

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 septembre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Kühnlein et M. Kaltenrieder, juges  
Greffière : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 197 al. 1, 199, 200 al. 1, 203, 205 al. 1 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, à [...] (Italie),  
défenderesse, contre le jugement rendu le 22 février 2019 par la  
Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec  
**M.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 22 février 2019, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 3 septembre 2019, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que X.\_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à M.\_\_\_\_\_ de la somme de 583'784 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 janvier 2012 sur 457'375 fr. et dès le 8 avril 2015 sur 126'409 fr. 40 (I), a dit que le montant de 34'000 fr. consigné à titre de sûretés en mains de la Justice de paix du district de Lausanne en vertu de l'ordonnance de séquestre du 30 septembre 2015 devait être immédiatement libéré en faveur de M.\_\_\_\_\_ (II), a fixé les frais judiciaires de la procédure à 26'788 fr., à la charge de M.\_\_\_\_\_ par 2'678 fr. 80 et à la charge de X.\_\_\_\_\_ par 24'109 fr. 20, et les a compensés avec les avances de frais versées (III), a dit que X.\_\_\_\_\_ devait verser à M.\_\_\_\_\_ la somme de 12'463 fr. 20 à titre de remboursement de ses avances de frais pour la procédure (IV), a dit que X.\_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à M.\_\_\_\_\_ de la somme de 23'625 fr. à titre de dépens réduits, débours compris (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur une action en réduction du prix et en dommages-intérêts introduite par M.\_\_\_\_\_ contre X.\_\_\_\_\_ du fait de la dissimulation frauduleuse des défauts juridiques affectant l'immeuble vendu par la défenderesse à la demanderesse, ont d'abord retenu que cette action, intentée dans les cinq ans suivant le transfert de propriété, n'était pas prescrite. Ils ont ensuite considéré que le caractère autorisé et conforme au droit public de l'ensemble des ouvrages construits sur la parcelle litigieuse faisait partie des qualités que la demanderesse était en droit d'attendre selon les règles de la bonne foi. En l'occurrence, au jour du transfert des risques, fixé par les parties à la réquisition du transfert de la propriété, les travaux de construction de la véranda, ceux concernant l'agrandissement et la transformation du garage en un local durablement habitable et ceux

réalisés sur l'abri de jardin, n'avaient pas été régularisés et aucun permis d'habiter, respectivement d'utiliser, n'avait été délivré pour les locaux concernés. Cette non-conformité au droit, ainsi que l'absence de permis d'habiter, respectivement d'utiliser, constituaient autant de défauts juridiques de la chose vendue. Dès lors que la venderesse avait frauduleusement dissimulé ces défauts à la demanderesse, la clause d'exclusion de la garantie contractuellement convenue par les parties ne trouvait pas application, la bonne foi en affaires imposant à la défenderesse d'informer la demanderesse de ces éléments puisque leur connaissance aurait pu amener celle-ci à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles effectivement convenues.

Par ailleurs, la défenderesse, qui supportait le fardeau de la preuve, n'avait pas établi que la demanderesse connaissait les défauts de la chose vendue. En effet, le fait que la demanderesse ait, selon ses propres allégations, questionné la défenderesse lors de la visite de l'immeuble pour savoir si l'autorité communale était venue sur place valider les travaux litigieux, ne suffisait pas à démontrer qu'elle avait connaissance du défaut, à supposer que cette problématique ait effectivement été abordée à cette occasion, ce qui n'était pas établi. Il en allait de même de la déclaration de la demanderesse selon laquelle son époux se serait étonné, au cours de la séance de signature du contrat de vente, du fait que l'état descriptif de l'immeuble au Registre foncier, reproduit dans l'acte de vente, mentionnait un seul bâtiment d'habitation alors qu'il y avait également des pièces habitables dans le garage transformé. En effet, cet allégué était, tout comme d'ailleurs le précédent allégué, contesté par la défenderesse et n'avait de surcroît pas été confirmé par le notaire qui avait instrumenté l'acte de vente, lors de son audition en qualité de témoin. De plus, la défenderesse ne pouvait tirer argument de la description cadastrale de la parcelle et de ses bâtiments figurant dans l'acte de vente, dans la mesure où les défauts de la chose vendue n'avaient pas trait à la surface des ouvrages litigieux. Quant au fait que le contrat de vente indiquait que la demanderesse avait connaissance de ce que certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, n'étaient pas mentionnées au

Registre foncier, il n'était d'aucun secours à la défenderesse puisque les défauts de la chose vendue n'avaient aucun rapport avec de telles restrictions. Il en allait de même s'agissant de la mention faite dans le contrat de vente selon laquelle la demanderesse déclarait bien connaître l'état juridique et matériel de la parcelle, dès lors qu'elle devait être comprise à la lumière des éléments d'information en possession de la demanderesse au moment de la signature de l'acte. Enfin, en ce qui concernait la déclaration du notaire précité, selon laquelle tous les doutes avaient été levés s'agissant de l'acte d'achat, elle ne permettait pas davantage de conclure à la connaissance des défauts par la demanderesse, puisque la défenderesse n'avait pas établi la nature des doutes ayant été levés lors de la vente. Au surplus, il était inutile de déterminer quand, ou même si, des avis des défauts en bonne et due forme avaient été adressés à la défenderesse, puisque la dissimulation frauduleuse des défauts par celle-ci dispensait la demanderesse de tout avis des défauts.

La demanderesse était ainsi fondée à faire valoir les droits à la garantie de l'art 205 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Selon les premiers juges, les défauts de la chose vendue avaient engendré une moins-value de la propriété, puisqu'en définitive le garage avait dû être rendu inhabitable et inutilisable pour une activité et l'abri de jardin détruit, cette moins-value donnant droit à une réduction du prix de vente estimée, sur la base de l'expertise judiciaire, à 457'375 francs. Quant aux dommages-intérêts réclamés par la demanderesse en raison de la violation de ses obligations contractuelles par la défenderesse, il convenait de retenir un montant de 126'409 fr. 40, soit 1'192 fr. de frais de mise en conformité de la propriété – la demanderesse n'ayant pas établi les autres frais allégués à ce titre –, 110'000 fr. de perte locative et 15'307 fr. 40 d'honoraires facturés par le mandataire professionnel de la demanderesse en vue de défendre ses droits à la suite de la découverte des défauts de la chose vendue.

**B.** Par acte du 4 octobre 2019, X.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par M.\_\_\_\_\_ au pied de sa demande du 8 octobre 2015 soient rejetées (I), que M.\_\_\_\_\_ lui doive immédiat paiement d'un montant de 66'000 fr. (II) et que le montant de 64'000 fr. consigné par M.\_\_\_\_\_ en mains de la Justice de paix du district de Lausanne à titre de sûretés en garantie des conséquences du séquestre de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], propriété de l'appelante, soit libéré en sa faveur (III). A titre subsidiaire, X.\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 22 novembre 2019, M.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse par laquelle elle a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

Le même jour, X.\_\_\_\_\_ a versé l'avance de frais requise à hauteur de 7'500 francs.

Dans sa réplique du 13 janvier 2020, X.\_\_\_\_\_ a confirmé les conclusions prises au pied de son appel du 4 octobre 2019.

M.\_\_\_\_\_ en a fait de même dans la duplique qu'elle a déposée le 17 mars 2020.

Par courrier du 27 mars 2020, X.\_\_\_\_\_ s'est spontanément déterminée sur la duplique précitée.

Le 15 avril 2020, M.\_\_\_\_\_ a également déposé des déterminations spontanées sur l'écriture précitée.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par acte notarié du 30 septembre 2005, X. \_\_\_\_\_ a acquis la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise [...], au prix de 900'000 francs. Elle est devenue propriétaire de cet immeuble en date du 12 octobre 2005. Selon l'état descriptif contenu dans l'acte de vente, la parcelle n° [...] supportait un bâtiment d'habitation n° ECA [...] et un garage n° ECA [...]. Elle était alors sise en zone résidentielle A du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions du 18 décembre 1992 (ci-après : RPA).

**2.** Le 27 décembre 2005, X. \_\_\_\_\_ a mis à l'enquête publique des plans pour un projet de transformation de l'immeuble existant tendant à la création d'un sous-sol, à la démolition d'annexes et à la création de nouveaux volumes. Un permis de construire n° 1934 a été établi pour ces transformations le 23 février 2006. Une autorisation supplémentaire, requise en cours de travaux, a encore été délivrée le 18 avril 2006 pour une modification de la cheminée du salon. Les travaux autorisés par la commune ont été exécutés, à l'exclusion du sous-sol, auquel il a été renoncé.

**3.** Le 4 août 2006, [...], architecte EPFL, a, pour X. \_\_\_\_\_, adressé à la Municipalité de la Commune de [...] (ci-après: la municipalité) un dossier de mise à l'enquête relatif à la réalisation d'un agrandissement du garage n° ECA [...]. Ce projet prévoyait l'agrandissement de la surface de ce bâtiment d'environ 13,2 m<sup>2</sup>, l'augmentation de son volume et de sa hauteur, ainsi que la création d'une porte et de deux fenêtres dans la façade ouest. La surface totale du bâtiment après transformation devait être de 37,84 m<sup>2</sup>. Selon le plan de situation dressé par le géomètre [...] pour la demande de permis de construire, la parcelle n° [...] comprenait deux constructions, soit la villa n° ECA [...] et le garage précité.

Par décision du 28 septembre 2006, la municipalité a refusé la demande d'agrandissement du garage au motif que toute construction était interdite sur une parcelle d'une surface inférieure à 800 m<sup>2</sup> (art. 27 RPA). Cette décision n'a pas été contestée.

**4.** Le 6 juin 2007, la Commission de salubrité de la Commune de [...] a procédé à une visite d'inspection de la villa en vue d'examiner les travaux de transformation et d'agrandissement réalisés à la suite de la délivrance du permis de construire n° 1934.

Le 21 août 2007, la municipalité a délivré le permis d'habiter validant les travaux objets du permis de construire précité, celui-ci mentionnant que le sous-sol prévu sur les plans d'enquête n'avait pas été réalisé.

**5.** A une date inconnue, X. \_\_\_\_\_ a réalisé une véranda fermée de 27,8 m<sup>2</sup> appondue à la façade nord du bâtiment n° ECA [...] et a procédé à un agrandissement de 17,7 m<sup>2</sup> du garage n° ECA [...], sans que ces travaux n'aient été autorisés.

**6.** Selon le plan cadastral de mensuration numérique établi le 6 novembre 2007 par l'ingénieur géomètre officiel [...], la parcelle n° [...] comprenait alors, outre l'habitation n° ECA [...], déjà agrandie par les travaux de construction de la véranda, et le garage n° ECA [...], un bâtiment de 19 m<sup>2</sup> [...], sis à l'angle nord-est de la parcelle sur plusieurs immeubles, soit 18 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° [...] et 1 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine n° [...].

**7.** En mars 2008, la municipalité a constaté qu'une véranda avait été construite sur la façade nord du bâtiment et que le garage avait fait l'objet d'une extension. Par lettre du 27 mars 2008 adressée à X. \_\_\_\_\_, elle a sollicité des précisions à ce sujet. Une délégation de la municipalité s'est ensuite rendue sur place en avril 2008 et a notamment constaté que la véranda, construite en dur dans le prolongement de la cuisine, servait de salle à manger et que le garage, transformé et agrandi, accueillait une « *salle de fitness et de WC* ». Par lettre du 28 avril 2008, la municipalité a imparti un délai à la défenderesse pour déposer des plans des travaux effectués, comprenant la véranda et le garage, avec toutes les modifications constatées. X. \_\_\_\_\_ a produit des plans d'architecte le

28 mai 2008. Outre les bâtiments n<sup>os</sup> ECA [...] et [...], le plan d'enquête complémentaire dressé par l'architecte H. \_\_\_\_\_ le 27 mai 2008 fait état d'une « remise existante, non cadastrée ni modifiée 16 m<sup>2</sup> ».

**8.** Le 14 juillet 2008, la municipalité a dénoncé X. \_\_\_\_\_ à la Préfecture pour contravention à la loi sur l'aménagement du territoire ainsi qu'au règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions.

**9.** Par décision du 16 juillet 2008, l'autorité communale a ordonné à X. \_\_\_\_\_ de démolir la véranda et l'extension du garage réalisés sans autorisation.

Le 6 août 2008, X. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du canton de Vaud (ci-après : CDAP).

**10.** Le 2 septembre 2008, le Préfet de l'Ouest lausannois a rendu une décision constatant que X. \_\_\_\_\_ avait enfreint la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et l'a condamnée à une amende de 5'000 francs.

**11.** Par arrêt du 12 avril 2010, la CDAP a admis le recours formé par X. \_\_\_\_\_ et a annulé la décision du 16 juillet 2008. Elle a notamment considéré ce qui suit :

« (...)   
 Considérant en droit   
 (...)   
 3. (...)

b) Le bâtiment d'habitation a une surface de 83.3 m<sup>2</sup>, auxquels doivent s'ajouter les 27.8 m<sup>2</sup> de la véranda, soit un total de 111.1 m<sup>2</sup>. Cette surface excède d'emblée la limite de 1/10 de l'art. 28 RPA. A cela s'ajoute la surface du garage. En effet, si le garage initial avait une surface de 23 m<sup>2</sup>, il se trouvait dans la limite de la surface maximale de 30 m<sup>2</sup> admise par l'art. 54 RPA pour des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Conformément à l'art. 53 RPA, ces dépendances ne sont pas comptées comme surface bâtie. Dans la mesure toutefois où l'agrandissement du

garage a augmenté la surface de cette construction de 40.7 m<sup>2</sup>, la Municipalité a, à juste titre, considéré qu'il ne s'agissait plus d'une dépendance au sens de l'art. 54 RPA, ce d'autant plus au vu de son caractère habitable dès lors qu'un fitness et WC y ont été aménagés. Partant, la totalité de sa surface doit être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. En conséquence, il convient de retenir que la surface bâtie actuelle est de 151.8 m<sup>2</sup>, soit 111.1 m<sup>2</sup> pour le bâtiment d'habitation auxquels s'ajoutent les 40.7 m<sup>2</sup> du garage.

Compte tenu de ce qui précède, les constructions litigieuses ne sont pas conformes à la réglementation communale en vigueur et ne sauraient faire l'objet d'une régularisation en l'état, même si la recourante procédait à une acquisition de surface complémentaire afin de disposer d'une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, comme elle a déclaré en avoir l'intention. (...)

4. Aux termes des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC [loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11], une municipalité est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales réglementaires. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait pas être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (arrêt AC.2007.0258 du 27 novembre 2008 et références citées). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (AC.2007.0258 précité et références citées).

a) L'autorité intimée n'a pas procédé à une telle pesée des intérêts en l'espèce, de sorte que sa décision devrait déjà être annulée pour ce motif.

b) En l'occurrence, les dérogations à la réglementation communale ne sont pas mineures, puisque la surface bâtie (151.8 m<sup>2</sup>) dépasse considérablement la surface bâtie maximale (75.7 m<sup>2</sup>). La bonne foi de la recourante doit être niée, dans la mesure où elle a procédé à un agrandissement du garage alors même que la Municipalité avait refusé de tels travaux. Reste toutefois à déterminer si la nouvelle réglementation communale est susceptible de permettre la reconnaissance de la conformité des constructions litigieuses. Cette réglementation n'est certes pas encore en vigueur (...). (...) Il se justifie (...)

d'examiner si les travaux litigieux pourraient être reconnus comme conformes à ce nouveau texte réglementaire.

5. Selon le nouveau règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, approuvé par le département compétent le 25 mai 2009 (ci-après « RGAT ») mais pas encore en vigueur, la parcelle de la recourante serait colloquée en zone de faible densité, régie par le chapitre 14 RGAT. Conformément à l'art. 14.1 al. 2 RGAT, les bâtiments d'habitation sont implantés sur des bien-fonds de 800 m<sup>2</sup> au moins. Cette exigence correspond à l'actuel art. 27 RPA. L'art. 14.2 RGAT prévoit quant à lui une capacité constructive sous forme d'un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,30.

(...)

b) La parcelle de la recourante est certes inférieure à la limite de 800 m<sup>2</sup>. Sa parcelle a toutefois été construite avant la réglementation actuelle et future, de sorte qu'elle doit être mise au bénéfice de l'art. 80 LATC qui régit les bâtiments existants non-conformes aux règles postérieures de la zone à bâtir.  
(...)

En l'occurrence, la réglementation actuelle comporte une disposition limitant la densité à 1/10 de la surface de la parcelle (art. 28 RPA), soit un coefficient d'occupation du sol, et l'agrandissement litigieux constitue bien une aggravation de l'atteinte à la réglementation existante. S'agissant en revanche de la nouvelle réglementation projetée, l'art. 14.2 RGAT introduit une règle de densité sous forme d'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,30. Ce nouvel indice porte à 227.1 m<sup>2</sup> la surface brute de plancher utile. Partant, dans la mesure où les constructions litigieuses restent dans cette limite, ce qui semble être le cas, puisque la surface actuellement bâtie est de 151.8 m<sup>2</sup>, les agrandissements litigieux ne constitueraient pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation future (art. 80 al. 2 LATC), de sorte qu'ils pourraient faire l'objet d'une régularisation, dès l'entrée en vigueur de cette réglementation.

(...)

6. Au vu de ce qui précède, il apparaît disproportionné d'ordonner à ce stade la démolition pure et simple des constructions litigieuses, même si la recourante a érigé celles-ci de mauvaise foi, ce pour quoi elle admet au demeurant avoir été sanctionnée, conformément à l'art. 130 LATC. Le principe de la proportionnalité commande au contraire de renoncer en l'état à exiger la remise en état jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation et d'examiner ensuite dans quelle mesure une régularisation des constructions litigieuses est possible à la lumière de celle-ci.

(...) »

**12.** Le 18 août 2011, le RGAT est entré en vigueur.

**13.** Dans le courant de l'année 2011, X.\_\_\_\_\_ a mis la propriété en vente. Dans ce but, elle a mandaté [...] SA, une société anonyme dont le siège se trouve à [...] et dont le but est : « opérations immobilières; prestations de service et conseils dans le domaine de la construction et du commerce ».

**14.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2011, A.\_\_\_\_\_ a, au nom de [...] SA, envoyé un courriel à W.\_\_\_\_\_, mari de M.\_\_\_\_\_, pour lui signaler la mise en vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

Une plaquette de vente établie par [...], jointe à ce courriel, présentait la maison sise sur la propriété comme une « *jolie villa* » de 200 m<sup>2</sup> avec, notamment, trois chambres et « *une salle à manger dans une véranda chauffée* ». La plaquette indiquait également que la propriété comprenait une vaste chambre à coucher avec une magnifique salle de bains dans une dépendance extérieure, « *idéale pour les invités* », ainsi qu'un abri de jardin. Au pied de la dernière page de cette plaquette figurait l'inscription suivante : « *L'information contenue dans ce dossier n'est pas contractuelle et peut être modifiée à tout moment* ».

Dès l'instant où elle a été informée de la mise en vente de la propriété, M.\_\_\_\_\_ a insisté pour venir immédiatement la visiter, ce qu'elle a fait le 2 septembre 2011 en compagnie de son mari et en présence de A.\_\_\_\_\_ ainsi que de X.\_\_\_\_\_ et de son mari. Les parties ont notamment visité la villa, la salle à manger aménagée dans la véranda chauffée, ainsi que l'ancien garage transformé sans autorisation au nord-est de la parcelle. Au cours de la visite, M.\_\_\_\_\_ a immédiatement manifesté auprès de X.\_\_\_\_\_ et de la courtière son intention d'acheter la propriété et a fait une offre très proche du prix de vente voulu par X.\_\_\_\_\_.

Sitôt après la visite de la propriété, et sans que X.\_\_\_\_\_ ne fasse pression sur elle pour qu'elle l'achète immédiatement, M.\_\_\_\_\_ a contacté le notaire F.\_\_\_\_\_ et a versé un montant de 15'000 fr. sur le compte de celui-ci pour valoir réservation de la parcelle.

**15.** Le 8 septembre 2011, les parties ont, par devant le notaire F.\_\_\_\_\_, signé un document intitulé « *vente à terme et droit d’emption désignation de nommable* », lequel prévoit ce qui suit :

« (...)

**I. Exposé préalable**

Les comparants exposent ce qui suit :

La venderesse est propriétaire de la parcelle désignée ci-après :

Bien-fonds : Bien-fonds [...] / [...]

(...)

Bâtiment(s) : Habitation, No ECA [...], 104 m<sup>2</sup>

Bâtiment, No ECA [...], 25 m<sup>2</sup>

Bâtiment, No ECA [...], 18 m<sup>2</sup>. Surface totale 19 m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)

(...)

**Article 1.**

**Objet de la vente**

X.\_\_\_\_\_ déclare vendre à M.\_\_\_\_\_, qui déclare acheter :

la parcelle [...] de [...] désignée ci-dessus (ci-après : « l’immeuble »).

(...)

**Article 3.**

**Etat juridique et matériel**

L’immeuble vendu sera transféré dans son état juridique et matériel actuel avec ses parties intégrantes et ses accessoires, que l’acheteur déclare bien connaître. (...)

(...)

La venderesse s’affranchit de toute garantie quelconque pour les défauts éventuels et l’acheteuse accepte d’y renoncer après avoir été dûment informée de la portée de cette clause par les soins du notaire soussigné. L’article cent nonante-neuf (199) du Code des obligations reste toutefois réservé.

(...)

**Article 5.**

**Restrictions de la propriété foncière**

L’acheteuse a connaissance du fait que certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Il s’agit notamment des dispositions de droit fédéral, cantonal et communal sur l’aménagement du territoire et la police des constructions, des règles de voisinage et des distances des bâtiments par rapport aux axes des routes.

**Article 6.**

**Prix de vente**

Le prix de vente est fixé à la somme de :  
Trois millions deux cent cinquante mille francs  
(CHF 3'250'000.-)  
(...)

**Article 8.**

**Prise de possession - Transfert des risques**

La prise de possession et le transfert des risques auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert.  
(...)».

Selon le notaire F.\_\_\_\_\_, tous les doutes de la demanderesse ont été levés lors de la séance du 8 septembre 2011 s'agissant de l'acte d'achat.

**16.** M.\_\_\_\_\_ a acquis cet immeuble et ses parties intégrantes en reprenant la cédula hypothécaire grevant celle-ci, qu'elle a porté de 1'500'000 fr. à 2'000'000 fr., ainsi qu'en obtenant un prêt bancaire de [...] SA. Avant d'accepter la conclusion de ce prêt bancaire, cet établissement bancaire a dépêché P.\_\_\_\_\_, ingénieur diplômé EPFZ/SIA, sur la parcelle n° [...] et ses parties intégrantes afin qu'il en évalue la valeur.

Le 10 janvier 2012, l'expert privé P.\_\_\_\_\_ a rendu un rapport selon lequel la valeur vénale de la parcelle n° [...] était de 2'500'000 fr., dont 120'000 fr. pour la « Dépendance n° [...] ». Dans sa description de l'objet, P.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il y avait « Env. 20 M2 de SBP habitable dans dépendance » et que « L'ancienne (sic) garage a été aménagé en chambre avec sanitaire et en local technique ».

**17.** Le 11 janvier 2012, les parties ont comparu personnellement à l'étude de Me F.\_\_\_\_\_ pour signer la réquisition de transfert de la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

Lors de cette séance, le nouveau règlement communal sur les constructions a été évoqué. Le notaire s'est rendu avec sa secrétaire et le conjoint de M.\_\_\_\_\_ dans un bureau attenant pour imprimer ce

règlement et un plan. Il a indiqué être certain de n'avoir pas pu informer à cette occasion M. \_\_\_\_\_ sur le statut des constructions, car le Registre foncier ne renseignait pas sur ce point.

La propriété de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] a été transférée à M. \_\_\_\_\_ le 16 janvier 2012.

**18.** Au moment de la vente de la parcelle à M. \_\_\_\_\_, aucun ordre de démolition des extensions bâties par la X. \_\_\_\_\_ n'était définitif, ni exécutoire.

**19.** Par courrier du 19 mars 2012 intitulé « Parcelle no [...] - [...] à [...] - Arrêt de la CDAP du 12 avril 2010 », la municipalité a écrit ce qui suit à M. \_\_\_\_\_ :

*« La Municipalité de [...], reprenant récemment l'examen du dossier de la parcelle citée en titre, a été informée de votre acquisition de celle-ci.*

*Nous vous transmettons donc d'ores et déjà en annexe un arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 12 avril 2010, à la lecture duquel vous constaterez que le statut de la véranda construite entre 2007 et 2008 par Mme X. \_\_\_\_\_ l'a été sans autorisation, de même que l'agrandissement du garage, lequel avait par ailleurs été préalablement expressément refusé par la Municipalité. L'arrêt suspendait l'examen définitif du statut de ces installations jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau plan général d'affectation communal (PGA).*

*Celui-ci est entré en vigueur en août 2011.*

*(...)*

*Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous faire part de votre position sur ce qui précède dans un délai d'un mois à compter de la présente, une décision devant ensuite être prise sur la légalisation ou la démolition de tout ou partie des installations litigieuses. (...) ».*

**20.** Le 4 avril 2012, le conseil de M. \_\_\_\_\_ a adressé un courrier recommandé intitulé « Vente de la parcelle no [...] [...] à [...] » à X. \_\_\_\_\_ pour lui indiquer notamment ce qui suit :

« (...)

*En date du 8 septembre 2011, vous avez conclu un contrat de vente dont l'objet était l'immeuble, parcelle no [...] de [...] à [...].*

(...)

*En annexe à la présente, je vous prie de trouver le courrier adressé en date du 19 mars 2012 par la Commune de [...] à Mme M. \_\_\_\_\_, courrier dont ma cliente a pris connaissance dernièrement.*

*A la lecture de ce courrier, Mme M. \_\_\_\_\_ a découvert que certaines parties de l'immeuble vendu n'étaient pas conformes à la réglementation en vigueur. Ce fait était connu du vendeur, mais n'a pas été communiqué à l'acheteur dans le cadre de la transaction précitée. Vous ne pouviez pas ignorer que l'absence de conformité partielle de l'immeuble était une information qui devait impérativement être portée à la connaissance de l'acheteur avant la signature de l'acte de vente. Cette non-conformité doit être considérée comme un défaut majeur dans la mesure où elle réduit de manière importante la valeur de l'immeuble et va très certainement entraîner des frais à la charge de l'acheteur pour la remise en conformité. Par ailleurs, cette remise en conformité réduira considérablement les chances de ma mandante de louer l'immeuble pour un prix en adéquation avec son prix d'achat, la surface concernée constituant une part importante du rez-de-chaussée.*

*La présente doit être considérée comme un avis de défaut.*

(...) ».

**21.** Le 19 avril 2012, le conseil de M. \_\_\_\_\_ a répondu comme suit à la municipalité dans un courrier intitulé « Parcelle no [...] [recte : [...]], [...] à [...] - arrêt de la CDAP du 12 avril 2010 » :

« (...)

*Je me réfère à votre correspondance du 19 mars 2012 à laquelle je répons de la façon suivante.*

*En préambule, je tiens à dire que ma mandante a été tout à fait stupéfaite d'apprendre à la lecture de ladite correspondance qu'un litige avait opposé l'autorité municipale et Mme X. \_\_\_\_\_ devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal au sujet de la véranda et de l'agrandissement du garage et que ces travaux avaient été réalisés sans autorisation et apparemment en contrariété avec les dispositions de l'ancien règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions. (...)*

*Cela étant, bien que victime de cette situation, ma mandante n'a aucune vocation ni intention de se mettre en infraction avec la réglementation communale ou de maintenir des constructions qui ne seraient pas réglementaires.*

*Suite à la lecture de votre lettre du 19 mars et à celle de l'arrêt de la CDAP du 12 avril 2010, elle a imaginé des pistes de régularisation qu'elle souhaiterait vous soumettre (...). »*

**22.** Le 25 janvier 2013, la municipalité a communiqué au conseil de M. \_\_\_\_\_ la décision partiellement reproduite ci-dessous :

« (...)

a) *La véranda construite sans autorisation peut être maintenue. (...) Un dossier complet de demande de permis de construire devra cependant être déposé, tel qu'il serait exigé pour la création d'une telle extension (y compris un plan de géomètre révisé) (...).*

b) *Le garage doit être remis en l'état antérieur (démolition de l'extension construite illicitement) et rendu inhabitable. (...) Par ailleurs, cette extension n'est pas conforme non plus au nouveau règlement sur les constructions de [...] (RPA), lequel prévoit que les dépendances de peu d'importance ne peuvent dépasser 40 m<sup>2</sup> (art. 4.6 RPS) ; celle-ci fait 41.8 m<sup>2</sup> aujourd'hui, sans compter que la parcelle abrite déjà une autre dépendance de peu d'importance (bâtiment [...]), ce qui amène le total de ces dépendances à plus de 60 m<sup>2</sup>. (...) [Le garage] doit donc être [remis] dans son état d'origine, soit redevenir un garage, dépendance de peu d'importance au sens de la LATC, ni habitable, ni utilisable pour une activité (art. 4.6 RPA). (...) ».*

**23.** M. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision auprès de la CDAP en date du 27 février 2013. Dans le cadre de cette procédure, la CDAP a diligenté une inspection locale au cours de laquelle la municipalité a découvert que des travaux avaient également été réalisés sans autorisation par X. \_\_\_\_\_ dans un deuxième bâtiment annexe situé au nord-ouest de la parcelle.

**24.** Le 11 juin 2013, la municipalité a délivré un permis de construire n° 2107 régularisant la véranda, et a adressé à S. \_\_\_\_\_, architecte mandaté par M. \_\_\_\_\_, une facture de 1'102 fr. pour la délivrance dudit permis de construire.

**25.** Par courrier du 8 octobre 2013, le conseil de M. \_\_\_\_\_ a annoncé à celui de X. \_\_\_\_\_ que « *la Municipalité de [...] a découvert lors de l'inspection locale sur place que la dépendance située au nord-ouest de la parcelle (bâtiment [...]) avait également été entièrement « rénovée » par [sa] cliente sans autorisation (...)* ».

**26.** Le 29 octobre 2013, la municipalité a rendu une nouvelle décision modifiant comme suit sa décision du 25 janvier 2013 :

« (...)

1. *La surface totale des deux dépendances ne pouvant excéder 40 m<sup>2</sup> (art. 4.6 RGATC), le bâtiment au nord-ouest doit être détruit et décadastéré, la surface de celui au nord-est (actuellement 41.8 m<sup>2</sup>) devant être ramenée à 40 m<sup>2</sup>.*
2. *La dépendance au nord-est ne doit être ni habitable, ni utilisable pour une activité (art. 4.6 RGATC). En conséquence, la douche et le chauffage au sol doivent être mis hors d'usage d'une façon qui ne permette pas leur remise en fonction ultérieure. La destruction du dallage n'est pas exigée.*
3. *Un délai de nonante jours est imparti à M.\_\_\_\_\_ pour exécuter les travaux décrits sous chiffre 1 et 2 ci-dessus. Une délégation de la Municipalité procèdera ensuite à une inspection.*

(...) ».

A la suite de cette décision, M.\_\_\_\_\_ a retiré son recours du 27 février 2013 auprès de la CDAP. Celle-ci en a pris acte le 14 novembre 2013, rayant la cause du rôle et mettant 1'000 fr. de dépens à la charge de M.\_\_\_\_\_.

**27.** Entre le 19 mars et le 20 novembre 2013, le conseil de M.\_\_\_\_\_ a facturé un total de 15'307 fr. 40, TVA comprise, à sa mandante pour les opérations effectuées du 9 juillet 2012 au 15 novembre 2013 dans l'affaire « *vente de la parcelle no [...], [...] à [...] - dossier no 81'369* ».

**28.** A une date inconnue, M.\_\_\_\_\_ a détruit la dépendance située au nord-ouest de la propriété, supprimé une partie de l'ancien garage et rendu la partie restante inhabitable et inutilisable pour toute activité, avec mise hors d'usage des installations sanitaires et du chauffage au sol.

**29.** Le 13 mars 2015, S.\_\_\_\_\_ a adressé à W.\_\_\_\_\_ un tableau du coût des travaux de remise en conformité de la parcelle n° [...], dont le détail est le suivant :

	<b>Corps de métier</b>	<b>Description des travaux</b>	<b>Entreprise</b>	<b>Coûts TTC</b>
<b>TRAVAUX</b>	Démolition	Démolition et évacuation de la cabane de jardin	[...]	1'730.00
	Sanitaire	Démontage des équipements de la salle de douche	[...]	800.00
	Chauffage	Démontage de l'installation de chauffage	[...]	286.20
	Menuiserie	Déplacement de la porte du local technique	[...]	1'404.00
	Carrelage	Dans l'entrée du local technique, façon de chape en pente et pose du carrelage Pose de carrelage et peinture dans l'ancienne salle de bains	[...]	2'000.00
	Peinture	Crépissage des murs	[...]	500.00
	Maçonnerie	Démolition et reconstruction des murs d'enceinte	Estimatif	70'000.00
	<b>Total travaux</b>			<b>76'720.20</b>
<b>PROCÉDURE ADMINISTRATIVE</b>	Architecte	Procédure de demande de régularisation	[...]	7'000.00
		Frais d'impression	[...]	62.85
	Géomètre officiel	Plans d'enquête	[...]	2'916.00
	Emoluments	Frais administratifs	Commune de [...]	1'102.00
		Examen de dossier	[...] pour la commune	486.00
	<b>Total procédure administrative</b>			<b>11'566.85</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>88'287.05</b>

**30.** Le 16 mars 2015, le conseil de M. \_\_\_\_\_ a informé le conseil de X. \_\_\_\_\_ que les pourparlers de l'année précédente n'ayant pas abouti, sa cliente n'avait d'autre choix que de faire valoir ses droits en justice. Il a confirmé qu'elle entendait se prévaloir de son droit à la réduction du prix, respectivement des prétentions en dommages et

intérêts consécutives aux défauts de la propriété que lui avait vendue X.\_\_\_\_\_.

**31.** Par courrier du 3 juin 2015 intitulé « *Parcelle no [...] - Propriété M.\_\_\_\_\_, [...] à [...] Agrandissement et surélévation de la villa (+ mise en conformité de la véranda et du garage) Permis de construire no 2107 du 11 juin 2013 et 2141 du 25 juin 2014* » adressé à S.\_\_\_\_\_, la municipalité a délivré un « *permis d'habiter ou d'utiliser* » n° 2141 « *valable pour : 1 logement de 5 pièces, la véranda et le garage* » et a réclamé le paiement d'un émolument de 540 francs.

**32.** Le 29 septembre 2016, M.\_\_\_\_\_ a signé avec [...] un contrat de bail à loyer reconductible tacitement, portant sur la location de la propriété pour la période allant du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2018.

**33.** Une expertise a été ordonnée en cours de procédure et confiée à Louis Ganty, directeur de [...]. L'expert a rendu son rapport, cosigné par [...], en date du 8 novembre 2017. Il en ressort en résumé ce qui suit :

- L'expert Ganty a tout d'abord retenu que la parcelle n° [...] de la Commune de [...] avait, à la « *date théorique* » du 13 février 2012 correspondant, pour l'expert, à la date d'acquisition de la propriété par M.\_\_\_\_\_, une valeur vénale de 2'825'000 fr. pour 180 m<sup>2</sup> de surface nette habitable, ce montant incluant 75'000 fr. pour l'« *abri de jardin* » n° [...]. Il a également calculé que la valeur vénale de la propriété après sa mise en conformité sur la base de la décision municipale du 29 octobre 2013 (modifications du garage n° [...] et démolition de la dépendance n° [...]) était, *ceteris paribus sic stantibus* à la même « *date théorique* » du 13 février 2012, de 2'400'000 francs.

Pour déterminer les valeurs précitées, l'expert a tenu compte du fait que la suppression des surfaces habitables de la dépendance n° [...] avait influencé l'intérêt général pour la propriété, non seulement en

raison de la capacité d'accueil réduite, mais également de l'impossibilité de recevoir des visites en dehors du foyer principal. L'expert Ganty a en outre tenu compte de la création d'espaces de buanderie et de rangement dans la dépendance n° [...], laquelle conservait, selon lui, sa valeur en tant que « petit bâtiment de service ». En revanche, l'expert n'a pas tenu compte des autres modifications effectuées par M. \_\_\_\_\_ après l'acquisition de la propriété, notamment le rehaussement d'un niveau de la partie nord de la villa. A ce propos, l'expert a retenu que celle-ci avait profité du potentiel d'extension des surfaces habitables découlant de la mise en conformité de la propriété (suppression des surfaces habitables du garage) pour procéder au rehaussement de la villa ;

- Pour l'expert, il semblait que le prix de 3'250'000 fr. payé par la demanderesse pour acquérir la propriété ait relevé d'un « *coup de cœur* » ;

- Enfin, l'expert a indiqué que le revenu locatif annuel de la propriété était de 60'000 fr., à savoir 5'000 fr. par mois.

**34.** En cours de procédure, M. \_\_\_\_\_ a produit un tableau récapitulatif « *des moins-values et dommages résultant des défauts (ouvrages non réglementaires) affectant la parcelle n° [...] de la Commune de [...]* », daté du 16 mars 2015, dont la teneur est la suivante :

<b>Poste du dommage</b>	<b>Montant</b>	<b>Commentaires</b>
Coûts des travaux de régularisation consécutifs aux injonctions municipales, y compris les frais d'architecte, de géomètre, les émoluments administratifs et les frais devisés pour le déplacement des murs d'enceinte empiétant sur les parcelles voisines	CHF 88'287.05	Cf. pièce n° 18
Perte de valeur de la propriété suite à la mise en conformité de l'ancien garage (perte d'habitabilité)	CHF 427'375.-	Calcul : 26.30 m <sup>2</sup> de l'ancien garage en réalité inutilisables mais vendus au prix de vente habitable de CHF 16'250.- par m <sup>2</sup> (=CHF 3'250'000/200 m <sup>2</sup> )
Perte de valeur de la propriété suite à l'ordre de	CHF 30'000.-	

démolir la seconde annexe (nord-ouest)		
Pertes locatives (manque à gagner) en raison de l'absence de permis d'habiter	CHF 120'000.-	Calcul : 24 mois x CHF 5'000.-/mois (arrondi)
Honoraires d'avocats liés à la procédure administrative	CHF 15'307.40	Cf. pièce n° 20
<b>Total</b>	<b>CHF 680'969.45</b>	

**35.** Le 28 septembre 2015, M.\_\_\_\_\_ a requis un séquestre de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], propriété de X.\_\_\_\_\_. Ce séquestre a été ordonné le 30 septembre 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne.

