

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 mars 2026

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mmes Cherpillod et Elkaim, juges  
Greffière : Mme Rosset

\*\*\*\*\*

**Art. 312 al. 1 *in fine* CPC ; art. 18, 197 al. 1, 199, 200, 201 et 205  
al. 1 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, contre le jugement rendu le 15 janvier 2025 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à R\*\*\*, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 15 janvier 2025, motivé le 28 mars 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou la CPAT) a rejeté la demande déposée le 21 janvier 2021 par B.\_\_\_\_\_ contre C.\_\_\_\_\_ (I), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 72'116 fr. 30, étaient mis à la charge de B.\_\_\_\_\_ (II), dit que celui-ci rembourserait à C.\_\_\_\_\_ la somme de 91 fr. 30, versée à titre d'avance de frais judiciaires (III), et dit que B.\_\_\_\_\_ verserait à C.\_\_\_\_\_ la somme de 34'000 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu qu'une partie de la propriété dont il est question avait été construite, respectivement modifiée, sans autorisation. Selon l'expertise, qui n'était pas remise en cause par les parties et qui pouvait être retenue, la surface non autorisée était d'environ 155,30 m<sup>2</sup>, soit 101,20 m<sup>2</sup> au sous-sol, 33,50 m<sup>2</sup> pour la salle à manger et 20,60 m<sup>2</sup> pour le vide sanitaire. B.\_\_\_\_\_ savait, respectivement aurait dû savoir que le sous-sol et la salle à manger n'étaient pas conformes aux plan et règlement de la commune. Quant au vide sanitaire et à la fenêtre du bureau, aucune qualité promise ne pouvait être retenue s'agissant du caractère autorisé de ces espaces. En outre, l'accord de B.\_\_\_\_\_ pouvait être présumé en lien avec ces irrégularités juridiques, dès lors qu'il avait accepté celles - bien plus importantes - du sous-sol et de la salle à manger. Même à admettre l'absence d'une qualité attendue, la responsabilité de C.\_\_\_\_\_ ne pouvait être retenue, faute de diminution de la valeur de la chose ou de son utilité. En conséquence, B.\_\_\_\_\_ ne pouvait se prévaloir d'un droit à la garantie, singulièrement à la réduction du prix de vente, et sa demande devait être rejetée.

**B. a)** Par acte du 14 mai 2025, B.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme, en ce sens que C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) soit condamné à lui verser la somme minimale de 2'145'152 fr. 93, avec

intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020. A titre subsidiaire, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision.

Il n'a pas produit de pièces nouvelles à l'appui de son appel. Il a requis, à titre de mesures d'instruction, l'audition du notaire Me F.\_\_\_\_\_.

**b)** L'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

**c)** Par avis du 11 juillet 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** **a)** L'appelant est domicilié à la route S\*\*\*, à Q\*\*\*.

**b)** L'intimé est domicilié à T\*\*\*, à R\*\*\*.

**2.** **a)** Le 18 janvier 2019, les parties ont conclu un acte de vente immobilière par devant le notaire Me A.\_\_\_\_\_, portant sur la parcelle n° aaa du cadastre de la commune de Q\*\*\* sise route S\*\*\*, d'une surface de 1'128 m<sup>2</sup>, classée hors zone à bâtir, pour un prix de vente de 4'900'000 fr. payés par deux versements des 18 décembre 2018 et 14 janvier 2019.

Sur cette parcelle, se trouve notamment une maison de trois étages aménagés (sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage) dont la surface au sol est de 179 m<sup>2</sup>. Cette maison est un bien immobilier tout à fait unique et exceptionnel sur le marché, par sa situation géographique, ses aménagements et les vignes qui l'entourent.

**b)** L'appelant a été inscrit au registre foncier en qualité de propriétaire individuel de la parcelle en question le BB 2019.

**3.** Cette maison est constituée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée subdivisé en deux demi-étages (rez-inférieur et rez-de-chaussée), et d'un étage également subdivisé en deux demi-étages (rez-supérieur et étage). Elle comporte ainsi un nombre considérable d'escaliers.

Les divers espaces à vivre de la maison sont répartis comme suit :

- sous-sol : deux chambres, une salle de bain, une buanderie, une salle TV/home cinéma ;

- rez-inférieur : un hall, des toilettes visiteurs, un bureau, un accès au sous-sol ;

- rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une cuisine ouverte (y compris un espace de l'ordre de 20 m<sup>2</sup>, sans aucune cloison, qui ne forme qu'un seul volume avec le hall d'entrée et la cuisine ouverte), une salle à manger, une terrasse à l'est ;

- rez-supérieur : une salle à manger, un jardin d'hiver, deux terrasses à l'ouest et au sud ;

- étage : une salle TV, deux chambres, un dressing, une salle de bain, une chambre parentale avec salle de bain.

**4.** La maison a été construite dans les années 1950-1960.

**a)** Selon les plans autorisés du projet de construction initial en octobre 1957, le volume correspondant au sous-sol actuel n'existait pas.

**b)** Sur le plan du 31 mars 1960 intitulé « *sous-sol* » (qui correspond à l'actuel rez-inférieur), figurent « *la cave, la lessiverie, la chaufferie et le vide sanitaire* ».

**c)** Sur le plan du 20 octobre 1959 du « *rez-inférieur* » (qui correspond à l'actuel rez-de-chaussée), figurent notamment la cuisine, deux chambres, une salle de bains et des toilettes. A l'époque, cet espace était plus petit que l'espace actuel de 33,5 m<sup>2</sup>.

**5.** L'intimé a acquis la parcelle n° aaa en 2007 au prix de 1'550'000 francs. Il a ensuite rénové la maison, mandatant à cet effet l'architecte G. \_\_\_\_\_.

**a)** Durant la rénovation, certains travaux ont été effectués sans autorisation de construire. Ainsi, le sous-sol actuel a été construit en sous-œuvre et n'a pas été autorisé.

**b)** Tout l'espace de l'actuel rez-inférieur a également été rénové sans autorisation, soit l'abattement des cloisons du vide sanitaire, la modification de l'accès au rez-inférieur depuis le rez-supérieur, la création de toilettes visiteurs, d'un hall et d'un bureau avec, dans cette dernière pièce, la réalisation d'une fenêtre de 2,60 m sur 1 m donnant directement sur des aménagements extérieurs.

**c)** A l'actuel rez-de-chaussée, dans le prolongement de la cuisine ouverte au sud, un espace de 33,5 m<sup>2</sup> a été créé. Cet espace a été autorisé comme une terrasse couverte (véranda), soit une surface annexe non habitable. Dans les faits, ce volume ne forme qu'un avec la cuisine ; il est habitable, chauffé et a été aménagé comme salle à manger.

**d)** Le permis d'habiter n° D de la commune de Q\*\*\* a été délivré à l'intimé le J 2009. Ce permis a fait suite à une enquête publique qui s'est déroulée du N au P 2007.

**e)** Les plans de la mise à l'enquête de juin 2007 représentaient l'étage du rez-de-chaussée/rez-inférieur comme suit :



c) La plaquette de vente présentait le bien en question comme suit :

**Exclusif**  
**Magnifique propriété au milieu des vignes**



Cette villa contemporaine, rénovée totalement en [REDACTED] offre toutes les qualités d'une belle et spacieuse villa familiale. Construite au milieu des vignes du Lavaux, patrimoine classé de L'Unesco, bénéficiant d'une vue exceptionnelle et d'une proximité au Lac Léman. La maison est située dans un havre de paix et de sérénité.

La maison est composée de 3 chambres, 2 salons/séjours, 1 salle à manger et une vaste cuisine équipée de dernières technologies et aménagée en pièce à vivre. Un bureau, une salle de jeux/TV/home cinéma complètement équipé et une buanderie viennent compléter l'ensemble. 3 salles de bain/douche. Deux chambres pour invités viennent compléter l'ensemble.

Les matériaux utilisés sont raffinés et élégants, comme la pierre naturelle italienne pour les sols, des salles de bain Antonio Luppi, des éclairages Flos, etc.

La maison dispose d'un beau jardin, de plusieurs terrasses et balcons.  
Un grand garage pour et 2 places de parking sur la propriété.  
Les commerces, le centre [REDACTED] et les transports publics sont à proximité immédiate.  
Taux d'imposition communal : [REDACTED]

**L'ESSENTIEL DU BIEN**

VILLE : [REDACTED] PRIX : CHF 5 000 000

TYPE : **Maison**

SURFACE : **400 m<sup>2</sup>**

SURFACE TERRAIN : **1128 m<sup>2</sup>**

VUE : **Panoramique Lac Montagnes**

CHAMBRES : **5**

Référence : [REDACTED]

7. a) Avant la vente, l'appelant a visité la maison à trois reprises avec sa compagne, M. \_\_\_\_\_, tous deux accompagnés du courtier. A chacune de ces occasions, la maison était entièrement meublée (*homestaging*), y compris les pièces au sous-sol.

b) Interrogé sur l'allégué 168 selon lequel lors de ses rencontres avec l'appelant, il avait systématiquement indiqué que le sous-sol n'était pas habitable et ne revêtait donc pas un caractère officiel et autorisé, le témoin L. \_\_\_\_\_ l'a confirmé. Il a en outre ajouté qu'en tant

que courtier professionnel, il ne pouvait pas dire que le sous-sol était habitable.

**c)** A teneur des déclarations des témoins L.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, au cours des visites de la maison, le courtier n'a pas expressément présenté les différents espaces à vivre comme habitables, au sens juridique du terme, ni n'a indiqué le caractère non autorisé de certaines parties de la maison.

**8.** **a)** L'appelant a sollicité que les plans soumis aux autorités de police des constructions lui soient remis afin d'examiner les possibilités de construire un ascenseur allant du sous-sol à l'étage. Ce dernier a indiqué, dès les prémises des négociations, qu'il souhaitait absolument installer un ascenseur faute de quoi il n'entendrait pas acquérir le bien. Le courtier n'a relevé aucune objection à ce projet. Il a encouragé l'appelant et lui a proposé de lui donner le contact de G.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'architecte), l'architecte qui avait effectué les travaux de rénovation en 2007 pour le compte de l'intimé et qui connaissait parfaitement la maison.

**b)** Entendu en qualité de témoin, l'architecte a déclaré que l'appelant savait, avant la vente, qu'il existait un sous-sol et qu'il lui avait dit qu'il ne pouvait pas apparaître sur les plans. Il a également ajouté que dans la demande d'autorisation de l'ascenseur, « *on n'a pas fait figurer le sous-sol vu qu'il n'était pas officiel* ».

**9.** **a)** Le projet d'acte de vente immobilière relatif à la parcelle n° aaa a été transmis aux parties le 4 janvier 2019 par Me F.\_\_\_\_\_, notaire à V\*\*\*, par courrier électronique. Ce projet comporte notamment la clause suivante : « [...] *Pour permettre à l'acheteur de faire les déclarations qui précèdent, le vendeur déclare ici qu'à ce jour : [...] la construction sise sur ladite parcelle est conforme aux plan et règlement en vigueur dans la commune de Q\*\*\* [...]* » (ci-après : la clause).

**b)** En lien avec cette clause, le notaire a précisé, dans un email du 25 mai 2020 adressé au conseil de l'intimé, que « *c'est une*

*clause usuelle et non de style qui figure dans mes projets. En effet, la non-conformité d'un bâtiment peut-être un défaut qui risque d'avoir des conséquences importantes pour un acheteur. Ce dernier doit, à ce sujet se fier à la parole du vendeur, raison pour laquelle j'intègre cette clause depuis quelques années déjà à mes projets ».*

**10. a)** Le 9 janvier 2019, une rencontre a été organisée entre l'appelant, M. \_\_\_\_\_, le courtier et l'architecte, dans les bureaux de ce dernier. Lors de cette séance, l'appelant et sa compagne ont posé de nombreuses questions. Des plans de la maison leur ont été remis. Ils ne contenaient pas de plan du sous-sol.

**b)** A la suite de la séance du 9 janvier 2019, M. \_\_\_\_\_, sans nouvelle des divers intervenants, a transmis par courriel du 14 janvier 2019 un récapitulatif des délais et des tâches incombant à chacune des personnes présentes. Le texte du courriel était le suivant : « *Bonjour à vous deux, le temps passe très vite et nous réalisons que nous n'avons pas mis par écrit les conclusions de notre entrevue. Vous les trouverez donc en annexe ainsi que l'avant-projet de mise en place d'un ascenseur. Bonne soirée à vous deux ! Cordialement M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_* » (pièce 103). Les pièces jointes indiquées étaient les suivantes : « *plans avec ascenseur.zip ; S\*\*\* séance 1.docx* » (pièce 104).

Les plans transmis ne comportaient pas de sous-sol.

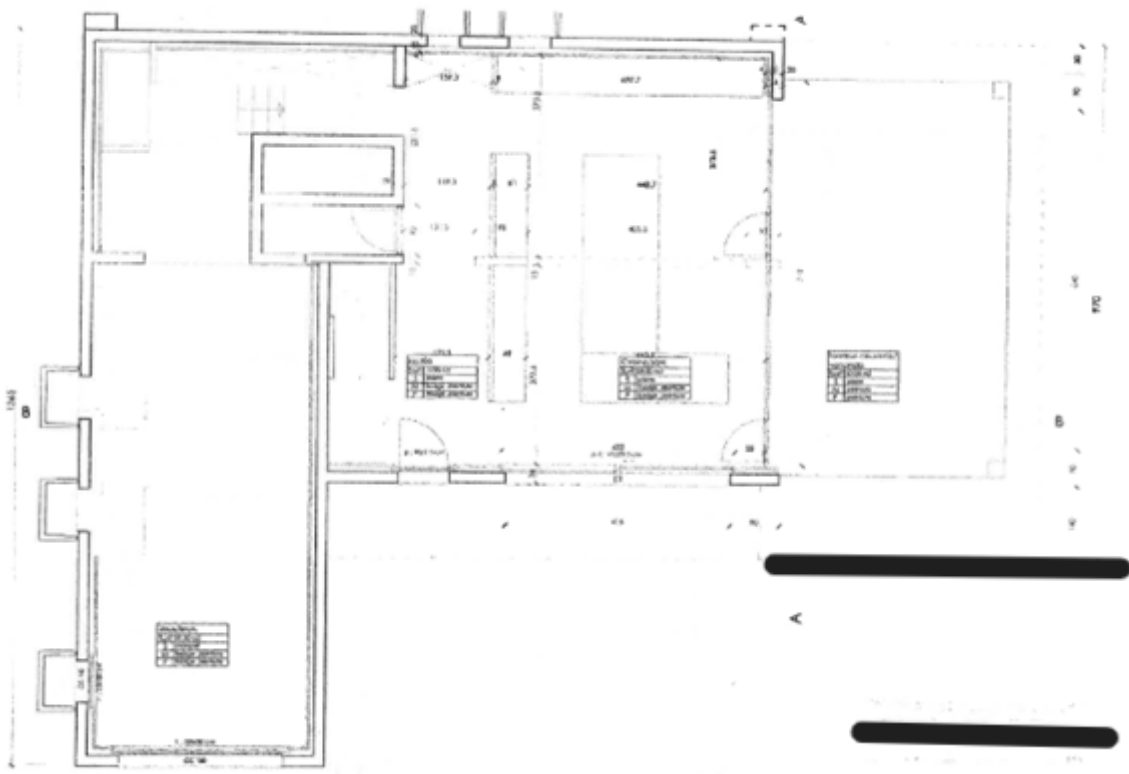
Quant au résumé de la séance du 9 janvier 2019, il prenait la forme suivante :

MEMO DE LA SEANCE 9 JANVIER 2019 - [REDACTED] LAUSANNE

- [REDACTED]
- Délai [REDACTED] avant la fin de la semaine
- o envoi du permis d'habiter de la commune [REDACTED]
  - o la liste des entreprises et leurs coordonnées [REDACTED]
  - o les travaux effectués lors de la rénovation sur [REDACTED]
- Délai [REDACTED] la semaine prochaine
- o un devis pour les honoraires relatifs à la demande de transformation du garage jusqu'à obtention de l'autorisation de construire
  - o un autre devis pour l'exécution des travaux (+passage)
  - o un devis pour les honoraires relatifs à la demande de pose de l'ascenseur et pour l'exécution des travaux.
- [REDACTED]
- Délai [REDACTED] avant le 18 janvier 2019, date de la signature de l'acte de vente
- o produire les contrats de maintenance éventuels
  - o faire vérifier les portes par le menuisier (hall des chambres communicantes, chambre parents, pièce sous-sol, bruit frottement armoire parents et hall sous-sol)
  - o examiner où doit être reposée la sonde qui traîne dans le jardin
  - o produire les télécommandes alarme et mode d'emploi
  - o rendez-vous [REDACTED] pour explications de fonctionnement
  - o jardinier passe enlever les feuilles larges sur tout le gazon + entretien taille arbustes, graminées etc... et mandat pour une intervention (unique) après la neige (fin février, début mars) pour mettre l'engrais, enlever les feuilles larges, etc.. aux frais des vendeurs
  - o demander que le jardinier donne les explications de mode d'emploi de l'arrosage automatique
  - o contrôler si la vidange de la fosse septique a bien été effectuée au départ des locataires, sinon la faire effectuer
  - o prévoir de donner les explications relatives au passage des fils pour l'installation BOSE (Ampli général) pour savoir où situer la centrale
  - o indiquer le nom du vigneron intervenant sur les plans de vignes et l'entente conclue avec le propriétaire
  - o contrôle de électricité (vérification fonctionnement)
  - o s'assurer que toutes les installations de la maison fonctionnent avant la vente
  - o Devis et mandat de nettoyage de la maison prévu avant l'état des lieux à charge des vendeurs reporté après les travaux intérieurs réalisés par les acheteurs avant leur emménagement

11 janvier 2019

Les plans annexés, sans le sous-sol, sont les plans qui lui ont été remis lors de la séance du 9 janvier 2019, soit :



c) Par email du 14 janvier 2019 à 17h56, l'architecte a transmis à la compagne de l'appelant et au courtier le permis d'habiter de la propriété, ainsi que le courrier du 13 avril 2010 du SDT (cf. ch. 5. f *supra*).

**11.** a) Les parties ont signé l'acte de vente le 18 janvier 2019.

b) L'acte de vente prévoit notamment la clause suivante :

*« 2. La parcelle objet du présent acte est transférée dans son état actuel, que l'acheteur déclare bien connaître et pour lequel il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits, ses parties intégrantes et ses accessoires, libre [de] toute occupation et de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.*

*L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie. Demeure réservé l'article cent nonante-neuf du Code des Obligations disposant que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.*

*Pour permettre à l'acheteur de faire les déclarations qui précèdent, le vendeur déclare ici qu'à ce jour :*

- la villa ici vendue est dans un très bon état d'habitation et d'utilisation,*
- la parcelle objet du présent acte est libre de toutes (sic) occupation, droit d'habitation, bail, usufruit, droit d'emption ou de préemption,*
- la construction sise sur ladite parcelle est conforme aux plan et règlement en vigueur dans la commune de Q\*\*\*,*
- qu'à sa connaissance, la parcelle aaa susdésignée ne fait l'objet d'aucune charge de contamination (pollution des sols et/ou du bâtiment notamment à l'amiante, au plomb ou à d'autres produits dangereux) et que celle-ci ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherches de localisation, par le notaire soussigné, sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'État de Vaud,*
- en ce qui le concerne et au sujet de la parcelle ici vendue, elle ne fait l'objet d'aucun procès, menace de procès ou d'hypothèques légales.*

*L'acheteur a pris bonne note de la zone vigneronne sur laquelle est située la parcelle ici vendue et il déclare avoir parfaitement connaissance des restrictions de constructibilité du fait de cette zone. ».*

Lors de son interrogatoire, l'intimé a déclaré qu'il avait accepté la clause en lien avec les garanties données par le vendeur et

reproduite ci-dessus parce qu'il avait eu « *la conviction que le courtier avait dûment informé les acheteurs de tous les espaces précédemment non autorisés* ».

**c)** Avant la signature de l'acte, celui-ci a été lu dans son intégralité par le notaire.

**d)** Lors de la lecture de l'acte, les parties n'ont pas fait de commentaires en lien avec l'une ou l'autre des clauses.

**12. a)** Le 18 mars 2019, l'architecte a déposé un dossier de mise à l'enquête pour « *la création d'un ascenseur et la modification de l'escalier du bâtiment sur la parcelle no aaa ou S\*\*\*, Q\*\*\* propriété de M. et Mme B. \_\_\_\_\_* ». Ce dernier a signé le dossier par procuration.

Les plans produits à l'appui du dossier ne comprenaient pas la surface de sous-sol construit sans autorisation (allégué 9 et pièce 6).

**b)** Entendu en qualité de témoin, il a déclaré qu'« *en général, on remet une copie de la demande et des annexes au client, au moment où on dépose à la commune* ».

**c)** L'appelant a mené à bien son projet d'ascenseur, qui a été créé et qui existe.

**13. a)** Le 6 mars 2019, l'ECA (Etablissement cantonal d'assurance) a adressé à l'appelant la police d'assurance bâtiment. Celle-ci prévoit notamment la rubrique suivante :

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Bâtiment original :				
Rez-de-chaussée :				
Entrée, cuisine, hall et local technique	132	3	396	634'615.39
Combles y compris toiture :				
Séjour, partie nuit logement enfants	132	3.5	462	987'179.49
Extension nouvelle côté Est :				
Rez : véranda Sud-Est	47	3	141	225'961.54
Combles y compris toiture :				
Partie nuit des parents	47	3.5	165	352'564.10
		<b>Total:</b>	<b>1'164</b>	<b>2'200'320.52</b>

**b)** Le 27 novembre 2019, l'ECA a envoyé à l'appelant une police d'assurance bâtiment qui prévoit notamment la rubrique suivante :

<u>Description volumique</u>	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol :				
Partie Sud-Est : cave à vin et cave	47	3.05	143	143'000.00
Partie centrale :				
2 chambres, 1 salle de bains, buanderie	64	3.05	195	273'000.00
Rez-de-chaussée :				
Partie Sud-Est : salle à manger	47	2.75	129	167'700.00
Partie centrale : entrée, cuisine, hall	64	2.75	176	246'400.00
Partie Nord :				
Bureau, local technique	68	2.85	194	252'200.00
Combles y compris toiture :				
Partie Sud-Est : suite parentale	47	3.5	165	264'000.00
Partie centrale : salon, 2 chambres, 1 salle de bains	64	3.5	224	358'400.00
Partie Nord : séjour	68	4	272	408'000.00
Balçon sur pilier	12	5.75	69	69'000.00
Terrasse sur pilier	17	1.5	26	39'000.00
Ascenseur-monte personnes :				60'000.00
			<b>Total:</b>	<b>1'593 2'280'700.00</b>

**14. a)** Par courrier du 12 février 2020 de son conseil, l'appelant a formellement notifié un avis des défauts à l'intimé, dont le contenu est notamment le suivant :

*« [...] mon mandant s'est enquis de la surface en mètres carrés habitables de la maison existante. A cet égard, un permis d'habiter faisant mention des mètres carrés habitables a été remis à mon mandant et une clause précisant que "la construction sise sur ladite parcelle est conforme aux plans et règlements en vigueur dans la commune de Q\*\*\*" a été expressément incluse dans l'acte de vente notari[é] du 18 janvier 2019. Cela étant, mon mandant a reçu des informations de l'Etablissement d'assurance contre les incendies et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) en vertu desquelles l'habitabilité de la maison sise sur ladite parcelle pourrait être douteuse pour une partie des surfaces vendues. [...] ».*

Le conseil de l'appelant a également sollicité la production de « tous les plans approuvés par la Municipalité de Q\*\*\* à l'occasion de la remise du permis d'habiter » dans son courrier du 12 février 2020.

**b)** L'avis des défauts a été réitéré par avis des 13 mars et 11 juin 2020 en précisant notamment ce qui suit :

*« les locaux existants au sous-sol et non représentés sur les plans que vous m'avez communiqués auraient été réalisés en sous-œuvre et pourraient ne pas avoir été autorisés. [...] le local au nord-est de*

*la maison ne fait pas l'objet d'une légende, alors même qu'il est en réalité habitable et ne forme qu'un seul volume avec les locaux adjacents. [...] la fenêtre au sous-sol, sous le jardin d'hiver, donnant [à] l'ouest apparaît ne pas avoir fait l'objet d'une autorisation et vous communique ainsi l'avis des défauts afférant à cet objet ».*

**c)** Le 21 octobre 2020, le conseil de l'appelant a écrit au conseil de l'intimé ce qui suit :

*« Par la présente, je vous informe que la Municipalité de Q\*\*\* se rendra dans la maison sise route S\*\*\* à Q\*\*\* le 10 novembre 2020 à la suite de la demande de permis relative à l'installation d'un ascenseur. Il paraît vraisemblable que la Commune constate à cette occasion les défauts que mon mandant a fait valoir à l'encontre de votre mandant, et en particulier s'agissant des surfaces aménagées au sous-sol. Ainsi, je saisis cette occasion pour vous proposer à votre mandant (sic) d'être présent ou représenté lors de cette visite ».*

**d)** Le 28 octobre 2020, le conseil de l'intimé a répondu au conseil de l'appelant par la lettre suivante :

*« Cher Confrère,*

*Agissant au nom et pour le compte de M. C. \_\_\_\_\_, je donne suite à votre correspondance du 21 octobre 2020. Mon client n'est absolument pas concerné par la problématique et en particulier la visite de la municipalité de Q\*\*\*, prévue le 10 novembre 2020 chez votre client. Comme déjà écrit à de multiple reprise, comme cela ressort de nombreuses pièces et comme cela a été confirmé par l'architecte M. G. \_\_\_\_\_ et par le courtier M. L. \_\_\_\_\_, M. B. \_\_\_\_\_ était informé de tout et, surtout, du caractère non-officiel/non-autorisé du sous-sol. Votre client a, nonobstant, voulu entreprendre des travaux d'installation d'un ascenseur et pris, ce faisant, le risque de faire constater par l'autorité qu'il y aurait, cas échéant, un problème avec ce sous-sol. Il a décidé tout cela, avant l'achat du 18 janvier 2019, et doit par conséquent répondre seul de ses choix et agissements, à l'exclusion de la partie venderesse. Il n'y a pas de défaut, mais pour autant qu'il y en ait un, on se situe clairement dans les hypothèses envisagées par l'art. 44 CO, à savoir la création du dommage par le lésé lui-même, voire son augmentation ou l'aggravation de la situation du débiteur. M. B. \_\_\_\_\_ doit donc gérer seul ce qu'il a engendré lui-même, en rapport avec la municipalité de Q\*\*\*. Quel qu'en soit le résultat, il ne sera pas légitimé à venir s'en plaindre devant un juge civil dans une action contre M. C. \_\_\_\_\_ : nemo auditur... Vous expliquerez à votre client l'adage en son entier et ce qu'il signifie. Je me réserve de me prévaloir de la présente. Veuillez croire, Cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués ».*

**e)** L'appelant a exigé la réduction du prix et réclamé à l'intimé la somme de 2'200'000 francs. Par courrier du 17 juin 2020, l'intimé a

indiqué « *qu'il ne sera donné aucune suite à la mise en demeure de paiement formulée* ».

**f)** L'appelant n'a pas donné suite à la proposition de l'intimé d'annuler la vente et de lui restituer le prix de vente.

**15.** En cours d'instance, une expertise a été confiée à BJ.\_\_\_\_\_, architecte, et à BK.\_\_\_\_\_, courtière en immobilier (ci-après respectivement : l'expert, l'experte et conjointement les experts). Une séance de mise en œuvre a été tenue le 21 juillet 2022 et une visite de la maison a eu lieu le 12 octobre 2022. Les experts ont déposé leur rapport le 18 novembre 2022. L'appelant a sollicité un complément d'expertise, qui a été ordonné. Les experts ont rendu leur rapport complémentaire le 23 août 2023. L'appelant a sollicité un deuxième complément d'expertise, qui a été ordonné. Les experts ont rendu leur rapport le 26 janvier 2024. Il ressort du rapport d'expertise et de ses compléments ce qui suit.

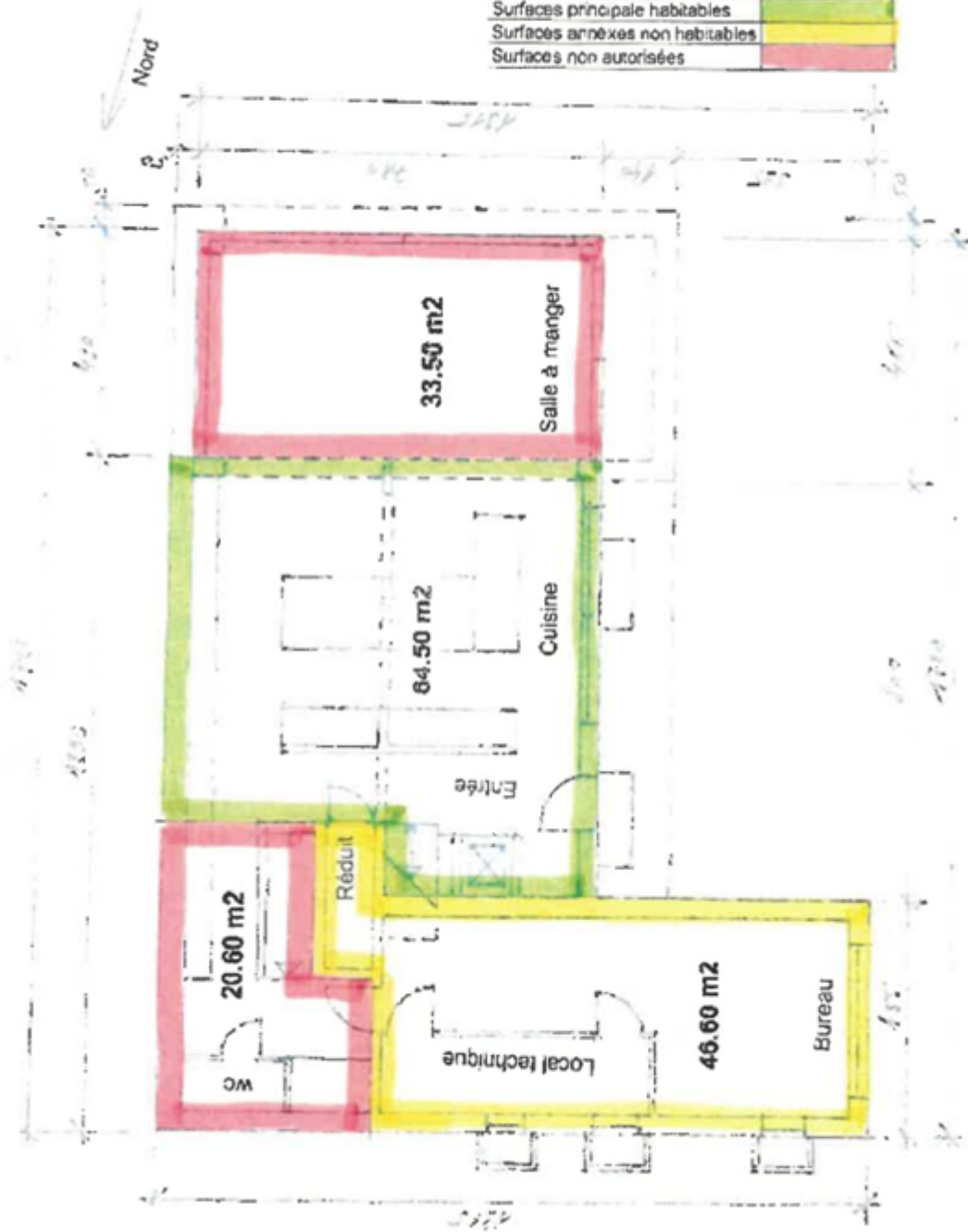
**a)** L'expert a constaté qu'un sous-sol avait été réalisé dans le vide sanitaire sous la cuisine et la terrasse extérieure, qu'une extension avait été réalisée dans le vide sanitaire derrière la cuisine, qu'une salle à manger avait été construite en lieu et place de la terrasse couverte au sud de la cuisine et qu'un bureau avec fenêtre avait été aménagé dans les caves à l'arrière de la villa. A dire d'expert, ces aménagements n'avaient pas fait l'objet de mises à l'enquête en vue de l'obtention d'un permis de construire et, de ce fait, n'ont pas été autorisés par les autorités publiques.

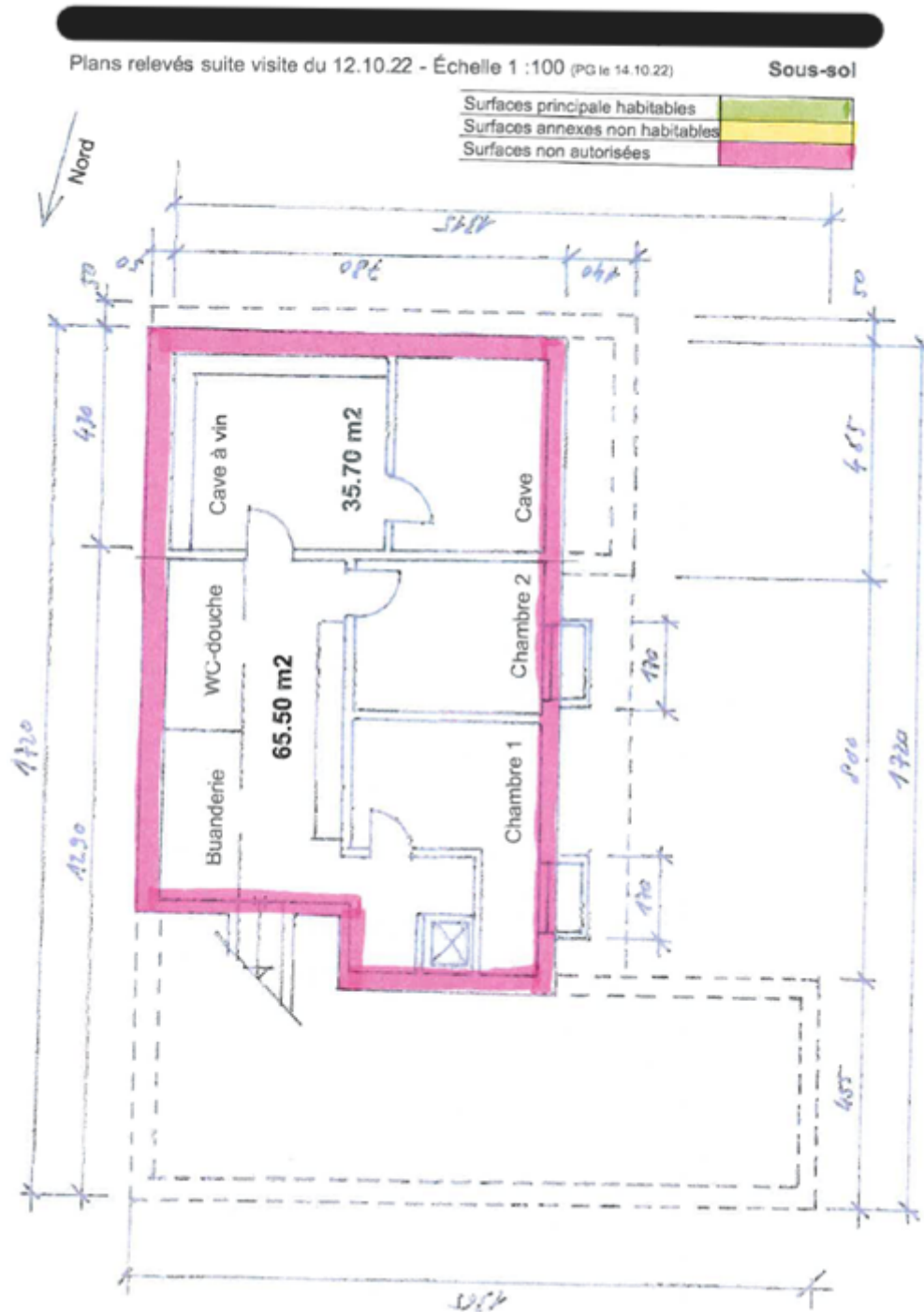
**b)** L'expert a relevé que la surface non conforme aux règles d'aménagement du territoire et de la police des constructions était d'environ 155,30 m<sup>2</sup>, soit 35 % de la maison représentant une surface totale de 445 m<sup>2</sup>. La surface construite en sous-œuvre sans autorisation est ainsi, selon l'expert, d'environ 65,50 m<sup>2</sup> en ce qui concerne les deux chambres, le wc-douche et la buanderie, et de 35,70 m<sup>2</sup> en ce qui concerne la cave à vin et la cave, soit 101,20 m<sup>2</sup> au total pour le sous-sol. En outre, le vide sanitaire, soit 20,60 m<sup>2</sup>, a été transformé sans



Plans relevés suite visite du 12.10.22 - Échelle 1 : 100 (PO de 14.10.22) Rez-de-chaussée

Surfaces principale habitables	Vert
Surfaces annexes non habitables	Jaune
Surfaces non autorisées	Rose





c) L'expert a également constaté d'autres irrégularités, notamment en ce qui concerne l'éclairage des deux chambres du sous-sol et la hauteur sous plafond de celles-ci. Des irrégularités ont également été relevées en lien avec la hauteur sous plafond du bureau et sa fenêtre qui n'a pas été autorisée. Selon l'expert, ces irrégularités peuvent être considérées comme secondaires du fait que ces espaces habitables ont été aménagés dans des volumes non autorisés.

**d)** A dires d'experts, la surface brute de plancher habitable autorisée est d'environ 229 m<sup>2</sup>, à laquelle il convient d'ajouter 60,70 m<sup>2</sup> de surfaces annexes non habitables mais autorisées.

**e)** L'expert a retenu, sur la base du décompte de l'étude d'architectes H. \_\_\_\_\_ du 10 décembre 2009, que l'intimé a investi 2'206'754 fr. 95 pour rénover entièrement la propriété peu après sa prise de possession en 2007.

En outre, selon l'expert, la quasi-totalité des frais engagés par l'intimé entre 2009 et 2019 pour un total de 461'283 fr. 80 concerne de la location de mobilier, de l'entretien du jardin, de l'entretien des installations techniques et d'aménagements extérieurs qui n'ont aucune incidence sur la valeur du bâtiment en lui-même. L'intimé a encore payé la somme de 158'319 fr. de frais de courtage pour la vente de la propriété à l'appelant.

**f)** L'experte a quant à elle relevé que l'impact d'une éventuelle moins-value ne pouvait pas être basé uniquement sur la surface habitable ou sur une pondération arithmétique des différentes surfaces. En outre, l'application d'un prix unique au mètre carré pour des surfaces en sous-sol ou dans les étages serait inadéquate. A dires d'experte, plusieurs critères sont déterminants pour l'établissement de la valeur d'un bien tel que celui en question, notamment la valeur intrinsèque du bien, la qualité de la situation, l'attrait du marché pour ce type de bien et le niveau de l'offre et de la demande, étant précisé que pour le type de bien dont il est question, la qualité de la situation et de l'environnement représente une quote-part importante de sa valeur. Selon l'experte, la moins-value pouvant être imputée au prix de vente dépend des éventuelles possibilités de mise en conformité subséquente ou de l'exigence ou non des autorités de procéder à une remise en état. L'experte a ainsi distingué les trois hypothèses suivantes :

**fa)** Dans la première, la maison continue à être utilisée en son état actuel, sans qu'une remise en état ne soit exigée par les autorités.

Dans un tel cas, la moins-value n'est pas réalisée et reste hypothétique. Elle pourrait se concrétiser en cas de vente ; une moins-value n'est toutefois pas déterminable, selon l'experte, puisqu'elle dépend de facteurs inconnus et non chiffrables (état du marché au moment de la revente, acceptation ou non du risque d'un futur acquéreur notamment). Le risque de devoir procéder à des travaux de remise en état pourrait toutefois être pris en compte et chiffré à 435'108 fr. (soit le prix des travaux de remise en état, cf. *infra* fb). Le prix de vente serait alors de 4'464'892 fr. (4'900'000 fr. - 435'108 fr.). L'experte a également précisé qu'un prix de 4'900'000 fr. pourrait difficilement être revu à la hausse en cas de vente, même si toutes les surfaces et volumes devaient être autorisés, tout en précisant qu'une telle hypothèse était peu vraisemblable. En effet, selon l'experte, les surfaces non autorisées ne pourront pas devenir conformes à court ou moyen terme, même partiellement.

**fb)** Dans la deuxième hypothèse, des travaux de mise en conformité sont exigés. Dans ce cas, la moins-value minimale correspond au montant des travaux nécessaires. Ce montant a été estimé à 435'108 fr. par l'experte, plus ou moins 20 % pour une remise en état totale. Les coûts de déménagement, les frais d'hébergement durant les travaux, les frais administratifs et les éventuelles amendes n'ont pas été prises en compte. Selon l'experte, la valeur de la perte d'usage de surfaces concernées dépend, le cas échéant, de la décision des autorités relative à la mise en conformité.

**fc)** Enfin, dans la troisième hypothèse, en cas de déconstruction accidentelle et une reconstruction des surfaces non autorisées qui n'est pas admise, seule une surface de 289,70 m<sup>2</sup> pourrait être retenue. Dans ce cas, le prix au mètre carré serait de 16'914 fr. 05 (4'900'000 fr./289,70 m<sup>2</sup>). Selon l'experte, cette valeur au mètre carré, pour un objet profitant de sa situation et de son standing, reste dans la norme.

**g)** A dires d'experts, compte tenu des paramètres constitutifs du prix tels que l'emplacement de premier ordre, la vue sur le lac, la

rareté de la localisation, la qualité des matériaux de construction et des aménagements, le niveau de prix convenu par les parties n'apparaît pas être hors marché. En outre, ce type de bien s'adresse en règle générale à une clientèle très aisée pour laquelle la valeur d'amateur primera sur toutes autres considérations. Selon l'expert, bien qu'il existe un risque lié à la valeur du bien en raison de la non-conformité de celui-ci aux règlements de construction et à l'affectation de la zone, ce risque ne peut pas être chiffré de manière certaine. D'une part, en raison des particularités du bien en question, notamment le fait qu'il s'agit d'un bien d'amateur pour lequel un achat « *coup de cœur* », basé sur des critères subjectifs, est prépondérant et, d'autre part, du fait que le prix de vente d'un tel bien est très aléatoire précisément en raison de ces particularités. Ainsi, un prix de vente de 4'900'000 fr. au regard uniquement de la surface autorisée en mètre carré, soit 289,70 m<sup>2</sup>, correspond, selon l'expert, aux prix actuels du marché, à savoir 16'914 fr. 05 le mètre carré.

**16. a)** L'appelant a introduit une requête de conciliation à l'encontre de l'intimé le 21 août 2020. Une audience de conciliation a eu lieu le 6 octobre 2020, au terme de laquelle une autorisation de procéder a été délivrée à l'appelant.

**b)** Par demande du 21 janvier 2021, l'appelant a pris, avec suite de frais, les conclusions suivantes :

- « I. Condamner C. \_\_\_\_\_ à payer immédiatement à B. \_\_\_\_\_ un montant minimal de CHF 2'200'000, avec intérêts à 5% l'an dès le 14 janvier 2019, sous réserve d'amplification en cours de procédure ;
- II. Réserver le droit à B. \_\_\_\_\_ de faire valoir de nouvelles conclusions au titre de dommage ».

**c)** Par réponse du 31 mai 201, l'intimé a conclu, avec suite de frais, au rejet de la demande.

**d)** Lors de l'audience du 26 avril 2022, le témoin F. \_\_\_\_\_, notaire, n'a pas pu être entendu, faute d'être délié du secret professionnel

par l'intimé. Une audience d'audition de témoins a également eu lieu le 28 juin 2022.

**e)** Par décision du 19 juillet 2022, le juge délégué de la CPAT a rejeté les requêtes de *novas* des parties du 4 mai 2022.

**f)** Par décision du 6 avril 2023, il a renoncé à assigner une nouvelle fois le témoin F. \_\_\_\_\_, considérant qu'il n'avait pas été délié de son secret professionnel et qu'il pouvait dès lors valablement refuser de collaborer.

**g)** Par décision du 4 juin 2024, il a refusé de procéder à une inspection locale.

**h)** Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de jugement et ont déposé des plaidoiries écrites le 5 septembre 2024. Elles ont déposé des plaidoiries écrites responsives le 15 novembre 2024.

**i)** Le 15 janvier 2025, la CPAT a rendu le dispositif de son jugement, notifié aux parties le lendemain.

**j)** Par courriers respectivement des 21 et 27 janvier 2025, l'appelant et l'intimé ont demandé la motivation du jugement.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est 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 doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de

la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Déposé en temps utile (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC) devant l'autorité compétente pour en connaître par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte et l'appel est recevable.

**2.** L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

**3.** L'appelant estime, se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la Cour de céans, qu'en l'absence de toute mention de la surface habitable tant dans l'acte de vente que sur les autres documents

en lien avec la transaction immobilière, notamment les plans, l'interprétation de la volonté interne des parties, selon le principe de la confiance, justifiait de se référer à la surface indiquée sur la plaquette promotionnelle qui indiquait de manière claire, la surface de 400 m<sup>2</sup>. Pour ce motif déjà, l'appelant était légitimé à comprendre que la surface indiquée sur la plaquette promotionnelle constituait la surface habitable du bien vendu, de sorte que cette qualité devait être considérée comme une qualité promise selon les règles de la bonne foi. Au demeurant, une garantie était prévue par le contrat de vente. Pour le surplus, il pouvait de bonne foi s'attendre à ce que l'ensemble de la surface de 400 m<sup>2</sup> du bien vendu fasse l'objet d'un permis d'habiter.

L'appelant estime également, se référant à la jurisprudence de la Cour de céans, que la CPAT ne pouvait présumer qu'il était d'accord avec les irrégularités juridiques du vide sanitaire et de la fenêtre du bureau parce qu'il aurait été d'accord avec celles, plus importantes, de la salle à manger et du sous-sol. Les plans remis lors de la séance du 9 janvier 2019 visaient l'avant-projet de l'ascenseur et aucun des plans autorisés ne lui avaient été remis. Son ignorance quant aux défauts devait être présumée au vu des assurances offertes par l'intimé dans le projet d'acte de vente du 4 janvier 2019 et de la remise du permis d'habiter du J 2009 portant sur les rénovations réalisées par l'intimé. Celui-ci aurait pu dissiper tout doute quant à l'habitabilité des surfaces en partageant cette information avec l'appelant dès le début des négociations contractuelles, ce qu'il n'avait jamais fait. Aucun élément du dossier ne permettait de renverser la présomption d'ignorance de connaissance des défauts par l'appelant. La CPAT aurait dû procéder à l'analyse de la clause notariale - qui constituait une promesse de l'intimé - sous l'angle des règles en matière d'interprétation contractuelle. Il appartenait aux premiers juges d'interpréter restrictivement la clause notariale, selon le principe de la confiance, en faveur de l'appelant en sa qualité d'acheteur. Indépendamment de la connaissance des défauts, la garantie expresse donnée par l'intimé à travers la clause notariale permettait à l'appelant de faire valoir les défauts et d'obtenir une réduction du prix.

Selon l'appelant, l'intimé avait, sciemment ou à tout le moins par dol éventuel, passé sous silence l'absence d'autorisations du sous-sol, de la salle à manger, du vide sanitaire et de la fenêtre du bureau. L'intimé, le courtier professionnel et l'architecte avaient agi de manière conjointe pour entretenir le flou dans l'esprit de l'appelant en lien avec l'absence des différentes autorisations litigieuses et de le conforter dans les assurances données par l'intimé. L'action en réduction du prix n'était ainsi ni périmée, ni prescrite.

### **3.1**

**3.1.1** Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) - 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 réf. cit., JdT 1989 I 162 ; TF 4A\_392/2023 du 24 avril 2024 consid. 5.1.1). 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*, 6<sup>ème</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2025, nn. 664-665 p. 101 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *in* Thévenoz/Werro [éd.], *Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-252 CO*, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, 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.*, n. 679 p. 103 ; 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 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.*, nn. 681 et 683, p. 104 et réf. cit ; 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 réf. cit.).

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 réf. cit.).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut au moment du transfert des risques incombe à l'acheteur s'il a accepté la chose (TF 4A\_383/2016 du 22 septembre 2016 consid. 3.3 et réf. cit.).

**3.1.2** En présence d'un défaut, la responsabilité du vendeur n'est toutefois pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée (art. 200 CO ; Honsell, *in* Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7<sup>e</sup> éd. 2020, n. 6 *ad* art. 200 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 700 p. 107). Dans la mesure où l'acheteur connaît le vice – ou devrait le connaître – et accepte sans réserve la chose, il n'y a pas de défaut, puisque la chose livrée correspond alors à ce que l'acheteur pouvait attendre conformément au contrat (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 1 *ad* art. 200 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 700 p. 107). L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il s'agit d'un cas d'application de l'art. 3 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 6 *ad* art. 200 CO). L'art. 200 al. 2 CO réserve le cas où le vendeur a affirmé à l'acheteur que le défaut n'existait pas.

**3.1.3** Aux termes de l'art. 199 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.

La « *dissimulation frauduleuse* » au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 et réf. cit). Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner,

laquelle peut découler des règles de la bonne foi. 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 conduit 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 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; TF 4A\_627/2020 précité consid. 4.2). Ceci présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (TF 4A\_627/2020 précité consid. 4.2 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et réf. cit.). 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). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_301/2010 précité consid. 3.2). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur (TF 4A\_301/2010 précité consid. 3.2). Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

**3.1.4** L'art. 201 CO prévoit en outre 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, un court délai de réflexion doit être accordé à l'acheteur afin de lui permettre 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).

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 incombe alors à l'acheteur de prouver (fardeau de la preuve) à quel moment il a donné l'avis des défauts (art. 8 CC ; ATF 118 II 142 consid. 3a ; 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). 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 TF 4C.130/2006 précité).

**3.1.5** Enfin, aux termes de l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix de faire

résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire ou de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value – ou action minuteire. Le choix exprimé par celui qui se plaint des défauts le lie définitivement (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 5 *ad* art. 205 CO ; Tercier/Bieri/ Carron, *op. cit.*, n. 760 p. 109).

L'acheteur qui agit en réduction du prix a droit à une réduction du prix « *en proportion de la moins-value* » (art. 205 al. 1 CO). Il faut donc bien distinguer entre, d'une part, la moins-value objective de la chose et, d'autre part, le montant de la réduction que l'acheteur peut retrancher du prix plein. La moins-value consiste dans la différence entre la valeur objective de la chose sans défaut et la valeur objective de la chose avec défaut, qui doit être calculée au moment du transfert des risques (ATF 117 II 550 consid. 4b/bb ; TF 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6). En général, la valeur objective de la chose vendue se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a ; TF 4A\_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 4). La réduction du prix « *en proportion de la moins-value* » doit, selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, être calculée selon la méthode relative (ATF 116 II 305 consid. 4a ; 111 II 162 consid. 3 ; 105 II 99 consid. 4a ; 88 II 410 consid. 3 ; 81 II 207 consid. 3a ; TF 4A\_23/2021 précité consid. 4 et réf. cit. ; s'agissant des critiques, cf. notamment Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 814 p. 124). Autrement dit, le prix réduit est égal au prix convenu multiplié par la proportion existant entre la valeur objective de la chose avec défaut et la valeur de la chose sans défaut, selon la formule  $\text{prix réduit} = \text{prix convenu} \times (\text{valeur objective avec défaut} / \text{valeur objective sans défaut})$ . Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192 ; TF 4A\_23/2021 précité consid. 4). Elle se fonde sur la considération selon laquelle le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue ; après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties (ATF 81 II 207 consid. 3a ; TF 4A\_23/2021 précité consid. 4 ; pour le tout, TF 4A\_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1.2).

L'application stricte de la méthode relative se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de la chose sans défaut et la valeur objective de la chose avec défaut. Pour pallier cette difficulté, la jurisprudence a admis une présomption de fait : la valeur objective de la chose sans défaut est présumée égale au prix convenu par les parties. Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande ; elle permet de tenir compte équitablement des intérêts en présence (ATF 111 II 162 consid. 3b ; TF 4A\_23/2021 précité consid. 4). Il appartient à celle des parties qui prétend que cette valeur est supérieure ou inférieure de l'établir. Si cette présomption n'est pas renversée, la réduction du prix est simplement égale à la moins-value (TF 4A\_499/2022 précité consid. 4.1.2.2 ; TF 4A\_23/2021 précité consid. 4).

**3.2** Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales – mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et réf. cit. ; TF 4A\_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.1.2 ; TF 4A\_177/2021 du 6 septembre 2021 consid. 3.2). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A\_502/2022, 4A\_504/2022 du 12 septembre 2023 consid. 3.1.1).

Il n'y a pas de place ici pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC (TF 4A\_72/2020 du 23 octobre 2020 consid. 8.3.1.1 et réf. cit.). En effet, si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas

compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective ; ATF 150 II 83 consid. 7.2 et réf. cit.), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 et réf. cit. ; TF 4A\_180/2022 du 5 juillet 2022 consid. 4.2 ; TF 4A\_177/2021 précité consid. 3.2). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 133 III 61 consid. 2.2.1 et réf. cit.).

Encore plus subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter contre celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem* (ATF 146 III 339 consid. 5.2.3 ; 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; TF 4A\_226/2017 du 23 octobre 2017 consid. 3.1).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, s'agissant tout d'abord de déterminer si la volonté réelle et commune des parties pouvait être établie, on tiendra déjà lieu du contexte général et notamment de la situation de l'objet vendu que l'appelant passe ici totalement sous silence et qui est pourtant bien particulière.

En effet, la villa objet du litige se trouve dans le périmètre du plan de protection de la LLavaux (loi sur le plan de protection de Lavaux du 12 février 1979 ; BLV 701.43 ; dans sa version entrée en vigueur le 1<sup>er</sup>

juillet 1991). Cela ressort clairement de la carte, à l'échelle de 1:10 000 qui fait partie intégrante de la LLavaux, qui définit le périmètre du plan de protection et désigne les territoires précisés à l'art. 14 LLavaux (art. 2 LLavaux). Or, selon ce plan, que ce soit en 1991, en 2019 ou à ce jour, la villa se trouve en territoire viticole. Selon l'art. 15 LLavaux, le territoire viticole est régi par les principes suivants : il est généralement planté et cultivé en vigne ; la configuration générale du sol est maintenue ; le territoire viticole est en principe inconstructible ; si un besoin objectivement fondé le justifie, les communes peuvent déterminer dans leurs plans des secteurs où des constructions en relation directe avec la viticulture sont autorisées ; de petites dépendances en relation avec les bâtiments existants et des capites de vigne non habitables peuvent être autorisées ; des équipements d'intérêt public dont la localisation s'impose dans le territoire viticole peuvent être autorisés.

Dès lors que ces restrictions ressortaient d'une loi, les parties et en particulier l'appelant ne peuvent prétendre les avoir ignorées, ce conformément au principe « *nul n'est censé ignorer la loi* ». L'appelant ayant visité trois fois la villa avant de l'acheter, il ne pouvait au surplus lui échapper qu'elle était au milieu d'un territoire viticole. Cet aspect était au demeurant clairement exposé à la première page de la plaquette de vente « *Q\*\*\*, magnifique propriété au milieu des vignes* », mention rappelée en page 2 de dite plaquette. L'appartenance de la zone où se situait la villa au site inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco était également soulignée dans le premier paragraphe de la plaquette de présentation de la villa. Enfin, on relève à titre superfétatoire, que le projet de l'acte de vente du 4 janvier 2019 comme l'acte de vente du 18 janvier 2019 prévoyaient expressément, au ch. 2 que l'appelant invoque à l'appui de ses griefs, que l'acheteur avait pris bonne note de la zone vigneronne sur laquelle était située la parcelle ici vendue et déclarait avoir parfaitement connaissance des restrictions de constructibilité du fait de cette zone.

Il résulte déjà clairement de ce qui précède que la villa en question se trouvait sur un territoire particulier, « *inconstructible* » de par la loi hors relation directe avec la vigne et que l'appelant le savait,

respectivement ne pouvait l'ignorer. L'appelant n'a pas allégué que l'intimé ou lui aient voulu exploiter la vigne et utiliser à ces fins la villa et rien ne permet de le retenir. Dans ces conditions, les restrictions de construction particulièrement strictes posées par la loi leur étaient opposables. Le caractère autorisé d'une construction récente, et encore plus de tout un étage sous-terrain, alors qu'elle ne remplit clairement pas les conditions très restrictives posées en matière de construction à cet endroit, ne pouvait en conséquence être présumé, notamment dans l'esprit de l'appelant, bien au contraire. L'appelant ne pouvait ainsi, déjà au vu de l'emplacement très particulier de la villa, partir de l'idée, particulièrement dans ce cas précis, que toute surface, qui plus est construite il y a peu, en l'occurrence en 2009 selon la plaquette de vente, était autorisée et habitable, uniquement parce qu'elle était là, voire même meublée.

A cela s'ajoute que la principale surface non habitable litigieuse était le sous-sol. Or, il ressort des plans comme de l'expertise, que l'ensemble de cette construction, d'un total de 101,20 m<sup>2</sup>, était totalement enterré. Seuls des sauts de loups pouvaient en laisser deviner, depuis l'extérieur proche, l'existence. C'est dire encore une fois que cette zone, invisible depuis l'extérieure, ne pouvait pas sans autre être présumée comme autorisée, respectivement admise par l'administration, du seul fait qu'elle existait.

**3.3.2** L'appelant a désiré acheter une parcelle sur laquelle était construite une villa pour un prix de 4'900'000 fr. dans un périmètre si particulier. Il n'est pas établi que le courtier, l'architecte ou l'intimé lui aurait indiqué que l'entier des surfaces présentées, malgré le caractère notoire inconstructible de la zone, étaient des surfaces habitables. En particulier, il n'a jamais reçu l'assurance que la salle à manger, le sous-sol et la fenêtre du bureau étaient des constructions autorisées. Au contraire, dans son appel encore, il relève le prétendu flou du courtier lors des visites notamment. Dans ces conditions, on ne saurait retenir qu'une garantie lui aurait été donnée oralement que toutes les surfaces présentées soient - précisément - constructibles.

L'appelant invoque en vain sur ce point la plaquette de vente. En effet, celle-ci indiquait « *surface : 400 m<sup>2</sup>* » de même que « *surface terrain : 1128 m<sup>2</sup>* ». A aucun moment le terme « *habitable* » n'est mentionné dans la plaquette. Or, il est notoire, à l'instar du jardin, qu'il y a des surfaces habitables et d'autres non habitables. Ainsi, même à imputer à l'intimé les faits du courtier, comme le réclame l'appelant, qu'on ne saurait retenir que ce dernier aurait par l'indication sur la plaquette d'une « *surface : 400 m<sup>2</sup>* » dû ou pu comprendre qu'une telle surface était nécessairement « *habitable* », respectivement y voir une promesse en ce sens. Les autres éléments du dossier, examinés ci-après, vont d'ailleurs dans le sens contraire. Dût-on au demeurant retenir les déclarations du courtier, comme le voudrait l'appelant selon les déclarations qui l'arrangent, que l'on devrait retenir que celui-ci, si l'on reprend correctement ses déclarations, a attesté que le sous-sol n'était pas habitable (cf. audition *ad* all. 168, mal retranscrit au point 7.a) du jugement attaqué ; voire au surplus *supra*, n. 7b)). Le fait que l'appelant déclare avoir demandé des précisions sur ce point, qu'il indique que le courtier ne les lui aurait jamais données, qu'un flou aurait été entretenu, ne fait que renforcer le fait que l'appelant n'a pas cru et pu croire, au moment du contrat de vente, sur la base de la plaquette seulement, que par « *surface* » de 400 m<sup>2</sup>, il fallait comprendre « *surface habitable* ». Précisément ce qualificatif manquait ce qui ne pouvait lui échapper.

**3.3.3** A cela s'ajoute qu'avant l'achat l'appelant a tout de même fait quelques recherches. Il a ainsi demandé des plans de la villa, qu'il a reçus le 14 janvier 2019 au plus tard, date à laquelle sa compagne et désormais son épouse les a renvoyés en leurs noms (pièce 104).

En regardant les plans du rez-de-chaussée, tels qu'ils ressortent de la pièce 104, l'appelant et sa compagne n'ont ainsi que pu constater que la salle à manger qui jouxtait dans la réalité la cuisine, faisant partie du volume intérieur de la maison, représentait sur les plans une surface extérieure, ne faisant pas partie de la maison. Ce point ne pouvait en outre pour eux qu'être limpide vu la réception par eux le 14

janvier 2019 du courrier du 13 avril 2010 du SDT à l'intimé (cf. *supra*, ch. 10 c). Ce service prenait acte que l'intimé avait exécuté les « *travaux de remise en état de votre véranda* » et indiquait « *nous considérons donc que vous avez dûment supprimé le vitrage sur l'un des trois côtés et installé de nouvelles portes-fenêtres isolantes entre la véranda et le séjour. Comme cela ressort de la décision susmentionnée, les travaux de remise en état ont pour objectif de garantir que la véranda reste une surface froide qui ne pourra en aucun cas bénéficier d'une installation de chauffage ou être isolée ultérieurement* ». En lisant ce courrier avant la conclusion du contrat de vente, alors qu'il avait visité trois fois la villa, l'appelant ne pouvait que se rendre compte que la surface de la « *véranda/salle à manger* », de 33,50 m<sup>2</sup>, n'était pas une surface habitable et que sa construction, telle que visitée, n'était pas conforme au courrier officiel précité. A ce stade déjà, il savait donc déjà que certaines pièces de la villa, bien qu'aménagées, n'étaient pas conformes, et en particulier pas habitables.

S'agissant des surfaces au sous-sol, estimées par l'expert judiciaire à un total de 101,20 m<sup>2</sup>, les plans qui avaient été transmis à l'appelant avant la vente n'en indiquaient tout simplement pas l'existence. Au contraire, la coupe de la maison indiquait clairement deux étages et non trois, le dessous du rez-de-chaussée étant en terre. Dans ces conditions également, l'appelant ne pouvait que se douter que les surfaces visitées du sous-sol n'étaient pas plus autorisées que ne l'était la surface salle à manger. A tout le moins devait-il, vu le constat qui s'imposait concernant la salle à manger, auquel s'ajoute la situation particulière de la villa, demander des informations supplémentaires s'agissant de ce sous-sol. Or, l'email par lequel la compagne de l'appelant renvoyait ces plans, mettant l'appelant en copie et écrivant au nom d'elle-même et de l'appelant, ne faisait état d'aucune interrogation à ce sujet, ni demande de plan complémentaire s'agissant du sous-sol notamment. Dans ces circonstances, on ne peut que retenir que l'appelant savait, à tout le moins s'était accommodé du fait qu'une surface au sous-sol ne figurant pas sur les plans, bien qu'existant, n'ait pas été autorisée et ne constituait partant pas une surface habitable légalement. Sur ce point, on

ne saurait suivre l'appelant qui soutient que le courtier et l'architecte se sont contentés de transmettre des informations partielles visant à faire croire à l'appelant que toutes les surfaces étaient autorisées : d'une part, le fait que la salle à manger ne l'était pas est clairement documentée et indubitable. D'autre part, on ne saurait retenir de l'absence sur les plans d'une villa des plans du sous-sol que ceux-ci auraient été autorisés.

**3.3.4** A cet égard, l'appelant invoque toutefois que les plans joints au courriel de sa compagne, indiqués comme « *plans avec ascenseur.zip ; S\*\*\* séance 1.docx* » étaient par définition incomplets, relatifs à l'installation de l'ascenseur et ne correspondaient pas à l'ensemble des plans présentés lors de la séance du 9 janvier 2019, encore moins à l'ensemble des plans d'habitation. Il indique dès lors qu'ils ont requis de l'architecte tous les plans et le permis d'habiter, mais que l'architecte ne leur a remis que le permis d'habiter relatif à l'« *agrandissement et rénovation intérieure de la maison existante. Hors zone à bâtir* », « *sans aucun plan* ». Il estime dans ces conditions que l'autorité précédente aurait retenu à tort qu'en l'absence de plan du sous-sol de l'habitation, l'appelant aurait dû savoir qu'il était non autorisé.

L'appelant n'a pas produit d'autres plans que ceux produits sous pièce 104, ce qui déjà ne rend pas plausible qu'on lui en ait présentés d'autres lors de la séance du 9 janvier 2019, dont il n'aurait gardé aucune trace alors qu'il avait l'intention d'acheter la parcelle. L'email de sa compagne ne requiert quant à lui la remise d'aucun plan supplémentaire à ceux qu'elle renvoie, qui n'indiquent ni qu'ils bénéficieraient d'une autorisation, ni la présence d'un sous-sol habitable. L'appelant admet à cet égard qu'aucun autre plan ne lui a été remis, malgré sa prétendue demande sur ce point avant la vente. Or, cela ne l'a pas empêché de conclure la vente, preuve encore que l'absence de plans complets et plus particulièrement de plans ayant fait l'objet d'une autorisation - comprenant notamment le sous-sol de l'entier de la construction - n'était pas déterminante pour lui.

On relève au surplus que l'appelant déclarait déjà, avant la vente, vouloir construire un ascenseur jusqu'au sous-sol. Dans ce cas, les « *plans avec ascenseur* » joints à l'email de sa compagne auraient dû en toute logique comprendre des plans du sous-sol. Or, tel n'était pas le cas, sans réaction particulière de l'appelant ou de sa compagne le 14 janvier 2019, ce qui prouve ici encore qu'il avait bien compris, à ce moment déjà, que le sous-sol n'avait pas été autorisé et ne figurerait par conséquent pas dans le projet de plan relatif à la future demande de permis de construire de l'ascenseur.

Le permis d'habiter du J 2009 (pièce 106) a certes été remis à l'appelant avant la vente. Cela ne change toutefois rien à ce qui précède. En effet, l'appelant admet qu'il n'était accompagné d'aucun plan. Ledit permis n'indiquait en outre aucun détail de l'objet des surfaces jugées habitables, de sorte que l'appelant ne pouvait rien en tirer, notamment, en termes de légalité du sous-sol. Au contraire, la mention « *hors zone à bâtir* » devait le rendre à nouveau attentif au fait que les constructions n'étaient que difficilement admises dans de tels emplacements. De plus, on rappelle qu'il avait eu connaissance, avant la vente, du courrier du 13 avril 2010 du SDT à l'intimé, postérieur donc au permis d'habiter précité, qui prenait acte du fait que certaines surfaces avaient à un moment donné été construites illégalement.

Le grief est ainsi infondé.

**3.3.5** L'appréciation qui précède est encore confortée par le témoignage de G.\_\_\_\_\_, architecte qui a procédé aux rénovations faites en 2009 pour l'intimé, de même qu'à la demande de permis pour l'ascenseur en 2019 pour l'appelant. Or, celui-ci a déclaré avoir expressément indiqué à l'appelant, avant la vente, que le sous-sol, dont l'existence était connue de l'appelant, ne pouvait pas apparaître sur les plans. Il a également indiqué avoir fait une demande d'autorisation pour l'ascenseur sur laquelle « *on n'a pas fait figurer le sous-sol vu qu'il n'était pas officiel* ».

L'appelant souhaiterait que ce témoignage ne reçoive aucune valeur probante. Dès lors qu'il se fonde sur des faits qui n'ont pas été constatés par l'autorité précédente, sans les accompagner d'un grief de constatation inexacte des faits ni indiquer quelle preuve au dossier les établirait, ces faits sont irrecevables et ne sauraient fonder son grief. Pour le surplus, on doit ici suivre l'autorité de première instance : dès lors que cet architecte est intervenu tant pour l'intimé qu'ensuite pour l'appelant et qu'il n'avait au moment de son audition ni de rapport, ni de contentieux avec aucun des deux, on ne saurait mettre en doute ses déclarations, sauf à être contredites par d'autres éléments. Or, tel n'est pas le cas, les déclarations de l'appelant et son épouse n'étant pas suffisantes à cet égard, ceux-ci ayant notamment indiqué n'avoir jamais reçu de plans, alors même que l'épouse de l'appelant les a renvoyés avant la vente, fait qui a été attesté par la pièce 103 de l'intimé - soit la pièce 8 de l'appelant -, mais cette fois-ci accompagné de son annexe, soit les plans du rez et du 1<sup>er</sup> étage de la villa (pièce 104). De même, l'épouse de l'appelant a déclaré que la plaquette indiquait une surface habitable de 400 m<sup>2</sup> ce qui, on l'a vu, n'était pas le cas. Le fait que l'architecte en cas de vente ait pu obtenir un mandat de la part de l'intimé n'est pas propre non plus à remettre en question ces déclarations. En effet, il en aurait été probablement de même avec tout autre acheteur de la villa, qui, vu sa situation, n'avait manifestement pas de problème à trouver acquéreur. Le « *risque de sanctions professionnelles et juridiques* » ne suffit clairement pas non plus, n'étant qu'évoquées sans autre explication plausible. L'appelant invoque encore à l'encontre de la prise en compte des déclarations de l'architecte son « *intérêt évident* » à obtenir d'autres affaires de la part du courtier, de sorte qu'il a intérêt à ne pas s'opposer au courtier en favorisant la position de l'appelant. Ici encore il ne s'agit que de la théorie personnelle des faits de l'appelant, qui n'est appuyée par aucun élément convaincant, sauf à écarter dans de telles conditions tout témoignage contraire à l'appelant.

Dans ces conditions, les déclarations de l'architecte doivent bien être retenues. Par conséquent, on retiendra que celui-ci avait indiqué suffisamment clairement à l'appelant et à sa compagne, avant la vente,

que le sous-sol n'avait pas été autorisé lors de sa construction et ne l'était toujours pas.

**3.3.6** S'agissant encore de déterminer la volonté réelle des parties, on prendra également en compte, comme déjà dit, celle de l'appelant de construire un ascenseur jusqu'au sous-sol. La demande de permis, produite sous pièce 7 et libellée par l'appelant « *formulaire de mise à l'enquête établi par G. \_\_\_\_\_ le 18 mars 2019* », indiquait l'appelant comme propriétaire et fait état d'un sous-sol de 47 m<sup>2</sup>, soit loin des 101,20 m<sup>2</sup> susmentionnés. Le dossier de mise à l'enquête signé pour l'appelant par l'architecte le 18 mars 2019 et produit par l'appelant sous pièce 6 pour l'obtention d'une autorisation de création d'un ascenseur, ne fait quant à lui pas état de l'existence du sous-sol existant, alors que l'appelant, désormais propriétaire, savait pertinemment qu'il existait. La construction d'un ascenseur n'est ainsi demandée que pour le rez et le premier étage. De tels plans sont imputables au représenté de G. \_\_\_\_\_ et constitue une confirmation encore que ce représenté, soit l'appelant, savait que le sous-sol n'était pas autorisé. Seule cette interprétation permet d'expliquer pourquoi, alors que l'appelant voulait avoir un ascenseur menant jusqu'au sous-sol, il a passé sous silence l'existence dudit sous-sol dans sa demande de permis et n'a pas requis d'autorisation de construire ledit ascenseur jusqu'au sous-sol. Rien ne permet de retenir que l'appelant aurait appris le caractère non autorisé du sous-sol après la vente. Cette démarche de l'appelant, deux mois à peine après la vente, renforce ainsi encore la conviction de la Cour de céans que l'appelant savait, lors de la conclusion de la vente, que le sous-sol ne constituait pas une surface habitable, faute que sa construction ait été autorisée.

De même, les plans soumis à l'enquête le 18 mars 2019 (pièce 6) indiquent l'emplacement de la salle à manger comme une surface extérieure, alors même que l'appelant savait alors pertinemment que la salle à manger avait été intégrée, contrairement aux directives, à l'espace intérieur de la maison. De tels plans sont imputables au représenté, comme l'appelant le réclame dans la relation entre l'intimé et le courtier, soit à l'appelant. Le constat est le même pour les plans

produits sous pièce 17. De tels éléments montrent encore que l'appelant savait, et avait accepté, que certaines surfaces n'étaient pas conformes et notamment pas autorisées comme aménagées et ne constituaient partant pas des surfaces habitables. Ici encore, on relève que l'appelant n'a pas indiqué avoir appris ces éléments entre la vente et le 18 mars 2019 précité. On ne saurait ainsi retenir que l'appelant aurait pu penser que des surfaces qui étaient indiquées sur des plans établis pour son compte comme extérieures, respectivement qui n'étaient pas indiquées du tout sur les plans de la villa auraient été des surfaces habitables, respectivement qu'il aurait pu croire que tel était le cas au moment de la vente litigieuse.

**3.3.7** On relève encore, à l'instar de la première instance et sans que cela ne soit contesté en appel, que l'ECA a adressé à l'appelant une police d'assurance bâtiment le 6 mars 2019. Or, celle-ci ne mentionnait sous description volumique de l'habitation aucune surface pour le sous-sol, pas plus que pour la salle à manger intérieure. L'appelant n'y a pas réagi, ce qui confirme encore l'appréciation qu'il savait et avait accepté que ces zones n'étaient pas autorisées et donc potentiellement soumises à une assurance à ce titre. Ici encore, rien ne permet de retenir que l'appelant aurait appris de tels faits entre la vente et la réception de cette police.

**3.3.8** Au vu de ces éléments, il apparaît évident pour la Cour de céans que l'appelant, avant la vente, savait que la villa était construite dans une zone, depuis 1991, quasi inconstructible sauf à être en lien avec la vigne, tout au moins ne peut prétendre de bonne foi l'avoir ignoré. Il ne pouvait dans ces conditions notamment partir de l'idée, sans autre assurance claire, que toute construction faite depuis 1991, notamment en 2007 par l'intimé, était autorisée et la surface en résultant habitable. L'appelant savait au surplus que l'une des surfaces, la salle à manger, bien que meublée et destinée à l'utilisation interne, n'était pas conforme et pas habitable. Il savait en outre lors de la vente que le sous-sol avait été construit sans bénéficier des autorisations idoines, tout au moins a accepté le fait que tel soit le cas. Dans ces conditions, dès lors que l'intimé

était également au courant de ces éléments, on doit admettre que la volonté réelle et commune des parties était de conclure un contrat sur cette villa comprenant certaines zones certes meublées mais qui en réalité, légalement, n'étaient pas habitables. Au vu de ce qui précède, on doit également considérer pour ces deux éléments qu'il n'a pas été établi que des garanties aient été données par l'intimé ou ses représentants à l'appelant que ces zones soient légalement habitables. La seule lecture des plans, respectivement l'absence de certaines surfaces sur ces plans, démontraient au contraire qu'il existait un gros problème en termes de légalité de construction.

**3.3.9** L'appelant se réfère toutefois à la clause insérée dans le contrat de vente, comme dans le projet de contrat de vente, qui prévoyait que l'intimé déclarait ici qu'à ce jour que « *la construction sise sur ladite parcelle est conforme aux plan et règlement en vigueur dans la commune de Q\*\*\** ». Cette clause ne saurait toutefois rien changer : en effet l'appelant savait qu'elle ne correspondait pas à la réalité, ne serait-ce déjà quant à la surface de la salle à manger, qui avait été transformée illégalement en surface interne, retransformée sur ordre du service compétent en véranda, et finalement retransformée illégalement en surface intérieure chauffée. A cela s'ajoute qu'on ignore à quoi fait référence le terme « *construction* ». En effet, les parties ne s'étaient transmises, avant la vente, à laquelle l'appelant n'était aucunement contraint, uniquement des plans du rez-de-chaussée et du premier étage de la villa. La plaquette de vente n'indiquait quant à elle pas une surface de « *400m<sup>2</sup> habitables* ». Dans ces conditions et au vu notamment du fait que l'appelant savait, du moins avait accepté le risque que le sous-sol construit l'ait été sans autorisation, on ne saurait retenir que par-là les parties aient eu en tête les trois étages de la villa ou 400 m<sup>2</sup> habitables. A tout le moins ne saurait-on interpréter cette clause dans un sens que les deux parties savaient ne pas correspondre à la réalité.

A cet égard, l'appelant invoque encore le refus de l'intimé de libérer le notaire F.\_\_\_\_\_ de son secret professionnel et les informations qu'ils auraient pu fournir s'agissant de l'interprétation de la clause. Cela est sans

pertinence. En effet, quel que soit la pratique de F.\_\_\_\_\_, qui n'est même pas le notaire figurant dans le projet ou l'acte de vente, il n'en reste pas moins qu'au moment de la vente l'appelant savait que certaines surfaces visitées n'avaient pas été autorisées dans leur construction (sous-sol) ou leur emménagement à titre de surface extérieure. On verra ensuite que, devrait-on par impossible retenir que les conditions de responsabilité seraient toutes remplies, les pièces au dossier ne permettent de toute façon pas de retenir une moins-value, condition nécessaire à l'admission d'une action en réduction du prix. Dans ces conditions, l'audition du notaire F.\_\_\_\_\_ en appel, au demeurant non spécifiquement motivée ne pourrait avoir aucune portée sur le sort à donner à l'action de l'appelant et sera par conséquent rejetée.

**3.4** On constatera, devrait-on par impossible considérer que la volonté réelle et concordante des parties n'aurait pu être établie, que l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas d'aboutir à un autre résultat.

**3.4.1** En effet, on ne peut partir de l'idée qu'un tiers de bonne foi qui veut acquérir une villa pour près de 5'000'000 fr. ne fasse pas de vérification quant à son caractère légal, ce qui plus est dans une zone qui est notoirement clairement quasi fermée à toute construction non viticole. On ne peut non plus admettre qu'une personne voulant acquérir un tel bien parte du principe, sans autre vérification dans de telles circonstances, du caractère constructible de l'ensemble des surfaces visitées. Cela est d'autant moins crédible que la plaquette de vente ne précisait pas le caractère habitable des surfaces présentées, que personne n'a affirmé à l'appelant un tel caractère habitable de ces surfaces et que l'acte de vente était également muet à cet égard. De plus, les seuls plans qui ont été remis à l'acheteur avant la vente et dont il s'est contenté avant d'accepter d'acheter le bien révélaient l'existence d'une surface illégale, la salle à manger, et ne reproduisaient pas du tout des surfaces pourtant visitées. En outre, l'architecte avait dit à l'acheteur avant la vente que le sous-sol ne pouvait être sur les plans, car il n'existait pas, ce qui de bonne foi devait clairement être interprété comme le fait que ce sous-sol avait été

construit sans autorisation et n'était partant pas légalement habitable. Dans ces conditions, on ne peut partir de l'idée qu'un tiers de bonne foi aurait compris que toutes les surfaces visitées avaient été autorisées et partant étaient habitables. Faute de vérification autre, il y a lieu de considérer qu'un tiers de bonne foi, qui accepte d'acheter l'immeuble dans de telles circonstances, qui plus est se situant dans un site très restreint à la construction, devrait être considéré comme ayant accepté de conclure une vente avec ce risque. Ce dernier consistait à acheter une villa dont certaines parties avaient été autorisées, d'autres non, ce malgré la mention, exposée sous ch. 3.3.9 ci-dessus, figurant dans le contrat de vente qui ne correspondait clairement pas, ce de manière reconnaissable pour un tiers de bonne foi, à la réalité.

**3.4.2** L'appelant, n'examinant les manifestations de volonté que sous l'angle d'une interprétation objective, soutient toutefois que par « *surface* » indiquée sur la plaquette, un tiers de bonne foi aurait compris « *surface habitable* », se référant à de la jurisprudence. Celle citée ne lui est toutefois d'aucune aide : en effet, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_535/2021 du 6 mai 2022 mentionne une plaquette indiquant expressément une surface « *habitable* ». Il en va de même des causes jugées dans les arrêts CACI 8 octobre 2024/451, 29 septembre 2022/449 et 10 septembre 2021/441. Or, ici au contraire la plaquette indiquait uniquement « *surface : 400 m<sup>2</sup>* » de même que « *surface terrain : 1128 m<sup>2</sup>* ». A aucun moment le terme « *habitable* » n'est par contre mentionné dans la plaquette. Dans ces conditions, on ne saurait retenir qu'un tiers de bonne foi, en lisant le terme « *surface* » sans précision, aurait pu et dû comprendre « *surface habitable* ». Cela est d'autant moins admissible que l'appelant reconnaît lui-même qu'avant la vente régnait pour le moins un flou justement sur le caractère habitable des surfaces. Dans ces conditions, le seul terme « *surface* » n'avait pas à être interprété selon le principe de la confiance comme une surface « *habitable* ». Au demeurant, comme exposé ci-dessus, la comparaison entre les plans et la réalité ne permettait pas à un tiers de bonne foi de partir de l'idée que toutes les surfaces étaient habitables, notamment pas les 400 m<sup>2</sup> indiqués dans la plaquette.

De même, l'appelant invoque-t-il en vain la jurisprudence rendue dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1. Selon ce considérant, les surfaces indiquées dans les plans utilisés lors des pourparlers contractuels précédant la conclusion du contrat de vente d'une part d'étage sont des qualités promises ; l'acheteur peut en principe s'y fier, sans avoir à vérifier leur exactitude avant de conclure le contrat (TF 4A\_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4.3 et 4.4). La surface d'un appartement qui a ainsi été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, avoir été décisive dans la décision de l'acheteur d'acheter, au prix convenu, la part d'étage (TF 4A\_417/2007 précité consid. 5). Même si l'acheteur a visité l'appartement, l'indication inexacte de la surface est présumée avoir exercé une influence sur le prix qui a été convenu (TF 4A\_417/2007 précité consid. 6.3). Or, ici, les plans transmis à l'appelant indiquaient pour la salle à manger une surface extérieure et le sous-sol n'était pas mentionné. On ne voit pas comment on pourrait retenir une garantie de surface habitable pour ces surfaces sur la base de tels plans.

L'appelant invoque également une phrase d'un arrêt de la Cour de céans, soit l'arrêt CACI 29 septembre 2022 consid. 4.3.2.3, indiquant que du point de vue des qualités attendues, l'acheteur d'un logement peut s'attendre de bonne foi à ce que celui-ci fasse l'objet d'un permis d'habiter. Dans les circonstances particulières du cas d'espèce toutefois, vu les seuls plans reçus par l'acheteur, le fait que les plans n'indiquent pas le sous-sol et indiquent une salle à manger ne correspondant pas à la réalité, les déclarations de l'architecte que le sous-sol « *n'existait pas* », le fait que l'architecte et l'appelant discutent avant la vente de la construction d'un ascenseur sur la base de plans ne mentionnant que le rez-de-chaussée et le premier étage, on ne saurait retenir qu'un tiers de bonne foi aurait pu légitimement penser que la villa, dans toutes les surfaces montrées, bénéficiait d'un permis de construire. Cette jurisprudence ne s'applique ainsi pas ici.

Dans son appel, l'appelant invoque qu'il est douteux qu'on puisse attendre de lui ou de tout tiers acquéreur potentiel de questionner la nature du terme « *habitable* », les surfaces ayant été présentées « *comme espace à vivre, respectivement surfaces habitables* ». Son argumentation ne peut être suivie : les surfaces n'ont justement pas été présentées avant la vente comme toutes légalement habitables. Le caractère non habitable de la salle à manger ressortait au demeurant des plans, celui du sous-sol de son inexistence sur les plans de la villa et des déclarations de l'architecte. A cela s'ajoute que la villa se trouvait dans une zone notoirement quasi inconstructible ce qui devait interpeller un acquéreur sur la légalité de la construction d'un étage entier en sous-sol, alors que ledit étage n'apparaissait même pas sur les plans. Dans ces conditions et au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, on ne saurait considérer que l'appelant ou tout tiers de bonne foi aurait pu partir de l'idée que tout espace meublé ou présenté meublé constituait une surface légalement habitable. Il est en outre évident pour tous que la légalité des constructions est pour la plupart d'entre elles soumises à des autorisations de construire, de sorte qu'une surface construite n'est pas nécessairement autorisée du seul fait qu'elle est construite. Ici encore, l'appelant ne saurait être suivi.

**3.5** Au vu de ces éléments, on doit conclure, que les manifestations de volonté soient interprétées subjectivement ou objectivement, que les parties au contrat de vente avaient convenu de vendre une villa dont le caractère autorisé de l'ensemble des surfaces n'était ni garanti, ni attendu. Cela est en particulier vrai s'agissant de la salle à manger et du sous-sol, étudiés ci-dessus.

Cela est également vrai pour les autres surfaces non habitables, respectivement constructions non autorisées, soit la fenêtre du bureau et le vide sanitaire. En effet, on ne peut retenir que l'appelant, respectivement un tiers de bonne foi, aurait accepté d'acheter une villa dont la salle à manger n'était pas conforme, pas plus que le sous-sol, soit près de 130 m<sup>2</sup>, mais de considérer qu'il ne se soit pas accommodé

également de ce risque pour d'autres parties moins importantes, ainsi une fenêtre ou un vide sanitaire.

**3.6** Au vu de ces éléments, force est de constater que l'absence d'autorisation de construire des éléments ci-dessus, respectivement leur caractère non habitable, ne saurait être qualifiée de défaut dans le cas d'espèce, ouvrant droit à l'appelant à la garantie pour défaut.

**3.7** Au demeurant, selon l'art. 200 al. 2 CO, le vendeur ne répond pas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même de l'existence en examinant la chose avec une attention suffisante, que s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas. D'une part, on l'a vu, le vendeur, respectivement le courtier dût-on le considérer comme son représentant lors de la vente, n'a jamais assuré à l'appelant que toutes les surfaces visitées auraient été autorisées, la situation particulière de l'immeuble et les informations données allant clairement dans le sens contraire. D'autre part, il est évident que l'appelant, en achetant quasiment à l'aveugle une villa dans une zone notoirement protégée, sans se préoccuper apparemment de son régime légal, sans avoir les plans de l'entier des surfaces et l'autorisation qui avait été délivrée quelques années avant lors d'une rénovation importante - précisant l'objet de l'autorisation - n'a pas examiné avec une attention suffisante le bien. En effet, un tel examen sommaire et évident avant un achat de cette importance, dans un lieu si particulier, lui aurait permis, ne l'aurait-il pas su avant - ce qui est pourtant retenu ci-avant par la Cour de céans -, de se rendre compte que les travaux faits par l'intimé quelques années avant n'étaient pas légaux et les surfaces ainsi construites non habitables. Dans ces conditions, dût-on admettre des défauts par rapport à l'accord des parties qu'il conviendrait de constater que l'intimé n'aurait pas à en répondre.

Comme vu ci-dessus, la clause examinée sous consid. 3.3.9 ne sert pas l'appelant : au vu des informations qu'il détenait, il savait que la garantie figurant dans l'acte de vente ne correspondait pas à la réalité pour l'entier de la villa. Au surplus, on souligne encore qu'il n'est pas indiqué l'objet de cette garantie, l'acte de vente ne mentionnant pas, à

l'instar des plans remis avant le 19 janvier 2019, l'existence d'un sous-sol habitable. On ne saurait donc retenir une promesse d'assurance d'absence de défaut pour le sous-sol, respectivement que des surfaces indiquées sur les plans comme extérieures seraient en fait habitables.

C'est ici le lieu de rappeler que l'appelant n'avait aucune obligation de contracter et pouvait exiger avant de le faire des renseignements sur le bien. Il ne saurait être protégé pour avoir conclu quasiment à l'aveugle, respectivement avoir fermé les yeux sur les points « flous » pour obtenir la villa. On soulignera en outre que si le ch. 2 de l'acte de vente dont se targue l'appelant prévoit que « *la construction sise sur ladite parcelle est conforme aux plan et règlement en vigueur dans la commune* » concernée, il prévoit tout aussi clairement que l'acheteur a « *pris bonne note de la zone vigneronne sur laquelle est située la parcelle ici vendue et il déclare avoir parfaitement connaissance des restrictions de constructibilité du fait de cette zone* ». L'appelant ne saurait dans de telles conditions arguer d'une crédibilité totale quant à la garantie précitée donnée qui aurait porté sur toute la villa visitée, dont un étage entier avait été construit récemment en sous-terrain et qui n'apparaissait pas sur les plans.

**3.8** A titre superfétatoire, on rappelle ici que le contrat de vente prévoyait une exclusion de garantie sauf dol de l'intimé. Or, vu l'absence de garantie donnée par ce dernier s'agissant des surfaces non habitables, le fait que la villa n'était clairement pas en règle et le fait que l'appelant a toutefois été de l'avant dans son achat sans autre vérification, on ne saurait admettre un dol de la part de l'intimé, ouvrant le droit à la garantie à l'appelant, de défauts dussent-ils être admis.

**3.9** De même, on notera que l'intimé s'est prévalu du fait que l'appelant avait à tout le moins connu, à nouveau, l'absence de conformité au moment du dépôt pour lui du permis de construire pour l'ascenseur, en mars 2019, de même qu'à réception du certificat ECA du 6 mars 2019. Or, aucun avis des défauts n'avait été adressé dans les 7 jours suivant ces

faits. On comprend clairement que l'intimé invoquait là, à titre subsidiaire, le caractère tardif de l'avis des défauts donné.

Et ce à raison. En effet, en déposant un permis de construire un ascenseur pour une villa, devant dans la réalité desservir les trois étages construits de la villa, sans faire figurer sur les plans le sous-sol, l'appelant admettrait bien assez clairement être conscient que celui-ci n'avait pas été autorisé. Un avis des défauts aurait donc dû intervenir dans les jours suivant le dépôt de la demande de permis de construire. Il en va de même de la véranda. L'appelant a reçu une nouvelle police ECA le 6 mars 2019. Or, celle-ci n'indique pas de volume d'habitation au sous-sol, ni dans la salle à manger. Ici encore, l'appelant, prenant acte de ce rappel, aurait dû à tout le moins envoyer un avis des défauts dans les jours suivants, respectivement faire les vérifications nécessaires sans attendre. Or, aucun avis des défauts n'est intervenu avant le 12 février 2000, les pièces 151 et 152 visant à établir un tel fait n'existant pas. Dans ces conditions, force est de constater, un défaut dont l'intimé devrait répondre devrait-il par impossible être admis, que l'avis des défauts serait tardif, faisant perdre à l'appelant des droits éventuels et contestés.

**3.10** Pour finir, on constate que la moins-value qu'engendreraient l'un ou l'autre des éléments non autorisés ou tous sur la valeur de la parcelle n'a pas été établie, respectivement a été niée par les experts.

A cet égard, on ne peut suivre l'appelant dans ses calculs : le prix de vente sans défaut reste celui convenu entre les parties, la présomption n'étant pas ici renversée et cette valeur étant corroborée par les experts. En effet, comme relevé par ces derniers, le prix de vente du bien litigieux dépend de nombreux paramètres tels que, en l'occurrence, l'emplacement de premier ordre, la vue sur le lac, la rareté de la localisation et la qualité des matériaux de construction et des aménagements. De plus, ce type de bien s'adressant à une clientèle très aisée, la valeur d'amateur prime sur les autres considérations pour convaincre celle-ci à l'achat. Les acheteurs sont guidés par leur « *coup de cœur* », basé sur des critères subjectifs. Les experts ont ainsi conclu que,

même en tenant uniquement compte de la surface autorisée en mètre carré, le prix de vente de 4'900'000 fr. correspondait au prix actuel du marché au mètre carré.

Quant à la valeur en tenant compte des « *défauts* », on ne saurait la déduire comme le réclame l'appelant en calculant le nombre de mètre carré « *juridiquement conforme* » par le prix au mètre carré, lui-même obtenu en divisant le prix de vente par une surface de 445 m<sup>2</sup>. Tout d'abord, il est mal venu de la part de l'appelant de se référer à la surface de 445 m<sup>2</sup> lorsqu'il est question de calculer le prix au mètre carré, alors qu'il n'a cessé de se référer à une surface de 400 m<sup>2</sup> à travers toute la procédure. Ensuite, le prix d'une parcelle, comprenant un jardin et une vue dans un site protégé ne saurait être déterminé par les seules surfaces habitables. Au contraire, comme le relève les experts, l'emplacement est prépondérant. En outre, la valeur au mètre carré de sous-sol, sans fenêtre ni aération, ne saurait être comparée à la valeur au mètre carré en surface avec vue sur le lac. A cela s'ajoute que cinq ans après la vente, l'appelant n'a pas allégué qu'il aurait reçu un quelconque ordre de remise en état des lieux. Il n'a pas non plus établi de manière un tant soit peu convaincante qu'il allait remédier volontairement et spontanément à la situation et ne l'a d'ailleurs pas fait alors qu'il en aurait eu tout le loisir durant les cinq ans écoulés depuis qu'il est propriétaire de la parcelle. Un tel projet n'apparaît dès lors pas établi et ne saurait être ici retenu. Dans ces conditions et avec l'experte, on doit constater que l'appelant n'a pas établi la valeur moindre qu'aurait la parcelle. En particulier une revente, totalement hypothétique et non estimable, à un prix moindre n'est pas établie, les experts attestant au contraire que le prix de 4'900'000 fr. convenu par les parties correspond, même au regard uniquement des surfaces autorisées en mètre carré, au marché actuel. Cela dit, une fois encore, interpellés sur ce point, les experts ont indiqué que ce type de propriété, en fonction de ses particularités liées tant à la qualité de la situation qu'à sa qualité de construction le font entrer dans une catégorie correspondant à des biens d'amateurs pour lesquels un achat « *coup de cœur* » basé sur des critères subjectifs est prépondérant. Dans ces conditions, force est de constater que l'appelant échoue à établir la moins-

value qu'il aurait subie du fait des problèmes qu'il dénonce, toutes les conditions de responsabilité auraient-elles été remplies. L'appelant ne saurait non plus être suivi lorsqu'il soutient que le prix de vente devrait encore être diminué du montant des coûts de démolition, réaménagements et reconstructions relatifs aux surfaces non autorisées, arrêtés par les experts à 435'108 fr. plus ou moins 20 % soit 522'129 fr. 60 au maximum : il n'est en effet aucunement établi, alors qu'il est propriétaire de la villa depuis plus de cinq ans, ni qu'il entreprendra spontanément ces travaux, ni que ceux-ci lui seront imposés par la commune. Dans un tel cas, la moins-value n'est pas réalisée et reste hypothétique. De plus, si celle-ci pourrait se réaliser en cas de vente, elle n'est pas déterminable en l'état, dépendant de facteurs qui sont pour l'heure inconnus. Pour ces motifs encore, sa demande a été rejetée à juste titre.

**3.11** Dans ces conditions, le fait que le paiement du prix soit intervenu en plusieurs fois est sans pertinence. En effet, le fait que l'appelant ait commencé à verser de l'argent le 8 décembre 2018, alors que semble-t-il il n'avait pas encore reçu ni de plans de la villa, ni d'assurance que celle-ci était autorisée dans toutes ses surfaces, notamment celles récemment construites malgré la zone inconstructible dans laquelle elle se trouvait, ne le sert pas. Il démontre encore, serait-ce nécessaire, la valeur d'amateur du bien et son achat « *au coup de cœur* ». Au surplus, on doit constater que l'appelant a eu à tout le moins cinq semaines entre la « *découverte* » de la villa et l'achat pour prendre la décision d'acheter et vérifier préalablement ce qu'il achetait, étant rappelé ici que le prix de la vente porte tout de même sur une villa pour un prix de près de 5'000'000 francs. Le caractère défectueux s'établit au demeurant au jour de la vente, de sorte que ce que l'appelant a appris entre le premier paiement et la vente est pertinent, notamment l'inexistence de plan du sous-sol, car « *il n'existait pas* » ou l'illégalité de la salle à manger. Une fois encore, il n'avait aucune contrainte qui le forçait à acheter et ne pouvait le faire à l'aveugle pour s'en plaindre ensuite.

L'appelant invoque que le fait qu'il n'ait – prétendument – pas négocié le prix à la baisse tendait à démontrer qu'il ignorait au moment de la conclusion de l'acte de vente l'existence de défauts. Une telle affirmation, aucunement établie, ne saurait être retenue. Au demeurant, comme exposé ci-dessus, le prix convenu correspond selon les experts au prix d'amateur qui aurait été et serait obtainable pour la villa en ne tenant compte que des surfaces habitables. On doit ici relever en effet que les défauts dont se plaint l'appelant n'enlèvent pas grand-chose aux deux étages apparents de la villa et sa situation « *magnifique au milieu des vignes* ». Enfin, la plus grande surface non habitable est en sous-sol sans fenêtre et il n'est pas établi que la remise en état ait été demandée, malgré l'achat il y a plus de cinq ans.

#### **4.**

**4.1** Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement attaqué confirmé.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 22'451 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance (art. 111 al. 1 CPC).

**4.3** Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
  
- II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 22'451 fr. (vingt-deux mille quatre cent cinquante et un francs), sont mis à la charge de l'appelant B.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mes Nicolas Iynedjian et Sara Razgallah, avocats (pour l'appelant B.\_\_\_\_\_),
- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour l'intimé C.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Président de 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :