

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 décembre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Krieger et Mme Rouleau, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 311 al. 1 CPC ; 20, 21, 23, 24 et 28 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 9 mai 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **D.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 9 mai 2023, dont les motifs ont été notifiés le 1<sup>er</sup> mars 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : également les premiers juges) a rejeté les conclusions prises par le demandeur X.\_\_\_\_\_ contre la défenderesse D.\_\_\_\_\_ SA par demande du 31 mai 2018 (I), a dit que le demandeur devait verser à la défenderesse la somme de 12'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 18 octobre 2017 (II), a provisoirement laissé les frais judiciaires du demandeur, arrêtés à 30'360 fr., à la charge de l'Etat (III), a statué sur les conséquences de l'assistance judiciaire octroyée au demandeur (IV à VI) et a dit que le demandeur devait verser à la défenderesse la somme de 12'000 fr. à titre de dépens (VII).

En fait et en droit, les premiers juges ont retenu en substance que le demandeur avait vendu une parcelle comportant deux immeubles n<sup>os</sup> 52 et 53 à la défenderesse pour le prix de 1'450'000 fr., plus 600'000 fr. à la condition alternative suivante : délivrance, après adoption d'un nouveau plan de quartier permettant le projet, mais avant le 31 décembre 2016, d'un permis de construire un nouveau bâtiment n<sup>o</sup> 53 après démolition de l'existant, ou non-dépôt, par l'acheteuse, d'une demande de permis dans les six mois suivant l'adoption dudit plan de quartier ; que, comme ce plan de quartier n'avait finalement jamais été adopté, l'acheteuse avait déposé une demande de rénovation du bâtiment n<sup>o</sup> 53 ; que, la condition n'étant pas remplie, le supplément de 600'000 fr. n'était pas dû ; qu'aucun des vices du consentement invoqués par le demandeur n'était établi ; que le contrat de vente prévoyait par ailleurs que le demandeur devait participer au remplacement de la vieille chaudière à concurrence de 12'000 fr. si celle-ci tombait en panne avant le 31 décembre 2016 ; qu'il était établi que tel avait été le cas, de sorte que cette participation était due.

**B.** Par acte du 15 avril 2024, X.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et

dépens, principalement à sa réforme en ce sens que sa demande soit admise et que les conclusions reconventionnelles de D.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) soient rejetées, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a requis l'assistance judiciaire, qui a été refusée par décision de la juge déléguée par décision du 15 mai 2024.

Par courrier du 17 juin 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

Des parties à la présente cause

**1.** L'intimée est une société anonyme de droit suisse active dans le domaine de l'immobilier et dont le siège est à [...]. H.\_\_\_\_\_ en était l'actionnaire unique et administrateur jusqu'au 21 décembre 2015, date à laquelle G.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ sont devenus les administrateurs, chacun au bénéfice d'une signature individuelle.

De l'acte de vente du 7 février 2014 et de son annexe

**2.** L'appelant était propriétaire de la parcelle bien-fonds n° 22 de la commune de [...], sise [...] et sur laquelle sont érigés deux bâtiments portant respectivement les numéros ECA 52 et 53.

**3. a)** Selon acte de vente conclu devant le notaire B.\_\_\_\_\_ le 7 février 2014, l'appelant a vendu à l'intimée le bien-fonds n° 22 pour un prix de 1'450'000 francs. L'art. 12 du contrat a la teneur suivante :

« Le prix de vente de l'immeuble, dans son état actuel, est fixé, d'entente entre parties, à :

**UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS**

(fr. 1'450'000.)

Il est réglé comme suit :

a. Quarante-quatre mille cent francs, sont acquittés par un règlement anticipé des loyers dus par X. \_\_\_\_\_ pour son logement jusqu'au trente juin deux mil quinze.

b. Un million quatre cent cinq mille neuf cents francs, soit le solde, a été acquitté par divers versements totalisant pareil montant sur le compte de consignation du notaire soussigné, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, numéro [...], dont ici quittance.

**Au total : Un million quatre cent cinquante mille francs. »**

**b)** En sus, un « Prix de vente complémentaire » était prévu à l'article 13, dont la teneur était la suivante :

« Selon les indications fournies par le vendeur et dans la mesure où serait adopté le Plan de Quartier mentionné ci-après, il serait possible de construire, après démolition du bâtiment numéro 53 d'assurance et à son emplacement, un bâtiment d'une surface minimale de cent nonante-six mètres carrés (196 m<sup>2</sup>) au sol, sur une hauteur de treize mètres (13 m) au faîte ou de trois niveaux, soit un bâtiment comprenant des surfaces de logements d'au moins cinq cents mètres carrés (500 m<sup>2</sup>).

Compte tenu de l'état actuel de la procédure de légalisation du nouveau Plan de Quartier englobant partiellement la parcelle 22 de [...], la délivrance d'un permis de construire pour un tel bâtiment n'est actuellement pas possible.

L'acquiesse déclare cependant s'engager à déposer une requête en vue de la délivrance d'un tel permis de construire, totalement conforme au règlement communal applicable à la zone en question, pour un bâtiment conforme aux surfaces et hauteurs susmentionnées, dans les six mois dès l'adoption définitive du Plan de Quartier susmentionné.

Dans la mesure où malgré le respect du règlement communal applicable (nouveau Plan de Quartier) et du délai précité pour le dépôt de la demande de permis de construire, la nouvelle

propriétaire ne parvenait pas à obtenir un tel permis définitif et exécutoire d'ici au trente et un décembre deux mil seize, l'acquiesse serait alors déliée de toute obligation supplémentaire à l'égard du vendeur.

En revanche, dans la mesure où :

- soit les engagements susmentionnés pris par l'acquiesse n'étaient pas respectés, à savoir le dépôt d'une demande de permis de construire dans les six mois dès l'adoption définitive d'un Plan de Quartier permettant d'édifier le bâtiment susmentionné,
  - soit un tel permis de construire devait être délivré d'ici au trente et un décembre deux mil seize,
- l'acquiesse serait redevable à l'égard du vendeur ou de ses héritiers, d'un montant complémentaire au prix de vente convenu ci-dessus, soit une somme de :

**SIX CENT MILLE FRANCS**  
**(fr. 600'000)**

En cas de délivrance d'un permis de construire permettant la construction de surfaces de logement inférieures à cinq cents mètres carrés (500 m<sup>2</sup>), le montant susmentionné serait revu à la baisse, proportionnellement aux surfaces autorisées.

Ce montant de six cent mille francs (fr. 600'000.-), ou le montant inférieur compte tenu des surfaces autorisées, sera à régler au plus tard, soit le trente et un décembre deux mil seize en cas de non-respect des engagements pris ci-dessus par l'acquiesse (absence de requête de permis de construire conforme au règlement applicable dans les six mois de l'adoption du Plan de Quartier), soit dans les nonante jours dès la délivrance du permis de construire définitif. Etant ici rappelé que, en l'absence d'un permis de construire d'ici au trente et un décembre deux mil seize, cela malgré une requête déposée dans les délais susmentionnés, aucun montant complémentaire au prix de vente payé ce jour ne serait dû.

L'acquiesse s'engage à recourir auprès de la cour de droit administratif du Tribunal cantonal en cas de refus de la Commune

de [...] de lui délivrer un permis de construire alors que la requête respecte le règlement communal applicable.

L'acquiesse s'engage également à tenir le notaire soussigné informé de l'avancement de la procédure à intervalles réguliers, mais au minimum les trente juin et trente et un décembre de chaque année, cela jusqu'à la délivrance du permis de construire ou jusqu'au trente et un décembre deux mil seize.

Afin de garantir le bon règlement du montant susmentionné en mains du vendeur ou de ses héritiers, l'acquiesse augmentera, immédiatement après le présent acte, la cédule hypothécaire susdésignée, grevant la parcelle 22 de [...], à un capital de six cent mille francs (fr. 600'000.). Le vendeur consent d'ores et déjà à ce que ce titre en premier rang puisse être postposé derrière un nouveau titre d'un capital maximal d'un million quatre cent mille francs (fr. 1'400'000.-). Dite cédule du capital de six cent mille francs (fr. 600'000.) demeurera en mains du notaire soussigné jusqu'au complet accomplissement des engagements pris ci-dessus par l'acquiesse jusqu'à l'échéance du délai du trente et un décembre deux mil seize. Après cette date, dite cédule devra être remise à l'acquiesse.

L'acquiesse déclare avoir été rendue attentive par le notaire soussigné quant à la portée de ses engagements et notamment quant aux conséquences du non-respect des délais et engagements pris ci-dessus.

L'acquiesse est également rendue attentive à l'obligation qui lui incombera de faire reprendre les engagements ci-dessus par tout nouveau propriétaire de la parcelle 22 de [...] avant l'échéance du délai susindiqué.

Les parties déclarent savoir que le notaire soussigné sera responsable d'annoncer ce versement complémentaire aux autorités fiscales compétentes. »

**c)** Lors de la signature de cet acte, les parties étaient conscientes que le projet de l'intimée ensuite de l'achat de la parcelle était, si possible, de démolir le bâtiment ECA n° 53 et d'en reconstruire un nouveau.

**d)** Lors de l'audience d'instruction du 3 mai 2022, l'appelant a déclaré ce qui suit : « Lors de la signature de l'acte de vente, il y avait le notaire, le représentant de l'acheteur, je crois que c'était M. H. \_\_\_\_\_ et moi-même. Je n'étais pas accompagné. Le représentant de l'acheteur m'a dit qu'il allait tout de suite faire les démarches pour obtenir le permis de construire. En payant un prix pareil c'était normal ». L'appelant a ajouté qu'il ne se rappelait plus si, quand il a signé l'acte, il savait que le plan de quartier n'était pas encore adopté. Interpellé sur la question de savoir pourquoi l'intimée n'avait pas payé le prix de vente en entier directement, l'appelant a déclaré : « Je vous réponds qu'il faut poser cette question à l'intimée. Je ne me rappelle plus pourquoi cela a été fait de cette manière ». Il a ensuite précisé que le prix de vente de sa maison était de deux millions et que le notaire lui avait lu l'acte de vente. Finalement, l'appelant a expliqué ce qui suit : « Je n'ai pas de connaissance en matière immobilière, ni en matière commerciale. J'avais une ferme auparavant. Je suis ensuite devenu boucher parce qu'il n'y avait pas de terrain autour de la ferme. Boucher était mon dernier métier ».

**e)** Une amie de longue date de l'appelant, N. \_\_\_\_\_, a été entendue sur ce qui précède, dans le cadre de l'instruction. Elle a déclaré : « Je connais l'appelant depuis dix-huit ou dix-neuf ans. C'est un de mes amis. Je suis au courant de la vente par le demandeur à la défenderesse de sa maison. Je n'ai pas accompagné le demandeur chez le notaire ». S'agissant plus particulièrement de la question d'une éventuelle tromperie, elle a déclaré : « dans un certain sens, je dirais « oui » car on se retrouve ici. Le connaissant, je pense que le demandeur n'aurait jamais accepté de vendre sa maison s'il devait attendre encore huit ans pour avoir le solde du prix. Je pense que dans ce sens-là, il a été trompé ou alors, les choses n'ont pas été claires. Je pense que c'est bizarre de se retrouver dans une telle situation, surtout pour une personne de son âge ».

». Elle a encore ajouté : « Le demandeur m'a dit que la défenderesse lui verserait une partie du prix de vente tout de suite et que l'autre partie serait versée quand elle aurait obtenu le permis de construire, mais cela devait se faire rapidement. En effet, la défenderesse s'était apparemment engagée en ce sens ». N.\_\_\_\_\_ a confirmé que l'appelant disposait de sa capacité de discernement lors de la signature de l'acte de vente du 7 février 2014, précisant que celui-ci était en mesure de comprendre ce qu'il faisait. Elle a ajouté ce qui suit : « Par contre et j'imagine qu'on a dû lui lire l'acte, pour comprendre tous les tenants et aboutissants dans les détails, c'est compliqué pour toute personne, y compris pour moi-même. Ce qu'il a retenu, c'était qu'il allait recevoir une partie du prix au moment de la signature et le reste peu de temps après ».

**f)** Une autre amie de l'appelant, A.\_\_\_\_\_, a aussi été entendue à cet égard. Elle a précisé qu'elle n'avait pas accompagné l'appelant à l'époque lors de la signature de l'acte de vente et a déclaré ce qui suit :

« J'ai l'impression qu'il a été trompé, que la défenderesse ne lui a pas bien expliqué tout en détail. [...] J'ai l'impression que M. X.\_\_\_\_\_ a signé sur la base de ce qu'on lui a dit. Je pense qu'on lui a lu l'acte mais que de toute façon il ne comprenait pas les termes techniques. Pour moi, il a compris qu'il vendait pour un prix de 2 millions mais qu'un 1.4 million lui serait payé tout de suite et 600'000 fr. lui seraient payés plus tard, une fois les travaux commencés ou terminés. »

**4.** Les parties ont signé en marge de l'acte de vente du 7 février 2014 une convention intitulée « Convention de participation aux frais de remplacement d'un brûleur à mazout et d'une chaudière situés à [...] », qui prévoit ce qui suit :

« Dans le cadre de la vente immobilière qui sera réalisée le 7 février 2014 entre Monsieur X.\_\_\_\_\_ (vendeur) et la société D.\_\_\_\_\_ SA (acquéreur), il est convenu que le vendeur accepte par la présente, de participer jusqu'à hauteur de CHF 12'000.- (douze mille) aux frais

de remplacement de la chaudière et du brûleur à mazout, dont l'état est actuellement extrêmement vétuste.

En d'autres termes, Monsieur X. \_\_\_\_\_ s'engage à contribuer pour une somme forfaitaire de CHF 12'000.- aux travaux décrits ci-dessus, dans la mesure où une panne de fonctionnement du système de chauffage rendrait obligatoires lesdits travaux avant le 31 décembre 2016.

Ainsi, il est entendu que dans l'hypothèse où le système de chauffage ou le dysfonctionnement du brûleur à mazout entraîneraient une panne avant le 31 décembre 2016, les deux parties à la présente convention s'engagent à remplacer intégralement le brûleur à mazout étant entendu que la participation financière de Monsieur X. \_\_\_\_\_ se limitera à CHF 12'000.-, alors que la société du D. \_\_\_\_\_ SA prendra à sa charge tous les frais d'installation et de remplacement qui dépasseront très largement la somme de CHF 12'000.-. »

#### Des procédures par-devant la Justice de paix et le Ministère public

**5.** Par courrier adressé à la Justice de paix du district de Nyon le 31 août 2015, l'intimée a demandé qu'il soit fait interdiction à l'appelant d'accéder à la parcelle n° 22 de la Commune de [...] et qu'une mesure de protection de l'adulte soit mise en œuvre.

Par décision du 11 avril 2016, la Justice de paix du district de Nyon a clos l'enquête en institution d'une curatelle et renoncé à prononcer une mesure de protection en faveur de l'appelant, considérant en substance que la capacité de discernement de celui-ci était préservée et qu'aucune mesure de protection de l'adulte n'était nécessaire à son endroit.

#### Du plan de quartier

**6.** Le 14 septembre 2015, la Commune de [...] a passé une convention avec les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 22, 25 à 28, 37 et 38 de la Commune de [...], dont fait partie l'intimée, au sujet de l'établissement d'un plan de quartier (secteur dit « [...] »), englobant lesdites parcelles. Cette convention du 14 septembre 2015 réglait notamment la répartition, entre les propriétaires, des frais relatifs à l'élaboration du plan de quartier.

**7.** L'intimée a mandaté J.\_\_\_\_\_ SA pour déposer une demande d'autorisation de rénover le bâtiment ECA n<sup>o</sup> 53.

Entendu en qualité de témoin lors de l'audience d'instruction du 9 mars 2022, T.\_\_\_\_\_, architecte chargée du projet au sein de J.\_\_\_\_\_ SA, a déclaré ce qui suit au sujet de l'allégué de l'intimée, selon lequel cette dernière aurait compris début 2016 que le plan de quartier ne serait pas adopté, raison pour laquelle la témoin aurait été mandatée pour déposer une demande d'autorisation de rénover le bâtiment ECA n<sup>o</sup> 53:

« Il y a plusieurs éléments de réponse. On a rencontré plusieurs fois la commune après la vente pour discuter du plan de quartier. On a eu plusieurs rendez-vous avec la syndique de la commune de [...] au sujet de la question de savoir quelles perspectives aurait la défenderesse en termes de densité si le plan de quartier était adopté. Il en est ressorti que ce plan de quartier ne serait pas adopté immédiatement. A l'heure actuelle le PLQ n'est toujours pas en vigueur. J'ai d'autres projets en attente et qui sont bloqués à cause de cela. Oui j'ai bien été mandatée pour faire les travaux de rénovation des bâtiments ECA 52 et 53. Je ne me rappelle pas à quelle date j'ai été mandatée, mais c'était juste après l'achat. Je pense donc que c'était en 2014 déjà. »

**8.** Par courrier du 13 juin 2016 adressé à la Municipalité de la Commune de [...], le Service du développement territorial lui a fait part de ses déterminations quant à la poursuite de l'élaboration du plan de quartier au lieu-dit « [...] », situé sur les parcelles n<sup>os</sup> 22, 25 à 28, 37 et 38 de la Commune de [...]. Il a notamment indiqué ce qui suit :

« La Commune de [...] doit donc se mettre en conformité avec l'obligation faite aux communes surdimensionnées de réviser leur Plan général d'affectation jusqu'au mois de juin 2021. Tant que ce dernier n'a pas été révisé, aucune zone d'habitation supplémentaire ne sera autorisée. En effet, le Plan de quartier « [...] » viendrait aggraver le surdimensionnement de la commune. Nous ne pouvons donc pas préavis favorablement l'établissement du Plan de quartier « [...] » sans qu'un redimensionnement n'ait été étudié dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation. »

**9.** Par courrier du 6 juillet 2016, la Municipalité de la Commune de [...] a communiqué à l'intimée la teneur du préavis précité en lui indiquant qu'elle allait étudier la possibilité d'inclure ce dossier dans le cadre de la révision de son Plan général d'affectation et qu'elle reviendrait vers elle en temps utile à ce sujet. C'est ainsi le 6 juillet 2016 au plus tard que l'intimée a été informée du fait que le plan de quartier ne serait pas adopté à court terme, raison pour laquelle elle a décidé d'aller de l'avant avec le projet de rénover le bâtiment ECA n° 53.

**10.** Par courrier du 26 avril 2022, la Municipalité de la Commune de [...] a informé l'intimée du fait que la modification du plan d'affectation entrée en vigueur le 14 novembre 2012 suspendait tout projet au sein du secteur jusqu'à l'adoption du nouveau plan de quartier.

#### Du permis de construire

**11.** Le 8 août 2016, l'intimée a déposé auprès de la commune de [...] une demande de permis de construire portant sur des travaux de transformation et de rénovation des différents corps de ferme en logement.

Les travaux envisagés ayant été considérés comme conformes au règlement communal – qui n'avait pas été modifié depuis l'acte de vente –, le permis de construire a été délivré le 26 janvier 2017.

**12.** Par courrier du 2 mars 2017 adressé à l'architecte T.\_\_\_\_\_, la Municipalité de la Commune de [...] a confirmé que toute augmentation de la « surface brute de plancher habitable » des bâtiments existants n'était pas autorisée sur le périmètre du plan de quartier de « [...] » tant que son règlement n'aurait pas été finalisé et adopté par les autorités cantonales et communales.

**13.** Par courriel du 3 mars 2017, le notaire B.\_\_\_\_\_ a informé le conseil de l'appelant de ce qu'il transférerait la cédule hypothécaire de 600'000 fr. - destinée à garantir le paiement du prix de vente complémentaire - à l'intimée le 7 mars 2017, les conditions de sa libération lui paraissant remplies. Entendu sur ce point, B.\_\_\_\_\_ a confirmé avoir restitué ladite cédule à l'intimée en précisant ce qui suit :

« Il y avait une opposition de M. X.\_\_\_\_\_ à la restitution de cette cédule. J'ai alors pris la peine de contacter la commune pour savoir si la construction prévue était effectivement impossible, ce qui m'a été confirmé par la commune. Sauf erreur, j'ai restitué la cédule en mars 2017. »

**14.** Les travaux sont terminés.

**15. a)** La question de savoir si le permis de construire obtenu permettait la construction de surfaces de logement supérieures à celles qui étaient existantes lors de la vente a fait l'objet d'une expertise qui a été menée par Q.\_\_\_\_\_, architecte.

**b)** Dans son rapport du 22 mars 2021, l'expert a confirmé que le permis de construire obtenu permettait la construction de surfaces de logement supérieures à celles qui existaient lors de la vente, en précisant ce qui suit :

« Par ailleurs, pour éviter tout éventuel problème d'interprétation, le soussigné tient encore à préciser, ci-dessous, la définition et / ou la distinction entre les termes usuellement employés dans les discussions, par les Commissions d'Estimation des Bâtiments et

encore lors des procédures de demande de permis de construire « surfaces de logement » ou « surfaces habitables » et « surfaces brutes de plancher utile ».

Selon l'usage courant, sans autre grand commentaire, les « surfaces de logement » ou « surfaces habitables », sont des surfaces exclusivement dévouées au logement.

Ces surfaces de logement peuvent être « brutes », cela signifie qu'elles ont (sic) considérées avec l'épaisseur de tous les murs périphériques et intérieurs ou encore « nettes » ou plus sommairement également dénommées comme « balayables » soit sans la prise en compte de l'épaisseur des murs.

Par « surfaces brutes de plancher utile », terme plus spécifiquement utilisé lors des procédures de demande de permis de construire, pour calculer les Coefficients d'Utilisation du Sol (CUS) d'un terrain, soit le rapport entre la surface brute totale et le plancher utile / surface du terrain considéré, il est alors fait usuellement référence, et c'est le cas pour la commune de [...], à la norme 514.420 de l'institut fédéral pour l'aménagement du territoire.

Ces « surfaces brutes de plancher utile » comprennent également les surfaces des murs périphériques et intérieurs, non seulement pour les logements mais également pour les locaux alors voués au travail. »

Compte tenu de ces précisions, l'expert a calculé les surfaces de logement et les surfaces brutes de plancher utile. Il en a conclu que la surface de logement était de 640.50 m<sup>2</sup> avant la vente et de 811.50 m<sup>2</sup> obtenue par le permis de construire. En revanche, la surface de plancher utile, qui s'élevait à 811.50 m<sup>2</sup>, était restée la même. Le permis de construire obtenu par l'intimée lui avait ainsi permis d'augmenter les « surfaces de logement » de 171 m<sup>2</sup> (811.50 m<sup>2</sup> - 640.50 m<sup>2</sup>), mais pas d'augmenter la « surface brute de plancher utile ». Pour demeurer complet dans sa réflexion, il a toutefois relevé qu'il avait constaté lors de la visite des lieux que les combles du bâtiment annexe Est avait finalement été

aménagés, comme pièce de jour, en prolongation du logement de l'étage, aujourd'hui réparti en duplex, augmentant encore la surface de logement après travaux de quelques 57 m<sup>2</sup>.

**c)** Interrogée lors de l'audience d'instruction du 9 mars 2022, la témoin T. \_\_\_\_\_ a précisé qu'il n'y « a pas de modification de la surface totale brute habitable et les combles sont non habitables. Elles peuvent être aménagées mais ne bénéficient pas de suffisamment de lumière et ne sont pas chauffées de sorte qu'elles ne sont pas qualifiées d'habitables. Dans un premier temps nous avons déposé un projet avec des combles habitables qui a été refusé ». Elle a confirmé que les 71 m<sup>2</sup> de combles n'étaient pas aménageables selon l'autorisation de construire. Elle a précisé qu'il s'agit de « 71 m<sup>2</sup> brut qui ont été autorisés en grenier ».

#### Du contexte entourant le dépôt du permis de construire

**16.** A la question de savoir si l'intimée avait tardé à déposer la demande de permis de construire, l'expert Q. \_\_\_\_\_ a répondu comme il suit :

« Il faut demeurer conscients que déjà, pour les architectes, il n'est pas permis de préciser le temps qui lui sera nécessaire pour établir un projet qui saura alors convenir aux exigences de son mandat. Plus encore, à la lecture des pièces requises n<sup>os</sup> 51 et 52, il est permis de relever que, outre faire établir, conjointement et / ou préalablement à l'étude du projet, par des bureaux techniques spécialisés, un rapport « diagnostic amiante » avant travaux, un bilan thermique démontrant le respect des normes en matière d'économie d'énergie, tout comme un plan de situation dressé par un géomètre officiel, l'architecte doit encore établir des plans de protection relatifs à la protection des bâtiments contre les incendies. Ces premières prestations ont été apparemment réalisées, depuis l'acte de vente à l'établissement du dossier de demande de permis de construire, dans un délai jugé des plus raisonnable, de 18 mois. Par contre, sans que l'architecte puisse influencer sur ce délai, il est encore utile de relever que la Municipalité de [...] a apparemment attendu plus de trois mois pour présenter ce projet à l'enquête

publique et a encore attendu, comme cela est usuellement le cas, plus d'un mois de la fin de l'enquête publique, de surcroit coupé par les jours fériés de fin d'année, pour délivrer le permis de construire. »

L'expert a ajouté encore ce qui suit au sujet du plan de quartier :

« Certes, du point de vue réglementaire, ce projet n'étant finalement plus concerné par le nouveau plan de quartier projeté, le projet étudié aurait théoriquement pu être, de suite, présenté pour demande de permis de construire.

Cependant, il était néanmoins nécessaire de laisser le temps au Maître de l'Ouvrage de choisir l'architecte mandataire et à ce dernier d'établir ce projet. »

Des prétentions relatives à la réfection de la chaudière à mazout

**17.** Une obligation d'assainir la chaudière a été notifiée en 2010 à l'appelant et un délai au 30 juillet 2018 lui a ensuite été imparti pour procéder à cet assainissement.

**18.** Parallèlement à la procédure de conciliation engagée par l'appelant, l'intimée a élevé des prétentions à l'encontre de ce dernier à hauteur de 12'000 fr. à titre de participation aux frais de remplacement de la chaudière de l'immeuble vendu sis [...], en application de la convention de participation du 7 février 2014 (cf. ch. 4 ci-avant).

**19.** L'intimée a entrepris les démarches pour faire changer la chaudière en question en 2016, ce qu'elle a justifié par la nécessité d'un assainissement.

Le 21 janvier 2016, W. \_\_\_\_\_ SA a ainsi adressé à J. \_\_\_\_\_ SA un devis portant sur une chaudière à mazout pour l'immeuble sis [...].

Le 15 mars 2016, W.\_\_\_\_\_ SA a adressé à J.\_\_\_\_\_ SA un nouveau devis portant sur une chaudière à mazout avec bouilleur de 500 litres pour l'immeuble sis [...].

**20.** Par courrier du 26 octobre 2016 adressé à K.\_\_\_\_\_ SA, représentant l'intimée, W.\_\_\_\_\_ SA, par C.\_\_\_\_\_, a confirmé avoir conseillé à K.\_\_\_\_\_, en mars et avril 2016, de procéder rapidement au remplacement de chaudière à la suite de l'intervention suivante :

« Le 18 février 2016 : panne chaudière, nous avons démonté la jaquette de la chaudière et constaté une fuite sur l'arrière de la chaudière, celle-ci n'étant plus étanche et n'étant plus réparable, il faudrait prévoir son remplacement dans les semaines qui suivent voir si possible avant la fin du mois, faute de quoi l'installation se videra probablement dans la chaufferie et inondera les caves aux alentours, vu la quantité d'eau de chauffage que contient le bâtiment et bien entendu plus de chauffage et d'eau chaude.

Donc installation et travaux prioritaires à très court terme. »

**21.** W.\_\_\_\_\_ SA a adressé une facture n° 1067.17.13 à l'intimée le 14 février 2017, d'un montant de 32'236 fr. TTC, dont 25'000 fr. TTC correspondaient au remplacement de la chaudière selon devis du 15 mars 2016.

**22.** Le 29 août 2017, K.\_\_\_\_\_ SA a adressé à l'appelant, par l'intermédiaire de son conseil, une facture n° 2017/2303 d'un montant de 12'000 fr., ayant pour libellé « Participation au remplacement de la chaudière conformément à la convention signée le 7 février 2014 ». Faute de paiement, elle a adressé un rappel à l'appelant le 13 octobre 2017.

Par courrier adressé le 18 octobre 2017, le conseil de l'appelant a indiqué à K.\_\_\_\_\_ SA que son mandant contestait cette facture.

K.\_\_\_\_\_ SA a encore adressé à l'appelant une sommation le 30 janvier 2018.

**23.** Le 25 avril 2018, W.\_\_\_\_\_ SA a adressé une facture finale à l'intimée concernant la « Rénovation de divers corps de Ferme - [...] » portant sur des travaux de « Chauffage + Ventilation » ainsi que des travaux « Solaire », en se référant à son offre et à l'accord du 2 juin 2017.

**24.** Entendu en qualité de témoin, C.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir « changé la chaudière en début d'année 2016 parce qu'elle était percée ». Il a précisé ce qui suit : « Il s'agissait d'une ancienne chaudière qui n'était pas réparable. Du moment que la chaudière est percée, il n'y a plus de chauffage ni d'eau chaude dans tout le bâtiment et ceci dans les 24 heures. J'imagine donc que nous avons été appelés peu après que la chaudière ait été percée ». « Lors de notre intervention du 18 février 2016, nous avons installé très provisoirement un remplissage automatique de la chaudière comme en atteste la pièce 111 que j'ai établie pour l'entreprise W.\_\_\_\_\_ SA, dont j'étais et suis toujours le patron. Ces travaux ne pouvaient pas attendre. Nous avons remplacé la chaudière courant mars 2016. Nous avons fait la mise en service définitive de l'installation au mois d'octobre 2016. Il y avait d'autres travaux dans le bâtiment qui n'avaient rien à voir avec la chaudière. J'explique que le site était en travaux, mais habité, raison pour laquelle il fallait maintenir le chauffage ». Finalement, C.\_\_\_\_\_ a confirmé que la facture du 14 février 2017 de W.\_\_\_\_\_ SA à l'intimée correspondait à la réparation provisoire de l'ancienne chaudière, à sa dépose et à l'installation de la nouvelle chaudière. Il a ainsi confirmé avoir fait les travaux ensuite d'une panne, à savoir la chaudière percée, ainsi que la teneur de son courrier du 26 octobre 2016 adressé à K.\_\_\_\_\_ SA.

**25.** L'expert Q.\_\_\_\_\_, quant à lui, s'est prononcé comme il suit au sujet des raisons du changement de la chaudière :

« Le remplacement de cette chaudière a été, en premier lieu, assuré par respect des exigences légales. En effet, il est relevé, à la lecture des pièces produites n<sup>os</sup> 15 et 16, que la Direction générale de l'environnement de l'État de Vaud exigeait l'assainissement de cette installation de production de chaleur dans un délai échéant au 31

juillet 2018. Par ce même document, il nous est également permis de comprendre que ce dernier service avait déjà exigé de l'ancien propriétaire, le 13 avril 2010, que cette installation devait être assainie.

Si certes, techniquement, cette ancienne chaudière Buderus, qui présentait une puissance de 52 KW, aurait largement pu suffire pour chauffer les locaux transformés et / ou aménagés en logement, la nouvelle chaudière finalement mise en place présentant une puissance de 45 KW, il est non seulement à relever que la nouvelle chaudière à mazout présente une technologie moderne, dite à combustion, avec un meilleur rendement énergétique.

Par ailleurs, selon le relevé photographique de l'ancienne chaudière, intentionnellement reproduit ci-dessous, il est également permis de relever que l'ancienne chaudière était une chaudière mixte bois et mazout. Une telle installation n'a de sens que si et seulement si le propriétaire de l'immeuble habite sur place et, de plus, idéalement, s'avère posséder de nombreux arbres, une forêt ou encore une entreprise provoquant un volume important de déchets de bois (charpente, menuiserie, ...).

Enfin, outre l'aspect général de cette chaudière qui, pour mémoire, ne répondait plus à l'ordonnance fédérale sur la protection de l'air, Mme T. \_\_\_\_\_ a encore précisé au soussigné que, selon devis annexé, il a également été nécessaire de remplacer les citernes à mazout dont la totale étanchéité ne pouvait être garantie.

Enfin, par déontologie, dernier élément qui pourrait encore éventuellement prendre tout son sens dans le litige qui nous occupe aujourd'hui, le soussigné se doit de relever, selon documents annexés, que si certes, le devis relatif à l'installation de chauffage a été établi par l'entreprise W. \_\_\_\_\_ SA, le 21 janvier 2016, par contre, il nous est permis de constater, sur la facture finale établie par cette même entreprise, le 25 avril 2018, que l'adjudication des travaux de chauffage aurait été assurée selon offre et accord du 02 juin 2017. »

De la procédure par-devant la Chambre patrimoniale cantonale

**26.** L'appelant a saisi la Chambre patrimoniale cantonale par requête de conciliation du 26 juillet 2017. A la suite de l'échec de la conciliation et de la délivrance d'une autorisation de procéder en date du 5 mars 2018, l'appelant a déposé une demande le 31 mai 2018, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimée soit sa débitrice et lui doive immédiatement paiement de la somme de 600'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2016 et à ce que lui-même ne doive pas à l'intimée la somme de 12'000 fr. réclamée à titre de participation aux frais de remplacement de brûleur à mazout et d'une chaudière situés [...].

L'intimée a déposé une réponse le 24 août 2018, dans laquelle elle a conclu au rejet des conclusions prises par l'appelant dans sa demande du 31 mai 2018, à ce que partant il soit dit qu'elle n'est pas débitrice envers l'appelant de la somme de 600'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2016, à ce qu'il soit dit que l'appelant est son débiteur et lui doive la somme de 12'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 29 septembre 2017 et à ce que l'appelant soit débouté de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

Les parties ont confirmé leurs conclusions dans leur réplique et duplique des 14 décembre 2018 et 7 février 2019.

L'appelant a encore déposé ses déterminations sur la duplique le 30 avril 2019, en persistant dans ses conclusions.

**27.** Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 2 mai 2019. La juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a rendu une ordonnance de preuves le 20 septembre 2019, laquelle mettait notamment en oeuvre une expertise.

**28.** L'expert Q.\_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise le 22 mars 2021, dont les éléments pertinents ont été intégrés aux faits (cf. ch. 16b, 17 et 26 ci-avant).

**29.** Lors d'une audience d'instruction du 9 mars 2022, les témoins C.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont été entendus. Quant au témoin N.\_\_\_\_\_ ainsi que l'appelant, K.\_\_\_\_\_ et [...], ils ont été entendus, respectivement interrogés, lors d'une audience d'instruction tenue le 3 mai 2022.

**30.** Une audience de plaidoiries finales s'est tenue le 26 avril 2023.

**31.** D'autres faits allégués et prouvés, mais sans incidence sur le sort de la cause, n'ont pas été reproduits ci-dessus.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV), 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).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr. en première instance, l'appel est recevable.

**2.** Selon l'art. 310 CPC, l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a) et 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).

**3.**

**3.1** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. D'après la jurisprudence, ce devoir de motivation implique que l'appelant doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée, de même qu'il doit développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'il attaque dans la décision dont est appel, ainsi que les moyens de preuve auxquels il se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4). L'appelant ne peut pas se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in *Revue suisse de procédure civile* 2013 p. 29).

**3.2** Dans la partie « en fait » de son mémoire, l'appelant annonce se référer expressément aux explications qu'il a fournies dans ses écritures déposées devant l'autorité de première instance et aux faits retenus dans le jugement, sous réserve des éléments et rectifications faites infra. Il déclare ensuite exposer « les éléments complémentaires pertinents suivants », puis allègue 72 faits en alternant des allégations assorties d'offres de preuves (ch. 1 à 10 de la partie « en fait » ; chiffres 13 à 24, 27 à 33 à 46, 49 à 53, 55 à 71) avec des déductions, sous la forme d'allégations soumises à l'appréciation de la cour, en se limitant à préciser que « c'est à tort que la Chambre patrimoniale cantonale » a, ou n'a pas, retenu certains faits (ch. 11, 12, 25, 26, 47, 48, 54, 72). Ce faisant, il faut constater que la constatation inexacte des faits est insuffisamment motivée. L'appelant se borne en effet à exposer sa propre lecture des faits et du dossier, sans indiquer en quoi les premiers juges auraient erré en retenant ou en ne retenant pas certains éléments de fait. Le grief paraît dès lors irrecevable. Cette question peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où même recevables, les griefs doivent de toute manière être rejetés, comme on le verra ci-après.

### **3.3**

**3.3.1** Le premier fait contesté est celui de savoir si, au moment de la signature de l'acte, le projet de l'intimée était, si possible, de démolir le bâtiment n° 53 pour en reconstruire un nouveau ou si, au contraire, comme le soutient l'appelant, il était déjà prévu une simple transformation/rénovation, l'intimée ayant connaissance du fait – qu'elle aurait tu à l'appelant – que le nouveau plan de quartier ne serait jamais adopté. En d'autres termes, l'appelant aurait été délibérément trompé par l'intimée qui aurait pu déposer son projet de 2016 en 2014 déjà.

L'appelant se prévaut à cet égard de ses propres déclarations, des déclarations de T.\_\_\_\_\_, architecte, selon lesquelles elle avait été mandatée par l'intimée pour faire des travaux de rénovation, sans toutefois se souvenir de la date, mais pensait que c'était juste après l'achat, donc en 2014 déjà, et du fait qu'aucun projet concret, avec plans de démolition et construction nouvelle, n'avait été établi.

**3.3.2** Il ressort des faits (cf. ch. 6 des faits du présent arrêt) que le 14 septembre 2015, la Commune de [...] a passé une convention avec un certain nombre de propriétaires, parmi lesquels l'intimée, au sujet de l'établissement du nouveau plan de quartier, pour en répartir les frais. Le témoin T.\_\_\_\_\_ a aussi expliqué avoir rencontré plusieurs fois la Commune après la vente pour discuter de ce plan de quartier et des possibilités qu'il impliquait en termes de densité. Il en est ressorti que le plan ne serait pas adopté immédiatement. Le 13 juin 2016, le Service du développement territorial a écrit à la Commune pour indiquer qu'il ne pouvait pas préavisier en faveur de ce nouveau plan de quartier sans qu'un redimensionnement ait été étudié dans le cadre du Plan général d'affectation. Le 6 juillet 2016, la Commune en a informé l'intimée en précisant que la Municipalité allait étudier la possibilité d'inclure le dossier dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et qu'elle reviendrait vers elle « en temps utile à ce sujet ». Ces éléments ne sont pas contestés par l'appelant. C'est donc à juste titre que la Chambre patrimoniale cantonale en a déduit que l'intimée a été informée le 6 juillet 2016 au plus tard que le plan de quartier ne serait pas adopté à court terme, raison pour laquelle elle avait décidé d'aller de l'avant avec le projet de rénovation (cf. ch. 9 des faits du présent arrêt). On ne peut pas suivre l'appelant lorsqu'il prétend que l'intimée savait dès l'achat en 2014, que le plan de quartier ne serait pas adopté et l'a trompé en lui dissimulant ce fait. Le fait que l'intimée ait envisagé, au moment de l'achat, une rénovation, et qu'elle aurait pu déposer ce projet de rénovation immédiatement est sans pertinence.

### **3.4**

**3.4.1** Le deuxième fait litigieux est celui de savoir si, dans sa tête, l'appelant a vendu sa parcelle pour le prix de 2'000'000 fr., et s'il a été induit en erreur par les promesses verbales de l'intimée qui aurait profité de son grand âge et de son inexpérience en matière immobilière. Il se prévaut de ses déclarations et des témoignages de ses amies N.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_.

**3.4.2** Il est établi qu'en 2015, l'intimée a sollicité de la Justice de paix une mesure de protection de l'adulte en faveur de l'appelant. En avril 2016, après enquête, la justice de paix a considéré que la capacité de discernement de l'appelant était préservée et qu'aucune mesure n'était nécessaire (cf. ch. 5 des faits du présent arrêt). Il ressort des témoignages des amies de l'appelant que celui-ci avait compris qu'il percevrait 1'400'000 fr. tout de suite et 600'000 fr. plus tard, une fois les travaux autorisés, commencés ou terminés (cf. ch. 3 let. e) et f) des faits du présent arrêt). Les premiers juges ont considéré que ces témoins, proches de l'appelant et donc à l'objectivité douteuse, n'étaient pas présentes lors de la signature de l'acte de vente et que leurs propos manquaient de précision et n'étaient corroborés par aucun élément du dossier. Ils doivent être suivis dans leur constat qu'il n'est pas établi que l'appelant aurait été induit en erreur. L'acte de vente prévoit clairement un prix ferme de 1'450'000 fr., et un complément de prix soumis à condition, qui implique l'adoption du nouveau plan de quartier et un projet de construction d'un nouveau bâtiment n° 53. Au vu de la clarté du texte de la convention, le paiement de ce complément de prix ne pouvait en aucun cas être compris comme étant soumis à un simple terme. Si l'appelant entendait vendre au prix ferme de 2'000'000 fr., il n'avait qu'à exiger que l'acte soit rédigé en ce sens.

### **3.5.**

**3.5.1** Le troisième fait remis en question est celui du motif et de la date du changement de la chaudière. L'appelant conteste à cet égard qu'il soit lié à une panne survenue en 2016. Pour lui, la chaudière devait de toute façon être changée dans le cadre des travaux de rénovation, au vu de sa vétusté. Il se prévaut du fait qu'une offre a été faite en 2017 et du contenu du rapport d'expertise.

**3.5.2** Il résulte des faits établis (cf. ch. 17 à 25 des faits du présent arrêt) que dès 2010, l'appelant avait été invité à assainir la chaudière, qu'un délai a été fixé au 30 juillet 2018 et que des devis ont été établis par l'entreprise W. \_\_\_\_\_ SA en janvier et mars 2016. La facture date de février 2017. Dans un courrier du 26 octobre 2016, cette entreprise avait

confirmé avoir conseillé à l'intimée de remplacer rapidement la chaudière en raison notamment d'une intervention du 18 février 2016, due à une panne. Le jugement retient, sur la base d'un allégué n° 166 de l'appelant, admis par l'intimée, que la chaudière a été changée en 2016. Le témoin C.\_\_\_\_\_, de l'entreprise W.\_\_\_\_ SA, a de toute façon confirmé ce fait. Ces éléments ne sont pas remis en cause par l'appelant.

Il est vrai que l'expert s'étonne qu'une facture de W.\_\_\_\_ SA du 25 avril 2018 précise que l'adjudication des travaux de chauffage ait été faite sur la base d'une offre du 2 juin 2017. La Chambre patrimoniale cantonale n'a pas méconnu cet élément. Elle a considéré que cette facture ne concernait pas le changement de la chaudière, vu son contenu. Il n'y a pas de raison de ne pas la suivre sur ce point comme sur les autres.

#### **4.**

**4.1** Dans un chapitre peu clair intitulé « Du contrat », l'appelant reproche également aux premiers juges de ne pas avoir examiné la question du non-respect par l'intimée de ses engagements contractuels. Il rappelle qu'à l'art. 13 de l'acte de vente, l'intimée s'est engagée à déposer une demande de permis de construire dans les six mois suivant l'adoption du nouveau plan de quartier et que le complément de prix de 600'000 fr. était dû si l'intimée ne respectait pas cet engagement. Il estime établi que l'intimée « n'a pas respecté ses engagements, qu'elle savait qu'elle ne pouvait pas le faire et qu'elle avait d'emblée prévu de ne pas le faire ».

**4.2** On comprend ici difficilement, juridiquement, ce qu'entend faire valoir l'appelant ; on pourrait imaginer qu'il entend reprendre l'argument de l'impossibilité de la condition. Son appel comprend toutefois un chapitre spécifique qui concerne cette question, dans lequel il fait valoir que l'événement futur n'était pas seulement incertain, mais réellement impossible, au motif que le plan de quartier n'est pas encore adopté et ne le sera pas avant des années et que l'intimée avait pour réelle intention de se contenter de rénover l'immeuble n° 53 ; il soutient que l'intimée le savait et que ni elle ni le notaire n'a attiré son attention « à ce titre ».

L'appelant ne peut évidemment être suivi. L'intimée n'avait pas la maîtrise de l'adoption, ou non, du plan de quartier communal. Celui-ci était encore envisagé au moment de la vente. S'il avait été adopté, l'intimée n'aurait pu échapper à son engagement de déposer une demande de permis de construire un nouveau bâtiment. Les allégations factuelles de l'appelant, comme vu plus haut, ne sont pas établies et les faits dûment établis ne permettent pas de valider cette thèse.

## **5.**

**5.1** Dans plusieurs chapitres intitulés « Du dol », « Lésion » et « Erreur », l'appelant invoque autant de vices du consentement.

S'agissant du dol, l'appelant fait valoir que l'intimée l'aurait trompé en promettant, au moment de la signature de l'acte de vente, de déposer une demande de permis de construire, quelle qu'elle soit ; elle l'aurait trompé sur ses réelles intentions ; elle lui aurait caché que le plan de quartier ne pourrait pas être adopté ; elle l'aurait conforté dans l'idée qu'il obtiendrait le prix qu'il souhaitait, savoir 2'000'000 francs.

S'agissant de la lésion, l'appelant fait valoir que même un prix de 2'000'000 fr. est largement inférieur à une estimation au 1<sup>er</sup> janvier 2014, de 2'403'644 francs. La lésion résultait « de l'intention » de l'intimée et « de l'exécution du contrat ». L'appelant aurait découvert la lésion au moment où l'intimée aurait refusé de lui payer la somme de 600'000 francs. La clause soumettant à condition le paiement de cette somme devrait être invalidée.

S'agissant de l'erreur, l'appelant soutient que sa volonté était de vendre pour 2'000'000 fr., qu'il a été induit en erreur par l'intimée et que cette erreur est essentielle.

La somme de 600'000 fr. serait due à titre de dommages-intérêts.

**5.2** Sur la base de l'état de fait qu'elle a retenu et que la Cour de céans peut adopter, la Chambre patrimoniale cantonale a estimé que le représentant de l'intimée n'avait pas commis de dol au sens de l'art. 28 CO (Code des obligations du 19 mars 1911 ; RS 220). Il n'était en effet pas établi que cette dernière aurait induit l'appelant en erreur en déclarant qu'elle entreprendrait immédiatement les démarches en vue du dépôt d'une demande de permis de construire quelle qu'elle soit. A cet égard, les déclarations peu précises de deux amies de l'appelant, entendues en qualité de témoins, ne permettaient pas de retenir que celui-ci aurait été trompé par l'intimée, cela d'autant qu'elles n'étaient pas présentes au moment de la signature du contrat. Le notaire avait en revanche lu l'acte de vente aux parties et aucun élément au dossier ne permettait de considérer que l'appelant n'avait pas sa pleine capacité de discernement lors de la signature de l'acte de vente, cela d'autant que la Justice de paix avait rendu, postérieurement à l'acte de vente, une décision confirmant qu'il n'y avait pas lieu de prononcer une mesure de protection de l'adulte à son endroit. L'intimée ayant par ailleurs signé en 2015 une convention avec la Commune sur la répartition des frais du plan de quartier, il fallait admettre qu'elle entendait réellement bénéficier de ce nouveau plan de quartier. L'acte de vente ne pouvait ainsi pas être annulé en application de l'art. 28 CO, cela d'autant qu'on ne voyait pas l'avantage qu'en aurait tiré l'appelant, l'annulation du contrat conduisant également à l'extinction de l'obligation de payer les 600'000 francs.

La Chambre patrimoniale cantonale a également considéré que la clause litigieuse prévoyait un paiement complémentaire dans l'hypothèse de la réalisation d'un événement incertain, mais pas initialement impossible, puisqu'au moment de la signature du contrat, les démarches relatives au plan de quartier étaient en cours. Selon elle, les conditions de l'art. 20 CO n'étaient ainsi pas remplies non plus.

Quant à la lésion faisant l'objet de l'art. 21 CO, les premiers juges ont constaté que l'appelant n'avait pas utilisé le délai fixé par l'art. 21 CO pour se plaindre d'une lésion et que la condition d'une disproportion évidente n'était de toute manière pas établie, ni même d'ailleurs alléguée

par l'appelant. Il n'était pas non plus établi que l'un des cas d'erreur essentielle au sens des art. 23 et 24 CO était réalisé, l'appelant n'ayant pas démontré qu'il aurait été dans l'erreur quant aux conditions contractuelles liées au paiement des 600'000 fr. complémentaires.

On ne peut que suivre ici le raisonnement des premiers juges.

**6.**

**6.1** Dans un moyen qui frise la témérité, l'appelant soutient que le changement de la chaudière est « incontestablement postérieur à 2016 », et qu'aucune panne n'est établie, dès lors que l'architecte n'en a pas fait état.

**6.2** Là encore, comme on l'a vu, il est établi que la chaudière a été changée en 2016 – l'appelant lui-même l'alléguait – et qu'il y avait eu une panne. Cela résulte d'un courrier émanant de W. \_\_\_\_\_ SA et du témoignage de C. \_\_\_\_\_. Le grief tombe à faux.

**7.** En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 7'120 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civiles du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 7'120 fr. (sept mille cent-vingt francs), sont mis à la charge de l'appelant X.\_\_\_\_\_.
- 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 :

- Me Bertrand Pariat (pour X.\_\_\_\_\_),
- Me Marlène Berard (pour D.\_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la Présidente 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :