

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 juin 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Favrod et Kühnlein  
Greffier : M. Bregnard

\*\*\*\*\*

**Art. 23, 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO et 24c LAT**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à Haute-Nendaz, défendeur, contre le jugement rendu le 16 décembre 2011 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelant d'avec **R.**\_\_\_\_\_, à Montréal (Canada), demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 16 décembre 2011, dont les considérants ont été envoyés le 30 mars 2012, la Cour civile du Tribunal cantonal a, en bref, admis l'action en rectification du Registre foncier ouverte par R.\_\_\_\_\_ (I), donné ordre au conservateur du RF d'inscrire S.\_\_\_\_\_ comme propriétaire de la parcelle [...] de Chardonne (II), dit que le défendeur doit payer la somme de 302'500 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 avril 2009 à la demanderesse (III) et dit que le défendeur versera à la demanderesse 24'324 fr. 60 à titre de dépens (V).

En droit, la Cour civile a considéré que la demanderesse était dans l'erreur au sujet de l'utilité de l'immeuble acheté, soit le caractère habitable à l'année du logement. Le caractère durablement habitable est subjectivement et objectivement un élément essentiel du contrat au moment d'acquérir un bien-fonds. Le vendeur connaissait par ailleurs parfaitement les exigences de la demanderesse. La Cour civile a en outre considéré que l'impossibilité d'habiter durablement le bâtiment ne constituait pas un défaut couvert par la clause d'exclusion de garantie, de sorte que rien n'empêchait la demanderesse de se prévaloir de l'erreur pour invalider le contrat.

**B.** S.\_\_\_\_\_ a formé appel le 1<sup>er</sup> mai 2012 contre ce jugement concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que toutes les conclusions de la demande du 20 mars 2009 sont rejetées.

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

**1.** Le défendeur S.\_\_\_\_\_ a acquis la parcelle n° [...] sise sur le territoire de la Commune de Chardonne en automne 1992.

Dite parcelle est immatriculée au Registre foncier sous la dénomination suivante :

"Commune : 340 Chardonne  
Numéro d'immeuble : [...]  
Adresse(s) : [...]  
Autre(s) plan(s):  
No plan : [...]  
Surface : 371 m2, numérique  
Mutation :  
Genre(s) de nature : Place-jardin, 330 m2  
Bâtiment(s) : Bâtiment, No ECA [...], 36m2  
Bâtiment B[...], 5m2  
Feuillet de  
dépendance :  
Mention mens.  
officielle :  
Estimation fiscale : Fr. 190'000.00, 2008, 13.01.2009  
Observation(s):"

Le bâtiment érigé sur cette parcelle est équipé pour l'habitation permanente. Un permis d'habiter a été délivré par la Municipalité de Chardonne en date du 15 juillet 1992 sans restriction quant à une occupation durant toute l'année. Il en est de même de l'autorisation préalable délivrée le 10 mars 1992 par le Service de l'aménagement du territoire du canton de Vaud, qui précise qu'il s'agit de régulariser une situation existante antérieure à la mise en application de la LATC (Loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, RSV 700.11).

**2. a)** La demanderesse a contacté l'agent immobilier [...] afin d'acquérir un logement. Elle lui a indiqué qu'elle séjournait régulièrement au Canada depuis l'année 2000, en venant toutefois passer les hivers en Suisse, ce qu'elle avait l'intention de continuer de faire. Le nouveau logement à acquérir devait donc être habitable de façon permanente et

équipé pour y passer l'hiver. C'est [...] qui a proposé à la demanderesse la parcelle n° [...] de la Commune de Chardonne.

**b)** Le défendeur a également été informé des attentes et besoins de la demanderesse quant à un logement habitable de façon permanente et équipé pour l'hiver.

[...], fils du défendeur, est propriétaire d'un logement semblable à celui de la parcelle n° [...], érigé sur la parcelle voisine n° [...] du cadastre de Chardonne également sise en zone viticole. Il a acquis cette parcelle au cours de l'année 2007. Le défendeur n'a pas informé la demanderesse que son voisin était son fils, et cela même lorsque celle-ci s'est enquis du voisinage. Entendu en tant que témoin, [...] a déclaré que les parcelles n° [...] et [...] avaient un statut spécial et qu'on pouvait y habiter en tant que résidence secondaire de manière temporaire et non de manière continue.

**c)** Avant la conclusion de l'acte dont il sera fait état ci-dessous, le défendeur a confirmé à la demanderesse, lors de différentes rencontres, que le bâtiment ECA de la parcelle n° [...] était habitable en hiver, les parois entièrement isolées et le toit en parfait état. De son côté, l'agent immobilier [...] a pris contact avec le bureau technique de la Commune de Chardonne. Interrogé sur le point de savoir si on l'avait informé que des travaux de rénovation de l'habitation pourraient être entrepris sans enquête publique, le témoin [...] a répondu qu'il ne se rappelait pas s'être renseigné sur ce point, qu'étant donné que l'immeuble était situé en zone viticole, il avait contacté ce bureau pour vérifier qu'il y avait un droit d'habitation, et qu'il avait reçu de celui-ci le permis d'habiter, information qu'il avait par la suite transmise à la demanderesse. Cette dernière a quant à elle visité le bâtiment avant la conclusion de l'acte. À une date inconnue, elle a également consulté le dossier communal dans lequel figurent le permis d'habiter du 15 juillet 1992, l'autorisation préalable du 10 mars 1992 et un plan du bâtiment.

**3. a)** Par acte notarié du 28 avril 2008 intitulé "vente à terme -  
emtion", instrumenté par le notaire [...], la demanderesse s'est engagée  
à acquérir du défendeur la parcelle n° [...] de la Commune de Chardonne.  
Cet acte prévoit un prix de vente de 302'500 francs. Il contient par ailleurs  
des clauses relatives à l'état matériel et juridique de l'immeuble ainsi qu'à  
la garantie, dont la teneur est la suivante :

### **"1.2. Etat matériel**

L'immeuble vendu sera transféré avec ses parties  
intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil,  
dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété,  
que l'acheteur déclare bien connaître, le vendeur s'engageant  
à n'y apporter d'ici là aucune modification de quelque nature  
que ce soit.

(...)

### **1.3. Etat juridique**

Droits et charges

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance du  
sens et de la portée des droits et charges. Les pièces  
justificatives du Registre foncier lui ont été remises.

Restrictions légales

Certaines restrictions de la propriété foncière, de  
droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre  
foncier.

L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné  
auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur  
les possibilités de construction, de rénovation, de  
transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur  
l'immeuble vendu, et connaître la zone dans laquelle est  
englobé ledit immeuble ainsi que son état d'équipement.

(...)

## **2. Garantie**

### **2.1. En général**

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune  
garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter  
actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit  
l'importance de ceux-ci.

L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi.

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur.

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie.

(...)"

**b)** Le 4 juin 2008, la demanderesse a acquis la parcelle n° [...] de la Commune de Chardonne

**4. a)** Par courrier du 5 janvier 2009, elle a informé la commune de Chardonne de son intention d'entreprendre des travaux de rénovation dans son habitation sise sur la parcelle n° [...].

La Municipalité a répondu le 13 janvier 2009 que, l'immeuble se situant en zone viticole, une mise à l'enquête publique et une autorisation du canton étaient nécessaires

La demanderesse a alors pris contact avec le Service du développement territorial (ci-après : SDT), qui a pris position dans un courrier du 5 mars 2009, dont les termes sont notamment les suivants :

"(...) le bâtiment était, en 1991, alimenté uniquement par l'eau desservant les vignes alentour et dépourvu d'isolation.

Selon une décision du 30 avril 1991, l'autorité communale refusait l'habitation permanente du pavillon, avec ordre d'en faire expulser les locataires.

(...)

Notre service estime qu'une utilisation du bâtiment ECA n° [...] comme habitation permanente (i.e. plus de 3 mois par année) conduirait à un changement complet d'affectation car non conforme à la situation légalement acquise au 1<sup>er</sup> juillet 1972 (habitation secondaire précaire). Ledit

changement d'affectation ne peut être autorisé que pour des constructions jugées dignes d'être protégées (art. 24d al. 2 LAT). Or, selon la pratique cantonale constante, seuls les bâtiments inventoriés en note de \*1\* à \*3\* par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section Monuments et Sites (SIPAL-MS) répondent à ces critères. Ce qui n'est de toute évidence pas le cas de cette construction.

Aussi, notre service est-il contraint de préavisier négativement toute transformation et utilisation de ce bungalow à des fins de logement à l'année. La pose ou la "consolidation" d'une "isolation extérieure" (cf. rapport du BTI daté du 7 janvier 2009), mesure de confort visant à rendre le pavillon ECA n° [...] davantage utilisable aux dites fins, ne peut donc pas être admise. En conclusion, ce dernier (ainsi que la construction voisine ECA n° [...]) ne peut être utilisé que comme résidence secondaire (p. ex. pavillon de week-end).

(...)"

**b)** Avant la réception de la lettre du SDT précitée, la demanderesse n'avait pas connaissance du fait que le bâtiment ECA n° [...] ne pouvait être utilisé que comme résidence secondaire. L'agent immobilier [...] l'ignorait également.

Par courrier du 20 mars 2009, la demanderesse a fait valoir son erreur essentielle auprès du défendeur.

**5.** En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], expert immobilier, qui a déposé son rapport le 12 avril 2011. Un complément d'expertise ayant été ordonné, l'expert a déposé son rapport complémentaire le 16 mai 2011.

L'expert relève que, lors de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Chardonne, l'espace du rez (30 m<sup>2</sup>) de son bâtiment ECA n° [...] était divisé en une chambre, un salon, une cuisinière et une salle douche/WC lavabo simple et que les cloisons intérieures, à l'exception de celles isolant la salle de bain, ont depuis lors été démontées. Selon lui, compte tenu des prix du marché à l'époque de la vente et de la surface de

la parcelle en question, un prix de 302'500 fr. ne se conçoit que pour un logement habitable. Il considère que ce prix est même élevé au vu de l'état du bâtiment ECA n° [...]. Dans ses développements, l'expert calcule que le prix au mètre carré de la surface habitable se monte à 10'083 fr. (= 302'500 fr. ./ 30 m<sup>2</sup>) et confirme qu'au vu des caractéristiques du bien, un tel prix n'est envisageable que pour un logement habitable. S'agissant de l'état du bâtiment, il estime qu'il n'a qu'une influence secondaire sur la valeur du bien, cette dernière étant pour l'essentiel déterminée par la part du terrain. Quant à la valeur du terrain, l'expert est d'avis qu'elle est fonction de ce qui est possible d'y implanter, le critère prépondérant étant, d'une part, le droit acquis en zone viticole et, d'autre part, la possibilité ou non d'envisager une habitation – en d'autres termes, le caractère habitable ou non de la construction. Il parvient ainsi à l'estimation suivante:

"Prix de vente du pavillon au 2 mai 2008: arrondi	fr.
303'000.--	
Provision pour travaux de remise au goût du jour	fr.
87'000.--	
Investissement total pour un logement rénové	fr. 390'000.--
Soit	<b>30 m<sup>2</sup> à fr. 13'000.--".</b>

**6.** Par demande du 20 mars 2009, la demanderesse a pris contre le défendeur, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"I. S.\_\_\_\_\_ est inscrit à la place de R.\_\_\_\_\_ comme propriétaire de la parcelle no 3509 sise sur le territoire de la Commune de Chardonne et immatriculée au Registre foncier de Lavaux sous la dénomination suivante:

Commune : 340 Chardonne

Numéro d'immeuble : [...]

Adresse(s) : [...]

No plan : [...]

Surface : 371 m<sup>2</sup>, numérique

Genre(s) de nature : Place-jardin, 330 m<sup>2</sup>

Bâtiment(s) :

Bâtiment, No

ECA [...], 36m<sup>2</sup>

Bâtiment B[...], 5m<sup>2</sup>

Estimation fiscale : Fr. 190'000.00, 2008,  
13.01.2009

- II. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de Lavaux de rectifier l'inscription relative à la parcelle [...] sise sur le territoire de la Commune de Chardonne de telle manière à ce que S.\_\_\_\_\_ figure comme propriétaire exclusif de la parcelle susmentionnée, en lieu et place de R.\_\_\_\_\_, subsidiairement ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de Lavaux de procéder au transfert de la propriété de la parcelle [...] sise sur le territoire de la Commune de Chardonne en faveur de S.\_\_\_\_\_, avec effet au 2 mai 2008.
- III. S.\_\_\_\_\_ est débiteur et doit immédiat paiement à R.\_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 302'500.-- (trois cent deux mille cinq cents francs suisses) avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 mai 2008.
- IV. S.\_\_\_\_\_ est débiteur et doit immédiat paiement à R.\_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 14'212.85 (quatorze mille deux cent douze francs et huitante-cinq centimes) avec intérêts à 5% l'an dès ce jour, montant qu'elle se réserve d'augmenter une fois les pièces produites."

Par réponse du 12 juin 2009, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

**7.** Une audience du juge instructeur de la Cour civile a eu lieu le 19 janvier 2011. Les témoins, [...], informaticien et fils de défendeur, [...], retraitée et amie du défendeur depuis 30 ans et [...], agent immobilier, ont été entendus.

Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de jugement.

### **En droit:**

**1.** Le jugement attaqué a été rendu le 16 décembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure

civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En particulier, l'appel est recevable contre les jugements de la Cour civile dont le dispositif a été communiqué après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, même si celle-ci était instance cantonale unique en vertu de l'ancien droit (cf. Colombini, Quelques questions de droit transitoire, in JT 2011 III 109, ch. 4 p. 112 et les références).

La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte aux parties. Formé par le défendeur dans le délai de 30 jours dès la notification du jugement motivé (art. 311 al. 1 CPC), le présent appel, dûment motivé, est ainsi recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

**b)** L'appelant affirme que l'état de fait doit être précisé sur deux points:

**aa)** Il demande qu'il soit mentionné que la demanderesse ne voulait pas habiter de façon permanente dans l'immeuble mais qu'elle voulait que l'immeuble soit habitable toute l'année. Il ressort en effet des allégués 14, 15 et 17 que la demanderesse réside au Canada, qu'elle ne

souhaitait pas vivre toute l'année dans cette maison, mais qu'elle voulait acheter un immeuble habitable toute l'année, ou pour « l'habitation permanente ». Elle prévoyait en effet d'y vivre lorsqu'elle rendait visite à sa famille et elle pensait surtout y résider en hiver. Le jugement retenant ces éléments, l'état de fait ne doit pas être complété ou précisé sur ce point.

**bb)** Selon l'appelant, l'état de fait doit être complété en mentionnant que le permis d'habiter daté du 15 juillet 1992 ne contient aucune restriction quant à la durée d'occupation pendant l'année et qu'il en va de même de l'autorisation préalable délivrée le 10 mars 1992 par le Service de l'aménagement du territoire du Canton de Vaud qui indique qu'il s'agit de régulariser une situation existante antérieure à la mise en application de la LATC. L'état de fait a été complété dans ce sens.

**3. a)** L'appelant fait valoir, dans un premier moyen, qu'il ne saurait être question d'erreur essentielle. Il affirme que l'appréciation du SDT est hautement contestable dès lors que le logement constitue déjà une habitation permanente et que le permis d'habiter et l'autorisation préalable cantonale jointe à ce permis ne contiennent aucune restriction quant à l'occupation ou à la durée d'occupation du logement, ce qui engendre une situation acquise qui ne saurait être remise en cause.

**b)** A teneur de l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), un contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants a promis une prestation notablement plus étendue qu'il ne le voulait (ch. 3), ou lorsqu'il s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Dans cette seconde hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de

considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 c. 3.4.1 p. 531; 135 III 537 c. 2.2).

**c)** En l'espèce, l'appelant perd de vue que l'intimée a acquis un immeuble dont le caractère habitable permanent était certain pour tous les protagonistes, soit les parties et l'agent immobilier qui a servi d'intermédiaire. Il n'a jamais été question de résidence secondaire. Le prix de vente correspond d'ailleurs à un immeuble habitable de manière permanente et non à une résidence secondaire, habitable trois mois par an, et dotée d'un confort limité. Il s'agit manifestement d'un élément essentiel du contrat, tant d'un point de vue objectif que subjectif, reconnaissable pour tous. Le fait que l'appréciation du SDT serait juridiquement contestable ne joue ainsi qu'un rôle secondaire. La demanderesse n'a pas acquis un immeuble dont le statut juridique était incertain ou dont elle devait ou pouvait croire que le statut juridique était douteux. Elle a voulu acquérir un immeuble immédiatement habitable de manière permanente et c'est dans cette optique que la vente s'est réalisée. La position du département constitue à elle seule un fait qui touche un élément nécessaire du contrat, dès lors que ce préavis, fondé ou non, implique qu'une procédure judiciaire soit engagée pour connaître une caractéristique essentielle du bien.

En outre, même si la lettre du SDT du 5 mars 2009 ne constitue qu'un préavis et non une décision entrée en force, il a été rendu par l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir. Rien ne permet de supposer que cette autorité allait changer d'avis et rendre une décision autorisant les travaux. De plus, on ne peut pas, en l'état, considérer que ce préavis est hautement contestable, comme l'affirme l'appelant, et qu'un tribunal rendrait à l'évidence un jugement autorisant les travaux. En effet, selon l'art. 24c LAT (Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, RS 700) les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la

rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, RS 700.1; ATF 127 II 209 c. 2c), soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 c. 4.2.1). Ces dispositions ont donné lieu à une abondante jurisprudence fédérale et leur application est loin d'être simple (cf. notamment Muggli, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, n. 10 à 31 ad art. 24c LAT).

En l'occurrence, on ignore quand l'immeuble a été rendu habitable de manière permanente, mais tout porte à croire, selon les renseignements figurant dans le préavis du 5 mars 2009, que c'est bien après 1972. On ignore même si ce bâtiment a été une fois habité à l'année. Dans ces circonstances, même si le permis d'habiter délivré en 1992 ne mentionne pas de restriction quant à l'occupation ou à la durée de l'occupation, on ne saurait affirmer péremptoirement que la situation acquise ne saurait être remise en cause, d'autant plus que ce permis fait suite à une décision communale refusant l'habitation permanente avec ordre d'expulsion des locataires, le bâtiment étant alors uniquement alimenté par l'eau desservant les vignes alentour et dépourvu d'isolation, et que cette décision se réfère à la LATC entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1987 et non à la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution. Enfin, le fils de l'appelant, propriétaire de la parcelle voisine sise en zone viticole et sur laquelle un immeuble est érigé, a précisé que les deux parcelles bénéficiaient d'un statut spécial de

résidence secondaire, pas habitable à l'année. On ne saurait en conséquence considérer, comme l'affirme l'appelant, qu'il aurait été possible pour la demanderesse de réaliser son projet et de passer l'hiver dans ce logement.

**d) Mal fondé, ce moyen doit être rejeté.**

**4.** L'appelant soutient qu'il n'y a pas place pour l'invocation des vices de consentement lorsque les parties ont prévu une exclusion de la garantie.

Une erreur essentielle, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, ne peut pas être invoquée pour des faits qui sont couverts par une clause d'exclusion de la garantie des défauts, valablement conclue (TF 4A\_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; ATF 126 III 59 c. 3, JT 2001 I 144).

Pour juger de la portée d'une clause excluant ou limitant la garantie ou la responsabilité du vendeur, il faut appliquer les principes classiques de l'interprétation des contrats (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 1088, p. 162). Ainsi, lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut pas être établie, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance, ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4C.297/2004 du 9 décembre 2004 c. 2.1; TF 4C.295/2004 du 12 novembre 2004 c. 4.1).

Pour qu'une clause d'exclusion de garantie déroge au régime légal, elle doit clairement exprimer la volonté des parties à cet égard (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 2.1; TF 4C.227/2003 du 9 décembre 2004 c. 5.2.1; ATF 126 III 59 c. 5a, JT 2001 I 144; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 897 et 1089, pp. 132 et 162 s. et les références citées). C'est pourquoi une clause d'exclusion doit, dans le doute, être interprétée de manière restrictive (TF 4C.33/2004 du 8 février 2006; TF 4C.357/2005 du 8 février 2006).

En particulier, une clause exclusive de garantie ne couvre pas les défauts qui, selon une interprétation objective, sont totalement étrangers aux éventualités que l'acheteur doit raisonnablement prendre en considération (TF 4A\_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; ATF 130 III 686 c. 4.3 ss, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 c. 4a, JT 2001 I 144; ATF 107 II 161 c. 6c, JT 1981 I 582). L'ensemble des circonstances concrètes permet de déterminer le cadre qui pouvait être envisagé par l'acheteur; l'on tiendra compte notamment du but économique de la convention (TF 4C.119/2005 du 25 août 2005; TF 4C.297/2004 du 9 décembre 2004). Ainsi, un défaut inattendu compromettant sensiblement le but financier du contrat échappe en principe à la clause d'exclusion de garantie. A titre illustratif, l'acheteur d'une habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts d'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. Pour déterminer l'importance économique du défaut en lui-même, il sied de considérer le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu. Ainsi, l'acquéreur d'une construction ancienne qui accepte une clause d'exclusion de la garantie doit s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10 % du prix d'achat (TF 4A\_551/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6; TF 4A\_529/2010 du 4 janvier 2011 c. 4.1; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247).

**c)** En l'espèce, il est, comme le relève l'appelant, notoire que la zone viticole comporte des restrictions de construire importantes. Toutefois aucun des intervenants n'a douté que l'immeuble était habitable de façon permanente, en particulier l'appelant. L'acheteuse s'est renseignée auprès de la Municipalité qui n'est certes pas l'autorité compétente en matière de construction hors zone à bâtir. Mais l'intimée ne s'est pas fondée sur une appréciation ou une décision de cette autorité, mais sur l'autorisation délivrée le 15 juillet 1992 par le service cantonal, seule autorité compétente en matière de constructions hors zone à bâtir. Ces vérifications faites, rien ne permettait à l'intimée d'envisager que la situation juridique pouvait être différente, et que le département allait rendre un préavis négatif, considérant qu'aucune rénovation n'était

possible et que l'immeuble ne serait pas habitable de manière permanente. Cette éventualité constitue un défaut que ni l'intimée, ni l'appelant au demeurant, ne pouvait imaginer et qui compromet le but économique du contrat dans une mesure importante. Enfin, le prix de vente de l'immeuble est manifestement trop élevé pour une résidence secondaire sans confort, habitable trois mois par an. Compte tenu de ces circonstances particulières, ni l'éventualité d'une incertitude juridique qui entraînerait inévitablement une longue et coûteuse procédure judiciaire, ni celle de l'impossibilité juridique de procéder à la rénovation de l'immeuble et d'habiter à l'année ce bien immobilier, ne peuvent être considérées comme des défauts couverts par la clause d'exclusion de garantie, l'intimée s'étant au surplus renseignée et fiée à une autorisation délivrée par le service compétent.

**d)** Ce moyen étant mal fondé, il doit être rejeté.

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance arrêtés à 4'000 fr. (quatre mille francs), sont mis à la charge de l'appelant S.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

Le président :

Le greffier :

Du 25 juin 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jacques Haldy (pour S.\_\_\_\_\_),

- Me Marc-Etienne Favre (pour R.\_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 302'500 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à la:

- Cour civile du Tribunal cantonal

Le greffier :