

Tribunal fédéral – 4A_499/2022

I^{re} Cour de droit civil

Arrêt du 8 août 2023

Bundesgericht – 4A_499/2022

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 8. August 2023

Contrat de vente

Kaufvertrag

Défaut de contenance de
l'immeuble ; qualité
promise et qualité
attendue ; action en
réduction du prix
*Fehlendr Masse der
Immobilie ; Zugesicherte
und erwartete Qualität ;
Minderungsklage*

Art. 197 ss, 219 CO

Art. 197 ff., 219 OR



Défaut de contenance de l'immeuble (art. 219 CO) – Si la surface de l'immeuble vendu est inférieure à celle indiquée dans le contrat de vente, parce que la surface inexacte résulte d'une procédure de mensuration officielle portée au registre foncier, le vendeur n'est tenu à garantie que s'il s'y est expressément obligé (art. 219 al. 2 CO). Si l'inexactitude concerne un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une mensuration officielle portée au registre foncier, le vendeur est responsable du défaut de contenance. Les autres défauts, comme celui portant sur le volume d'un bâtiment, sont soumis au régime ordinaire (art. 197 ss CO). Selon la jurisprudence, l'art. 219 CO ne s'applique pas à la vente d'une part de copropriété par étages, car les acheteurs acquièrent une part de copropriété et non un objet délimité par une mensuration officielle indiquée au registre foncier. Le défaut de surface par rapport aux plans utilisés dans les pourparlers contractuels est soumis au régime ordinaire (consid. 3.1).

Défaut, qualité promise et qualité attendue de la chose vendue – Rappel des principes (consid. 4). 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 (consid. 4.1.1.1).

Action en réduction du prix – Rappel des principes (consid. 4.1.2). Selon la méthode relative applicable, le prix réduit est égal au prix convenu multiplié par la proportion existante entre la valeur objective de la chose avec défaut et la valeur de la chose sans défaut (consid. 4.1.2.1). Pour faciliter le calcul, la jurisprudence a admis une présomption selon laquelle la valeur objective de la chose sans défaut est présumée égale au prix convenu par les parties. Ainsi, si cette présomption n'est pas renversée, la réduction du prix est simplement égale à la moins-value (consid. 4.1.2.2).

En l'espèce, l'habitabilité d'une surface de 66.5 m² d'une mezzanine était une qualité promise et attendue de la chose. En effet, cette surface figurait comme telle dans la documentation de la venderesse. Le fait que le prix de vente était inférieur au prix du marché n'exclut pas l'existence d'un défaut. Le prix pouvait également dépendre de facteurs subjectifs, tels que la capacité de négociation des parties, l'état de nécessité du vendeur et les goûts de l'acheteur. En l'occurrence, aucun élément ne permettait à l'acheteur de déduire du prix de vente que la surface de 66.5m² était inhabitable (consid. 4.2.2.3). Toutefois, le Tribunal fédéral revoit dans le cas d'espèce le calcul de la réduction du prix : l'instance précédente s'est arrêtée au calcul de la moins-value, sans procéder à une réduction en proportion de la moins-value. Pourtant, une expertise avait clairement démontré que la valeur objective du bien sans défaut dépassait largement le prix de vente, renversant ainsi la présomption (consid. 4.3.2).

Gewährleistung (Art. 219 OR) – Ist das Mass des verkauften Grundstücks kleiner als im Kaufvertrag angegeben, weil die ungenaue Fläche aus einem im Grundbuch eingetragenen amtlichen Vermessungsverfahren resultiert, so ist der Verkäufer nur dann zur Gewährleistung verpflichtet, wenn er sich ausdrücklich dazu verpflichtet hat (Art. 219 Abs. 2 OR) ; betrifft die Ungenauigkeit ein Grundstück, das nicht Gegenstand einer im Grundbuch eingetragenen amtlichen Vermessung war, so haftet der Verkäufer für den Inhaltsmangel. Andere Mängel, wie z. B. der Mangel, der das Volumen eines Gebäudes betrifft, unterliegen der ordentlichen Regelung (Art. 197 ff. OR). Nach der Rechtsprechung ist Art. 219 OR nicht auf den Verkauf eines Anteils an einem Stockwerkeigentum

anwendbar, da die Käufer einen Miteigentumsanteil und nicht ein Objekt erwerben, das durch eine im Grundbuch angegebene amtliche Vermessung abgegrenzt ist. Ein Flächenmangel im Vergleich zu den in den Vertragsgesprächen verwendeten Plänen unterliegt der ordentlichen Regelung (E. 3.1).

Mangel, zugesicherte und erwartete Qualität der verkauften Sache – Wiederholung der Grundsätze (E. 4). Die Flächenangaben in den Plänen, die bei den Vertragsgesprächen vor Abschluss des Kaufvertrags über einen Stockwerkanteil verwendet wurden, sind zugesicherte Eigenschaften; der Käufer kann sich grundsätzlich auf sie verlassen, ohne ihre Richtigkeit vor Abschluss des Vertrags überprüfen zu müssen (E. 4.1.1.1).

Minderungsklage – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1.2). Nach der anwendbaren relativen Methode entspricht der geminderte Preis dem vereinbarten Preis, der mit dem Verhältnis zwischen dem objektiven Wert der Sache mit Mangel und dem Wert der Sache ohne Mangel multipliziert wird (E. 4.1.2.1). Um die Berechnung zu erleichtern, hat die Rechtsprechung eine Vermutung zugelassen, wonach davon ausgegangen wird, dass der objektive Wert der mangelfreien Sache dem von den Parteien vereinbarten Preis entspricht. Wenn diese Vermutung also nicht widerlegt wird, entspricht die Minderung des Preises einfach dem Minderwert (E. 4.1.2.2).

Im vorliegenden Fall war die Bewohnbarkeit einer 66.5 m² grossen Fläche eines Zwischengeschosses eine versprochene und erwartete Eigenschaft der Sache; in der Tat war diese Fläche als solche in den Unterlagen der Verkäuferin aufgeführt. Die Tatsache, dass der Verkaufspreis unter dem Marktpreis lag, schließt das Vorliegen eines Mangels nicht aus. Der Preis kann auch von subjektiven Faktoren abhängen, wie dem Verhandlungsgeschick der Parteien, der Notlage des Verkäufers und dem Geschmack des Käufers. Im vorliegenden Fall gab es keine Anhaltspunkte dafür, dass der Käufer aus dem Verkaufspreis ableiten konnte, dass die Fläche von 66.5m² unbewohnbar war (E. 4.2.2.3). Allerdings revidiert das Bundesgericht im vorliegenden Fall die Berechnung der Preisreduktion: Die Vorinstanz belies es bei der Berechnung des Minderwerts, ohne eine anteilmässige Reduktion des Minderwerts vorzunehmen. Ein Gutachten hatte jedoch klar gezeigt, dass der objektive Wert des mangelfreien Gutes den Verkaufspreis bei weitem übersteigt und damit die Vermutung widerlegt (E. 4.3.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffier : M. Douzals.

Participants à la procédure

A. SA,

représentée par Me Marc-Olivier Buffat, avocat,
recourante,

contre

B.,

représenté par Me Luc Pittet, avocat,
intimé.

Objet

vente d'une part d'étage; action minutoire pour défaut de surface habitable,
recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 29 septembre 2022 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (PT17.008385-220213, 499).

Faits :

A.

A.a. A. SA a acheté deux parcelles à U., sur lesquelles s'élevaient trois anciens bâtiments de type rural. De 2005 à 2008, elle a entrepris des travaux de rénovation de ces bâtiments. Au terme de la rénovation, elle a vendu les appartements rénovés.

A.b. L'une de ces deux parcelles est constituée en huit parts de PPE, numérotées 3-1 à 3-8.

La part d'étage n° 3-5 (ci-après: la part d'étage litigieuse) confère, selon le registre foncier, un droit exclusif sur une partie du premier étage et sur une partie du deuxième étage, désignées comme suit: " Loft avec Balcon Constituant le lot B2 des plans ". Les plans indiquent, au premier étage, " 4 pièces + c, 139.3 m² " et, au deuxième étage, " 66,5 m² (h: + 240 cm), 81,7 m² (h: - 240 cm) ".

Est plus précisément litigieuse la question de l'habitabilité de la surface de 66,5 m², dont la hauteur est de plus de 2,4 m, au deuxième étage de cette part d'étage.

A.c. Dans le cadre de la rénovation du bâtiment, la société propriétaire a déposé des plans de mise à l'enquête en vue de l'obtention d'un permis de construire. En ce qui concerne la part d'étage litigieuse, ces plans mentionnent les surfaces sus-indiquées, mais des aménagements ne sont dessinés que pour le premier étage.

Le permis d'habiter pour l'ensemble des appartements a été délivré à la venderesse le 12 décembre 2008. La surface de 66,5 m² du deuxième étage de la part d'étage litigieuse n'a pas, à ce moment-là, été taxée comme une surface habitable.

Postérieurement à la délivrance de ce permis et avant la vente de la part d'étage litigieuse, la société propriétaire a procédé à des aménagements dans la surface de 66,5 m² au deuxième étage: une cloison a été érigée, ce qui a permis la création de deux chambres, et du parquet a été posé. Il n'a pas été établi que la société propriétaire aurait aussi installé des canalisations pour une future salle d'eau. La propriétaire n'a pas demandé d'autorisation d'habiter après les travaux.

A.d. En 2009, C., directrice de la société propriétaire, a conclu avec D., titulaire de l'entreprise individuelle E., un contrat de courtage en vue de la vente de cette part d'étage, lequel désigne que le bien à vendre consiste en un appartement de 6,5 pièces, deux places de parc et une cave.

La courtière a établi une " plaquette de présentation ", indiquant un appartement de 6,5 pièces, une surface habitable de 288 m², dont le deuxième étage comportait deux chambres et était " aménageable à souhaits [sic], avec considérable hauteur de plafonds (possibilité de créer une salle d'eau supplémentaire et également une mezzanine) ".

A.e. B. s'est intéressé à l'achat de cette part d'étage et l'a visitée à deux reprises début mars 2010, accompagné de son amie, F..

Par contrat de vente notarié du 23 mars 2010, la société propriétaire (ci-après: la venderesse, la défenderesse ou la recourante) a vendu à B. (ci-après: l'acheteur, le demandeur ou l'intimé) la part d'étage litigieuse, dont le droit exclusif est indiqué comme suit: " Premier étage: Loft avec balcon, constituant le lot B2 des plans ", pour le prix de 865'000 fr. Un prix de 20'000 fr. s'y ajoute pour deux places de parc.

En 2016, l'acheteur a fait valoir qu'il a découvert, après avoir mandaté un bureau d'architectes en vue de travaux de rénovation, que la surface de 66,5 m² au deuxième étage, dont la hauteur est de plus de 2,4 m et qui était utilisée comme chambres d'enfant, sans installation d'une salle d'eau, n'était en réalité pas habitable. Par courrier du 3 février 2016, il a avisé la venderesse de l'existence du défaut et l'a mise en demeure de lui rembourser la moins-value.

B.

Par demande du 22 février 2017, l'acheteur a ouvert une action minutoire contre la venderesse devant la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud, concluant à la condamnation de la défenderesse à lui payer le montant de 285'969 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 février 2016. Ce montant, arrondi au franc inférieur, correspond au prix des 66,5 m² non habitables du deuxième étage à raison de 4'300 fr. 30 le m².

La défenderesse a conclu au rejet de la demande. Les parties ont confirmé leurs conclusions en réplique et duplique.

La Chambre patrimoniale a interrogé les parties et entendu quatre témoins. La notaire n'a pas été entendue, l'acheteur ayant refusé de la délier du secret professionnel.

Une expertise a été confiée à un architecte, qui a rendu son rapport d'expertise le 30 septembre 2019 et un rapport complémentaire, réalisé avec une co-experte, le 18 août 2020.

Par jugement du 27 juillet 2021, la Chambre patrimoniale a rejeté la demande. En bref, elle a considéré que les surfaces habitables ne résultaient ni du contrat de vente, ni des plans, que les indications de la courtière et le descriptif que celle-ci avait établi n'étaient pas opposables à la venderesse, que la notion d'habitabilité était différente en matière commerciale et en matière juridique, que l'espace du deuxième étage qui n'était pas habitable était néanmoins utilisable et que les parties n'étaient pas convenues que cet espace devait être habitable au sens juridique. Il n'avait pas été établi ce dont les parties avaient discuté au moment de la signature du contrat de vente, l'acheteur ayant refusé de délier la notaire du secret professionnel.

En appel, le demandeur a réduit ses conclusions au montant arrondi de 180'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 février 2016, correspondant au prix des 66,5 m² à raison de 2'700 fr. par m² (179'550 fr. arrondi à 180'000 fr.), selon le rapport d'expertise complémentaire qui admet que la valeur des surfaces utilisables correspond à la moitié de celle des surfaces habitables, qui est de 5'400 fr. par m². Statuant par arrêt du 29 septembre 2022, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis l'appel du demandeur et, sur le fond, réformé le jugement attaqué en ce sens que la défenderesse est condamnée à payer au demandeur le montant de 180'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 février 2016. En bref, la cour cantonale a constaté que la surface de 66,5 m² au deuxième étage n'est pas habitable, que son habitabilité était une qualité promise et une qualité attendue, que la venderesse avait dissimulé ce défaut à l'acheteur et qu'elle ne peut donc se prévaloir ni de la péremption, ni de la prescription de l'action introduite. Elle a fixé la réduction du prix à laquelle l'acheteur a droit au montant de 180'000 fr. en chiffres arrondis (66,5 m² x 2'700 fr.), qu'elle a condamné la venderesse à rembourser à l'acheteur.

C.

Contre cet arrêt, qui lui avait été notifié le 11 octobre 2022, la défenderesse a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 9 novembre 2022. Elle conclut, sur le fond, à sa réforme en ce sens que la demande est rejetée et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans sa réponse, l'acheteur intimé conclut au rejet du recours. La recourante a déposé une réplique. La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

La requête d'effet suspensif a été rejetée.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la société venderesse, qui, sur l'action minutoire de l'acheteur, a succombé dans ses conclusions libératoires (art. 76 al. 1 LTF), soit dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF), de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le présent recours en matière civile est en principe recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (**ATF 140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1).

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Il n'est pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (**ATF 135 III 397** consid. 1.4).

3.

Seule est litigieuse la surface de 66,5 m², dont la hauteur est de plus de 2,4 m au deuxième étage.

La venderesse recourante soutient, dans son dernier grief qu'il y a lieu de traiter en premier lieu, que la question de la garantie pour les défauts de cette surface aurait dû être tranchée au regard de la disposition spéciale de l'art. 219 CO, applicable en matière de vente immobilière, et que l'action introduite aurait dû être considérée comme prescrite en vertu de l'art. 219 al. 3 CO, plus de cinq ans s'étant écoulés depuis le transfert de propriété. L'acheteur intimé relève que le défaut constaté n'est pas un défaut de contenance, puisque la surface de la part d'étage ne fait pas l'objet d'une mensuration officielle.

3.1. La garantie pour les défauts de l'art. 219 CO concerne le défaut de contenance de l'immeuble, qui est un défaut de quantité. Si la surface de l'immeuble vendu est inférieure à celle indiquée dans le contrat de vente, parce que la surface inexacte résulte d'une procédure de mensuration officielle portée au registre foncier, le vendeur n'est tenu à garantie que s'il s'y est expressément obligé (art. 219 al. 2 CO); si l'inexactitude concerne un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une mensuration officielle portée au registre foncier, le vendeur est responsable du défaut de contenance (art. 219 al. 1 CO) (ATF 81 II 138** consid. 3; cf. FOËX/BENOIT, in Commentaire romand, Code des obligations, 3^e éd. 2021, n^{os} 11 et 14 ad art. 219 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5^e éd. 2016, p. 141 n. 1000-1002). Les autres défauts, comme celui portant sur le volume d'un bâtiment, sont soumis au régime ordinaire des art. 197 ss CO (arrêt 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4.3; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., p. 140 n. 998).**

Selon la jurisprudence, l'art. 219 CO ne s'applique pas à la vente d'une part de copropriété par étages, car les acheteurs acquièrent une part de copropriété, et non un objet délimité par une mensuration officielle indiquée au registre foncier (**ATF 87 II 244** consid. 1d; arrêt 4A_417/2007 précité consid. 4.3). Le défaut de surface par rapport aux plans utilisés dans les pourparlers contractuels est soumis aux règles des art. 197 ss CO (arrêt 4A_417/2007 précité consid. 4.3; cf. AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2^e éd. 2019, n^{os} 153-155 ad art. 712c CC; *le même*, La propriété par étages, 4^e éd. 2021, n^{os} 118-118a ad art. 712c CC).

3.2. En l'espèce, l'immeuble vendu étant une part de copropriété par étages, la garantie que doit la venderesse pour une surface réelle inférieure à la surface vendue n'est pas régie par l'art. 219 CO, mais par les règles générales des art. 197 ss CO.

4.

Les parties divergent sur les questions de savoir si la surface de 66,5 m² au deuxième étage de la part d'étage litigieuse est habitable, si son habitabilité était une qualité promise ou attendue, si la réduction du prix de vente doit être calculée selon la méthode relative ou si, le prix de vente étant de toute façon inférieur au prix du marché, aucune réduction ne devrait entrer en ligne de compte.

4.1. Selon l'art. 197 al. 1 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. Lorsque ces conditions sont remplies, l'acheteur a le choix, en vertu de l'art. 205 al. 1 CO, entre exercer l'action rédhibitoire ou réclamer, par l'action en réduction du prix, une indemnité pour la moins-value.

4.1.1. Sont l'objet de cette garantie les qualités promises et les qualités attendues de la chose vendue.

4.1.1.1. Sont des qualités promises (" tant en raison des qualités promises ") les qualités au sujet desquelles le vendeur donne des assurances à l'acheteur, expressément ou tacitement. Pour déterminer quelles sont ces qualités, en particulier si une indication de qualité doit être considérée comme une promesse, il faut procéder à l'interprétation du contrat selon les règles d'interprétation des manifestations de volonté, cas échéant selon le principe de la confiance (**ATF 130 III 686** consid. 4.3; **109 II 24** consid. 4; arrêt 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1; sur l'interprétation du contrat en général, cf. **ATF 144 III 93** consid. 5.2).

En particulier, conformément au principe de la confiance, l'indication que la chose présente une qualité déterminée et objectivement constatable est une qualité promise lorsque l'acheteur pouvait, selon les règles de la bonne foi, se fier à cette indication. **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 (arrêt 4A_417/2007 précité 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 (arrêt 4A_417/2007 précité consid. 5). Même si l'acheteur a visité l'appartement, l'indication inexacte de la surface est présumée avoir eu une influence sur le prix qui a été convenu (arrêt 4A_417/2007 précité consid. 6.3).**

4.1.1.2. Sont également soumises à la garantie du vendeur, et ce bien qu'elles n'aient fait l'objet d'aucune promesse conventionnelle, les qualités dites attendues (" en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement "), sur lesquelles l'acheteur pouvait compter, selon les règles de la bonne foi, dans la mesure où leur absence enlève à la chose soit sa valeur, soit son utilité ou les diminue dans une notable mesure (**ATF 114 II 239** consid. 5a/aa; arrêt 4A_535/2021 précité consid. 5.1 et les références citées). Les conditions de la garantie sont, dans ce cas, moins sévères pour le vendeur qu'en cas d'absence des qualités promises (arrêt 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées; cf. SCHMID/STÖCKLI/KRAUSKOPF, OR BT, 3^e éd. 2021, p. 55 ss n. 322 ss).

4.1.2. L'acheteur qui agit en réduction du prix a droit, comme dans le contrat d'entreprise, à une réduction du prix " en proportion de la moins-value " (art. 205 al. 1 CO; cf. art. 368 al. 2 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.

4.1.2.1. 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; arrêt 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; arrêt 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. 3a; 105 II 99 consid. 4a; 88 II 410 consid. 3; 81 II 207 consid. 3a; arrêt 4A_23/2021 précité consid. 4 et les arrêts cités; s'agissant des critiques, cf. notamment TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., p. 114 n. 802).

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:

p (prix réduit) = P (prix convenu) x [vo (valeur objective avec défaut) / VO (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**; arrêt 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; arrêt 4A_23/2021 précité consid. 4).

4.1.2.2. 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; arrêt 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** (arrêt 4A_23/2021 précité consid. 4).

4.2. Il s'impose donc d'examiner tout d'abord, s'agissant de la surface de 66,5 m² au deuxième étage, les questions d'habitabilité et de qualité promise et attendue.

4.2.1. En ce qui concerne l'habitabilité de l'appartement, il ressort des constatations de fait que seul le premier étage, d'une surface de 139,3 m², est habitable, c'est-à-dire permet d'y aménager une chambre à coucher ou un bureau et d'y installer une salle d'eau, que la surface de 66,5 m² (dont la hauteur est de plus de 2,4 m) au deuxième étage n'est pas habitable, mais seulement utilisable pour des usages annexes à l'habitation comme une salle de jeux pour enfants, un coin TV ou un atelier de bricolage et que la surface de 81,7 m² (dont la hauteur est inférieure à 2,4 m) est inhabitable, ce dernier point n'étant pas litigieux et cette surface n'ayant pas été prise en considération dans les calculs de réduction du prix.

La cour cantonale a relevé que la venderesse n'avait pas contesté que la surface litigieuse de 66,5 m² n'était pas habitable, mais seulement utilisable, dans sa réponse à l'appel.

En tant que la recourante soutient que la question de l'habitabilité de cette surface pourrait être laissée ouverte puisque l'acheteur a acquis une surface de 139,3 m² pour le prix de 865'000 fr., soit 6'300 fr. par m² en chiffres ronds, elle ne démontre pas en quoi la constatation de la cour cantonale, qui a précisément retenu que la surface de 66,5 m² n'est pas habitable, mais seulement utilisable, serait arbitraire; le prix au m² qu'elle utilise dans son calcul n'est d'ailleurs pas celui retenu par la cour cantonale. De surcroît, elle perd de vue qu'elle n'a pas contesté ce point de fait dans sa réponse à l'appel, de sorte qu'elle ne peut plus le contester devant le Tribunal fédéral (principe de l'épuisement matériel des griefs; **ATF 143 III 290** consid. 1.1 et les arrêts cités). Son grief est irrecevable.

4.2.2. La cour cantonale a retenu que l'habitabilité de la surface litigieuse était une qualité promise et attendue, et que c'était en vain que la venderesse se référait au prix de vente inférieur au prix du marché pour exclure tout droit à une réduction du prix.

4.2.2.1. Elle a considéré tout d'abord que les informations données par la courtière étaient opposables à la venderesse dont la courtière était l'auxiliaire (art. 101 CO).

Puis, elle a admis que l'habitabilité de cette surface était une qualité promise. Il s'agissait, selon elle, d'une qualité promise selon le principe de la confiance. En effet, le descriptif de vente de la courtière indiquait que la surface habitable était de 288 m², soit 6,5 pièces dont deux chambres au deuxième étage, et qu'une salle d'eau supplémentaire ainsi qu'une mezzanine pouvaient être créées à ce deuxième étage. La courtière a fourni des photographies et a fait visiter l'appartement à l'acheteur: à cette époque, il y avait deux chambres et des combles mansardés au deuxième étage. Le jour de la vente, l'acheteur a reçu les plans de sa part d'étage, lesquels mentionnent, au deuxième étage, 66,5 m² dont la hauteur est de plus de 240 cm et 81,7 m² dont la hauteur est de moins de 240 cm. **La cour cantonale en a conclu que l'acheteur pouvait comprendre, de bonne foi, du descriptif de vente et des plans que la surface totale habitable n'était pas de 288 m², que les combles mansardés de 81,7 m² au deuxième étage étaient d'une utilisation limitée, mais que la surface de 66,5 m² dont la hauteur était supérieure à 2,4 m au deuxième étage était " libre dans son utilisation ", rien ne pouvant faire penser que celle-ci ne pouvait pas servir à l'habitation ou au travail.** Même si elle ne disposait pas du témoignage de la notaire, la cour cantonale a estimé pouvoir déduire des plans auxquels renvoyait le contrat de vente et qui étaient annexés au registre foncier, que la venderesse avait promis que la surface de 66,5 m² au deuxième étage était habitable. Dans son calcul de la moins-value, l'acheteur s'était d'ailleurs limité à ces 66,5 m². Elle a ajouté ensuite que la plaquette de présentation de la courtière prévoyait expressément la possibilité d'aménager une salle d'eau

supplémentaire au deuxième étage, laquelle était donc également une qualité promise. Elle a conclu que la part d'étage vendue ne présentait pas deux qualités promises et que les autres utilisations retenues ne suffisaient pas pour écarter l'existence de ce défaut, ajoutant que l'acheteur n'était pas tenu de se renseigner à ce sujet puisqu'il en avait reçu la promesse de la venderesse.

4.2.2.2. Examinant ensuite la question de cette surface de 66,5 m² au deuxième étage sous l'angle des qualités attendues, la cour cantonale a constaté que la venderesse y avait fait exécuter certains travaux d'aménagement (en créant un escalier d'accès, en posant une moquette, en peignant des murs et en posant une cloison permettant de créer deux chambres et un espace chauffé), après la délivrance du permis d'habiter, et qu'elle ne les avait pas fait légaliser. Elle a estimé que l'absence de permis d'habiter - qui faisait peser des risques sur la possibilité de maintenir ou d'améliorer les aménagements - entraînait une perte importante de valeur, voire de l'utilité de l'appartement pour l'acheteur. Elle a considéré que l'acheteur pouvait partir de l'idée qu'il pourrait utiliser cet espace comme deux chambres à coucher ou comme bureau et donc que l'absence de permis d'habiter constituait un manque d'une qualité attendue.

4.2.2.3. Traitant ensuite le grief de la venderesse selon lequel le prix convenu était inférieur au prix du marché et l'acheteur n'aurait donc droit à aucune réduction du prix, **la cour cantonale a considéré qu'il n'était pas décisif que le prix de vente fût inférieur au prix du marché car, en principe, un défaut ne peut être exclu pour le seul motif que le prix convenu coïncide plus ou moins avec la valeur objective de la chose vendue. Le prix pouvait également dépendre de facteurs subjectifs, tels que la capacité de négociation des parties, l'état de nécessité du vendeur et les goûts de l'acheteur.** Si un prix modique a été négocié en raison d'un défaut, il faut être certain que c'est bien ce défaut qui a justifié le prix. Si, en l'espèce, l'expertise constatait que le prix du marché était supérieur au prix de vente, rien n'était indiqué sur la façon dont le prix de vente avait été fixé. Il n'y avait pas d'élément permettant d'affirmer que l'acheteur pouvait déduire du prix de vente que la surface de 66,5 m² était en réalité inhabitable.

4.2.2.4. Dans la mesure où l'usage promis et attendu du deuxième étage était ainsi retenu, l'objet vendu devait permettre cet usage et il y avait donc un défaut.

4.2.3. Sous différents titres de son recours, la recourante procède à toute une série d'affirmations, qui ne satisfont ni au grief d'arbitraire en ce qui concerne les faits, ni ne conduisent à une autre appréciation juridique quant à la qualité promise et attendue de cette surface. Tel est le cas de ses affirmations formulées sous le titre de violation de l'art. 205 CO, que l'on peut classer en trois groupes.

Lorsqu'elle soutient que la cour cantonale n'a pas tenu compte des déclarations de la compagne de l'acheteur, du fait que la présence d'une mezzanine était identifiable et que l'acheteur aurait pu clarifier la question de l'habitabilité de la surface de 65,5 m² en interrogeant la Commune et en l'interpellant, elle, s'il avait eu des doutes sur ladite habitabilité, la recourante ne s'en prend pas à la motivation de la cour cantonale, qui a motivé tous ces éléments, dans un sens qui, certes, déplaît à la recourante, mais dont elle ne démontre ni l'arbitraire, ni la violation du droit fédéral.

Lorsqu'elle prétend que la cour cantonale n'a pas pris en considération le refus de l'acheteur de délier la notaire de son secret professionnel, ce qui n'a pas permis d'établir comment la question de l'habitabilité avait été traitée, la recourante méconnaît que la cour l'a expressément motivée en estimant que l'interrogatoire de la notaire n'aurait pas changé sa décision. Il n'y a donc là ni arbitraire et, partant, ni violation de l'art. 8 CC, ni violation des art. 160 à 164 CPC.

Lorsqu'elle soutient que l'habitabilité n'était pas une préoccupation de l'acheteur et que cette question n'a pas été décisive dans sa décision d'acheter et d'accepter le prix, la recourante méconnaît que, selon la jurisprudence, la surface habitable est présumée, selon l'expérience générale de la vie, avoir joué un rôle, si ce n'est dans la décision de l'acheteur d'acquiescer la part d'étage, en tout cas dans celle de payer le prix fixé.

En résumé, en se limitant à affirmer qu' " il n'existe aucun élément de fait démontrant que la partie venderesse ait donné des assurances quelconques quant au caractère ' habitable ' ou non de la mezzanine ou sur son utilisabilité ", dont elle déduit encore que l'acheteur devrait supporter le fardeau de la preuve, la recourante n'établit pas que l'appréciation de la cour cantonale, qui a retenu que

l'habitabilité des 66,5 m² était une qualité promise, serait arbitraire ou contraire au droit fédéral. Elle perd de vue que, selon l'expérience générale de la vie, l'indication d'une surface habitable est présumée avoir été promise.

4.3. En ce qui concerne la méthode relative applicable à la réduction du prix de vente, la recourante ne la conteste pas en tant que telle. La Cour de céans se limitera donc à en vérifier l'application, à l'aune des griefs formulés par la venderesse recourante.

4.3.1. Dans son premier rapport, l'expert a calculé le prix moyen de la surface habitable par m² en divisant le prix total de 885'000 fr. (y compris donc les places de parc) par les surfaces habitables de 205,8 m² (139,3 m² + 66,5 m²) et est arrivé au prix moyen de 4'300 fr. 30 par m². Ce montant a été pris en compte par l'acheteur dans les conclusions de sa demande. Par la suite, dans le complément d'expertise, la co-experte a admis que les surfaces habitables avaient une valeur objective de 5'400 fr. par m² et que les surfaces seulement utilisables avaient une valeur correspondant à la moitié de ce chiffre, soit 2'700 fr. par m², de sorte que la valeur objective avec défaut et arrondie de la part d'étage était de 930'000 fr.

Lorsqu'elle rappelle les valeurs objectives par m² habitable relevées par des témoins et la co-experte, qui se situeraient entre 5'000 et 8'000 fr., la recourante ne démontre pas l'arbitraire des chiffres retenus par la cour cantonale, sur la base du complément d'expertise.

Lorsqu'elle se prévaut de l'opinion de l'expert, qui a qualifié de " simpliste " le raisonnement attribuant une valeur de 285'969 fr. à la surface de 66,5 m² sur la base d'une valeur moyenne de 4'300 fr. par m², elle fait mine d'ignorer que l'expert a en réalité déclaré que la surface utilisable ne peut pas avoir la même valeur que celle d'une surface habitable - ce qui exclut de prendre une valeur moyenne globale -, mais qu'elle présente néanmoins une certaine valeur, ce que la cour cantonale a admis en retenant que sa valeur au m² correspond à la moitié de celle de la surface habitable.

4.3.2. Force est de constater que la cour cantonale n'a pas calculé correctement la réduction du prix selon la méthode relative.

Dans ses calculs, la cour cantonale a pris en considération un prix de vente de 865'000 fr. (après avoir soustrait le montant de 20'000 fr. pour les deux places de parc) et, sur la base de l'estimation de la co-experte, une valeur (objective) de l'appartement litigieux de 930'000 fr. en chiffres ronds ([139,3 m² x 5'400 fr.] + [66,5 m² x 2'700 fr.]) et arrêté que la moins-value relative aux 66,5 m² non habitables mais utilisables est de 180'000 fr. (66,5 m² x 2'700 fr.). C'est ce montant qu'elle a condamné la venderesse à rembourser à l'acheteur. **Ce faisant, la cour cantonale n'a pas procédé à une réduction en proportion de la moins-value, mais s'est arrêtée à la constatation de la moins-value; en quelque sorte, elle a fait comme si la première présomption - qui a été adoptée pour faciliter les calculs dans un cas concret - selon laquelle le prix de vente est égal à la valeur objective (cf. consid. 4.1.2.2 ci-dessus) était applicable et a déduit la moins-value. Or, l'expertise a permis de renverser cette présomption: le prix de vente de 865'000 fr. ne peut clairement pas être présumé égal à la valeur objective sans défaut, qui est de 1'111'320 fr. (soit 205,8 m² x 5'400 fr.).** Le calcul effectué par la cour cantonale viole ainsi l'art. 205 al. 1 CO et la jurisprudence sur la méthode relative.

4.3.3. Il faut donc partir des valeurs objectives, constatées sans arbitraire, de 5'400 fr. par m² pour la surface habitable et de 2'700 fr. par m² pour la surface seulement utilisable. On obtient, en chiffres ronds, une valeur objective avec défaut de l'appartement de 930'000 fr. et une valeur objective sans défaut de 1'111'320 fr. Il faut encore appliquer le rapport entre ces deux valeurs au prix de vente. Le prix réduit est donc, en chiffres ronds, de 723'869 fr. (865'000 x [930'000 / 1'111'320]). La réduction par rapport au prix convenu, à rembourser par la venderesse, est donc de 141'131 fr. (865'000 - 723'869). Il sied d'ajouter encore que la surface de 81,7 m² n'a pas du tout été prise en considération, mais que cela n'a pas été contesté par les parties.

4.3.4. Les griefs soulevés par la recourante ne modifient pas ce résultat.

Alors qu'elle relève correctement que, en droit, l'action minutoire présuppose une moins-value entre la valeur objective de la chose avec défaut et la valeur de la chose supposée sans défaut - ce qui en l'espèce doit conduire à comparer la valeur de 930'000 fr. avec celle de 1'111'320 fr. -, la recourante compare à tort le prix avec défaut et la valeur objective avec défaut - soit le montant de 865'000 fr. et celui de 930'000 fr. Lorsqu'elle soutient que, la valeur économique objective de l'appartement étant

de 930'000 fr. avec défaut, l'acheteur n'a pas été " induit en erreur " par le prix convenu de 865'000 fr. et qu'il n'y a donc aucune " moins-value " et que le seul fait que le prix de vente est inférieur au prix du marché exclut une réduction du prix, la recourante méconnaît que la méthode relative est précisément destinée à permettre à l'acheteur de bénéficier d'une réduction en proportion de la moins-value objective, ce qui lui permet de profiter du prix de faveur qu'il a négocié.

La cour cantonale a estimé que, certes, la valeur objective du marché avec défaut de 930'000 fr. est supérieure au prix de vente avec défaut de 865'000 fr., mais que " rien dans le dossier n'indique sur quelle base le prix de vente de 865'000 fr. a été proposé à l'acheteur "; par là, on ne peut que déduire que la cour cantonale a simplement voulu préciser qu'un calcul plus précis, qui aurait, par exemple, pu comprendre notamment un montant pour la surface de 81,7 m² et la cave, n'avait pas pu être effectué.

La cour cantonale a déclaré plus loin s'écarter de l'appréciation de la co-experte, qui ne la lie pas, ce que critique la recourante. Or, en réalité, la co-experte ne s'est pas prononcée sur l'application de la méthode relative, mais est partie d'une appréciation différente quant à l'existence d'un défaut, qu'elle a niée, lorsqu'elle ajoute que, pour les parties, ce prix inférieur " tenait compte de la différence de valeur entre la surface habitable et la surface utilisable ". Puisque la cour cantonale a admis que cette dernière surface a été vendue comme surface habitable et donc que l'appartement vendu ne présente pas une qualité promise et même une qualité attendue, la critique de la recourante se trouve privée de fondement. Il en va de même du grief que la recourante tire sur ce même point de la violation du fardeau de la preuve et de l'appréciation arbitraire des preuves.

Lorsqu'elle soutient que le remboursement de 180'000 fr. ne correspond à aucune réalité contractuelle, qu'elle aboutit à un prix, qu'elle ne mentionne même pas (soit de 705'000 fr.), qu'aucun vendeur placé dans la même situation n'aurait proposé et qu'il y a donc un déséquilibre par rapport à la situation contractuelle voulue par les parties, la recourante relève, sans s'en rendre compte, que la cour cantonale a déduit du prix convenu la moins-value objective des 66,5 m² au lieu de prendre en considération la réduction en proportion de la moins-value qu'impose la méthode relative, ce qui a été corrigé ci-dessus.

5.

Quant au comportement dolosif de la venderesse, la cour cantonale l'a examiné pour se prononcer sur la péremption et la prescription de l'action minutoire. Elle a admis que la venderesse avait commis un dol au sens de l'art. 210 al. 6 CO, de sorte qu'elle ne pouvait se prévaloir ni de la tardivité de l'avis des défauts, ni de la prescription.

La recourante ne s'en prend pas à la motivation de la cour cantonale, si ce n'est pour lui opposer deux arrêts cantonaux dans lesquels la cour cantonale aurait statué en sens inverse. Son grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves est irrecevable.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et l'arrêt attaqué réformé sur le fond en ce sens que la venderesse est condamnée à rembourser à l'acheteur le montant de 141'131 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 février 2016. La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais judiciaires et les dépens des instances cantonales.

Les frais judiciaires et les dépens de la procédure fédérale seront répartis entre les parties, en proportion de l'issue du litige (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis et l'arrêt attaqué est annulé et réformé en ce sens que A. SA est condamnée à payer à B. le montant de 141'131 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 février 2016.

2.

Les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 6'000 fr., sont mis pour 4'800 fr. à la charge de la recourante et pour 1'200 fr. à la charge de l'intimé.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 4'200 fr. à titre de dépens pour la procédure fédérale.

4.

La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais judiciaires et les dépens des instances cantonales.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 8 août 2023

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Douzals