Le même jour, le juge de paix a ordonné le transfert dans cette procédure de séquestre d'un montant de 34'000 fr. précédemment versé par M.\_\_\_\_\_ à titre de sûretés dans une procédure de séquestre antérieure, qui n'avait pas été validée en temps utile par le dépôt d'une action au fond.

Le séquestre a été opéré par l'Office des poursuites du district de Lausanne sous n° 7617039. Daté du 1<sup>er</sup> octobre 2015, le procès-verbal de séquestre a été notifié au conseil de M.\_\_\_\_\_ le 2 octobre 2015.

Le 7 octobre 2015, M.\_\_\_\_\_ a adressé à l'Office des poursuites du district de Lausanne une réquisition de poursuite contre X.\_\_\_\_\_ pour un montant de 457'375 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 11 janvier 2012, ainsi que pour un montant de 223'594 fr. 45 plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Sous « Autres observations ou désignation du gage », M.\_\_\_\_\_ a indiqué : « *La poursuite a été précédée d'un séquestre, no 7617039. Date du procès-verbal de séquestre : 1<sup>er</sup> octobre 2015* ».

**36. a)** Par demande déposée auprès de la Chambre patrimoniale cantonale le 8 octobre 2015, M.\_\_\_\_\_ a conclu à ce que X.\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser un montant de 457'375 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 11 janvier 2012 (I), à ce que X.\_\_\_\_\_ soit en outre condamnée à lui

verser un montant de 223'594 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (II) et à ce que la mainlevée définitive de l'éventuelle opposition au commandement de payer notifié par l'Office des poursuites du district de Lausanne à X.\_\_\_\_\_ suite à la réquisition de poursuite portant paiement d'un montant de 457'375 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 11 janvier 2012 et d'un montant de 223'594 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 soit prononcée (III).

**b)** Dans une réponse et demande reconventionnelle datée du 12 février 2016, X.\_\_\_\_\_ a invoqué la prescription des prétentions de M.\_\_\_\_\_ fondées sur l'erreur essentielle, puis a conclu à ce que les conclusions prises par cette dernière au pied de sa demande du 8 octobre 2015 soient intégralement rejetées (I). Reconventionnellement, X.\_\_\_\_\_ a conclu à ce que M.\_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice et lui doive prompt paiement d'un montant qui ne soit pas inférieur à 34'000 fr. (II) et à ce que le \_\_\_\_\_ montant \_\_\_\_\_ de 34'000 fr. consigné en main de la Justice de paix du district de Lausanne par M.\_\_\_\_\_ à titre de sûretés pour garantir les conséquences du séquestre de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], soit libéré en sa faveur (III).

**c)** M.\_\_\_\_\_ a déposé une réplique le 17 août 2016, complétant ses conclusions en ce sens que les conclusions reconventionnelles prises par X.\_\_\_\_\_ dans sa réponse du 12 février 2016 soient rejetées (IV) et que le montant de 34'000 fr. consigné à titre de sûretés en mains de la Justice de paix du district de Lausanne en vertu de l'ordonnance de séquestre du 30 septembre 2015 soit immédiatement libéré en sa faveur (V).

**d)** Par duplique et réplique sur demande reconventionnelle du 24 novembre 2016, X.\_\_\_\_\_ a confirmé les conclusions de sa réponse, a conclu au rejet des conclusions complémentaires prises par M.\_\_\_\_\_ dans sa réplique et a indiqué qu'elle « *chiffrera[it] ultérieurement avec précision le montant de son dommage consécutif au séquestre injustifié qu'elle subit* ».

**e)** Dans ses plaidoiries écrites du 3 septembre 2018, X.\_\_\_\_\_ a augmenté sa conclusion reconventionnelle II, concluant désormais à ce que la demanderesse lui doive paiement d'un montant de 66'000 francs.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**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.

**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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.) et vérifie si le premier juge 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).

### **3.**

**3.1** Dans un premier grief, l'appelante, après avoir relevé que le jugement entrepris retenait à juste titre que l'intimée avait échoué à démontrer avoir reçu des assurances expresses ou tacites de sa part concernant les qualités de l'immeuble vendu, reproche aux premiers juges d'avoir cependant considéré que cet immeuble ne présentait pas les qualités auxquelles l'intimée pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi et qu'il était entaché de défauts juridiques entamant son utilité, diminuant ainsi sa valeur de rendement dans une mesure notable. L'appelante conteste le raisonnement des premiers juges selon lequel l'intimée n'avait pas pu accepter les défauts de la chose vendue puisque l'appelante avait frauduleusement tu l'absence des qualités précitées. Selon l'appelante, les qualités attendues existaient bel et bien avant le transfert des risques et profits, de sorte que l'immeuble vendu n'était entaché d'aucun défaut. De surcroît, l'intimée aurait, quoi qu'il en soit, eu connaissance de la situation et du statut juridique de la parcelle vendue, ainsi que des constructions érigées au moment de la signature du contrat, si bien que l'appelante ne saurait répondre des défauts de la chose vendue. En effet, la description de la désignation cadastrale de l'immeuble ne correspondait pas à la surface effective des bâtiments s'agissant de la villa et du garage. De surcroît, le mari de l'acheteuse s'était étonné le jour de la signature de l'acte de vente de l'absence de qualificatif d'habitation s'agissant de la désignation cadastrale de l'ancien garage. Par ailleurs, même en considérant qu'à la signature du contrat l'intimée n'avait pas connaissance de l'absence des qualités auxquelles elle pouvait s'attendre, elle en aurait néanmoins eu connaissance avant la signature de la réquisition de transfert, puisqu'il ressortait du rapport de l'expert de la [...] SA mandatée par l'intimée pour faire estimer la valeur de la parcelle, rapport dont la reddition était intervenue entre la signature du contrat et celle de la réquisition de transfert, que l'agrandissement de la dépendance n° ECA [...] n'était pas cadastré et que l'acheteuse était enjointe à vérifier

si l'extension de l'ancien garage avait été autorisée. En cela, les faits auraient été constatés de manière incomplète par les premiers juges.

## **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO – applicable par analogie à la vente d'immeubles par renvoi de l'art. 221 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.

Constitue ainsi un défaut 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 (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa et les références citées, JdT 1989 I 162 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). Selon la doctrine, il convient de comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et celui de la chose qui devait être livrée. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 94, n. 659 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 197 CO).

Le défaut peut être matériel s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 96, n. 674 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 4 ad art. 197 CO). S'agissant des immeubles, on peut notamment citer à titre d'exemple la différence par rapport au volume promis (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 ; TF C.416/1980 du 3 mars 1981, publié in SJ 1981 p. 518). Le défaut peut également être de nature économique, soit lorsque la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 97, nn. 676 et 678 et les

références citées ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 5-6 ad art. 197 CO). Il en va ainsi des choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 consid. 3b, JdT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (ATF 98 II 15 consid. 3, JdT 1972 I 547).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances - qui sont des manifestations de volonté - 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 ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée ; même un défaut de moindre importance peut donner lieu à garantie, sous réserve de l'abus de droit. L'assurance d'une qualité peut être expresse ou tacite et ne doit ainsi pas nécessairement revêtir la forme prescrite pour le contrat. Elle peut parfois se déduire du prix payé (lorsque celui-ci est une indication de l'authenticité de la chose) ou même d'usages commerciaux (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 11-13 et 15 ad art. 197 CO et les références citées). Une telle promesse peut découler d'une publicité contenue dans l'acte de vente si cette dernière comporte des indications suffisamment précises et concrètes sur une propriété déterminée de la chose vendue (ibid., n. 12 ad art. 197 CO).

Les qualités attendues sont celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Dans ce cas de figure, le vendeur n'est tenu à garantie que si l'absence de qualités attendues diminue de manière notable soit la valeur objective de la chose - et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente) -, soit l'utilité prévue (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 17-19 ad art. 197 CO). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises. Certains auteurs soulignent qu'il y a en principe une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue lorsque l'acheteur n'aurait pas

conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes s'il avait connu le défaut (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées).

**3.2.2** Les règles sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent ainsi convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., p. 115, n. 813 et la référence citée). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement ; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (TF 4A\_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 38 ad Intro art. 197-210 CO), comme elle pouvait et devait être comprise d'après sa teneur littérale et son contexte, ainsi que l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1, JdT 2005 I 247).

Une clause générale d'exclusion n'exclut en principe pas la garantie du vendeur pour les qualités promises et il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une telle clause ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi, soit ceux qui sortent totalement du cadre qui pouvait être envisagé au vu de l'ensemble des circonstances concrètes (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 39 ad Intro art. 197-210 CO). En d'autres termes, une clause limitative ou exclusive de garantie ne saurait être invoquée à l'encontre d'un défaut de la chose vendue totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (ATF 107

II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1). Savoir avec quoi un acheteur doit compter dépend des circonstances du cas particulier et l'interprétation dépend essentiellement du but reconnaissable en vue duquel quelqu'un a acheté un objet. Pour juger si un défaut déterminé tombe ou non sous le coup de la clause d'exclusion de garantie, il faut dès lors se fonder sur le but économique du contrat de vente. Partant, pour qu'un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, il ne suffit pas qu'il soit inattendu ; il doit aussi compromettre sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 et les références citées, JdT 2005 I 247).

**3.2.3** Selon l'art. 199 CO - applicable à la vente immobilière conformément à l'art. 221 CO -, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Le législateur a ainsi mis en place, en cas de dol du vendeur, un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 44-45 ad Intro art. 197-210 CO).

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1, RDAF 2007 I 567 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve ce dernier (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO). En effet, 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, JdT 2007 I 261 ; ATF 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre 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'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17). La dissimulation doit donc être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et les références citées). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.3). La clause limitative ou exclusive demeure toutefois valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4 ad art. 199 CO). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 et la référence citée ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

Le devoir d'informer l'acheteur n'existe cependant pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur. C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de « l'attention habituelle » (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée).

**3.2.4** Aux termes de l'art. 200 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1<sup>re</sup>). Il ne répond des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante que s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2). Pour juger de la connaissance qu'avait ou qu'aurait dû avoir l'acheteur des défauts, on se placera au moment de la conclusion du contrat, soit pour les immeubles l'instrumentation de l'acte

authentique (ATF 117 II 259 consid. 1, JdT 1992 I 559) et non celui du transfert de propriété (ATF 11 III 145 consid 6.1, JdT 2007 I 161).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, les premiers juges ont retenu que l'intimée avait échoué à démontrer qu'elle avait reçu des assurances, expresses ou tacites de la part de l'appelante, quant à la conformité des ouvrages construits ou rénovés sur la parcelle vendue.

**3.3.1.1** Selon l'intimée, le jugement serait erroné sur ce point et il conviendrait de modifier l'état de fait en retenant que contrairement à ce que soutient l'appelante, celle-ci lui aurait explicitement et fallacieusement promis les qualités juridiques qui font défaut. L'intimée échoue cependant à prouver que l'appelante lui aurait donné de telles assurances lors de la visite de la propriété le 2 septembre 2011. En effet, les déclarations de l'intimée venant étayer ses propres allégations (all. 37 à 39, 47 et 77) ne sauraient suffire, pas plus que celles du témoin W. \_\_\_\_\_ présent au moment des faits, puisqu'il s'agit de son mari, dont les déclarations doivent être appréciées avec une grande réserve à défaut d'être corroborées par d'autres éléments de l'instruction, vu ses liens de parenté avec l'intimée. Pour le surplus, il ressort de la liste des témoins de l'intimée du 15 juin 2017 qu'elle n'a finalement pas requis l'audition d'autres témoins sur les allégués précités, alors même que [...], qui représentait la société de courtage [...] lors de la visite du bien, a été entendue en qualité de témoin sur d'autres allégués de l'intimée. A défaut d'autres éléments probants du dossier venant corroborer les allégations de l'intimée sur les supposées assurances expresses ou tacites qu'elle aurait reçues s'agissant de la licéité des travaux de transformation effectués par l'appelante, l'appréciation des preuves par les premiers juges ne prête ainsi pas le flanc à la critique. Il n'y a donc pas lieu de compléter l'état de fait du jugement sur ce point.

**3.3.1.2** Les premiers juges ont ensuite estimé que l'intimée ne pouvait considérer les informations contenues dans la plaquette de vente établie par [...] comme des assurances relatives à d'éventuelles qualités de la

chose vendue, cette plaquette n'ayant pas été établie par l'appelante et ne constituant qu'un descriptif publicitaire de l'objet, expressément décrit comme non contractuel et susceptible d'être modifié à tout moment. L'intimée soutient cependant que la plaquette, qui décrit le bien vendu comme une jolie villa de 200 m<sup>2</sup> et fait état d'une dépendance transformée en chambre à coucher avec une magnifique salle de bains, était propre à lui faire croire que l'ancien garage que constituait cette dépendance comptait dans la surface habitable et, partant, que son caractère habitable était autorisé. Il y aurait donc lieu de retenir que par le truchement de la plaquette de vente, l'appelante aurait bel et bien donné des assurances de qualité à l'intimée.

Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, aucune référence n'a en l'occurrence été faite à la plaquette publicitaire dans l'acte de vente, dite plaquette ayant en outre été établie par la société de courtage et non par l'appelante. De plus, ce document ne contient aucune assurance concernant le caractère habitable de la dépendance transformée en chambre d'amis au regard des règles sur les constructions, la plaquette se bornant à faire état d'une « *jolie villa de 200 m<sup>2</sup>* ».

Dans un arrêt du 26 juin 2017, la Cour de céans a confirmé un jugement rendu par la Chambre patrimoniale cantonale retenant que l'inhabitabilité de l'étage inférieur (sous-sol) et le manque de surface habitable de l'immeuble litigieux ne constituaient pas des défauts de la chose vendue, aucun élément du dossier ne permettant de retenir que les vendeurs avaient expressément promis ou assuré aux acheteurs que la surface de la villa était de 200 m<sup>2</sup> et que son étage inférieur était habitable. En effet, de telles assurances ne ressortaient pas de l'acte de vente, qui était le seul document contractuel liant les parties, la plaquette de vente – faisant état d'une telle surface – ne constituant pas un tel document (CACI 26 juin 2017/256 consid. 4.4.2.1). Quoi qu'en dise l'intimée, le raisonnement alors suivi par la Cour de céans doit s'appliquer au présent litige, le fait que les normes invoquées par l'intimée pour juger de l'habitabilité des locaux litigieux relèvent des règles sur la police des

constructions et non des normes juridiques de salubrité comme dans la précédente cause n'y changeant rien, dès lors que dans l'un et dans l'autre litige sont en cause le caractère habitable des locaux vendus au regard du descriptif figurant dans la plaquette de vente et des normes de droit public applicables. On ne voit pas non plus que le fait que la violation de ces normes ait été en l'espèce sanctionnée par une décision de mise en conformité change quoi que ce soit à l'appréciation des premiers juges, selon laquelle l'intimée ne pouvait considérer les informations contenues dans la plaquette de vente comme des assurances relatives à d'éventuelles qualités de la chose vendue.

En définitive, l'appréciation des premiers juges selon laquelle de telles assurances ne ressortent ni des propres déclarations de l'appelante, ni des informations contenues dans la plaquette de vente doit ainsi être confirmée.

**3.3.2** L'appelante soutient qu'au moment du transfert des risques, les constructions litigieuses n'étaient pas contraires aux règles de police des constructions de la Commune de [...] et que donc le bien vendu n'était entaché d'aucun défaut s'agissant de ses qualités juridiques.

En l'occurrence, les premiers juges ont retenu qu'au jour du transfert des risques, fixé par les parties à la signature de la réquisition du transfert de la propriété, le bien litigieux ne présentait pas les qualités permettant son utilisation conforme aux prescriptions de droit public. En effet, les travaux de construction de la véranda et d'agrandissement/transformation du garage avaient été exécutés sans autorisation par l'appelante, tout comme l'avaient été les travaux exécutés dans l'abri de jardin. Toujours au jour du transfert des risques, ces divers travaux n'avaient par ailleurs pas été régularisés et aucun permis d'habiter, respectivement d'utiliser, n'avait été délivré pour les locaux concernés, de sorte que leur occupation n'était dès lors pas autorisée.

Les premiers juges ont fondé leur raisonnement sur la réglementation applicable en matière de police des constructions, en particulier l'art. 22 al. 1 LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; RS 700), selon lequel aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente, l'art. 103 al. 1 LATC, qui prévoit qu'aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé et l'art. 68 al. 1 RLATC (règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11.1), assujettissant notamment à l'autorisation de la municipalité les constructions nouvelles, les transformations intérieures ou extérieures, les reconstructions ou les agrandissements affectant des bâtiments ou leurs annexes, ainsi que les ouvrages mentionnés aux articles 39 et 40, soit en particulier les dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés.

En l'occurrence, les aménagements litigieux ont été réalisés sans aucune autorisation administrative, alors qu'il s'agit d'ouvrages manifestement assujettis à un permis de construire et, pour le garage, au mépris d'une décision municipale refusant le projet d'agrandissement de cet ouvrage en application de l'art. 27 RPA précisant que toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 800 m<sup>2</sup>. L'appelante ne prétend d'ailleurs pas le contraire, se bornant à soutenir que l'ensemble des constructions édifiées sur la parcelle en question bénéficiait de la protection des situations acquises. Elle ne saurait cependant se prévaloir d'une telle protection alors que les travaux d'agrandissement et de transformation du garage ont été réalisés en violation de la décision communale refusant d'autoriser de tels travaux, ni ne saurait raisonnablement soutenir, au vu de la décision précitée, qu'elle était fondée à considérer au moment de la vente du bien litigieux à l'intimée que les ouvrages litigieux n'étaient pas assujettis au régime de l'autorisation ou qu'ils étaient du moins conformes à la réglementation communale alors en vigueur.

Certes, par arrêt du 12 avril 2010, la CDAP a annulé la décision communale du 16 juillet 2008 ordonnant la démolition de la véranda et de l'extension du garage. Elle a cependant retenu que les constructions litigieuses n'étaient pas conformes à la réglementation communale en vigueur, parce que la surface totale bâtie était supérieure à la limite fixée par l'art 28 RPA, que la surface de l'ancien garage après les travaux d'extension ne se trouvait plus dans les limites de la surface maximale de 30 m<sup>2</sup> admise par l'art. 54 RPA pour les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC et que cette surface ne permettait plus de considérer le garage comme tel. Le principe de proportionnalité commandait néanmoins de renoncer à une telle démolition, eu égard au fait que les constructions pourraient éventuellement faire l'objet d'une régularisation à la lumière de la nouvelle réglementation communale en matière de constructions, déjà approuvée par l'autorité cantonale mais pas encore entrée en vigueur. Vu la teneur du jugement rendu à son encontre, l'appelante ne pouvait ignorer ni se croire fondée à ignorer qu'au moment du transfert de propriété le 16 janvier 2012, les constructions litigieuses n'étaient pas conformes à la réglementation alors en vigueur et ne bénéficiaient pas des autorisations permettant de les habiter, respectivement de les utiliser.

S'agissant plus particulièrement de l'abri de jardin (bâtiment [...]), l'appelante soutient que cet ouvrage figurait au cadastre d'origine, qu'elle n'a entrepris aucuns travaux de construction et que la porte de ce « *cabanon* » a simplement été changée et les trous dans la paroi rebouchés. Elle ne saurait dès lors être tenue de garantir les défauts résultant d'une supposée illicéité de cette construction, constatée après le transfert de propriété et dont l'autorité communale a ordonné la démolition lors de la procédure de régularisation de la véranda engagée par l'intimée. Les allégations de l'appelante sur la nature des travaux qu'elle a effectués dans l'abri de jardin ne reposent toutefois sur aucun fait dûment allégué et sont en cela irrecevables. Pour le surplus, il n'est nullement établi que cette dépendance existait – comme le soutient l'appelante – avant qu'elle ne devienne propriétaire de la parcelle en

2005. Elle ne figure pas dans le descriptif contenu dans l'acte de vente du 30 septembre 2005, pas plus que sur le plan de situation produit dans le cadre de la mise à l'enquête de la transformation et de l'extension du garage. Le municipal pour le secteur police des constructions a d'ailleurs indiqué, lors de l'inspection locale de cette parcelle par la CDAP le 5 septembre 2013, n'avoir jusqu'alors jamais vu ce « *petit bâtiment* ». Le procès-verbal de cette inspection mentionne par ailleurs que des travaux de rénovation ont été réalisés dans cette annexe, que leur existence n'était pas connue de l'autorité communale avant l'inspection et qu'ils ont visiblement été effectués en même temps que les travaux de transformation du garage. Sur la base des éléments précités, on ne saurait dire que les premiers juges auraient mal apprécié les preuves en retenant que, tout comme les travaux de construction de la véranda et de transformation du garage, ceux exécutés dans l'abri de jardin l'avaient été par l'appelante sans aucune autorisation. Ils étaient dès lors fondés à considérer qu'au vu des travaux réalisés par l'appelante sur la véranda, le garage et l'abri de jardin et de l'absence de permis d'habiter, respectivement d'utiliser ces ouvrages, la chose vendue ne présentait pas - au jour du transfert des risques et profits - les propriétés permettant son utilisation conforme aux prescriptions de droit public et que cette absence des qualités attendues constituait autant de défauts juridiques.

**3.3.3** L'appelante fait valoir qu'elle ne saurait, quoi qu'il en soit, répondre des supposés défauts affectant la chose vendue, puisqu'au moment de la signature du contrat, l'intimée avait connaissance de la situation et du statut juridique de la parcelle objet de la vente, ainsi que des constructions érigées sur cette parcelle.

L'appelante conteste d'abord le raisonnement des premiers juges selon lequel elle ne saurait tirer argument de la désignation cadastrale figurant dans l'acte de vente du bien litigieux, dès lors que les défauts de la chose vendue n'ont pas trait à la surface des ouvrages litigieux mais à leur non-conformité au droit. Elle soutient que les parties sont convenues de la vente d'un immeuble tel qu'il ressort de l'extrait du Registre foncier reproduit dans l'acte de vente, cet extrait faisant

notamment état d'une surface de 104 m<sup>2</sup> d'habitation n° ECA [...], de 25 m<sup>2</sup> de bâtiment n° ECA [...] et de 18 m<sup>2</sup> de bâtiment n° ECA [...]. Selon l'appelante, la différence entre les surfaces ressortant de cet extrait et les surfaces effectives aurait dû conduire les premiers juges à considérer que l'intimée était consciente de la situation ou aurait dû l'être. Le raisonnement des premiers juges ne prête cependant pas le flanc à la critique dans la mesure où les défauts portent non pas sur la surface des ouvrages litigieux, mais sur les qualités juridiques du bien vendu, en l'occurrence la conformité des aménagements effectués par l'appelante à la législation en vigueur au moment de la conclusion de la vente.

L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu qu'il n'était pas établi que le mari de l'intimée se serait étonné, au cours de la séance de signature du contrat de vente du 8 septembre 2011, du fait que « *l'état descriptif de l'immeuble du Registre foncier reproduit dans l'acte de vente mentionnait un seul bâtiment d'habitation alors qu'il y avait également des pièces habitables dans un bâtiment annexe* » (all. 255 de la réplique). On ne voit cependant pas en quoi les premiers juges auraient erré dans leur appréciation. En effet, l'intimée n'a offert à l'appui de son allégation que son propre interrogatoire et l'audition de son mari. Elle n'est pour le surplus corroborée par aucun autre élément probant du dossier. Le fait que l'appelante entende tirer argument de cet allégué - alors qu'elle l'a contesté dans sa duplique et réplique sur réponse reconventionnelle - ne saurait suffire à le tenir pour prouvé, étant rappelé que le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves (art. 157 CPC). On ne saurait dès lors en déduire quoi que ce soit en ce qui concerne la connaissance par l'intimée, lors de la signature de la vente, de la situation juridique des ouvrages litigieux. Que le notaire F. \_\_\_\_\_ ait déclaré en réponse à l'allégué 315 de la duplique et réplique sur réponse reconventionnelle que tous les doutes avaient été levés s'agissant de l'acte de vente n'y change rien, puisque, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, l'appelante n'a pas établi les doutes de l'intimée et n'a en particulier pas démontré qu'elle avait des doutes sur la conformité des constructions litigieuses. Au surplus, cet allégué - concernant les explications qu'aurait données la venderesse à ce sujet lors de la

signature de l'acte de vente à terme – doit être mis en relation avec l'allégué 154 de la réponse et demande reconventionnelle émanant également de l'appelante, lequel porte sur les mêmes faits mais est libellé de manière plus précise. Or l'allégué 154 est contesté par l'intimée et aucun des témoins entendus sur cet allégué, qu'il s'agisse des courtières A.\_\_\_\_\_ et [...] ou des époux respectifs des parties, n'a confirmé que l'appelante avait renseigné l'intimée sur le statut juridique des ouvrages litigieux. Les déclarations du notaire ayant instrumenté l'acte de vente ne peuvent dès lors être interprétées que comme couvrant les seules questions usuelles se posant lors d'une vente immobilière. Il n'y a donc pas lieu de retenir qu'au moment de la signature de l'acte de vente, l'intimée était informée de la situation juridique des bâtiments.

**3.3.4** L'appelante soutient que l'intimée aurait, à tout le moins, eu connaissance de cette situation au moment de la signature de la réquisition de transfert. Elle se réfère à cet égard au rapport de l'expert P.\_\_\_\_\_, mandaté par la [...] SA pour faire estimer la valeur de la parcelle, lequel indique que l'extension du garage n'est pas cadastrée et recommande en conséquence à l'acquéreur de contrôler si ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation en bonne et due forme.

Le grief tombe cependant à faux. En effet, pour juger de la connaissance qu'avait ou aurait dû avoir l'intimée des défauts, il convient de se placer au moment de la conclusion du contrat. S'agissant d'une vente immobilière, le moment déterminant est celui de l'instrumentation de l'acte de vente, intervenue en l'occurrence le 8 septembre 2011. La reddition du rapport étant intervenue le 10 janvier 2012, il n'est d'aucun secours pour déterminer si l'intimée avait connaissance ou non des défauts juridiques entachant les ouvrages litigieux lorsqu'elle a conclu le contrat de vente.

Au demeurant, les faits dont l'appelante prétend tirer argument n'ont pas été allégués dans ses écritures. L'appelante s'est bornée à produire le rapport de l'expert P.\_\_\_\_\_ à l'appui de l'allégué n° 320 de sa duplique, selon lequel « *la demanderesse a reçu le rapport de*

*l'expert mandaté par [...] SA avant la signature de la réquisition de transfert du 11 janvier 2012* » et de l'allégué n° 323, qui dit que « *la demanderesse a accepté le prix de vente librement et en étant parfaitement informée de la situation* ». La production de ce rapport ne permet cependant pas de retenir que l'intimée aurait effectivement reçu le rapport avant la signature de la réquisition de transfert, intervenue le lendemain, et aucun autre moyen de preuve n'a été offert par l'appelante à l'appui de cette allégation. De toute manière, la question de savoir si l'intimée a reçu - ou non - le rapport avant la signature de la réquisition de transfert est dénuée de pertinence s'agissant de déterminer si les défauts étaient connus de l'intimée au moment de la conclusion du contrat de vente.

Même si l'on devait considérer que cette question s'avérait déterminante pour la résolution du litige, on ne saurait prêter à l'allégué n° 320 la portée que l'appelante prétend lui conférer, s'agissant de la réserve émise par l'expert P. \_\_\_\_\_ quant à la question de savoir si les travaux effectués sur le garage avaient fait l'objet d'une autorisation en bonne et due forme. Cet allégué porte uniquement sur la question de la réception par l'appelante - avant la signature de la réquisition de transfert - du rapport d'expertise. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne se rapporte pas à la valeur ni aux qualités présentées par la parcelle vendue. Le droit fédéral détermine quel degré de précision doivent atteindre les allégations du demandeur. Pour que cette exigence de motivation soit satisfaite, les faits, allégués en la forme prescrite et selon le droit de procédure doivent être suffisamment précis pour, d'une part, que la partie adverse puisse les contester en connaissance de cause et, le cas échéant, administrer la preuve contraire et pour, d'autre part, que le juge puisse statuer sur la prétention litigieuse, fondée sur le droit fédéral (TF 5A\_397/2015 du 23 novembre 2015 consid. 6.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.3 ad art. 55 CPC). En l'espèce, tel n'est manifestement pas le cas s'agissant de l'information que comportait le rapport au sujet du statut de l'annexe n° ECA [...] et du fait que l'attention de l'acheteuse avait ainsi expressément été attirée sur cette question. Il

n'y a dès lors pas lieu de compléter l'état de fait du jugement dans le sens requis par l'appelante.

Dès lors qu'en l'occurrence le moment déterminant pour la connaissance du défaut est celui de l'instrumentation de l'acte de vente, il est également sans intérêt que le témoin F. \_\_\_\_\_ ait déclaré en réponse à l'allégué n° 173 se souvenir que les questions de changement de zones avaient été abordées lors de la séance de signature de la réquisition de transfert et qu'il soit sorti avec le mari de l'intimée pour imprimer le nouveau règlement de la commune en matière de constructions ainsi qu'un plan.

En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'intimée n'avait pas connaissance des défauts affectant la chose vendue au moment où la vente a été conclue. L'appelante ne saurait dès lors exclure sa responsabilité en invoquant l'art. 200 al. 1 CO.

**3.3.5** L'appelante plaide la tardiveté de l'avis des défauts donné le 4 avril 2012 par l'intimée, respectivement l'absence d'avis concernant l'abri de jardin. Dans la mesure où le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas été donné en temps utile (art. 293 CO), il convient à titre préalable d'examiner si en l'espèce l'appelante a frauduleusement dissimulé les défauts de la chose vendue à l'intimée. Dans sa réplique, l'appelante conteste que tel ait été le cas. Elle soutient que l'intimée n'aurait pas apporté la preuve de la dissimulation frauduleuse des défauts de la chose vendue, alors que celle-ci supporte le fardeau de la preuve du dol de l'appelante en sa qualité d'acheteuse.

Selon le Tribunal fédéral, le vendeur n'agit pas dolosivement dans le seul cas où il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il tait des circonstances que la bonne foi en affaires commandait de signaler lors des pourparlers précédant la conclusion du contrat (ATF 131 III 145 consid 8.1; JdT 2007 I 161). En l'espèce, il est constant que lorsque le bien litigieux a été vendu,

l'appelante savait pertinemment qu'elle avait fait réaliser de nombreux travaux qui n'étaient pas conformes à la réglementation en matière de constructions alors en vigueur, qu'ils étaient dépourvus de permis d'habiter, respectivement d'utiliser, et que leur sort était suspendu à un nouvel examen de l'autorité communale devant intervenir une fois que la nouvelle réglementation communale serait entrée en vigueur. Selon les premiers juges, la bonne foi en affaires imposait dès lors à l'appelante d'informer l'intimée de ces éléments, puisque leur connaissance aurait pu amener celle-ci à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles effectivement convenues.

L'appelante soutient que l'intimée aurait échoué à apporter la preuve de la dissimulation des défauts, les seuls éléments au dossier étayant ses allégations étant ses propres déclarations, ainsi que celles de son mari. S'agissant de la preuve de faits négatifs, par nature difficile à apporter, le responsable de la dissimulation peut-être tenu, en vertu des règles de la bonne foi (art. 2 CC), d'apporter la preuve des faits affirmatifs contraires. S'il ne le fait pas ou s'il n'arrive pas à prouver cette circonstance, le juge considérera cela comme un indice dans le sens que l'allégation de la victime de la dissimulation est correcte (Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente ou d'entreprise, thèse Fribourg 1992, n. 563 et les références citées). On se trouve en l'occurrence dans un tel cas de figure, puisque l'intimée allègue que l'appelante lui aurait intentionnellement caché les défauts juridiques de la chose vendue, en dissimulant frauduleusement le fait que la véranda et la transformation de l'ancien garage en pièces d'apparence habitable n'avait fait l'objet d'aucune autorisation de construire, ni de permis d'habiter, en ne mentionnant pas le refus municipal d'autoriser la transformation du garage pour le rendre habitable, en dissimulant également le fait que le statut litigieux de ces ouvrages avait fait l'objet d'une procédure de recours devant la CDAP, laquelle n'avait pas clos le dossier mais renvoyé la mise en conformité de ces constructions à l'autorité municipale sans mettre un terme à ce contentieux, puis en cachant le fait que celle-ci devait reprendre le dossier une fois le nouveau règlement communal entré en vigueur, diligenter une nouvelle procédure et rendre une décision de

mise en conformité, et, enfin, en cachant le fait que, contrairement à leur apparence, l'ancien garage transformé illégalement et la véranda avaient été jugés non conformes à la réglementation en vigueur et dès lors inutilisables pour l'habitation ou une quelconque activité.

Selon l'appelante, le statut juridique controversé de la véranda, du garage et de l'annexe nord-ouest aurait été abordé lors de la signature de l'acte de vente à terme et l'attention de l'intimée aurait été expressément attirée sur la situation de ces ouvrages (all. 155 et 156) ; il aurait été à nouveau abordé lors de la séance de signature de la réquisition de transfert le 11 janvier 2012 (all. 164). Aucun des témoins entendus sur ces allégués, tous contestés par l'intimée, n'a cependant confirmé les allégations de l'appelante. En particulier, le notaire F.\_\_\_\_\_, qui a instrumenté l'acte de vente, a indiqué qu'il était certain qu'il n'avait pas pu informer l'intimée sur ce point puisque le Registre foncier ne renseignait pas sur le statut des constructions (réponse ad all. 170). La courtière A.\_\_\_\_\_, qui était présente lors de la signature de l'acte de vente, a répondu qu'elle ne pensait pas que lors de cette séance, l'appelante ait donné toutes les explications sur le statut des constructions et qu'elle ne se souvenait plus de ce qui s'était dit lors de la séance de signature de la réquisition de transfert. Quant au rapport de l'expert P.\_\_\_\_\_, on ne saurait en déduire quoi que ce soit, puisque sa reddition est intervenue après la conclusion du contrat de vente. C'est également en vain que l'appelante se prévaut du fait que selon l'intimée, son mari se serait étonné du fait que, lors de la signature de l'acte de vente, l'état descriptif de l'immeuble au Registre foncier reproduit dans l'acte de vente mentionnait un seul bâtiment alors qu'il y avait des pièces habitables dans un bâtiment annexe et que le notaire F.\_\_\_\_\_ avait répondu qu'il n'était en principe pas possible d'avoir deux habitations principales sur une même parcelle mais que cela n'empêchait pas la présence légale d'une chambre et d'une salle de bains dans un bâtiment annexe (all. 255 et 256). Interrogé sur ces allégués, contestés par l'appelante, le notaire a cependant répondu qu'il ne se souvenait pas l'avoir dit et que même s'il l'avait dit, il aurait fallu replacer cette déclaration dans son contexte. A défaut d'autres éléments de preuve venant corroborer les allégations de

l'appelante et de son mari, on ne discerne sur ce point aucun arbitraire dans l'appréciation des preuves par les premiers juges. Quant à l'évocation de la nouvelle réglementation communale sur les constructions lors de la signature de la réquisition de transfert, laquelle a été confirmée par le notaire F.\_\_\_\_\_, on ne saurait rien en déduire en ce qui concerne la question de savoir si l'appelante a frauduleusement dissimulé le statut juridique des constructions litigieuses ou pas, cette question ayant tout aussi bien pu être évoquée en lien avec la capacité constructible de la parcelle acquise à la lumière de la nouvelle réglementation sur les constructions de la Commune de [...].

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'appelante avait frauduleusement dissimulé les défauts de la chose vendue, cette dissimulation emportant la nullité de la clause d'exclusion de garantie prévue par le contrat de vente (art. 199 CO) et faisant obstacle à la péremption des droits de l'acheteur (art. 203 CO), l'intimée étant en conséquence fondée à faire valoir l'action minutoire fondée sur l'art. 205 al. 1 CO.

**3.3.6** L'appelante ne conteste pas l'estimation de la moins-value à raison des défauts de l'immeuble vendu, laquelle s'élève selon les premiers juges à 488'398 fr., hormis en ce qui concerne l'abri de jardin, dont la valeur a été évaluée par l'expert à 75'000 francs. Elle soutient que ce dernier montant doit être retranché de l'estimation précitée, dès lors qu'elle-même ne serait aucunement intervenue sur cette construction, qui selon elle était présente lors de son acquisition de la propriété. Le grief s'avère cependant infondé, puisque, comme on l'a vu plus haut (cf. consid. 3.3.2 *in fine*), l'appelante n'a pas prouvé ses allégations en ce qui concerne l'abri de jardin.

**3.3.7** Finalement, le grief de l'appelante quant au caractère injustifié du séquestre tombe à faux, dès lors que ce grief se fonde sur la prémisse que les conditions d'exercice des droits à la garantie de l'intimée à son encontre n'auraient pas été réalisées. L'action en garantie et en dommages-intérêts de l'intimée s'avérant fondée et les créances de

l'intimée ayant justifié le séquestre ayant été reconnues par les premiers juges, le grief de l'appelante doit être rejeté, l'appelante n'établissant au demeurant ni l'existence, ni l'étendue de son supposé dommage.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée, qui obtient entièrement gain de cause dans la procédure d'appel, a droit à de pleins dépens de deuxième instance qui seront arrêtés, compte tenu des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil, à 6'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelante X.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'appelante X.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée M.\_\_\_\_\_ la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V. L'arrêt est exécutoire.**

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Pierre-Dominique Schupp (pour X. \_\_\_\_\_),
- Me Thibault Blanchard (pour M. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :