défauts, qui n'est soumis à aucune forme particulière, doit être motivé en fait. A tout le moins, il indiquera exactement les défauts et exprimera l'idée que l'acheteur ne tient pas la chose vendue pour conforme au contrat et invoque la garantie

du vendeur; l'acheteur ne saurait se borner à exposer des considérations générales (TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 c. 3b/aa; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598 et les références citées). Au contraire, l'acceptation est une manifestation de volonté par laquelle l'acheteur fait savoir au vendeur qu'il renonce à invoquer les droits à la garantie. Elle peut être expresse ou tacite (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 768 ss, pp. 113 s. et les références citées). Elle est notamment tacite lorsque le maître ne donne pas immédiatement l'avis des défauts qu'il constate (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 769, p. 114).

- 31 - ab) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il appartient à l'acheteur d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. Toutefois, il est exigé du vendeur qu'il allègue que l'acheteur ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait hors délai. Il y a donc séparation du fardeau de l'allégation – qui appartient au vendeur – et du fardeau de la preuve – qui appartient à l'acheteur (ATF 118 II 142 c. 3a, JT 1993 I 300; TF du 20 juillet 1992, publié in SJ 1993 p. 262 c. 2a; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598). La séparation inusuelle entre le fardeau de l'allégation et celui de la preuve est discutée en doctrine (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 4530 s.; Hohl, L'avis des défauts de l'ouvrage : fardeau de la preuve et fardeau de l'allégation, in RFJ 1994, pp. 235 ss; Schmidt, note in SJ 1993 pp. 267 ss à propos de l'arrêt SJ 1993 p. 262 précité, qui s'oppose à cette séparation; contra Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française de Carron (cité ci-après : Gauch/Carron), n. 2168, qui la défend). Depuis l'arrêt précité du 20 juillet 1992, le Tribunal fédéral a mentionné qu'en vertu de la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe à l'acheteur se prévalant des art. 197 ss CO de prouver que l'avis des défauts avait été donné en temps utile (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1). On ne peut considérer sur cette base qu'il ait modifié sa jurisprudence, puisqu'il se référerait à sa jurisprudence antérieure (notamment ATF 118 II 142, JT 1993 I 30; ATF 107 II 172, JT 1981 I 598). En matière de contrat d'entreprise, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral paraît avoir résolu cette contradiction de la manière suivante : lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, l'entrepreneur peut alléguer que l'ouvrage a été accepté malgré ses défauts. Dans une telle situation, il incombe alors au maître de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 c. 4.2.3). ac) En l'espèce, la défenderesse n'a pas allégué que les demandeurs ne l'auraient pas avisée des défauts de la chose, ni qu'ils l'auraient fait tardivement. Dans la mesure où la défenderesse supportait le fardeau de l'allégation et où la présente cause est soumise à la maxime

- 32 - des débats (art. 4 al. 1 CPC-VD), ce qui exclut que la Cour civile constate d'office la circonstance litigieuse, on doit retenir que l'avis des défauts a été donné à temps par les demandeurs (cf. Gauch/Carron, op. cit., n. 2168) ou, exprimé autrement, qu'il n'a pas été donné tardivement. b) En vertu de l'art. 219 al. 3 CO, l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Il s'agit en principe de la date de l'inscription au registre foncier (art. 656 al. 1 et 972 al. 1 CC). En l'espèce, la défenderesse n'a pas invoqué l'exception de prescription; il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner d'office. Au demeurant, les demandeurs ont acquis leur parcelle au mois d'octobre 2001. La défenderesse a renoncé à invoquer la prescription, le 24 octobre 2002 jusqu'au 31 décembre 2007; le 8 janvier 2008, la défenderesse s'est vu notifier un commandement de payer; les demandeurs ont ouvert action par demande du 21 octobre 2008. Par conséquent, la prescription est de toute façon valablement interrompue (art. 129 CO a contrario et 135 al. 2 CO). V. En définitive, dès lors que la clause d'exclusion de garantie n'est pas opérante et que les droits issus de la garantie des défauts ne sont ni

périmés ni prescrits, la responsabilité de la défenderesse du chef des défauts de la chose vendue est engagée. Elle répond en effet des déclarations de son auxiliaire (art. 101 CO), soit V. _____.

a) L'art. 205 al. 1 CO permet à l'acheteur d'obtenir, par l'action minutoire, une indemnité pour la moins-value. A contrario, lorsqu'un défaut n'entraîne aucune moins-value, la loi exclut la faculté de réduire le prix (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 867 ss, p. 128). En outre, si la moins-value est égale au prix de vente, l'acheteur ne peut demander que la résiliation (art. 205 al. 3 CO). La loi vise en effet à empêcher que l'acheteur puisse obtenir la réduction du prix entier tout en conservant la chose (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 18 ad art. 205 CO). La moins-value désigne la différence entre la valeur objective de la chose supposée sans

- 33 - défaut et la valeur objective de la chose défectueuse (ATF 105 II 99 c. 4a, JT 1980 I 590; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 870, p. 128; Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 205 CO).

b) En l'espèce, les demandeurs ont acheté la parcelle litigieuse pour le prix de 650'000 francs. Dans son rapport, le sous-expert admet qu'il existe une différence de prix entre la propriété dotée du potentiel et des avantages tels qu'ils étaient pressentis par les demandeurs et sa valeur dotée des paramètres actuels et le sous-expert estime que l'offre aurait pu être inférieure de 36'700 francs. La cour de céans se rallie aux chiffres articulés par le sous-expert et retient que le défaut en relation avec les annexes a entraîné une moins-value qui doit être indemnisée à hauteur de 36'700 fr., si bien que la valeur de la chose défectueuse s'élève à 613'300 francs (650'000 fr. ./ 36'700).

VI. Outre la diminution du prix de vente, les demandeurs réclament la réparation de leur gain manqué, des frais de l'expertise liée au bruit, des émoluments de justice et frais de témoin, des honoraires de l'architecte L. _____, ainsi que des honoraires de leur conseil.

a) Comme on l'a vu ci-dessus (cf. supra c. II.c), parallèlement aux trois voies alternatives de l'action sur la garantie pour les défauts (résolution, réduction du prix ou, dans certaines hypothèses, remplacement de la chose), l'acheteur peut réclamer des dommages- intérêts pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par une de ces trois voies (ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a, rés. in JT 2002 I 215). Les dispositions relatives à la garantie pour les défauts de la chose sises aux art. 197 ss CO ne régissent la prétention de l'acheteur en réparation du dommage résultant de la livraison de marchandises défectueuses, qu'en relation avec la résiliation de la vente (cf. art. 208 al. 2 et 3 CO). Pour le surplus, la responsabilité du vendeur pour le dommage résultant des défauts de la chose n'est pas traitée aux art. 197 ss CO (ATF 58 II 207 c. 1 p. 210, JT 1933 I 155; ATF 82 II 136 c. 3a p. 139, JT 1957 I 105). Une partie de la doctrine a émis l'opinion selon laquelle cette lacune devrait être comblée

- 34 - en appliquant par analogie l'art. 208 al. 2 et 3 CO (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 13 ad art. 208 CO; Giger, Commentaire bernois, n. 55 s. ad art. 208 CO; Cavin, in: Schweizerisches Privatrecht, vol. VII/1, pp. 104 s. et 112 s.; Petitpierre, L'acheteur-revendeur et la responsabilité de l'art. 208/II du Code des obligations, in: Mélanges en l'honneur de Henri Deschenaux, Fribourg 1977, pp. 329 ss et. 332 s; Schubiger, Verhältnis der Sachgewährleistung zu den Folgen der Nichterfüllung oder nicht gehörigen Erfüllung OR 197 ff. - OR 97 ff., thèse Berne 1957, p. 94; Neuenschwander, Die Schlechterfüllung im schweizerischen Vertragsrecht, thèse Berne 1970, pp. 78 s.). Dans une affaire récente (ATF 133 III 335 c. 2.4.1, JT 2010 I 223), le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence, approuvée par un autre courant doctrinal, refusant d'appliquer l'art. 208 al. 2 et 3 CO par analogie à des cas où l'acheteur ne choisit pas la résiliation du contrat. II

considère que la responsabilité pour le dommage consécutif au défaut, en dehors de l'action réhabilitative prévue par l'art. 208 al. 2 CO, est une responsabilité pour faute (TF 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 c. 3.2; ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223), qui complète l'art. 205 CO, mais découle de l'art. 97 CO (sur cette action, dans la mesure où elle est cumulée à celle en diminution du prix, cf. ATF 58 II 207 c. 1 et 2, JT 1933 I 155; ATF 63 II 401 c. 3, pp. 405 ss, JT 1938 I 307; ATF 82 II 136 c. 3a p. 139, JT 1957 I 105; Oser/Schonenberger, Commentaire zurichois, n. 16 ad art. 205 CO; Becker, Commentaire bernois, n. 2 ad art. 205 CO; Honsell, Commentaire bâlois, n. 7 ad art. 208 CO). b) ba) L'absence de tout défaut de la chose vendue ne permet pas d'admettre une responsabilité sur la base de l'art. 97 al. 1 CO (TF 4A_472/2010 c. 2.2 précité). Les défauts retenus constituent le fondement de cette quatrième voie qui n'exige pas la violation d'une obligation distincte supplémentaire (ATF 136 III 273 c. 2.5). Une fois le défaut constaté, il incombe au créancier d'établir le dommage, ainsi que le rapport de causalité entre l'inexécution de l'obligation et le dommage, la faute du débiteur étant présumée (TF 4A_472/2010 c. 3.2 précité; Weber, Commentaire bernois, Berne 2000, n. 316 ad art. 97 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2ème éd., pp. 704 s.).

- 35 - bb) La faute du vendeur étant présumée, celui-ci ne peut échapper à sa responsabilité que s'il prouve qu'il a observé toute la diligence qu'on pouvait raisonnablement attendre de lui. La preuve libératoire de l'art. 97 al. 1 CO est soumise à des exigences strictes. En cas de doute sur l'absence de faute, le vendeur supporte le risque de l'échec de la preuve (ATF 70 II 215 c. 4 p. 220, JT 1945 I 41, SJ 1945 p. 238; ATF 117 II 71 s. c. 4a p. 72, rés. JT 1991 I 651.1, rés. SJ 1991 p. 331 ; ATF 113 II 421 c. 2 et 3 p. 422 s., rés. JT 1988 I 32, SJ 1987 p. 497; Weber, Commentaire bernois, 2000, n. 130 ad art. 99 CO; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8e éd. 2003, n. 2809 p. 130; Werro, op. cit., 2005, n. 1480 p. 375). Le vendeur commet en particulier une faute lorsqu'il viole son devoir d'informer l'acheteur (ATF 116 II 431 c. 3a, JT 1991 I 45; ATF 107 II 161 c. 7a p. 165 s. et les arrêts cités; ATF 113 II 421 c. 2 et 3 p. 422 s. précité; Werro, La responsabilité civile, 2005, n. 1479 p. 375; Wiegand, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, n. 42 ad art. 97 CO; Venturi/Zen- Ruffinen, Commentaire romand, n. 17 ad art. 208 CO). Savoir s'il existe un tel devoir dépend des circonstances du cas concret (TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 c. 4.1; ATF 132 II 161 c. 4.1 p. 166); ce devoir est en principe reconnu lorsque le vendeur doit admettre que le défaut connu de lui pourrait empêcher ou entraver considérablement l'usage prévu par l'acheteur (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.3). Le vendeur est toutefois dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut admettre de bonne foi que l'acheteur réalisera sans autre la situation exacte (ATF 116 II 431 c. 3a p. 434, JT 1991 I 45); à cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (TF 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 c. 1.5; ATF 102 II 81 c. 2 p. 84). L'information doit être suffisamment étendue pour que l'acheteur puisse se faire une idée du défaut. Si le vendeur donne spontanément des informations, celles-ci doivent être complètes (Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, nos 468 et 470). bc) Il doit exister un lien de causalité naturelle et adéquate entre la violation de l'obligation et le préjudice (Tercier, op. cit., nn. 1223

- 36 - ss, p. 254; Thévenoz, Commentaire romand, n. 30 ad art. 97 CO). Un événement ne constitue une cause adéquate que si, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, il était en soi propre à produire un effet du genre de celui qui s'est réalisé, de sorte

que la survenance de ce résultat paraît, d'une manière générale, provoquée ou favorisée par cet événement (ATF 112 II 439 c. 1d). bd) Le dommage consiste en une perte éprouvée ou gain manqué. La perte éprouvée (*damnum emergens*) se définit comme la perte effective subie par le débiteur, qui touche directement son patrimoine et qui peut résider soit dans une diminution de l'actif, soit dans une augmentation du passif (Gilliéron, *Les dommages-intérêts contractuels*, publication CEDIDAC n° 88, Lausanne 2011, n. 615, n. 390; Engel, *op. cit.*, p. 717). Le gain manqué (*lucrum cessans*) réside dans le gain dont le créancier s'est trouvé privé par la faute du débiteur, soit parce qu'il aurait pu conclure d'autres contrats que celui finalement conclu avec le débiteur (intérêt négatif), soit parce que l'inexécution ou la mauvaise exécution le prive de certains profits qu'il aurait réalisés si le contrat avait été parfaitement exécuté (intérêt positif) (Gilliéron, *op. cit.*, n. 391; Venturi, *op. cit.*, n. 34 ad art. 97 CO). Ainsi, la perte de gain que l'acheteur éprouve par suite de la livraison défectueuse, les honoraires des experts que l'acheteur a dû mandater pour la constatation des défauts ainsi que les frais d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée, font partie du dommage dont il est possible de demander réparation (ATF 126 III 388 c. 10b (f); ATF 82 II 136 précité). c) ca) En l'espèce, comme précédemment relevé, la défenderesse a vendu une parcelle défectueuse. Elle a ainsi violé son obligation découlant du contrat de vente de livrer une chose exempte de défaut. La défenderesse n'allègue pas ni a fortiori établit n'avoir pas commis de faute.

- 37 - De surcroît, il résulte de l'instruction que la défenderesse a été informée par la Commune de Lausanne, par courrier du 17 janvier 2001, reçu en copie, que la parcelle litigieuse était située en zone de villas réservée à l'habitat familial, que les bâtiments existants n'étaient pas conformes à la zone du fait qu'ils abritaient une affectation que l'on pouvait qualifier d'artisanale, que cependant cette situation préexistait lors de l'adoption du plan d'extension et que dès lors seul un maintien de ces bâtiments et leurs alentours en exploitation artisanale pourrait être admis, qu'on pourrait même aller jusqu'à admettre que ces bâtiments soient rénovés ou transformés tout en maintenant leur situation non-conforme à la "zone villa", mais qu'aucun agrandissement ou nouvelle construction destinés à l'artisanat ne pourrait être admis. Ce courrier portait à la connaissance de la défenderesse la non-conformité de la zone et lui donnait certaines assurances quant à la possibilité d'obtenir un maintien de la situation actuelle en l'avisant que tout projet artisanal qui serait considéré comme de l'agrandissement ou de la reconstruction ne serait pas autorisé. A sa lecture, on se trouvait clairement dans un régime d'appréciation ou d'exception. Dès lors, la défenderesse aurait dû informer V._____, afin que lui-même puisse négocier en informant de cette problématique – dont il n'avait pas du tout connaissance – les acquéreurs potentiels. D'éventuelles difficultés en matière de conformité à la zone étaient en effet de nature à entraver considérablement l'usage prévu par l'acheteur. Par l'intermédiaire de son auxiliaire, elle devait informer les demandeurs de la non-conformité de la zone, nonobstant les promesses faites par la Commune de Lausanne. Les demandeurs étaient en droit de connaître cet élément d'appréciation de l'acquisition projetée. Ne pas l'avoir révélé constitue de la part de la défenderesse une violation de son devoir d'information et, par là même, une faute. Par conséquent, la condition de la faute, requise dans la quatrième voie, est effectivement réalisée. cb) Les demandeurs réclament en premier lieu la somme de 45'000 à 60'000 fr. au titre de gain manqué.

- 38 - Selon l'expert, il n'y a pas eu de gain manqué en ce qui concerne l'exploitation de l'atelier mécanique, ni pour l'activité de carrosserie. Il admet un manque à gagner à hauteur de 45'000 fr. à 60'000 fr. en relation avec le commerce de voitures. L'expert estime que la période de l'empêchement court du 10 septembre 2002 au 13 décembre 2005, soit dès la date du courrier de la direction des travaux de la commune de Lausanne informant les demandeurs que les activités de carrosserie et de vente de véhicules n'étaient plus autorisées. L'instruction a toutefois établi que les demandeurs ont recouru contre la décision de la commune et qu'ils ont demandé l'effet suspensif, en ce sens qu'ils soient autorisés à exploiter la carrosserie, en même temps que le commerce de véhicules, jusqu'à droit connu. L'effet suspensif leur a été accordé. Dès cet instant, rien ne les empêchait d'exercer une activité normale jusqu'à la décision du Tribunal administratif. Cela d'autant plus que telle que décrite par l'expert, l'activité d'achat et de vente de voitures ne nécessitait pas des investissements que les demandeurs auraient hésité à faire pour une courte période; du moins, ils ne le font pas valoir. On doit dès lors considérer que dès l'octroi de l'effet suspensif le prétendu dommage n'était plus en lien de causalité adéquate avec le défaut. Par ailleurs, et surtout, il sied de relever que l'entreprise d'atelier mécanique, carrosserie et vente de voitures était exploitée en la forme d'une société à responsabilité limitée (ci-après : la Sàrl) et que la rémunération des demandeurs était prélevée sous forme de salaire. Une diminution du patrimoine en lien avec l'une ou l'autre des activités de la Sàrl a dès lors directement affecté le patrimoine de celle-ci en tant que personne morale, et non celui des demandeurs, qui n'auraient éventuellement été touchés qu'en tant que salariés, soit indirectement. Pour être légitimés à élever une prétention en dommages-intérêts, les demandeurs devraient donc apporter la preuve qu'ils ont été – personnellement – appauvris par l'appauvrissement de la Sàrl. Or, ils ont fait porter l'expertise sur le dommage subi par celle-ci et non sur celui qu'ils auraient éventuellement subi eux-même, par ricochet. Certes, l'expert indique que les demandeurs n'ont pu prendre qu'un petit salaire, compte tenu des résultats déficitaires de la société. Sous l'angle de la

- 39 - réalisation de la condition du rapport de causalité adéquate déjà, il n'est pas certain qu'il soit objectivement prévisible, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, que l'entreprise qui ne peut exploiter une partie des bâtiments, comme c'est le cas en l'espèce, subira non seulement une diminution de son chiffre d'affaires, mais sera amenée à réduire les salaires de ses employés. La réponse à cette question peut néanmoins rester indéterminée, parce qu'en tout état de cause, il n'est pas établi à satisfaction de droit que les demandeurs ont subi un dommage. Dès lors qu'ils étaient salariés de la Sàrl et que celle-ci n'a pas pu leur servir le salaire convenu, ils ont contre elle une créance en paiement de la différence de salaire et ne sont par conséquent pas juridiquement appauvris. On ne peut dès lors rien leur allouer personnellement, sauf à faire une confusion entre le dommage subi par la Sàrl et celui subi par les demandeurs. Pour ces motifs, la prétention des demandeurs relative au gain manqué doit être rejetée. cc) Les demandeurs concluent par ailleurs au paiement de 25'071 francs 30, de 4'300 fr., de 1'452 fr. 60 et de 539 fr. 25 au titre de remboursement des frais qu'ils auraient encourus en raison de la procédure administrative. Il est constant qu'en cours de la procédure administrative en cause, les demandeurs ont mandaté un ingénieur-conseil afin de déterminer les nuisances sonores dues à l'exploitation d'un garage et d'une carrosserie, qui leur a adressé une facture du 9 septembre 2003 pour un montant de 1'452 fr. 60. Ils ont également mandaté un architecte, qui a procédé à la mise en conformité de leur garage et a établi la facture du 16 septembre 2008 pour un montant de 4'300 francs. En outre, par arrêt du 9 mai 2005, les demandeurs ont supporté un émolument

de justice et des frais de témoin par 539 fr. 25. Tous ces postes sont directement liés à la procédure administrative, dont les demandeurs pensaient pouvoir se passer compte tenu des assurances de la défenderesse, selon lesquelles le garage pourrait être exploité

- 40 - immédiatement. Ils font dès lors partie du dommage à hauteur des montants respectifs prétendus, qui sont prouvés. Avant le dépôt de la demande du 21 octobre 2008, les demandeurs ont consulté un avocat, qui leur a adressé deux notes d'honoraires, l'une du 31 octobre 2005 pour un montant de 11'975 fr. 35 (14'936 fr. sous déduction de 1'960 fr. 75 et de 1'000 fr.), l'autre du 11 septembre 2008 pour la somme de 10'135 fr. 20. Le recours à un avocat a ainsi eu lieu avant la présente affaire et, au vu de la complexité du dossier administratif, les demandeurs avaient besoin d'être assistés d'un homme de loi. Il se justifie dès lors de leur allouer les montants de ces notes d'honoraires, dont la première tient déjà compte des dépens qui ont été octroyés aux demandeurs dans la procédure administrative.

VII. En sus du capital, les demandeurs concluent à l'octroi d'un intérêt à 5 % l'an. a) Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Venturi, op. cit., n. 26 ad art. 205 CO et la jurisprudence citée). Le dommage comprend l'intérêt, dit compensatoire, du capital alloué à titre d'indemnité. L'intérêt est dû par celui qui est tenu de réparer le dommage causé à autrui, à partir du moment où ce préjudice est intervenu (Tercier, op. cit., n. 1012, p. 201). Le taux d'intérêt forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5 %. L'intérêt compensatoire a pour but de placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne si sa créance avait été honorée au jour de l'acte illicite ou de la survenance de ses conséquences économiques. A la différence de l'intérêt moratoire, il ne suppose pas une mise en demeure, même s'il poursuit le même but, savoir réparer un préjudice causé par la privation d'un capital (ATF 121 III 176 c. 5a (f); ATF 130 III 591 c. 4, JT 2006 I 131; ATF 131 III 12 c. 9.4 et 9.5, JT 2005 I 488).

- 41 - b) En l'espèce, les demandeurs ont versé à la défenderesse le solde du prix de vente le 20 décembre 2001; le paiement est présumé avoir été reçu le lendemain, si bien que les intérêts sur la créance en restitution de 36'700 fr., représentant la moins-value de la parcelle vendue, courent dès le 21 décembre 2001. En ce qui concerne les dépenses liées à la procédure administrative, les dates de factures de chacun des postes susmentionnés doivent être considérées comme dates de survenance du dommage, de sorte que les intérêts compensatoires à 5 % l'an sont dus comme il suit : - dès le 9 septembre 2003 sur le capital de 1'452 fr. 60 ; - dès le 9 mai 2005 sur le capital de 539 fr. 25 ; - dès le 31 octobre 2005 sur le capital de 11'975 fr. 35; - dès le 11 septembre 2008 sur le capital de 10'135 fr. 20 ; - dès le 16 septembre 2008 sur le capital de 4'300 francs. VIII. Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine

somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

- 42 - En l'espèce, les demandeurs ont eux-mêmes réduit leurs conclusions et n'obtiennent pas gain de cause sur la prétention pour perte de gain. Ils l'emportent toutefois sur le principe de la responsabilité et sur de nombreux postes du dommage, de natures diverses, de sorte qu'il se justifie de leur allouer, solidairement entre eux, des dépens, réduits d'un tiers, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 24'244 fr. 50, savoir : a) 12'00 fr à titre de participation aux honoraires de) 0 . leur conseil; b) 600 fr pour les débours de celui-ci;) . c) 11'64 fr 50 en remboursement des 2/3 de leur 4 . coupon de justice.

- 43 -

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