

**COUR CIVILE**

---

---

Audience de jugement du 11 mars 2015

---

Composition : Mme BYRDE, présidente  
Mme Carlsson et M. Hack, juges  
Greffier : M. Cloux

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**E.**\_\_\_\_\_

(Me B. Katz)

et

**M.**\_\_\_\_\_ **SA**

(Me L. Moreillon)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

**En fait :**

**1.** La défenderesse M. \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme de droit suisse dont le siège est à [...]. De fait, elle n'exerce pas son activité à son siège social légal, mais au [...]. Son capital-actions est composé de 100 actions au porteur de 1'000 fr. chacune. Elle a pour administrateur unique J. \_\_\_\_\_.

**2.** Le 20 décembre 2005, la défenderesse, en qualité de maître de l'ouvrage, et la société H.B. \_\_\_\_\_ SA (dont la raison sociale actuelle est H.P. \_\_\_\_\_ SA, ci-après : "H. \_\_\_\_\_"), en qualité d'entrepreneur général, ont signé un contrat dit "d'entreprise générale". Ce contrat porte notamment sur la construction de 5 bâtiments comprenant 52 appartements et un parking enterré de 46 places, sous l'appellation "[...]", sur la parcelle n° 253 du Registre foncier de la commune de [...]. Par ce contrat, l'entrepreneur général était chargé de la planification et de la réalisation de cet ouvrage, pour un prix forfaitaire de 16'325'031 francs. Le contrat décrit les prestations incluses dans ce prix, selon ce qui suit :

- "- travaux et livraisons nécessaires à la réalisation conforme au contrat de la construction; même s'ils ne sont pas expressément évoqués dans le descriptif de la construction et sur les plans;
- prise du risque par l'entrepreneur général quant aux délais, prix et qualité;
- management et direction du chantier;
- contacts avec les autorités et administrations;
- honoraires des architectes, ingénieurs, spécialistes etc. ;
- frais d'installation et de délimitation du chantier;

- enlèvement des gravats et déblais ;
- nettoyage du chantier avant la mise en service de l'ouvrage ;
- documentation selon l'art. 18 (réd. : savoir les plans révisés et d'exécution, les schémas d'installations, les modes d'emploi et consignes d'utilisation, la liste des entreprises, les documents officiels et autorisations, les procès-verbaux de réception (chauffage, aération, sanitaires, électricité ainsi que toutes les installations techniques du bâtiment) et le procès-verbal de réception de la construction)."

Le 23 décembre 2005, la Municipalité de [...] a délivré un permis de construire n° 2005/14/[...]7, accompagné de plusieurs annexes. Le permis ne contient pas d'interdiction en relation avec l'habitation des galeries.

**3.** Le demandeur E.\_\_\_\_\_ est divorcé et père de deux enfants nés en 1998 et 2004, qui sont fréquemment chez lui. Intéressé par l'acquisition d'un appartement dans la résidence "[...]", à [...], le demandeur est entré en contact durant le premier trimestre de l'année 2009 avec la défenderesse, qui était la propriétaire de cette résidence mais en avait confié la promotion à la société G.\_\_\_\_\_SA. Il a porté son choix sur un appartement de 4,5 pièces en duplex, avec balcon, situé dans les combles.

Dans les plans de la résidence "[...]" du 20 mars 2007, émanant du bureau [...] architectes SA, le lot n° 12 est désigné sous l'inscription "Combles/Galeries 4 ½ pièces", ces plans comprenant en outre la mention manuscrite "157.60 habitables".

Le 3 mars 2009, le demandeur et "Groupe G.\_\_\_\_\_ Switzerland SA, Service Valorisation" ont signé un contrat dit de réservation portant l'en-tête "G.\_\_\_\_\_", et dans lequel on peut notamment lire ce qui suit :

"(...) Je (nous) soussigné (s) : M. E.\_\_\_\_\_ (...)

**Désignation**

déclare (nt) vouloir acquérir les biens qui sont, ci-après, désignés par l'intermédiaire du Groupe G. \_\_\_\_\_ Switzerland SA, Service Valorisation

dans le programme dénommé [...] sis [...]

l'appartement dans l'immeuble Bât A portant le n° 12 des plans de surface d'environ 157.60 m<sup>2</sup> composé de 4.5 pièces principales, situé au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble. Cave 3 (plan registre foncier)  
(...)

Place(s) de parking intérieure(s) portant le(s) n° 39

Place(s) de parking extérieure(s) portant le(s) n° 12 (Offert)

### **Prix**

Ladite réservation ferme d'achat est faite moyennant le prix de 745'000.- CHF (Sept Cent Quarante Cinq Mille CHF) commissions incluses.

Ce prix ne tient pas compte des frais d'honoraires du notaire et des droits de mutation qui seront à la charge du réservataire qui le reconnaît et l'accepte expressément.

Il est précisé que l'acquisition sera réalisée :

Avec l'aide d'un prêt hypothécaire     Sans l'aide d'un prêt hypothécaire

### **Conditions**

Dès lors, nous nous engageons (...) de signer un acte de vente au plus tard le RDV 18.03.09

chez Me [...] notaire à [...].

Dans le cas où le prêt hypothécaire serait refusé d'ici le / , la présente réservation sera caduque et l'acompte restitué dans les 10 jours de l'annulation sans frais d'indemnité.  
(...)"

En bas du contrat, sous les signatures, figure la mention manuscrite suivante :

"Les trois vitrages en oblique seront munis de guichets ouvrants pris en charge par le M.O. (réd.: maître de l'ouvrage)"

Cette inscription est de la main de l'employée de G. \_\_\_\_\_ SA en charge de la promotion de l'immeuble, N. \_\_\_\_\_, qui a signé le contrat de réservation pour le compte de Groupe G. \_\_\_\_\_ Switzerland SA,

Service valorisation. Les vitrages en question étaient ceux des combles, qui ont été vendues comme habitables.

Le 4 mars 2009, N. \_\_\_\_\_ a adressé une copie du contrat de réservation au demandeur, avec une lettre d'accompagnement mentionnant, dans son objet, un "Appartement de 4.5 pièces d'env. 157.60 m<sup>2</sup> hab."

**4.** Selon un contrat dit de vente du 18 mars 2009, conclu devant le notaire [...], le demandeur a acquis de la défenderesse l'appartement en duplex de 4,5 pièces avec balcon dans les combles et la place de parc n° 39, constituant respectivement la parcelle [...]1-12 de l'immeuble de base [...]1 et la parcelle [...]39 de la commune de [...]. Sont annexés à ce contrat des plans sur lesquels l'appartement n° 12 acheté par le demandeur est situé à l'étage "Comble et Galerie", l'espace vendu au demandeur comportant les termes "S. de bains" et "Galerie".

L'art. 1 du contrat a la teneur suivante :

"Les immeubles sont vendus dans leur état juridique et matériel actuel, sous réserve des seules retouches et finitions, avec leurs droits, charges, dépendances, accessoires et parties intégrantes. Un exemplaire des plans du bâtiment et des parkings, signé par les comparants et légalisé, demeurera ci-annexé.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune convention orale, écrite ou tacite entre celui-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice de d'avantages quelconques.

Il certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité du chef des immeubles susdésignés.

Par ailleurs, le vendeur déclare que la cave qui est attribuée au lot vendu est la cave numéro 3."

L'art. 3 du contrat est quant à lui libellé comme suit :

"Le vendeur répond à l'égard de l'acheteur des garanties du vendeur, conformément aux articles 197 et suivants du code des obligations et à la norme 118 de la société suisse des ingénieurs et architectes.

Le vendeur cède d'ores et déjà à l'acheteur, qui accepte, les droits cessibles qu'il possède en sa qualité de maître de l'ouvrage contre les entrepreneurs, maîtres d'état, architectes, ingénieurs ou autres personnes qui ont participé aux travaux de construction du bâtiment érigé sur la parcelle [...]1 de [...] et du parking érigé sur la parcelle [...] de [...], à savoir le droit à la réfection de l'ouvrage et, le cas échéant, la créance résultant de dommages intérêts dus au vendeur."

Le 20 mars 2009, N.\_\_\_\_\_ a adressé au demandeur un courrier dans lequel elle s'est à nouveau référée à un "Appartement de 4.5 pièces d'env. 157.60 m<sup>2</sup> hab."

Le demandeur a payé pour son appartement, y compris pour la place de parc extérieure, un montant de 720'000 francs. Le prix de la place de parc extérieure était de 10'000 fr., montant pour lequel elle a été prise en compte.

**5.** Le 23 mars 2009 à 0h47, N.\_\_\_\_\_ a adressé à [...], employé de H.\_\_\_\_\_, un fax dans lequel on peut notamment lire ce qui suit :

"(...) E.\_\_\_\_\_ est venu me trouver samedi matin, pour m'informer que vous n'aviez pas commandé (sic) ses trois fenêtres obliques. A la réservation de son appartement je vous avais mis au courant que ce client achetait ce lot qu'à la condition qu'il obtienne le changement de ces trois fenêtres obliques, en fenêtre qui s'ouvre en imposte, et condition qui a été acceptée (sic) par le Maître de l'Ouvrage.

Cette condition a été prise en compte sur son acte notarié, et je vous demanderai donc de bien vouloir faire la commande de ces fenêtres dans le plus bref délai, et cette plus-value ne concerne absolument pas E.\_\_\_\_\_, mais le Maître de l'Ouvrage, soit J.\_\_\_\_\_.

Je vous remercie de bien vouloir faire diligence, recevez, mes meilleures salutations.  
(...)"

Le 31 mars 2009 à 9h46, le demandeur a adressé à N.\_\_\_\_\_ un courriel ayant notamment la teneur suivante :

"Madame,

Suite au rendez-vous avec [...], de ce matin, j'apprends que les fenêtres basculantes ne sont toujours pas commandées car le paiement n'a toujours pas été effectué pour le compte de l'entreprise H.\_\_\_\_\_.

Lors de l'achat de l'appartement, cette condition a été confirmée (sic) pour la commande de ces fenêtres et ce dans les plus brefs délais sachant que la livraison pouvait prendre 3 à 4 semaines, et je me rends compte que cette condition n'est toujours pas remplie.

Je vous demande et vous prie de faire le nécessaire au plus vite, ou encore faxer la preuve du paiement à [...] afin qu'il procède à la commande.

Je voudrais vous rendre attentive, par la même occasion, que je ne suis pas là pour faire l'intermédiaire entre vous et l'entreprise H.\_\_\_\_\_, ce problème de règlement de facture ne me concerne pas.  
(...)"

Les fenêtres basculantes ont en fin de compte été payées par la défenderesse à son fournisseur, puis posées dans l'appartement du demandeur.

Le demandeur a été inscrit au Registre foncier le 3 avril 2009 en qualité de propriétaire foncier des parcelles mentionnées dans l'acte de vente.

**6.** Par lettre du 12 mai 2009 adressée au demandeur, la Municipalité de [...] a fixé une visite de son appartement par la commission communale de salubrité au 4 juin 2009.

Dans un courrier envoyé au demandeur le 3 septembre 2009, la Municipalité a précisé que la visite de son appartement du mois de juin précédent avait mis en lumière le fait qu'une fenêtre oblique située dans la galerie nord devait être sécurisée par un verre feuilleté ou par la pose d'un garde-corps, et qu'une fenêtre oblique dans la galerie sud - non autorisée - devait être fermée avec un vitrage E30. Elle lui a fixé un délai de 30 jours pour procéder aux travaux nécessaires. Il a été dit oralement au demandeur qu'un permis d'habiter ne serait jamais délivré pour les aménagements intervenus dans les combles, car celles-ci n'étaient pas considérées comme une pièce habitable.

7. Le 16 septembre 2009, le demandeur, par son conseil, a adressé à la défenderesse la lettre recommandée suivante :

"(...) Je suis consulté par E. \_\_\_\_\_, domicilié [...] dans le cadre de l'affaire citée sous rubrique.

J'ai sous les yeux les documents concernant ce dossier ainsi que diverses informations et vous fais part de ce qui suit :

1.- E. \_\_\_\_\_ est entré en contact avec votre société durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 pour envisager l'achat d'un appartement dans la Résidence [...], dont vous étiez les propriétaires, objets dont la mise en valeur a été confiée à G. \_\_\_\_\_. A cette occasion, N. \_\_\_\_\_, de G. \_\_\_\_\_, a remis à mon client la plaquette d'information de la promotion avec divers plans.

2.- E. \_\_\_\_\_ s'est intéressé à l'acquisition d'un appartement en duplex de 4,5 pièces avec balcon dans les combles. Etant donné que les combles sont habitables, E. \_\_\_\_\_ a mis comme condition essentielle à l'achat de ce lot, que les deux fenêtres, ainsi que celle du salon, soient basculantes pour permettre ainsi l'aération de cette pièce destinée à devenir sa chambre à coucher.

3.- Ces discussions ont abouti à la signature par votre représentante G. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ d'un contrat de réservation en date du 3 mars 2009 puisque E. \_\_\_\_\_ a obtenu toute garantie concernant le fait qu'il pourrait habiter les combles et qu'il était possible par conséquent d'installer deux fenêtres basculantes dans lesdits combles plus celle du salon.

4.- Par contrat de vente notarié [...] du 18 mars 2009, E. \_\_\_\_\_ vous a donc acheté l'appartement précité en duplex de 4,5 pièces avec balcon dans les combles, parcelles [...]1-12 et [...]39 de la Commune de [...], cette dernière parcelle concernant la place de parc N° 39 sise dans le garage-parking. Est annexé au contrat de vente un exemplaire des plans du bâtiment et des parkings comprenant notamment l'appartement acheté par E. \_\_\_\_\_ (lot 12) et qui mentionnent que les combles sont aménagés en chambre à coucher avec salle de bain.

Le prix de vente CHF 745'000.-- vous a été payé par E. \_\_\_\_\_.

5.- Le 12 mai 2009, la Municipalité de [...] a convoqué E. \_\_\_\_\_ sur place afin de procéder à la visite de l'appartement en vue de lui délivrer aux conditions légales les autorisations partielles et provisoires d'habiter. Cette visite a eu lieu ultérieurement.

6.- A cette occasion, quelle n'a pas été la stupéfaction de E. \_\_\_\_\_ d'apprendre de la Municipalité de [...] que la structure de l'appartement vendu ne correspondait pas au permis de

construire délivré à votre société et surtout qu'il était interdit d'habiter dans les combles et, partant, d'y avoir sa chambre à coucher.

- 7.- Le 3 septembre 2009, la Municipalité de [...] a écrit à E. \_\_\_\_\_ en le priant de procéder à divers travaux concernant les fenêtres posées dans les combles. Il a par ailleurs été déclaré verbalement à mon client que le permis d'habiter ne serait jamais délivré vu les aménagements intervenus dans les combles et le fait que ceux-ci étaient habités et avaient été aménagés en tant que tel en violation des dispositions en la matière.
- 8.- A ce jour, le permis d'habiter n'a toujours pas été délivré à mon client.
- 9.- A l'évidence, ces éléments réglementaires vous étaient connus et vous saviez en outre que le désir et les besoins de E. \_\_\_\_\_ d'acquérir un appartement de 4,5 pièces de 157,60 m<sup>2</sup> habitables avec ses trois fenêtres basculantes selon l'acte de réservation ainsi que les plans annexés à l'acte de vente. Vous ne pouviez en outre ignorer que l'immeuble était construit en violation ou dans le non respect du permis de construire qui vous avait été délivré et en violation des règlements de la Commune de [...].
- 10.- Cela ne vous a néanmoins pas empêché de vendre à mon client 157,6 m<sup>2</sup> habitable (sic) pour le prix de CHF 745'000.--, la surface en question incluant les combles de l'appartement.
- 11.- Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que vous avez vendu délibérément à mon client un appartement non réglementaire dont il ne pourra utiliser une grande partie savoir les combles pour en faire sa chambre à coucher comme cela avait été convenu.
- 12.- Le défaut affectant l'objet vendu est ainsi d'une importance telle que l'on ne peut raisonnablement exiger de E. \_\_\_\_\_ qu'il le conserve. Mon client n'aurait en tout cas pas conclu ce contrat s'il avait été conscient que vous l'induisiez pareillement en erreur, pour ne pas écrire que vous le trompiez. E. \_\_\_\_\_ n'a ainsi aucune intention de conserver l'objet qu'il vous a acheté.
- 13.- En conséquence, E. \_\_\_\_\_ déclare résoudre unilatéralement le contrat de vente notarié [...] du 18 mars 2009. Ainsi, le contrat est rétroactivement caduc et les prestations déjà effectuées doivent par conséquent être restituées.
- 14.- E. \_\_\_\_\_ souhaite que la restitution réciproque des prestations puisse s'opérer rapidement et conventionnellement. C'est pourquoi je vous invite à prendre contact avec le soussigné d'ici au 28 septembre 2009 au plus tard afin de convenir d'une entrevue pour mettre sur pied un accord relatif à la restitution des prestations.
- 15.- Sans nouvelle de votre part à la date précitée ou en cas de réponse négative de votre part, E. \_\_\_\_\_ devra prendre les

mesures judiciaires qui s'imposent. J'espère qu'il n'y aura pas lieu d'en arriver là.  
(...)"

Cette lettre, envoyée à l'adresse de la défenderesse telle qu'elle figure au Registre du commerce, [...], a été retournée au conseil du demandeur avec la mention "non réclamée". Ce dernier a alors adressé à la défenderesse, à l'adresse [...], le recommandé suivant :

"(...) Il semblerait que l'adresse de votre siège social telle qu'indiquée au Registre du commerce ne corresponde pas à la réalité. C'est pourquoi j'avais adressé au nom de mon client E.\_\_\_\_\_, à votre siège officiel, un courrier recommandé qui m'est revenu en retour "non réclamé".

Je vous ai ensuite adressé le 29 septembre 2009 en courrier normal la même lettre toujours à la même adresse.

Dans la mesure où il semblerait que vous soyez en fait à [...], je vous réadresse sous pli recommandé et en pli simple ma lettre du 16 septembre 2009 à votre intention.  
(...)"

Le 6 octobre 2009, les conseils de la défenderesse ont écrit au conseil du demandeur un courrier où l'on peut notamment lire ce qui suit :

"(...) Nous portons à votre connaissance être consultés par M.\_\_\_\_\_SA. Celle-ci nous a remis votre lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2009 et votre lettre du 16 septembre 2009 qui y était annexée, que vous lui avez adressée au nom de E.\_\_\_\_\_.

M.\_\_\_\_\_SA se détermine comme il suit, brièvement et de manière non exhaustive, sur les chiffres 1 à 14 de votre lettre du 16 septembre 2009, annexée à votre lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2009 :

1. E.\_\_\_\_\_ a effectivement manifesté de l'intérêt pour acquérir un lot dans la PPE "[...]" à [...].
2. Le choix de E.\_\_\_\_\_ s'est affectivement (sic) porté sur un appartement en duplex de 4.5 pièces, avec balcon, dans les combles (lot A12), sans condition particulière.
3. E.\_\_\_\_\_ a effectivement signé un contrat de réservation en date du 3 mars 2009, sans demander de garantie particulière.
4. E.\_\_\_\_\_ a effectivement signé un contrat de vente en la forme authentique instrumenté par Me [...], notaire, le 18 mars 2009. Cet acte concerne l'appartement précité en duplex de 1.5 (sic) pièces, avec balcon, dans les combles, ainsi que la place de parc n° 39 dans le garage souterrain.

5. Dès le mois de mai 2009, la Commission de salubrité de la Commune de [...] a effectivement visé les divers lots de la PPE "[...]" en vue de délivrer les autorisations partielles et provisoires d'habiter.
6. M. \_\_\_\_\_ SA constate qu'autant le PPA que le permis de construire permettait la création de combles habitables.
7. M. \_\_\_\_\_ SA ignore les contacts directs entre la Municipalité de [...] et E. \_\_\_\_\_, de même que les dires des uns et des autres. Elle a en revanche pris connaissance de deux exigences de la Municipalité concernant l'appartement A12 : fenêtre oblique au nord à sécuriser avec un verre feuilleté ou un garde-corps, et une fenêtre oblique au sud devant être fermée avec un vitrage E30. Ces points ont été notamment traité (sic) lors d'une séance du 16 septembre dernier entre la Municipalité de [...] et la H.P. \_\_\_\_\_ SA.
8. Il en est pris acte. A la connaissance de M. \_\_\_\_\_ SA, votre client a pris possession de son lot depuis longtemps et l'habite.
9. M. \_\_\_\_\_ SA conteste vos allégations.
10. M. \_\_\_\_\_ SA conteste vos allégations, et a vendu son lot à E. \_\_\_\_\_ en toute bonne foi.
11. M. \_\_\_\_\_ SA conteste vos allégations.
12. M. \_\_\_\_\_ SA constate que E. \_\_\_\_\_ n'est pas en mesure de résoudre unilatéralement le contrat de vente notarié le 18 mars 2009 et de réclamer la restitution du prix de vente.
13. Voire chiffre 12. M. \_\_\_\_\_ SA n'est pas d'accord d'annuler la vente.
14. Il en est pris acte.  
(...)"

Le 29 octobre 2009, le conseil du demandeur a écrit aux conseils de la défenderesse une brève missive ayant la teneur suivante :

"(...) J'accuse réception de votre lettre du 6 octobre 2009 que j'ai soumise à E. \_\_\_\_\_.

Celui-ci conteste catégoriquement votre correspondance et vous renvoie pour le surplus à mes courriers de 16 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2009.  
(...)"

Le demandeur n'aurait pas acheté l'appartement s'il avait su que les combles n'étaient pas habitables.

8. Par décision du 9 février 2010, la Municipalité de [...] a délivré un "Permis d'habiter partiel N° 7/10" relatif aux parcelles n° [...], [...], [...], [...] et [...]. S'agissant du lot A12 appartenant au demandeur, ce permis comprend la remarque suivante :

"Les deux fenêtres obliques en galerie ne sont pas ouvrables et doivent être construites avec vitrage E30 - galerie non habitable"

Le 22 février 2010, la défenderesse a recouru auprès de la Cour de droit public du Tribunal cantonal (ci-après : la CDAP) contre cette décision, développant ses moyens sur un peu moins d'une page A4. Le demandeur a participé à la procédure en qualité de tiers intéressé. Le recours a notamment le contenu suivant :

"(...) II.- Conclusions

La recourante, M. \_\_\_\_\_ SA, a l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud prononcer :

La décision entreprise du 9 février 2010, intitulée "Permis d'habiter partiel n° 7/10" est réformée, en ce sens que les galeries des lots A12, (...) ne sont pas non habitables, mais habitables.

La décision entreprise du 9 février 2010, intitulée "Permis d'habiter partiel n° 7/10" est annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour nouvel examen et nouvelle décision dans le sens des considérants.

(...)

IV.- Moyens

Suite à une enquête publique ouverte du 25 novembre au 15 décembre 2005, la Municipalité de [...] a octroyé un permis de construire n° 2005/14/ [...]7 à M. \_\_\_\_\_ SA, portant sur la construction d'un habitat EOP comprenant cinq bâtiments et un parking souterrain, au lieu dit "[...]" sur le territoire de la Commune de [...] (voir le dossier dont copie est requise en mains de la municipalité).

Ce permis de construire et le dossier de mise à l'enquête auquel il fait suite prévoient que les galeries des lots A12, (...) sont habitables (voir le dossier dont copie est requise en mains de la municipalité).

Or la décision entreprise du 9 février 2010, intitulée "Permis de construire partiel n° 7/10" indique, pour les lots précités, que la galerie est non habitable ("*Remarque : galerie non habitable*").

Au vu du permis de construire, les galeries des lots précités ne peuvent être considérées que comme habitables. Il y a donc une erreur dans la décision entreprise.

M. \_\_\_\_\_ SA dépose le présent recours pour sauvegarder ses droits et intérêts, mais espère pouvoir le retirer si la Municipalité de [...] rend une nouvelle décision abrogeant la décision entreprise, et précisant que les galeries des lots précités sont bel et bien habitables.  
(...)"

Cette procédure a été inscrite au rôle de la CDAP sous n° AC.2010. [...]4 et jointe à la cause n° AC.2009. [...]4, sous cette dernière référence. Dans ses déterminations relatives à cette jonction, la défenderesse a notamment écrit ce qui suit :

"(...) Sur le fond, la Municipalité de [...] se réfère apparemment à un rapport du 12 juin 2009, mis à jour le 25 janvier 2010, de l'entreprise [...], qu'elle a apparemment mandatée. Selon la Municipalité de [...] et son mandataire, les galeries de certains lots devraient être déclarées non habitables au motif qu'elles ne respecteraient pas différentes exigences du RLATC concernant l'éclairage et la ventilation. La Municipalité de [...] ajoute que ces galeries n'auraient "*jamais été autorisées comme surface habitables par le permis de construire*".

M. \_\_\_\_\_ SA relève quant à elle que les galeries en question sont autorisées par le plan partiel d'affectation, figurent sur les plans produits avec la demande de permis de construire, ont été prises en compte dans les surfaces indiquées dans la demande de permis de construire et n'ont fait l'objet d'aucune remarque concernant leur caractère prétendument non-habitable à l'occasion du permis de construire. Dans ces conditions, le permis de construire ayant été délivré sans remarque par rapport à la prétendue inhabitabilité des galeries et la construction des galeries correspondant aux plans approuvés par la Municipalité de [...] lors de l'octroi du permis de construire, le permis doit être délivré. L'art. 128 LATC prévoit que le permis d'habiter est délivré si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête ; c'est le cas en l'espèce.

La question du respect au (sic) non des normes du RLATC concernant l'éclairage et la ventilation ne se pose pas aujourd'hui. Elle se posait à l'époque du permis de construire. Or, le permis de construire a été délivré sans indiquer que ces normes du RLATC ne seraient pas respectées. Le permis de construire est entré en force depuis longtemps et la construction est achevée. Il n'est plus question de revenir là-dessus.  
(...)"

Le 30 décembre 2010, la CDAP a rendu un arrêt dans les causes AC.2009.0124 et AC.2010.0044, qui a en particulier le contenu suivant :

"(...)

### **Vu les faits suivants**

A. (...)

Le 23 décembre 2005, la Municipalité de [...] a octroyé à M. \_\_\_\_\_ SA un permis de construire sur la parcelle n° 253 un habitat groupé comprenant cinq bâtiments désignés par les lettres A, B, C, D, et E et un parking souterrain. (...)

La demande de permis de construire prévoit que :

Le bâtiment A comprend 14 logements : 2 deux pièces, 6 trois pièces, 4 quatre pièces, 2 cinq pièces ; la surface brute utile des planchers pour le logement est de 1'800 m<sup>2</sup>. (...)

Les plans indiquent à l'entrée de chaque appartement le nombre de pièces qu'il contient. Les galeries sont comptabilisées en tant que pièces par la demande de permis et par les plans. (...)

L'ECA a posé comme condition à la délivrance du permis de construire que les vitrages des façades qui se font face, distants de moins de 5 m les uns des autres, soient fixes (non ouvrants) et de résistance au feu Ei 30. Cette exigence a pour conséquences que les fenêtres de certaines galeries ne s'ouvrent pas. Le permis de construire délivré par la Municipalité ne contient aucune remarque sur les galeries.

B. (...)

C. Par décision du 12 Mai 2009, la Municipalité de [...] a notamment fixé à M. \_\_\_\_\_ SA un calendrier de visites de 22 appartements, en indiquant que si des attestations ECA étaient produites et si les visites ne révélaient pas de problèmes de salubrité ou de sécurité, des autorisations provisoires d'habiter seraient octroyées. (...)

D. Le 15 juin 2009, M. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision, concluant, avec dépens, à son annulation. La cause a été enregistrée sous la référence AC.2009.[...]4. (...)

E. M. \_\_\_\_\_ SA a soumis à enquête complémentaire du 10 juillet au 10 août 2009, des modifications d'ouverture en façades et des modifications intérieures notamment. Le formulaire de demande de permis indique que :

Le bâtiment A comprend 13 logements, 1 deux pièces, 7 trois pièces, 4 quatre pièces, 1 cinq pièces ; la surface brute utile des planchers pour le logement est de 850 m<sup>2</sup>.  
(...)

Les plans des appartements (étage/combles n° 06-3 et galerie n° 06-4) établis pour cette enquête complémentaire reproduisent le plan du 10 novembre 2005 intitulé « ancien permis 1/100 » qui indique, comme déjà dit, pour chaque appartement le nombre de pièces, un plan intitulé « nouveau permis 1/100 » qui ne mentionne pas le nombre de pièces par appartement et un plan nommé « A transformer 1/100 ».  
(...)

Aux plans figurant au dossier de la municipalité sont joints pour chaque bâtiment une fiche manuscrite datée du 20 janvier 2010 et établie par [...] Architectes SA, qui indique le nombre de pièces et la surface de chaque lot, précisant qu'il s'agit des « surfaces selon enquête du 15 mai 2009 ». Ces indications ne coïncident pas avec celles mentionnées dans les demandes de permis de construire.

Le 25 janvier 2010, [...], soit le bureau technique de la commune, a établi un complément de son rapport technique du 12 juin 2009, indiquant quelles sont les galeries non règlementaires. On reproduit ci-dessous certains passages de ce rapport :

TABLEAU GALERIES BÂTIMENT A

Plan n°	niveau	appartement	LOT n°	Hauteur	Éclairage	Ventilation	Galerie dans Combles (art 8 RPPA)	Habitable	SBP (m <sup>2</sup> )
03-5 / A	Galerie	3P centre-ouest	A12	oui	non	non	oui	non	0

(...)

(...)

En cours d'instruction, [...] a été requis de compléter ce rapport, ce qu'il a fait le 17 octobre 2010 :

**RAPPORT SUR LE CALCUL DES SURFACES BRUTES DE PLANCHER UTILE DES GALERIES**

Les calculs des surfaces brutes de planchers utiles sont faits indépendamment de l'habitabilité au sens des art. 25 à 35 RLATC  
Les surfaces SBP complètent les tableaux du rapport (...) du 25.01.2010

	m	m	Surface brute de plancher utile m <sup>2</sup>
LOT A12	14.85	4.60	68.31

(...)

Le 9 février 2010, la municipalité a délivré un permis d'habiter partiel n° 7/10, indiquant notamment que les galeries des appartements A 12, (...) ne sont pas habitables.

F. Par acte du 22 février 2010, M. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision (...). La cause a été enregistrée sous la référence AC.2010. [...]4.

Le 12 mars 2010, la municipalité a conclu au rejet du recours. (...) Elle affirme que les galeries n'ont jamais été autorisées comme surfaces habitables et qu'elles ne sont pas conformes aux exigences cantonales en matière de salubrité.  
(...)

E. \_\_\_\_\_ acquéreur du lot A 13 (recte : A 12) s'en est remis à justice le 26 mars 2010. [...] et [...] acquéreurs du lot E 7 se sont exprimés le 26 mars 2010, exposant qu'il n'était pas concevable que la commune délivre le permis de construire et refuse ensuite le permis d'habiter.  
(...)

Le 19 juillet 2010, [...] et [...] ont déclaré être outrés par l'attitude de M. \_\_\_\_\_ SA qui ne les a jamais informés lors de la procédure d'achat qu'il y avait un problème avec les galeries et de l'attitude de l'autorité intimée qui avait accepté qu'ils modifient deux fenêtres afin qu'elles s'ouvrent et prétendaient (sic) ensuite que les galeries n'étaient pas habitables.

G. Une inspection locale suivie d'une audience s'est déroulée le 1<sup>er</sup> septembre 2010. Le compte rendu de celles-ci retient :

(...)

*La cour prend place dans l'appartement A12, propriété de E. \_\_\_\_\_. L'étage inférieur de ce lot, par lequel on accède à l'appartement, comprend notamment des chambres et une cuisine ouverte sur une salle à manger/séjour. Au dessus de ce niveau se trouve une galerie qui se prolonge en direction du nord-est, au-delà de la surface occupée par l'étage inférieur de l'appartement. La partie sud-est, au-delà de la galerie laisse subsister un vide au-dessus de la salle à manger et du séjour, alors que la partie nord-est est complètement fermée, ce qui se comprend aisément par le fait qu'elle occupe un espace situé au-dessus d'un autre appartement.*

*La présidente demande ce qui, dans l'appartement de E. \_\_\_\_\_, n'est pas règlementaire. [...] (réd. : du bureau d'architectes [...]), se référant au rapport technique, affirme qu'il y a ici un problème d'éclairage et de ventilation. [...] et [...] font remarquer que les fenêtres fixes des pignons ont été remplacées par des fenêtres ouvrables, comme dans leur appartement. Le tribunal constate qu'en effet, les trois fenêtres du pignon sud-ouest sont ouvrables. Me Bovay (réd. : conseil de la commune) et [...] indiquent qu'il est ici nécessaire de contrôler la surface des vitrages et leur conformité aux normes anti-incendie. Questionné par la présidente, Me Bovay déclare que l'éclairage et la ventilation ne sont suffisants que si le rapport de 1/8 entre les fenêtres et la surface au sol est respecté. L'assesseur Meylan demande aux représentants de la municipalité quelles possibilités ont les propriétaires dont les appartements n'ont pas un mur en*

*pignon de rendre leur appartement conforme au RLATC. Aucune réponse n'est donnée à l'assesseur.*

*Me Ditesheim (réd. : conseil de la défenderesse) soutient que le permis d'habiter doit être délivré si la construction est conforme à ce que prévoyaient les plans, indépendamment des exigences du RLATC.*

*Le tribunal examine les plans qui ont été mis à l'enquête et constate que la réalisation ne correspond manifestement pas au projet. En effet, la galerie représentée sur les plans ne se prolonge pas en direction du nord-est au-dessus du lot voisin, contrairement à ce que le tribunal peut voir in situ. Au cours de la discussion, il apparaît qu'une enquête complémentaire a eu lieu. J. \_\_\_\_\_ affirme que le permis complémentaire a été accordé, ce qui explique la configuration de l'appartement, différente de celle prévue à la base. Il ajoute que les plans complémentaires prévoyaient des nouveaux percements dans la toiture, pour la mise en place de Velux, mais que cette modification n'a pas été acceptée par la municipalité.*

*Me Bovay relève qu'en modifiant le projet de construction, on a augmenté la surface au sol des galeries, mais sans apporter d'éclairage supplémentaire. Il expose que c'est au constructeur, et non à la municipalité, de trouver une solution afin de rendre les locaux salubres.*

*(...)*

*[...] déclare que l'éclairage de la galerie, dans sa configuration actuelle, est insuffisant. Il relève que la réglementation communale ne permet pas d'ajouter des Velux afin de remédier au problème. [...] demande s'il est envisageable de créer un puits de lumière. Me Bovay et [...] répondent que le RLATC ne prévoit pas cette possibilité. Me Bovay fait remarquer que des problèmes sont susceptibles de survenir lorsque, lors de la construction, on s'écarte du projet défini par les plans et qu'on tente, par la suite, de régulariser la construction par une enquête complémentaire.*

*Interrogé par Me Katz sur la façon dont la municipalité envisage l'avenir, Me Bovay déclare qu'il appartient au constructeur de produire un plan de remis en état des appartements; si les galeries répondent aux exigences légales, elles seront déclarées habitables, mais, dans le cas contraire, elles resteront inutilisables. Me Bovay rappelle que la municipalité ne peut pas renoncer à appliquer les art. 27 ss RLATC, notamment au vu des risques d'incendie. L'assesseur Meylan suggère l'adoption d'un addenda au plan partiel d'affectation, dont le but serait d'autoriser la création, sur les bâtiments litigieux, d'une seconde rangée de Velux. Le syndic et les municipaux disent qu'il s'agit peut-être là d'une solution au problème, mais qu'il n'est pas garanti qu'un tel addenda ne fasse pas l'objet d'opposition, car, à la base, le PPA en avait suscité une.*

*Le tribunal prend place dans la partie nord-est de la galerie, aménagée en chambre à coucher. La fenêtre fixe du pignon*

*nord-est a été remplacée par une fenêtre ouvrable. L'éclairage qu'elle procure est insuffisant. [...] fait remarquer que cette modification pose problème, car elle ne respecte pas les normes anti-incendie; la distance par rapport à la façade située en vis-à-vis est trop courte. [...] demande si ces normes sont respectées si le vitrage est fixe. [...] répond par l'affirmative. Me Bovay précise que, dans ce cas, se pose toutefois un problème de ventilation.*

(...)

*Me Bovay produit les plans de l'enquête complémentaire qui s'est déroulée du 10 juillet au 10 août 2009. Le tribunal et les parties examinent les plans des différents lots visités. Me Bovay déclare que le permis de construire a été délivré le 10 novembre 2009. Il relève qu'il n'est nulle part précisé dans le permis si les galeries sont habitables ou non. Il rappelle que les travaux avaient déjà été réalisés lorsque les plans ont été soumis à l'enquête publique. La présidente fait remarquer que le jeu de plan contient, pour chacun des bâtiments, une note manuscrite de l'architecte qui présente, lot par lot, le nombre de pièces et la surface de ceux-ci.*

(...)

(...)

Parties ont déposé des observations le 23 décembre 2010. L'autorité intimée a fait valoir qu'il a été exposé en audience qu'en l'absence de mur pignon, dans la mesure où la galerie se trouve dans les surcombles, il faudrait ouvrir des velux, mais que ceux-ci constitueraient une deuxième rangée d'ouvertures en toiture prohibée par le RPPA. La constructrice a plaidé le respect des principes de la bonne foi et de la proportionnalité arguant notamment que la municipalité n'avait jamais émis la moindre remarque relative à l'habitabilité des galeries. (...)

### **Considérant en droit**

1. (...)

2. Le 9 février 2010, l'autorité intimée a refusé de délivrer le permis d'habiter 13 lots considérant que leurs galeries n'étaient pas habitables.

Selon l'art. 8 al. 3 du règlement du plan partiel d'affectation « [...] », une galerie aménagée dans les combles est autorisée. Sa surface compte dans le calcul de la surface de plancher brute utile (SPB). Indépendamment de la question de la prise en compte de la surface de la galerie dans le calcul de la SPB, il va de soi que pour qu'une galerie soit considérée comme habitable, elle doit être conforme aux art. 25 et suivants du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC ; RSV 700.11.1). (...)

En l'espèce, l'inspection locale a permis de constater que les appartements visités présentaient un problème d'éclairage et de ventilation qui rendait les galeries non habitables. En outre, si les

vitrages fixes des fenêtres s'ouvriraient pour permettre une aération, les normes incendies ne seraient pas respectées. (...)

Lors de la première mise à l'enquête, la constructrice a clairement indiqué sur la demande de permis de construire et sur les plans qu'elle considérait que les galeries étaient comptabilisées comme des pièces habitables. Nonobstant le fait que l'ECA a posé comme exigence que les fenêtres ne devaient pas s'ouvrir et qu'en conséquence les galeries ne pouvaient plus être aérées, la municipalité a délivré le permis de construire, sans faire de remarques.

La comparaison des indications figurant sur la demande de permis de construire complémentaire et les plans dressés à cette occasion concordent. En d'autres termes, pour les lots A et D, le nombre de pièces par appartement correspond à la demande de permis complémentaire et aux plans fournis, sans tenir compte des galeries considérées comme non habitables, en application du RPPA et de la RLATC. (...)

La lecture des plans, conforme à la RLATC, démontre que :

(...) Le lot 12 est un 3 pièces avec galerie non habitable. (...)

(...)

Ainsi, la municipalité a dans un premier temps en décembre 2005 délivré un permis de construire qui impliquait que les galeries soient habitables. Elle a constaté des défauts en mai 2009 et ordonné une enquête complémentaire. La mise à l'enquête complémentaire et ses plans prévoient des galeries non habitables, tout comme le permis de construire complémentaire, de sorte que l'autorité intimée a alors refusé de délivrer les permis d'habiter, en raison des défauts des galeries du point de vue de la ventilation et de l'éclairage. La municipalité a ainsi par deux fois délivré un permis de construire conforme aux plans déposés, le premier pour des galeries habitables, le second pour des galeries non habitables. On doit ainsi considérer que la municipalité a admis dans le cadre de la première demande que les galeries étaient habitables et qu'elle a révoqué sa décision sur ce point dans le cadre de la demande de permis de construire complémentaire.

(...)

3. (...)

En l'espèce, le dossier de la municipalité démontre que la procédure de construction de ce lotissement a été émaillée de difficultés. (...) Il n'en demeure pas moins que la recourante n'a pas tenté de tromper la municipalité lors du dépôt de la demande de permis de construire et qu'elle a clairement indiqué que les galeries étaient, selon elle, des pièces habitables, alors même que les exigences du RLATC n'étaient pas remplies. Sur certaines galeries, les plans représentent même des individus debout. Ce manque de professionnalisme ne constitue toutefois pas de la mauvaise foi. En outre, la procédure d'enquête publique est une procédure au cours de laquelle les projets doivent être examinés attentivement, ce que l'autorité intimée a omis de faire lors de la délivrance du permis de

construire en décembre 2005. Au demeurant, l'ECA en posant l'exigence de fenêtre fixes a rendu impossible l'aération des galeries, ce qui a échappé à la Municipalité. (...)

Il est évident que les tiers intéressés subissent un préjudice financier important du fait de la non habitabilité des galeries. Toutefois, on ne saurait admettre d'exception aux normes de protection incendie. Les vitrages des fenêtres des galeries entre bâtiments doivent être fixes.  
(...)

Or, la délivrance du permis d'habiter équivaldrait à admettre que des pièces insalubres du point de vue de l'éclairage et de la ventilation puissent être considérées à long terme comme des pièces habitables. Même si un propriétaire est à l'évidence libre d'occuper son appartement à sa guise, il n'en demeure pas moins qu'il y a un intérêt public prépondérant à ce que l'art. 28 RLATC soit respecté et, également, à ce que les éventuels futurs acquéreurs de ces lots soient protégés.

Dans le cadre de la pesée des intérêts, il y a lieu de privilégier, en l'état, les normes de protection contre les incendies et de salubrité et d'admettre que l'autorité intimée pouvait révoquer le premier permis de construire, en imposant une enquête complémentaire qui conduit à la non habitabilité des galeries. Le recours doit en conséquence être rejeté et la décision du 9 février 2010 confirmée.  
(...)

**Par ces motifs  
la Cour de droit administratif et public  
du Tribunal cantonal  
arrête :**

- I. Le recours contre la décision du 12 mai 2009 de la Municipalité de [...] est sans objet.
- II. Le recours contre la décision de la Municipalité de [...] du 9 février 2010 est rejeté.
- III. La décision du 9 février 2010 est confirmée.

(...)"

Ni le demandeur, en sa qualité de tiers intéressé, ni la défenderesse n'ont recouru contre cet arrêt, qui est devenu définitif et exécutoire.

**9.** Une expertise a été confiée en cours d'instruction à [...], architecte à [...], qui a déposé son rapport le 24 janvier 2014. Il en ressort ce qui suit :

L'expert a d'abord estimé les coûts supportés par le demandeur pour emménager dans l'appartement litigieux, puis pour le quitter vers un nouvel appartement. Sur la base d'une estimation détaillée, l'expert a arrêté à 16'700 fr. les frais des deux déménagements, soit depuis [...] vers l'appartement litigieux à [...] puis, dans un deuxième temps, vers un lieu encore inconnu, l'expert retenant une distance équivalente à celle du premier déménagement. Il a estimé à 6'980 fr. les divers frais de recherche d'un nouvel appartement (frais d'agence, perte de temps de travail pour les visites d'appartement, frais de déplacement). S'agissant des coûts engendrés par la dénonciation du crédit hypothécaire de 600'000 fr. qui a financé l'appartement, l'expert a retenu 500 fr. de frais de dossier et 20'000 fr. de pénalité.

L'expert s'est en outre penché sur les caractéristiques de l'appartement litigieux. Selon lui, il est d'usage que la surface indiquée sur une réservation d'appartement corresponde à la surface habitable, à l'exception des surfaces de balcon qui peuvent, sans indication particulière, n'entrer que pour une demie dans la surface de l'appartement. En l'occurrence, les surface indiquées sur les plans annexés à la plaquette de vente ne correspondent pas à la surface habitable effective, mais découlent du calcul d'un logiciel de dessin. Selon l'expert, ces indications ne signifient pas encore que les surfaces concernées sont habitables. L'abréviation "hab." signifie "habitable".

A dire d'expert, il est également d'usage que le nombre de pièces mentionnées dans la réservation corresponde au nombre de pièces habitables, ce qui implique que ces pièces doivent pouvoir être fermées au besoin, et dans tous les cas ventilées. Relevant que toute pièce non habitable devait être identifiée comme telle sur les plans, l'expert a dénombré 4,5 pièces sur ceux de l'appartement litigieux. En l'absence de toute indication dans le cas d'espèce, il a estimé que le demandeur était

en droit d'espérer que les espaces désignés comme "chambre" ou "galerie" étaient habitables, d'autant plus que les plans de la galerie mentionnaient la présence d'une salle de bains.

L'expert a confirmé qu'en l'occurrence, le demandeur occupait l'entier des 156.60 m<sup>2</sup> (recte : 157,60 m<sup>2</sup>) de l'appartement litigieux et en particulier la galerie, qu'il a aménagée en chambre à coucher. Selon l'expert, une ventilation naturelle de cette galerie par une fenêtre oblique était possible mais contrevenait aux prescriptions de l'ECA, une ventilation par des fenêtres "Velux" n'étant pas non plus conforme au plan de quartier ni aux plans de l'immeuble mis à l'enquête. En cas de mise aux normes, seule une ventilation indirecte restait possible et la galerie aurait perdu son statut de pièce habitable.

La base légale définissant la nature habitable d'un espace est le ReLATEC (règlement d'exécution de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1<sup>er</sup> décembre 2009), en particulier son art. 68. Sur la base des conditions de cette norme, l'expert a estimé que l'appartement litigieux comprenait 3,5 pièces habitables pouvant faire l'objet d'un permis d'habiter.

L'expert a conclu que le demandeur disposait en fait d'un appartement de 3,5 pièces avec une galerie à usage restreint, mais qu'il utilisait celle-ci de manière permanente en dépit de l'absence d'autorisation par le plan de quartier et de l'incompatibilité de cette situation avec les règles d'hygiène.

L'expert a calculé la surface de la galerie (77,07 m<sup>2</sup>) soit, après déduction des surfaces accueillant la salle de bains (4,78 m<sup>2</sup>) et les gaines techniques (1,84 m<sup>2</sup>), 72,29 m<sup>2</sup> (recte : 70,45 m<sup>2</sup>). S'agissant d'un espace chauffé et accessible, il a considéré qu'il s'agissait d'une surface à usage restreint qu'il fallait prendre en compte, à l'instar d'un balcon ou d'une terrasse, pour la moitié de sa surface. L'expert a ainsi retranché de la surface totale de l'appartement (157,6 m<sup>2</sup>, y compris la moitié de la surface du balcon de 4,3 m<sup>2</sup>) la moitié de la surface de la galerie (arrondie

à 36 m<sup>2</sup> [recte, à la décimale : 35,2 m<sup>2</sup>]) pour aboutir à une "surface habitable théorique" de 121,6 m<sup>2</sup> [recte : 122,4 m<sup>2</sup>, savoir 157,6 m<sup>2</sup> - 35,2 m<sup>2</sup>]. Il a en outre arrêté la "surface réglementaire nette habitable" de l'appartement à environ 83,305 m<sup>2</sup> (recte : 85 m<sup>2</sup>, soit 122,4 m<sup>2</sup> - 37,4 m<sup>2</sup> [la moitié de 70,45 m<sup>2</sup> + 4,3 m<sup>2</sup>, à la décimale]).

Divisant le prix de l'appartement (710'000 fr.) par la surface vendue (157,60 m<sup>2</sup>), l'expert a arrêté le prix du m<sup>2</sup> à 4'505 francs. Sur la base d'une surface commercialisable - savoir la surface habitable théorique décrite ci-dessus - de 121,6 m<sup>2</sup> (recte: 122,4 m<sup>2</sup>), l'expert a déterminé que l'appartement aurait dû être vendu au prix de 547'808 fr. (recte: 551'412 fr. [4'505 fr. x 122,4 m<sup>2</sup>]). Il en a déduit une perte de 162'192 fr. (recte: 158'588 fr. [710'000 fr. - 551'412 fr.]). L'expert a par ailleurs comptabilisé des frais et droits de mutation à hauteur de 5% du prix de vente auquel il était parvenu, savoir 8'109 fr. (recte : 7'929 fr. 40 [5% de 158'588 fr.]), aboutissant à une perte totale de 170'301 fr. (recte: 166'517 fr. 40 [158'588 fr. + 7'929 fr. 40]).

A dire d'expert, l'appartement est difficilement revendable en l'absence de permis d'habiter définitif. En cas d'octroi d'un tel permis, il restera difficilement revendable sans absorber la perte calculée ci-dessus.

**10.** La défenderesse invoque la prescription s'agissant de l'invocation de l'action *quantum minoris* par le demandeur.

**11.** D'autres faits allégués, admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

**12.** Par demande du 1<sup>er</sup> mars 2010, le demandeur a pris contre la défenderesse les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I.- Dire, soit constater que la vente immobilière (minute n° 5777) notariée [...] du 18 mars 2009 signée entre E.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_SA est nulle, annulée et de nul effet.
- II.- Dire qu'en conséquence M.\_\_\_\_\_SA est la débitrice d'E.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 795'000.- (sept cent nonante-cinq mille francs) plus intérêts à 5% l'an dès le 18 mars 2009.
- III. Ordonner au registre foncier [...], dès paiement par M.\_\_\_\_\_SA à E.\_\_\_\_\_, en capital et intérêts, de la somme arrêtée par le jugement définitif et exécutoire au sens du chiffre II ci-dessus, de procéder à la radiation d'E.\_\_\_\_\_, à [...], en qualité de propriétaire des parcelles n° [...]1-12 et [...]39 de la PPE" [...]" (parcelle de base n° 601 de la Commune de [...]) et de procéder à la réinscription de M.\_\_\_\_\_SA en qualité de propriétaire individuel desdites parcelles."

Dans sa réponse du 16 mars 2012, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, à la libération des conclusions de la demande.

### **En droit:**

**I.** A teneur de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur de ce code - soit le 1<sup>er</sup> janvier 2011 - sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Denis Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée *in* JdT 2010 III 11, p. 19).

En l'occurrence, le demandeur a ouvert action le 1<sup>er</sup> mars 2010, de sorte que la cause est soumise à l'ancien droit de procédure, en particulier aux dispositions du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2010; RSV 270.11).

**II.** Il est constant que le 18 mars 2009, les parties ont conclu un contrat de vente portant sur un appartement de 4,5 pièces, en duplex,

avec balcon, de la PPE "[...]", constituant la parcelle n° [...]1-12 de l'immeuble de base [...]1 du Registre foncier de la commune de [...]. Dans cet appartement, la galerie située dans les surcombles n'est pas habitable au regard des dispositions du RLATC (cf. en particulier l'art. 28 al. 1 RLATC, selon lequel tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit être aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8<sup>e</sup> de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum).

Invoquant l'absence de permis d'habiter l'entier de cet appartement, le demandeur déclare exercer l'action rédhibitoire afin d'invalider le contrat de vente. Selon lui, l'inhabitabilité de la galerie constitue un défaut très grave et irréparable, l'appartement n'ayant pas les qualités promises par la défenderesse, ce qu'il ne pouvait pas reconnaître. Il soutient que la gravité du défaut découle du fait que celui-ci enlève à l'appartement son utilité prévue et qu'il en diminue fortement la valeur. Le demandeur exige dès lors la restitution du prix payé et la réparation de son dommage consécutif au défaut. Il conclut en outre à ce que la défenderesse soit réinscrite en qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux.

La défenderesse s'oppose à ces conclusions. Relevant par ailleurs que les défauts invoqués par le demandeur ne l'avaient pas empêché d'occuper les lieux durant la procédure, elle soutient que ces défauts n'étaient pas dirimants.

**III.** On examinera d'abord si l'appartement vendu est affecté d'un défaut.

**a)** La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième: Droit des obligations] du 30 mars 1911; RS 220), dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en

raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Le défaut, qui est une notion juridique, réside dans la différence entre l'état de la chose livrée et l'état de la chose qui aurait dû être livrée. Il peut être matériel ou juridique, mais également économique (cf. Honsell *in* Basler Kommentar OR I, 6<sup>e</sup> éd., 2015 n. 2 ad art. 197 CO avec réf. cit.; cf. ég. Venturi/Zen-Ruffinen *in* Commentaire romand CO I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, nn 1-6 ad art. 197 CO).

Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa, JdT 1989 I 162). 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 (cf. Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> éd., Berne 2009, nn 744 et 760 pp 110 et 112). La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises; les premières doivent entraîner une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur de la chose. Il faut entendre la valeur objective, et non le prix (Tercier/Favre, *op. cit.*, nn. 757 et 762 p. 112; Giger *in* Berner Kommentar, 1979, n. 77 ad art. 197 CO). 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 (Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 757, p.112 ; Giger, *op. cit.*, n. 68 ad art. 197 CO; *contra* Schumacher/Rüegg *in* Koller (éd.), *Der Grundstückskauf*, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2001, note infrapaginale n° 249 p. 242; pour le tout cf. TF 4A\_619/2013 du 25 mai 2014 consid. 4.1). Le vendeur ne répond en revanche des qualités promises que lorsque l'assurance formulée a été décisive pour l'acheteur lors de la conclusion du contrat (ATF 87 II 244 let. a, JdT 1962 I 98; TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001

consid. 3/c/bb et réf. cit.). Si d'après le cours normal des choses l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée (ATF 71 II 239; TF 4C.364/2000 précité consid. 3c/bb; cf. ég. TF 4A\_417/2007 du 14 février 2008 consid. 5.1 et réf. cit.). En matière immobilière, l'indication d'une surface déterminée constitue en particulier une qualité promise (en matière de contrat d'entreprise: TF 4A\_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1; pour la vente immobilière: ATF 87 II 244 précité let. b; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 et les réf. cit.).

**b)** L'existence d'un défaut doit dès lors être appréciée à l'aune du contenu du contrat.

En présence d'un litige concernant l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 128 III 419 consid. 2.2, SJ 2003 I p. 33; ATF 127 III 444 consid. 1b, rés. *in* JdT 2002 I 213). Cette recherche est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305 consid. 2b, JdT 2000 I 635). La qualification juridique d'un contrat est une question de droit (ATF 131 III 217 consid. 3), mais déterminer ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 118 II 58 consid. 3a et les arrêts cités, rés. *in* JdT 1993 I 54; TF 3C.384/2004 du 6 janvier 2005 consid. 3.1). Le juge se fondera en premier lieu sur les termes utilisés par les parties. A titre complémentaire, il prendra en compte les circonstances (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, JdT 2006 I 564, rés. *in* SJ 2006 I 359).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1, rés. *in* JdT 2008 I 74, SJ 2007 I p. 21), en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprise de

bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 135 III 295 consid. 5.2).

**c)** En l'espèce, les parties ont signé le 3 mars 2009 un contrat de réservation relatif à l'appartement litigieux, désigné comme un appartement de "4,5 pièces principales" pour une surface "d'environ 157,6 m<sup>2</sup>". Ce contrat porte en outre une annotation manuscrite selon laquelle "les trois vitrages fixes en oblique seront munis de guichets ouvrants pris en charge par le M. O." Il est établi que ces vitrages étaient ceux des combles, savoir en réalité de la galerie. L'expert a établi que la pose de tels vitrages correspondait précisément à l'installation nécessaire pour que la galerie puisse être considérée comme habitable. La défenderesse puis le demandeur ont encore mentionné cette installation dans leurs écrits – certes postérieurs à la vente – des 23 et 31 mars 2009. La vente a été conclue par acte notarié du 18 mars 2009, qui mentionne également 4,5 pièces. Sont annexés à cet acte des plans désignant l'espace situé dans les surcombles comme une galerie et une salle de bains. Dans deux correspondances ultérieures des 4 et 20 mars 2009, la défenderesse s'est encore référée à un "appartement de 4,5 pièces d'environ 157.60 m<sup>2</sup> hab.", cette indication signifiant – à dire d'expert – "habitable". L'expert a d'ailleurs confirmé qu'il était d'usage que les plans indiquent la surface et le nombre de pièces habitables. La défenderesse a encore fait valoir, dans un recours déposé le 22 février 2010 devant la CDAP, que la galerie était selon elle habitable.

Il découle de ce qui précède que les parties étaient convenues de la vente d'un appartement de 4,5 pièces avec une surface *habitable* de 157,60 m<sup>2</sup>. Cela ressort déjà des termes du contrat, qui mentionne 4,5 pièces englobant la galerie litigieuse, et des plans annexés. Cela résulte également du fait que le demandeur a requis et obtenu que les vitrages fixes de la galerie soient remplacés par des vitrages pouvant s'ouvrir. Le contexte de la vente tel qu'il est résumé ci-dessus – y compris à la lumière des faits postérieurs à la conclusion du contrat – conforte cette interprétation, alors qu'aucun élément dans l'état de fait ne vient la

contredire. Il n'est par conséquent pas nécessaire de procéder à l'interprétation objective du contrat.

A dire d'expert, l'appartement vendu comporte une surface totale de 157,60 m<sup>2</sup>, mais une surface nette habitable de seulement 83,305 m<sup>2</sup> (recte : 85 m<sup>2</sup>), répartie sur 3,5 pièces. Il n'y a ainsi aucune différence de contenance *stricto sensu* entre l'appartement prévu contractuellement et celui remis à l'acheteur (cf. à cet égard l'art. 219 al. 1 CO; *supra* let. a *in fine* et en particulier TF 4A\_65/2012 précité). On doit toutefois admettre qu'à l'instar de la surface totale d'un logement, l'étendue de sa surface habitable constitue, en l'absence de preuve du contraire, une qualité promise (cf. *supra* let. a; TF 4C.364/2000 précité). Cela étant, il est établi que le demandeur n'aurait pas acheté l'appartement s'il avait su que les combles n'étaient pas habitables. L'appartement remis au défendeur diffère ainsi de l'objet prévu par le contrat.

**d)** La défenderesse ne le conteste pas, mais soutient que l'inhabitabilité de la galerie n'est survenue qu'avec la décision de la commune du 9 février 2010, soit après le transfert des risques au demandeur qu'elle situe au plus tard au 3 avril 2009, jour de son inscription au Registre foncier en qualité de propriétaire. Selon elle, l'appartement aurait perdu l'une des qualités contractuellement promises, ce qui ne constitue pas un défaut couvert par sa garantie, mais une détérioration de l'objet postérieure à la vente, pour laquelle elle ne répond pas.

De son côté, le demandeur soutient dans son mémoire de droit que selon le contrat de vente, l'entrée en jouissance aurait lieu le jour du règlement du prix de vente, prévu au 31 mars 2009.

**aa)** Le moment du transfert des risques dans la vente conditionne l'application des règles sur la garantie des défauts ancrées aux art. 197 ss CO. La garantie pour les défauts dans la vente ne peut en effet être mise en jeu que si le défaut existe déjà, fût-ce en germe, au

moment du transfert des risques. Si la détérioration de la chose vendue se produit au contraire après le transfert des risques, quand bien même elle entraîne la disparition d'une qualité promise, elle ne constitue pas un défaut, ce qui signifie, comme on le verra ci-dessous, que l'acheteur, sauf exceptions résultant de circonstances spéciales, reste redevable de l'entier du prix. Le vendeur n'est en effet pas tenu, à moins de s'y être engagé contractuellement, de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu. Il faut toutefois encore réserver le cas où le vice de qualité (secondaire) trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà lors dudit transfert; dans un tel cas de figure, le vendeur répond également des défauts apparus successivement d'après les art. 197 ss CO (TF 4C.321/2006 du 1<sup>er</sup> mai 2007 consid. 4.3.1; TF 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.3 et les réf. cit.).

**bb)** Selon l'art. 185 CO, les profits et les risques de la chose passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat de vente, sauf les exceptions résultant de circonstances ou de stipulations particulières (al. 1); dans les contrats faits sous condition suspensive, les profits et les risques de la chose aliénée ne passent à l'acquéreur que dès l'accomplissement de la condition (al. 3). Il résulte de cet article que si la chose mobilière périt sans la faute du vendeur entre la conclusion du contrat et le transfert de possession entraînant le transfert de la propriété, l'acheteur reste en principe tenu de payer le prix (TF 4A\_601/2009 précité consid. 3.2.3).

En matière immobilière, l'art. 220 CO prévoit que lorsqu'un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et les risques de la chose sont présumés ne passer à l'acquéreur que dès l'échéance de ce terme. Ainsi, lorsqu'un terme a été fixé et qu'aucune réglementation n'a été adoptée pour le transfert des profits, ceux-ci ne passent à l'acquéreur qu'à partir de la prise de possession, et non pas déjà dès la conclusion du contrat (ATF 121 III 256 consid. 4a, rés. *in* JdT 1996 I 187). Le terme convenu ne doit pas nécessairement être fixe; il suffit qu'il soit déterminable. En d'autres termes, lorsque les parties se sont entendues sur le moment du transfert

de la possession, elles sont réputées avoir convenu que les risques et les profits seraient transférés également à ce moment (Foëx *in* Commentaire romand CO I, op. cit., nn 4 et 6 ad art. 220 CO; cf. ég. Koller *in* Basler Kommentar OR I, op. cit., n. 3 ad art. 220 CO). Les "risques" au sens de l'art. 220 CO se définissent comme des événements fortuits qui affectent l'immeuble (perte totale ou partielle, détérioration) ou lui font perdre sa valeur (Foëx, op. cit., n. 3 ad art. 220 CO; ATF 98 II 15 consid. 2, JdT 1972 I 547). Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a considéré qu'une interdiction de construire prononcée par la commune postérieurement à une vente, en raison d'un risque d'avalanche sur la parcelle concernée, ne constituait pas une diminution de valeur au sens de l'art. 220 CO dès lors qu'avant la conclusion du contrat, cette parcelle était déjà exposée aux avalanches et ne pouvait pas être bâtie d'après les dispositions en vigueur. Ce raisonnement est rejoint par celui de l'arrêt TF 4A\_601/2009 précité, relatif aux défauts primaire et secondaire.

**cc)** En l'occurrence, les parties n'ont pas allégué que le contrat de vente prévoyait un régime particulier de transfert des risques. S'il est établi que le demandeur a payé un prix de 710'000 fr. pour l'appartement, la date de ce paiement n'est pas non plus alléguée. Dans ces circonstances, il faut en principe retenir que le transfert des risques a eu lieu au jour de la conclusion du contrat (art. 185 al. 1 CO), savoir le 18 mars 2009. Les parties retiennent toutefois des dates différentes : le demandeur soutient – en vertu de clauses du contrat qui ne ressortent pas de l'état de fait et, en substance, de l'art. 220 CO – que les risques lui ont été transférés le 31 mars 2009, alors que la défenderesse situe ce transfert au plus tard au jour de l'inscription au Registre foncier, le 3 avril 2009.

La question du moment du transfert des risques peut toutefois rester indéterminée dans le cas d'espèce puisque toutes les dates mentionnées ci-dessus sont postérieures à l'apparition du défaut. La CDAP a en effet retenu, dans son arrêt du 30 décembre 2010, que l'ECA avait soumis la délivrance du permis de construire du 23 décembre 2005 à la condition que les façades séparées de moins de 5 mètres soient équipées de

vitrages soient fixes et résistants au feu (partie en fait, let. A). Les juges administratifs ont considéré que la galerie litigieuse, qui était concernée par cette condition, ne pouvait dès lors pas remplir les exigences de l'art. 28 RLATC, relatives à l'aération nécessaire pour qu'une pièce soit considérée comme habitable. C'était ainsi à tort que la commune avait retenu, dans le permis de construire du 23 décembre 2005, que la galerie était habitable, ce qu'elle avait corrigé en délivrant un permis d'habiter partiel le 9 février 2010. La CDAP a confirmé la validité de cette révocation, au motif que la galerie litigieuse n'avait jamais rempli les conditions permettant son habitabilité (partie en droit, consid. 3). Cet arrêt n'a pas été contesté et est entré en force, et les parties n'ont au demeurant allégué aucun fait qui soit propre à le remettre en cause.

On retiendra dès lors, avec les juges administratifs, que la galerie était déjà viciée avant la vente, le 18 mars 2009, quand bien même les effets de ce défaut, savoir le refus d'octroyer un permis d'habiter la galerie, ne sont apparus qu'après la conclusion du contrat (ATF 98 II II 15 précité, cf. *supra* let. bb *in fine*).

**e)** Selon l'art. 200 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1). 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).

En l'espèce, la défenderesse n'allègue pas que le demandeur savait, au moment de la vente, que la galerie était inhabitable. Tous les éléments ressortant de l'état de fait conduisent par ailleurs à retenir le contraire. En effet, les plans remis au demandeur n'indiquaient rien de tel, mais mentionnaient la présence d'une salle de bains dans cet espace. Le demandeur a en outre obtenu de la défenderesse qu'elle y installe des vitrages ouvrants, ce qui confirme qu'il souhaitait y habiter - même s'il n'est pas établi qu'il connaissait les conditions de l'art. 28 RLATC, cette disposition n'étant pas décisive à cet égard - et qu'il entendait l'aménager en conséquence. On retiendra dès lors que le demandeur n'avait pas

connaissance du défaut lors de la signature du contrat de vente du 18 mars 2009.

**f)** Il découle ainsi de ce qui précède que l'appartement vendu par la défenderesse au demandeur était entaché d'un défaut au sens de l'art. 197 CO.

**IV.** L'acheteur d'une chose affectée par un défaut doit respecter certaines incombances pour faire valoir la garantie du vendeur.

**a)** L'art. 201 CO prévoit ainsi que l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et que s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3).

Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (ATF 98 II 191 consid. 4, JdT 1973 I 370); en revanche, sont tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (ATF 118 II 142 consid. 3b, JdT 1993 I 300; pour le tout TF 4A\_367/2009 du 2 novembre 2009 consid. 2.1). Le délai pour effectuer l'avis commence à courir à la découverte du défaut. Dans tous les cas, le maître doit pouvoir constater indubitablement l'existence des défauts de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Il n'en est pas ainsi dès qu'apparaissent les premiers signes de défauts évolutifs dans leur étendue ou leur gravité, mais uniquement lorsque le maître se rend compte - ou

devrait se rendre compte en application des règles de la bonne foi – que ce défaut équivaut à une inexécution du contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2; TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.1).

**b)** Il appartient au vendeur de se prévaloir (fardeau de l'allégation) de la tardiveté de l'avis. Dans le cas d'une telle contestation, il appartient alors à l'acheteur de prouver (fardeau de la preuve) à quel moment il a donné l'avis des défauts (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]; ATF 118 II 142 précité consid. 3a; ATF 107 II 172, JdT 1981 I 598; TF 4C.130/2006 précité consid. 4.2.3; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 6 ad art. 201 CO; Tercier/Favre, op. cit., n. 4530 p. 683). Cette jurisprudence s'applique aussi bien en matière de contrat d'entreprise (cf. TF 4C.130/2006 précité consid. 4.2.3) que de contrat de vente (ATF 131 III 145 consid. 7.2 *in fine*, JdT 2007 I 261, cité dans l'arrêt TF 4C.130/2006 précité).

**c)** En l'occurrence, la défenderesse ne prétend pas que l'avis des défauts par le demandeur serait tardif. Il ressort au demeurant de l'état de fait que le demandeur a été informé du caractère inhabitable de la galerie à la réception d'une lettre de la Municipalité du 3 septembre 2009, par laquelle un délai lui a été imparti pour procéder aux travaux de mise en conformité avec les prescriptions de l'ECA. Un avis oral a certes eu lieu en sus de cette lettre, mais la date de cet avis oral n'est pas établie. Cette déclaration n'est pas décisive dans le cas d'espèce, le demandeur pouvant encore espérer qu'un permis lui serait octroyé et ce, jusqu'à la réception de la lettre du 3 septembre 2009. Lorsqu'il a reçu cette dernière, il s'est plaint auprès de la défenderesse par courrier de son conseil du 16 septembre 2009, soit en temps utile.

Le demandeur est dès lors fondé à exercer ses droits à la garantie à l'encontre de la défenderesse.

**V. a)** L'art. 205 CO prévoit notamment que, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix soit de

faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire, soit de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value (al. 1). Lorsqu'il a intenté l'action rédhibitoire, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la résiliation n'est pas justifiée par les circonstances (al. 2).

Le choix d'exiger la résolution du contrat ou la réduction du prix de vente est un droit formateur. Selon la jurisprudence fédérale rendue en matière de contrat d'entreprise, la déclaration relative à son exercice, dans un sens ou dans un autre, est irrévocable (ATF 107 III 106 consid. 2; ATF 127 III 543 consid. 2a). Rien ne justifie en outre de soumettre le contrat de vente à un régime différent (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn 2 et 5 ad art. 205 CO; Honsell, op. cit., nn 1 ad art. 205 CO; Bohnet, Actions civiles, Conditions et conclusions, Bâle 2014, §66 N 3, p. 817). Le juge reste cependant libre, même si l'action rédhibitoire a été ouverte, de n'accorder qu'une indemnité pour la moins-value si les circonstances ne justifient pas d'annuler la vente rétroactivement, à tout le moins lorsque la garantie porte sur un objet matériel (art. 205 al. 2 CO; TF 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.6).

Aux termes de l'art. 205 al. 2 CO, la résolution du contrat n'est possible que si elle est "justifiée par les circonstances". La résolution est par exemple justifiée lorsque l'objet du contrat est inutilisable en raison du défaut ou lorsque les frais de réparation respectivement la moins-value sont importants et que le défaut ne peut pas être entièrement éliminé. Lorsque la continuation des rapports contractuels peut être attendue de l'acheteur et que les intérêts du vendeur plaident contre la résolution du contrat, seule la réduction doit être octroyée (ATF 124 III 456 consid. 4d/aa, JdT 2000 I 172 et réf. cit.; Honsell, op. cit., n. 7 ad art. 205 CO). Il s'agit d'un cas d'application du principe de la bonne foi. Au titre de "circonstances" justifiant ou non la résolution du contrat, il faut prendre en considération l'importance du défaut: lorsque celui-ci réside en l'absence d'une qualité essentielle ou que la chose est inutilisable, la résolution sera en principe justifiée; s'il y a plusieurs défauts, c'est l'addition des défauts dont il faudra tenir compte. L'importance du défaut joue un rôle même s'il

est établi que l'acheteur n'aurait pas contracté s'il avait connu le défaut. L'intérêt de l'acheteur et le comportement des parties peuvent également entrer en ligne de compte. Ainsi, la résolution apparaîtra injustifiée si les désavantages qu'elle entraîne pour le vendeur sont disproportionnés par rapport aux avantages qu'en retirerait l'acheteur. Elle apparaîtra en revanche justifiée si le vendeur a commis une faute grave ou dissimulé un défaut (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 12 ad art. 205 CO; Tercier/Favre, op. cit., nn 837 s. p. 124).

**b)** Dans le cas d'espèce, le demandeur a acquis un appartement de 157,6 m<sup>2</sup>, situé au deuxième étage, dans les combles et les surcombles de l'immeuble. A dire d'expert, cet appartement comprend 3,5 pièces habitables sur 85 m<sup>2</sup> (après rectification d'une erreur de calcul de l'expert) et une galerie non habitable de 77,07 m<sup>2</sup> dans les surcombles. Cette galerie couvre un peu moins de la moitié de la surface de l'appartement. Elle est éclairée de fenêtres en oblique au nombre de deux (selon le permis d'habiter partiel du 9 février 2010) ou trois (selon le fax de N. \_\_\_\_\_ du 23 mars 2009 et l'arrêt de la CDAP du 30 décembre 2010), devant être équipées de vitrages fixes pour respecter les normes en matière de protection contre les incendies. Cet équipement rend la galerie insuffisamment ventilée et donc inhabitable, savoir qu'elle n'est pas susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire (art. 28 RLATC). Cela étant, cet espace fait partie intégrante de l'appartement. La galerie est chauffée et peut faire l'objet, à dire d'expert, d'un usage restreint. Elle peut par exemple être utilisée comme espace de loisirs. Le fait que la galerie ne remplisse pas les conditions de l'art. 28 RLATC ne la rend ainsi pas encore inutilisable, ce qui vaut *a fortiori* aussi pour l'appartement pris dans son ensemble. Ce dernier n'a en outre pas non plus perdu toute valeur en raison de la non-conformité de la galerie avec l'art. 28 al. 1 RLATC. En revanche, l'expert a confirmé qu'il était moins attractif à la revente en raison du défaut, ce qui aura une influence certaine sur le prix. Rien par ailleurs dans l'état de fait ne permet de retenir que la défenderesse aurait agi par dol ou en faisant preuve de mauvaise foi. Au contraire, elle a requis et obtenu un permis de construire le 23 décembre 2005 pour une galerie habitable, de sorte que sa bonne foi

est établie. On ne peut ainsi rien retenir dans son comportement qui plaide en faveur d'une résolution du contrat, celle-ci apparaissant au contraire d'autant plus disproportionnée. Cette disproportion découle d'ailleurs déjà du seul fait que l'appartement est encore parfaitement utilisable.

Dans ces conditions, le demandeur doit être débouté de ses conclusions tendant à la résolution du contrat, seule la réduction du prix de vente étant encore possible (art. 205 al. 2 CO; cf. *supra* let. a).

**VI. a)** L'action en réduction de prix de l'art. 205 al. 1 CO ne tend pas à la réparation d'un préjudice par l'obtention de dommages-intérêts (ATF 129 III 18 consid. 2.4 *in fine*, rés. in JdT 2006 I 191, SJ 2003 I p. 208), mais à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, laquelle est à la base des contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192, JdT 1959 I 605; pour le tout: TF 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6 et les autres réf. cit.)

Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente, il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défauts et la valeur objective réelle de la chose (ATF 116 II 305 consid. 4a, JdT 1991 I 173; ATF 111 II 162 consid. 3a, rés. in JdT 1985 I 587; ATF 105 II 99 consid. 4a, JdT 1980 I 590; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 20 ad art. 205 CO). Pour faciliter le calcul de la réduction selon la méthode dite relative, la jurisprudence a établi deux présomptions: premièrement, la valeur de la chose exempte de défauts est égale au prix de vente convenu par les parties; secondement, la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 précité consid. 4a; ATF 111 II 162 précité consid. 3b et 3c). Le calcul de la moins-value doit être effectué à la date du transfert du risque (ATF 117 II 550 consid. 4b/bb, JdT 1993 I 136; TF 4A\_601/2009 précité consid. 3.2.6).

**b)** En l'occurrence, il est établi que l'appartement - sans les places de parc intérieure et extérieure - a été payé au prix de 710'000 fr.,

ce prix correspondant à une surface habitable de 157,6 m<sup>2</sup>. Selon la première présomption jurisprudentielle exposée ci-dessus – que rien ne vient renverser –, ce montant correspond au prix de la chose sans défaut. L'expert en a déduit un prix au m<sup>2</sup> de 4'505 francs.

Le défaut n'étant en l'espèce pas éliminable, il n'y a pas lieu d'appliquer ici la seconde présomption du Tribunal fédéral, relative aux coûts d'un tel procédé. On comparera dès lors les valeurs de l'appartement avec et sans défaut. Il résulte de l'expertise – après correction d'une erreur de calcul – que l'appartement avait une surface commercialisable de 122,4 m<sup>2</sup>, incluant la moitié de la surface des espaces à usage restreint (galerie et balcon) selon ce qui est d'usage pour les balcons. Il en découle que le prix de l'appartement avec le défaut est de 551'412 fr. (4'505 fr. x 122,4 m<sup>2</sup>).

La moins-value à laquelle le défendeur peut prétendre – savoir la différence entre le prix payé et la valeur réelle de l'appartement – se chiffre ainsi à 158'588 fr. (710'000 fr. – 551'412 fr.).

**VII.** Le demandeur réclame enfin le paiement de trois montants, à titre de dommages-intérêts. Dans sa demande, il a allégué avoir subi un dommage de 20'000 fr. correspondant aux frais de deux déménagements (all. 43 et 44), 10'000 fr. correspondant aux frais de recherches d'un nouvel appartement (all. 45) et 20'000 fr. correspondant aux autres frais divers à sa charge (all. 46). Dans son mémoire de droit (pp 35 ss), il relève que l'expertise judiciaire sur les allégués 43 à 46 a déterminé que ce dommage s'élevait à 46'180 fr. (16'700 fr. pour les frais de deux déménagements, plus 6'980 fr. pour les frais de recherche, plus 20'500 fr. pour les frais résultant de la dénonciation du crédit hypothécaire, soit 500 fr. pour les frais de dossier et 20'000 fr de pénalités). Il conclut donc à l'allocation de ce montant, à titre de dommage supplémentaire subi, et ce en application des art. 208 al. 3 et 97 al. 1 CO (mémoire, p. 36).

**a)** L'art. 208 CO, qui prévoit la restitution du prix payé et la réparation du dommage consécutif au défaut, règle les effets généraux de la résolution. L'art. 208 al. 3 CO prévoit, en particulier, que le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur de tout autre dommage, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable; l'art. 97 CO est dès lors applicable (Venturi/Zen Ruffinen, op. cit., n. 17 ad art. 208 CO; Tercier/Favre/Zen Ruffinen, op. cit., n° 852, p. 125). Selon la jurisprudence, si l'acheteur choisit de demander la réduction du prix de vente - et non plus la résolution du contrat -, il peut réclamer la réparation du dommage consécutif au défaut qu'il aurait subi, mais il doit alors se fonder sur les règles générales des art. 97 ss CO et non sur l'art. 208 CO (ATF 63 II 401, JdT 1938 I 306; Becker, Berner Kommentar, n. 2 ad art. 205 CO ; Tercier/Favre/Zen Ruffinen, op. cit., n° 886 et les réf. citées).

**b)** En l'occurrence, la distinction n'a du reste pas d'incidence. Dès lors que la résolution du contrat de vente n'a pas été admise, le demandeur ne doit pas restituer l'objet vendu ni, par voie de conséquence, déménager, rechercher un autre logement ou dénoncer de contrat hypothécaire. Il s'ensuit qu'il n'a pas pu subir aucun des préjudices du type de ceux qu'il a allégué avoir subis. Au demeurant, il ressort des considérants qui précèdent que la défenderesse n'a pas commis de faute contractuelle (cf. *supra* consid. V/b), de sorte que, même si l'existence d'un dommage consécutif au défaut avait été démontrée, ce dommage ne pourrait être réparé.

**VIII.** Le demandeur réclame un intérêt à 5% dès le 18 mars 2009.

Il ne précise pas le fondement en vertu duquel il exige un tel intérêt, qui peut prendre la forme d'une prestation contractuellement due (intérêt conventionnel), de la sanction de l'inexécution d'une obligation de payer une somme d'argent (intérêt moratoire) ou de la sanction de l'inexécution par le responsable de son obligation de réparer immédiatement le dommage (intérêt compensatoire; pour le tout cf. Sylvain Marchand, Intérêts et conversion dans l'action en paiement *in*

Bohnet (éd.), Quelques actions en paiement, Neuchâtel 2009, pp 69 ss spéc. n. 5 p. 72).

Il a été exposé ci-avant que l'action minutoire de l'art. 205 CO ne visait pas à réparer un dommage, mais à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 129 III 18 précité consid. 2.4; cf. *supra* consid. VI). Le demandeur ne peut par conséquent faire valoir qu'un intérêt moratoire, qui ne court pas dès la date à laquelle la prétention en capital est due (pour le point de départ de l'intérêt compensatoire, cf. TF 4A\_601/2009 précité consid. 3.2.6 *in fine*). En effet, l'art. 102 al. 1 CO prévoit que, sauf exceptions non réalisées en l'espèce (cf. al. 2), le débiteur d'une obligation exigible est en principe mis en demeure par l'interpellation du créancier. Une fois mis en demeure, le débiteur d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an sur cette somme (art. 104 al. 1 CO).

Dans le cas présent, l'interpellation de la défenderesse a eu lieu par courrier du 16 septembre 2009, qui a dû être réacheminé par lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2009. Cette lettre est ainsi réputée avoir été reçue le vendredi 2 octobre 2009, de sorte que l'intérêt moratoire, savoir 5% du montant alloué de 158'588 fr. court dès le lendemain, 3 octobre 2009.

**IX.** Succombant sur le principe de la résolution du contrat mais obtenant gain de cause sur une partie de ses conclusions pécuniaires, le demandeur a droit à des dépens réduits d'un tiers, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 33'196 fr. 65, savoir :

- a 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de  
) 0 . son conseil;
- b 1'000 fr pour les débours de celui-ci;  
) .
- c) 12'19 fr 65 en remboursement des deux tiers de son  
6 . coupon de justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos,  
prononce :**

- I.** La défenderesse M. \_\_\_\_\_ SA doit verser au demandeur E. \_\_\_\_\_ le montant de 158'588 fr. (cent cinquante-huit mille cinq cent huitante-huit francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 octobre 2009.
  
- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 18'295 fr. (dix-huit mille deux cent nonante-cinq francs) pour le demandeur et à 9'020 fr. (neuf mille vingt francs) pour la défenderesse.
  
- III.** La défenderesse versera au demandeur le montant de 33'196 fr. 65 (trente-trois mille cent nonante-six francs et soixante-cinq centimes), à titre de dépens.
  
- IV.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

La présidente :

F. Byrde

Le greffier :

L. Cloux

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 20 mars 2015, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

Le greffier :

L. Cloux