

C1 17 43

JUGEMENT DU 1^{ER} FÉVRIER 2019

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Bertrand Dayer, président *ad hoc*, Stéphane Spahr, juge, et Elisabeth Jean, juge suppléante ;

en la cause

X_____, demanderesse et appelante, représentée par Me M_____,

contre

Y_____**SA**, et **Z**_____, défendeurs et appelés, représentés par Me
N_____.

(vente immobilière ; entreprise ; contrat mixte)

appel contre le jugement du 21 décembre 2016 du juge du district de A_____

Procédure

A. Par mémoire-demande du 3 décembre 2014, X_____ a ouvert action devant le juge du district de A_____ à l'encontre de Z_____ et de la société Y_____ SA (ci-après : Y_____ SA) en prenant les conclusions suivantes :

I.

Z_____ et la société Y_____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat de la somme de CHF 120'000.- (cent vingt mille francs) à X_____ avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2014.

II.

Z_____ et la société Y_____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat de la somme de CHF 633.55 (six cent trente-trois francs cinquante-cinq) à X_____ à titre d'intérêt moratoire sur la somme de CHF 185'000.- du 3 mars 2014 au 28 mars 2014, suite à la lettre de mise en demeure du 20 février 2014.

III.

L'opposition formée par M. Z_____ au commandement de payer, poursuite n° XXX, notifié le 8 mai 2014 est levée définitivement.

IV.

L'opposition formée par la Société Y_____ SA au commandement de payer, poursuite n° XXX1, notifié le 23 juin 2014 est levée définitivement.

V.

Z_____ et la société Y_____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat de la somme de CHF 1'141.65 (mille cent quarante-et-un francs soixante-cinq) à titre de remboursement des frais de notaires.

Sur contestation des parties défenderesses, le juge de district a confirmé sa compétence *ratione loci* pour connaître de la cause par décision du 9 mars 2015, avant d'inviter les intéressées à déposer leur réponse, ce qu'elles ont fait par écriture du 18 mai 2015 et écriture ampliative du 8 juin suivant, en concluant comme suit :

1. La demande est rejetée.
2. A titre reconventionnel, X_____ est condamnée à verser un montant de CHF 120'000.- avec intérêts à 5% dès le 27 août 2013, à Z_____ et Y_____ SA, solidairement entre eux, en couverture du dommage qu'ils ont subi.
3. La compensation est invoquée avec le montant de CHF 120'000.- détenu par M. Z_____.
4. Tous les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Mme X_____.
5. Mme X_____ versera une indemnité équitable à Z_____ et Y_____ SA à titre de dépens.

Au terme de son mémoire-réplique du 31 août 2015, la demanderesse a confirmé ses conclusions et conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

Le 19 octobre 2015, les parties défenderesses ont déposé une duplique et ont confirmé leurs conclusions.

Au cours des débats principaux qui se sont tenus devant le juge de district le 25 janvier 2016, les parties défenderesses ont, sur interpellation de ce magistrat, renoncé aux conclusions n^{os} 2 et 3 de leur mémoire réponse. Pour le surplus, les parties ont maintenu leurs conclusions respectives. Le juge de district a procédé à l'interrogatoire de X_____ et de Z_____. Puis, par décision du 5 octobre 2016, estimant que les preuves administrées jusque-là - soit les titres produits et la déposition des parties - étaient suffisantes pour lui permettre de se déterminer sur les allégués de faits contestés, il a considéré que la cause était en état d'être jugée. Par conséquent, il a refusé de recueillir les autres preuves requises.

En lieu et place des plaidoiries, les parties ont déposé des conclusions motivées le 30 novembre 2016, confirmant celles prises précédemment. En outre, les défendeurs ont allégué avoir versé la somme de 20 000 fr. à la demanderesse postérieurement à la décision précitée du 5 octobre 2016, invoquant, pour le surplus, la compensation des montants réclamés par l'intéressée avec le dommage qu'ils avaient subi.

Sur interpellation du juge de district, la demanderesse a attesté avoir reçu des parties défenderesses le montant de 20 000 fr., valeur au 18 novembre 2016.

B. Statuant le 21 décembre 2016, le magistrat de première instance a prononcé comme suit :

1. La demande est partiellement admise.
2. Z_____ et Y_____ SA sont condamnés à payer, solidairement entre eux, 6'366 fr. 20 à X_____.
3. L'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite no XXX de l'office des poursuites et faillites du district de B_____ et l'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite no XXX1 de l'office des poursuites et faillites du district de A_____ sont levées à concurrence de 6'366 fr. 20 chacune.
4. Les frais judiciaires (8'250 fr.) sont à la charge de X_____ à concurrence de 6'875 fr. et de Z_____ et Y_____ SA à concurrence de 1'375 francs.
5. X_____ payera à Z_____ et Y_____ SA une indemnité pour les dépens de 9'000 francs.

C. Le 1^{er} février 2017, X _____ a formé un appel contre ce prononcé, en prenant les conclusions suivantes :

I. L'appel est admis

Principalement :

II. Le jugement C1 14 XXX du Tribunal de A _____ du 21 décembre 2016 est annulé dans son intégralité.

Statuant à nouveau :

III. Z _____ et la société Y _____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat de la somme de CHF 100'000.- (cent mille francs) à X _____ avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2014.

IV. Z _____ et la société Y _____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat de la somme de CHF 633.55 (six cent trente-trois francs cinquante-cinq) à X _____ à titre d'intérêt moratoire sur la somme de CHF 185'000.- du 3 mars 2014 au 28 mars 2014, suite à la lettre de mise en demeure du 20 février 2014.

V. L'opposition formée par Z _____ au commandement de payer, poursuite n° XXX, notifié le 8 mai 2014 est levée définitivement.

IV. L'opposition formée par la société Y _____ SA au commandement de payer, poursuite n° XXX1, notifié le 23 juin 2014 est levée définitivement.

VII. Z _____ et la société Y _____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat à X _____ de la somme de CHF 1'141.65 (mille cent quarante-et-un francs soixante-cinq) à titre de remboursement des frais de notaires.

VIII. Z _____ et la société Y _____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat à X _____ de la somme de CHF 8'250.- (...) au titre de frais de 1^{ère} instance.

IX. Z _____ et la société Y _____ SA, pris conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat à X _____ de la somme de CHF 13'000.- (treize mille francs) au titre de frais et dépens de 1^{ère} instance.

Subsidiairement :

X. Le jugement C1 14 XXX du Tribunal de A _____ du 21 décembre 2016 est annulé dans son intégralité.

XI. La cause est renvoyée au Tribunal de A _____ pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Au terme de sa réponse du 22 mars 2017, Z _____ et Y _____ SA ont conclu au rejet de cet appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

SUR QUOI LE JUGE

I. Preliminaire

1.

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaques par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le juge de première instance est de 10 000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Dans le cas particulier, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation dont la valeur litigieuse, au vu des dernières conclusions formulées par la demanderesse en première instance (121 775 fr. 20) et de l'acquiescement partiel des parties défenderesses (20 000 fr.) dans leurs conclusions motivées du 30 novembre 2016 (cf. *supra*, consid. A *in fine*), s'élève à 101 775 fr. 20. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été expédié aux parties le 23 décembre 2016 et notifié à l'appelante le 3 janvier 2017. Déposée le 1^{er} février 2017, la déclaration d'appel, qui respecte les conditions de forme prévues à l'article 311 CPC, a donc été formée en temps utile. Pour le surplus, la cause ressortit à la compétence de la Cour de céans, la décision entreprise ayant été rendue au terme d'une procédure ordinaire, compte tenu de sa valeur litigieuse qui dépasse 30 000 fr. (art. 243 al. 1 CPC *a contrario*).

1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2396, p. 435, et n° 2416, p. 439; RVJ 2013 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) - ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, Commentaire romand, 2019, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire

de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 139 III 249).

En l'espèce, l'appelante reproche au juge intimé une constatation inexacte des faits ainsi que diverses violations du droit procédural et du droit fédéral, dont une violation des articles 16 al. 1, 216 al. 1 et 2 et 363 CO sur les prescriptions de forme que devrait revêtir le contrat voulu par les parties, à savoir un contrat d'entreprise couplé avec un contrat de vente d'un immeuble.

II. Statuant en fait

4. Dès lors que certaines prétentions ne sont plus litigieuses en instance d'appel (cf. consid. 5 ci-dessous), les faits utiles pour la connaissance de la cause peuvent être repris comme suit.

4.1 Z _____ exploite, sous la raison de commerce « W _____ », un bureau d'affaires touristiques à C _____, dont le but est, notamment, l'achat, la vente et la promotion d'immeubles.

Y _____ SA, de siège social à D _____, est une société dont le but est, entre autres choses, toute activité dans le domaine de l'immobilier dont, notamment, la promotion immobilière, l'achat, la vente, le courtage et la gestion. V _____ en est (actuellement) l'administrateur unique, avec signature individuelle.

Copropriétaires par moitié de la parcelle n° xxx, plan xxx, nom local « F _____ », de la commune de E _____, sise à C _____ (pièce n. 98 dos. p. 374), Z _____ et Y _____ SA ont décidé d'y réaliser une promotion immobilière appelée « G _____ ». Le premier nommé, qui s'est vu confier, par l'entremise de son bureau d'affaires touristiques, la réalisation et la vente de cette promotion, a mandaté T _____, en qualité d'architecte de la construction projetée (all. 50 et 51 admis dos. p. 152 et 153).

4.2 Dans le courant de l'automne 2012, alors que le projet « G _____ » était en cours de réalisation, X _____ et S _____, son mari, se sont intéressés à l'acquisition d'un appartement en duplex et d'un garage (PPE n° xxx2 et 2/23^{ème} de la PPE n° xxx3 de la parcelle de base n° xxx) (all. 5 admis et pièce n. 2 dos. p. 22 ss). Après avoir confirmé leur intérêt, et comme ils envisageaient de procéder à des modifications par rapport aux plans et descriptifs fournis (all. 54 à 56 admis et pièce 38 p. 181), Z _____ leur a proposé de prendre contact avec l'architecte T _____ (all. 57 admis ; pièce 39 p. 182 ; R. 9 p. 688). Ce dernier leur a fait parvenir des plans modifiés de l'organisation des combles le 20 novembre 2012 (all. 62 admis et pièces n. 41 et 42 p. 184 ss), lesquels nécessitaient la démolition de certaines parties déjà construites (all. 65 admis). Z _____ a consenti de prendre à sa charge les coûts inhérents aux modifications et aménagements décrits dans ces plans. Il a toutefois précisé à dame X _____ et à S _____ que les variations de choix de matériaux par rapport aux standards proposés et les modifications ultérieures au 21 novembre 2012 feraient l'objet d'un décompte des plus- ou moins-values et seraient à leur charge (all. 67 admis ; pièce n. 45 p. 193 ; R. 20 p. 691).

4.3 Dame X _____ et S _____ ont décidé de se porter acquéreurs de cet appartement pour le prix de 850 000 francs. Z _____ leur a alors réclamé, le 1^{er} décembre 2012, un premier acompte de 85 000 fr. (all. 70 admis et pièce 46 p. 194), qui a été versé le 21 décembre suivant sur le compte courant de la promotion « G _____ » (al. 77 admis et pièce n. 51 p. 203). L'avis de crédit indique comme motif de paiement « acompte sur achat d'appartement ». Avec l'accord des futurs acquéreurs, Z _____ a également mandaté M^e O _____ pour la préparation des actes de vente et de constitution d'un droit de gage immobilier (all. 71 admis et pièce 47 p. 196), projets d'actes notariés qui leur ont été communiqués dans le courant du mois de février 2013 (all. 10 admis et pièces n. 2 p. 22 ss et n. 7 p. 40 ss).

Le premier projet d'acte prévoyait la vente de la PPE n° xxx2 et 2/23^{èmes} de la PPE n° xxx3, propriété par moitié de Z _____ et de Y _____ SA, à dame X _____ et à S _____ pour le prix unique et global de 850 000 fr. payable selon les modalités suivantes : 85 000 fr. d'ores et déjà versés, 380 000 fr. à la signature de l'acte, 85 000 fr. à la remise des clés et 300 000 fr. dans les dix-huit mois suivant la signature de l'acte. L'appartement objet de la vente étant en cours de construction, le projet d'acte contenait un chiffre V intitulé « Immeuble en construction » libellé comme suit :

« Il est bien précisé que l'appartement acheté est en cours de construction selon plan de PPE et descriptif signés et connus des acquéreurs et faisant partie intégrante du présent acte, en annexe A aux présentes.

En cas de choix différents par rapport au descriptif, un décompte de plus-values/moins-values sera établi par l'architecte d'un commun accord entre les vendeurs et les acquéreurs prénommés. Les honoraires d'architectes (à convenir directement entre l'acquéreur et M. T _____) relatifs aux commandes de plus-values sont intégralement prise à charge par l'acheteur.

(...)

Par ailleurs, il est convenu de ce qui suit :

1. Si les acquéreurs désirent apporter quelques modifications en cours de construction par rapport au descriptif et plans signés, celui-ci fera obligatoirement l'objet d'un devis et d'un accord écrits entre les parties avant l'exécution.
 - a) Les prestations exécutées conformément aux demandes des acquéreurs et non comprises dans le prix forfaitaire sont payables dans les 30 jours suivant leur exécution, mais au plus tard à la remise des clefs. »

Quant au second projet d'acte, il concernait la constitution d'un prêt garanti par un gage immobilier sous forme de cédule hypothécaire de registre d'un montant de 300 000 fr. qui devait permettre à dame X _____ et S _____ d'acquérir l'appartement en question.

4.4 Au cours de la réalisation du projet « G _____ », dame X _____ et S _____ ont soumis aux promoteurs leurs préférences et souhaits concernant l'appartement qu'ils allaient acquérir. C'est ainsi que, dès le mois de janvier 2013, ils ont participé à des séances de chantier et l'architecte a remis à S _____ divers devis pour les modifications demandées (all. 81 à 83 admis, pièces 53 à 58 p. 205 ss). Les discussions autour de ces questions, ainsi que des choix à faire et des plus-values occasionnées ont perduré jusqu'à la mi-août 2013 et d'importants travaux ont été engagés sur la base des demandes formulées par les futurs acquéreurs (all. 115 à 119 admis). Durant cette période, T _____ a établi plusieurs décomptes des plus-values engendrées par les choix des intéressés, dont celui du 17 juin 2013, pour un montant provisoire de 82 816 fr., en partie approuvé par S _____ par l'apposition de son visa (all. 103, 104, 109 à 111 admis et pièce 83 p. 265 ss).

L'appartement qui, de 6,5 pièces sur les plans initiaux, est passé à 4,5 pièces après les modifications demandées par dame X _____ et S _____, a donc été conçu et réalisé selon les goûts et les besoins particuliers de ces derniers (all. 132 et 133 admis), alors même que les actes préparés par M^e O _____ n'ont jamais été signés.

4.5 En effet, un premier rendez-vous pour la signature de ces actes, fixé au 6 avril 2013, a été annulé par Z _____ (all. 20 admis et pièce 9 p. 47). Ce dernier a relancé dame X _____ et S _____ le 5 juin 2013 pour que leur accord soit officialisé avant ses vacances, soit avant le 29 juin 2013 (all. 21 et 106 admis et pièces n. 10 p. 48 et n. 11

p. 49), ce qui n'a toutefois pas pu être fait (all. 23 admis et pièce 11 p. 49). La signature de l'acte de vente a donc été reportée au retour de vacances de M^e O _____, soit après le 11 août 2013 (all. 24 admis et pièce n. 15 p. 53).

Vu le report de la signature de cet acte et compte tenu de l'avancement des travaux, Z _____ a requis, le 7 juin 2013, de dame X _____ et de S _____ le versement d'un acompte complémentaire de 100 000 fr. pour couvrir les plus-values engagées, ce qui a été fait le 1^{er} juillet 2013 sur le compte courant de la promotion « G _____ » (all. 22, 112 et 113 admis ; pièces 15 p. 53 et 84 p. 292). L'avis de crédit indique là aussi comme motif de paiement « acompte sur achat d'appartement » (all. 114 admis et pièce n. 84 p. 292).

4.6 Dame X _____ et S _____ ayant décidé de se séparer, Z _____ en a été informé vers le 20 août 2013, l'époux lui indiquant renoncer à l'acquisition prévue parce qu'il ne pouvait en assumer seul la charge financière (all. 120 et 121 admis ; pièces 87 à 91 p. 297 ss et 177 p. 560; R. 15 p. 690).

Selon le décompte final établi le 28 janvier 2014 par l'architecte T _____, les plus-values résultant des modifications demandées par dame X _____ et S _____ se sont élevées à 98 035 fr. 60, honoraires de l'architecte, par 11 654 fr., compris (all. 147 à 159 admis et pièces n. 96 à 96q p. 318 ss). A ce montant s'ajoutent les frais découlant des mesures de protection et d'installations de chantier complémentaires nécessitées par les modifications demandées par les intéressés et estimés à 7000 francs (all. 161 et 162 admis).

4.7 Le 20 février 2014, dame X _____ et S _____, par l'intermédiaire de leur mandataire M^e M _____, ont requis de Z _____ et Y _____ SA le remboursement des acomptes versés à hauteur de 185 000 fr., en leur accordant un délai de dix jours pour le faire (all. 30 admis et pièce n. 20 p. 83 ss).

Par convention écrite de cession de créance du 25 avril 2014, S _____ a cédé à son épouse l'ensemble de ses prétentions en restitution des acomptes versés en vue de l'acquisition de l'appartement litigieux, ainsi que « tous les droits et obligations découlant du litige les opposant à Z _____ et Y _____ SA » (all. 37 admis et pièce n. 27 p. 101 et 102).

Seul un montant de 65 000 fr. ayant été restitué le 28 mars 2014 (all. 31 et 140 admis), dame X _____ a fait notifier à Z _____ et à Y _____ SA un commandement de payer (poursuites n° XXX, respectivement n° XXX1) le montant de 120 000 fr. avec

intérêt moratoire à 5 % dès le 30, respectivement le 28 mars 2014, en sus de l'intérêt moratoire de 633 fr. 55 couru du 3 au 28 mars 2014 sur le montant de 185 000 francs (pièces 21 et 22 p. 87 et ss). Les intéressés ont tous deux formé opposition.

4.8 Par lettres des 4 mars, ainsi que 8 et 23 mai 2014, M^e O_____ a requis de dame X_____ et de S_____ le paiement de ses honoraires, par 1141 fr. 65 (all. 34 admis et pièces 23 à 25 p. 94 ss). Sans reconnaissance de droit et dans le seul but d'éviter un commandement de payer, dame X_____ s'est acquittée de ce montant (all. 36).

4.9 Le 4 septembre 2014, alors qu'elle savait que Z_____ avait un acheteur potentiel pour l'appartement litigieux avec qui il préférerait traiter (R. 10 p. 689), dame X_____ lui a formellement fait la proposition de se porter seule acquéresse du bien en question pour le prix de 850 000 fr. « en sus du garage » (al. 41 admis et pièce 31 p. 106). Z_____ et Y_____ SA n'ont donné aucune suite à cette offre, le premier nommé expliquant en procédure avoir préféré tenir les engagements oraux pris auprès des époux R_____ et leur vendre cet appartement pour le prix convenu de 780 000 fr. (R. 21, 22 et 24 p. 691, R. 30 p. 692), ce qui a été fait par acte conclu le 27 septembre 2014 (all. 139 admis et pièce 97 p. 364 ss). Il a précisé que le rabais accordé l'avait été, d'une part, parce qu'il en avait « marre » et, d'autre part, parce que les intéressés avaient fait valoir que le choix des matériaux et la disposition des pièces ne leur convenaient pas forcément (R. 24 p. 691). Les promoteurs ont estimé à 20 000 fr. la diminution de la valeur vénale de l'appartement litigieux à la suite des choix effectués par dame X_____ et S_____, en particulier la réduction du nombre de pièces, montant qui correspond à la différence entre le prix négocié avec les intéressés et celui obtenu des époux R_____ (R. 26 p. 691).

4.10 Le 18 novembre 2016, Z_____ a versé un montant de 20 000 fr. sur le compte de dame X_____ à titre de remboursement partiel des acomptes versés.

III. Considérant en droit

5. L'appelante conteste l'ampleur des créances en enrichissement illégitime et en remboursement des frais de notaire que le premier juge lui a allouées, ainsi que l'existence même d'une créance découlant d'un contrat d'entreprise et d'une objection de compensation élevée par les parties appelées.

6.

6.1 Dans un premier moyen, et à bien la comprendre, l'appelante semble s'opposer à ce que le montant de 20 000 fr., versé par les parties appelées le 18 novembre 2016, puisse être porté en déduction de la créance en enrichissement illégitime de 185 000 fr. qui lui a été reconnue aux termes du jugement querellé, aux côtés des 65 000 fr. qui lui ont été restitués le 28 mars 2014. Elle se prévaut, à cet égard, de ce que les parties en question n'ont introduit aucun allégué nouveau sur ce point, accompagné de pièces, contrevenant ainsi à l'article 229 CPC qui règle l'introduction de faits et moyens de preuves nouveaux en première instance. Elle n'en conclut pas moins, dans son écriture d'appel, à ce que seul le montant de 100 000 fr. reconnu par le juge intimé lui soit restitué au titre de versement indu.

Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette contradiction. En tout état de cause, l'argument tombe à faux. L'appelante ne conteste pas avoir reçu 20 000 fr. des parties appelées le 18 novembre 2016. Par ce versement, ces dernières ont reconnu devoir ce montant sur les 120 000 fr. que lui réclamait l'appelante aux termes de son écriture introductive d'instance. Elles ont, ce faisant, partiellement acquiescé à la demande, à due concurrence, ce que l'article 241 CPC permet de faire, même si son texte n'envisage expressément qu'un acte mettant entièrement fin au procès (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n. 9 ad art. 241 CPC). Or un tel acquiescement peut intervenir en tout temps, jusqu'au prononcé d'une décision (art. 239 CPC ; GSCHWEND/STECK, Commentaire bâlois, 3^{ème} éd., 2017, n. 8 ad art. 241 CPC), et n'a pas à respecter les conditions d'allégations et de preuves posées par l'article 229 CPC, contrairement à ce que soutient l'appelante.

6.2 Quant à la créance en remboursement des frais de notaire, elle conclut à ce que les parties appelées soient reconnues lui devoir, solidairement entre elles, la somme de 1141 fr. 65, en lieu et place de la quote-part de 285 fr. 40 par tête à laquelle elles ont été condamnées par le premier juge. L'intéressée n'a toutefois articulé aucun grief à l'encontre du raisonnement juridique qui a conduit ce magistrat à retenir que, faute d'un accord sur la répartition des frais notariés, ces derniers devaient être répartis par parts égales entre toutes les parties au projet d'acte de vente, solidairement responsables envers le notaire du paiement de ses émoluments, chaque partie défenderesse n'étant toutefois tenue que de sa propre quote-part de 285 fr. 40. En l'absence de toute critique du considérant du jugement querellé qui traite de cette question (cf. consid. 4 du jugement entrepris), et, partant, de toute motivation de l'appel sur ce point, il n'y a pas

lieu d'y revenir. Les parties sont, là encore, renvoyées aux considérations du juge de district.

7. L'appelante remet en cause l'appréciation du premier juge selon laquelle elle serait liée aux appelés par un contrat d'entreprise totale, dont la résiliation anticipée au sens de l'article 377 CO ouvrirait le droit de ces derniers à la réparation de leur dommage. Elle soutient, au contraire, que les parties étaient en pourparlers pour la conclusion d'un contrat mixte incluant des éléments de vente et d'entreprise, qui, pour être valable, devait respecter la forme authentique de l'article 216 al. 2 CO.

Cet argument doit être examiné en premier lieu, la réponse à cette question pouvant rendre vains les nombreux autres griefs élevés par l'intéressée en lien, notamment, avec l'existence d'un dommage et la validité de l'objection de compensation.

7.1

7.1.1 A l'instar de ce qu'a retenu le juge de district, il est possible de conclure un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment sur le terrain d'un tiers. En vertu du principe de l'accession, ce n'est pas le maître qui devient propriétaire de l'ouvrage, mais le propriétaire du bien-fonds (ATF 117 II 259 consid. 2b et la référence).

Constitue un cas particulier celui de l'entrepreneur qui, comme en l'espèce, est lui-même propriétaire du terrain à bâtir sur lequel un immeuble est en cours de construction et dont il est prévu qu'une part de copropriété sera vendue au maître. En pareille hypothèse, les parties peuvent conclure deux contrats séparés - un contrat d'entreprise et un contrat de vente - ou un contrat mixte qui combine les obligations d'un vendeur et celles d'un entrepreneur. La qualification du rapport contractuel adopté par les parties dépend de la façon dont elles ont, en fait, réglementé leurs obligations (ATF 118 II 142 consid. 1a et 117 II 259 consid. 2b ainsi que les références citées)

7.1.2 La conclusion du contrat d'entreprise n'est subordonnée au respect d'aucune forme particulière (art. 11 CO ; arrêt 4C.320/2004 du 18 mars 2005 consid. 5.5). Il suffit, en conséquence, que les parties aient tacitement manifesté leur accord.

A ce principe de la liberté de la forme, il existe quelques exceptions, dont la nécessité de la forme authentique lorsque le contrat d'entreprise est intégré à un contrat de vente immobilière (contrat mixte), puisque celle-ci obéit au régime spécial prévu à l'article 216 CO. Il doit, pour cela, former avec lui une unité. Tel est le cas lorsque les parties ont fixé un prix global couvrant les deux types de prestations, soit sans distinguer entre la valeur du terrain et le coût de la construction (ATF 118 II 142 consid. 1a et 117 II 259 consid.

2b précités ; SPAHR, *Forme authentique et prix de vente immobilier*, in *Une empreinte sur le Code civil*, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, 2013, p. 813 ss, p. 819 et les références citées en note de pied n° 55). Il peut également en aller ainsi lorsque le vendeur s'engage à terminer certains travaux couverts par le prix de vente. Dans les autres cas, il faut s'en tenir à la règle selon laquelle seuls les éléments du contrat de vente sont soumis à la forme spéciale (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5^{ème} éd., 2016, n^{os} 3654 et 3655 ainsi que les arrêts cités ; GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5^{ème} éd., 2011, n^{os} 408 à 412).

Selon la jurisprudence concernant l'article 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier. En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation, d'autre part. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction (ATF 135 III 295 consid. 3.2 et les références citées ; arrêt 4A_29/2013 du 6 juin 2013 consid. 3.1).

7.2 En l'espèce, le projet d'acte de vente portait sur le transfert de propriété de la PPE n° xxx2 et 2/23^{èmes} de la PPE n° xxx3 de la parcelle de base n° xxx pour un prix expressément qualifié « [d']unique et global » de 850 000 fr., incluant, jusqu'à leur achèvement, tous les travaux de construction de l'appartement alors en cours, selon les plans et le descriptif faisant partie intégrante de cet acte. Certes, dans l'hypothèse où les acquéreurs souhaitaient effectuer des « choix différents par rapport au descriptif » ou « apporter quelques modifications en cours de construction », il était prévu qu'un « décompte de plus-values/moins-values » soit établi, ce qui pouvait en définitive les amener à devoir payer des montants excédant le prix forfaitaire fixé dans le projet d'acte (cf. consid. 4.3 ci-dessus). A la lecture de ce dernier, il apparaît cependant clairement que les parties étaient convenues d'un prix global au sens de la jurisprudence précitée

puisqu'elles n'ont fait aucune distinction entre le coût d'acquisition des immeubles concernés et celui de la construction en cours, laquelle devait, en principe, correspondre aux plans et descriptifs signés par les acquéreurs, sous réserve de quelques « choix différents » ou de « modifications » possibles. Le prix arrêté devait ainsi être la contrepartie à la fois de la valeur desdits immeubles et des prestations d'entrepreneur encore nécessaires à l'achèvement de la réalisation des locaux réservés à l'usage exclusif des acheteurs, conformément aux documents techniques (plans et descriptifs) avalisés par ceux-ci. L'obligation d'achever l'ouvrage se situait manifestement dans le cadre de cette vente, en sorte qu'elle en constituait un élément indissociable. Il ne fait par conséquent aucun doute que les parties entendaient conclure un seul et même contrat combinant les obligations d'un vendeur et celles d'un entrepreneur. Elles n'avaient d'ailleurs rien prévu pour le cas où la vente n'aurait pas lieu, ce qui constitue un élément supplémentaire permettant de retenir que le contrat de vente et le contrat d'entreprise étaient intimement liés et formaient entre eux une unité.

Il suit de là que le contrat qu'il s'agissait de conclure en l'espèce était un contrat mixte comprenant tant des éléments de la vente que de l'entreprise, dont la validité requérait le respect de la forme authentique. Or, un tel acte n'ayant pas été instrumenté, sans que l'on puisse en outre imputer de *culpa in contrahendo* à l'appelante, comme l'a indiqué à juste titre le premier juge et contrairement à ce que prétendent péremptoirement les appelés, sans autre motivation, il n'y a pas de place pour des prétentions à son encontre fondées sur l'existence d'un contrat d'entreprise distinct.

Par conséquent, c'est à tort que le jugement entrepris a retenu que les défendeurs étaient en droit de lui réclamer une indemnisation fondée sur l'article 377 CO, ce qui rend inutile d'examiner plus avant la question de la validité de leur objection de compensation.

Il en va de même, vu le sort de l'appel, des nombreux autres griefs élevés par l'appelante à l'encontre dudit jugement (violation du devoir d'allégation, arbitraire dans l'établissement des faits, violation du droit d'être entendu) en lien avec le contrat d'entreprise, l'objection de compensation et le dommage admis par le juge de première instance.

8.

8.1 Les versements effectués en vue de l'acquisition de l'appartement litigieux étant privés de cause, faute de conclusion d'un contrat de vente, les appelés sont tenus, solidairement entre eux, de restituer à l'appelante, en application de l'article 62 CO, le

montant de 100 000 fr., créance reconnue par le premier juge, dont l'ampleur n'a pas été valablement contestée en appel (cf. consid. 6.1 ci-dessus), pas plus que son principe d'ailleurs, avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2014, comme requis.

8.2 Auparavant, ceux-ci ont été en demeure de rembourser à l'appelante la totalité des acomptes versés à hauteur de 185 000 fr. du 4 mars 2014, lendemain de la date d'échéance du délai de paiement de dix jours fixé par lettre du 20 février 2014, au 28 mars 2014, date du premier remboursement partiel de 65 000 francs. L'intérêt moratoire de 5 % dû pour cette période se chiffre à 608 fr. 20 [185 000 fr. x 5 % x (24/365)] (cf. consid. 6 du jugement entrepris), montant non contesté en appel.

Par la suite, les appelés ont été en demeure de rembourser à l'appelante le solde des acomptes versés par 120 000 fr. (185 000 fr. - 65 000 fr.) du 29 au 31 mars 2014 [120 000 fr. x 5 % x (3/365)], puis par 20 000 fr. du 1^{er} avril 2014 jusqu'au 18 novembre 2016, date du dernier remboursement partiel de 20 000 francs [20 000 fr. x 5 % x (962/365)]. L'intérêt moratoire dû pour cette période se chiffre ainsi à 2684 fr. 90 (49 fr. 30 + 2635 fr. 60).

Les parties appelées devraient par conséquent être condamnées à payer à l'appelante, en sus des 100 000 fr. en restitution de l'enrichissement illégitime et des 570 fr. 80 (2 x 285 fr. 40) de remboursement des frais de notaire, le montant de 3293 fr. 10 (608 fr. 20 + 2684 fr. 90) à titre d'intérêt moratoire jusqu'au 18 novembre 2016. Toutefois, dans son appel, l'intéressée n'a conclu qu'au paiement d'un montant de 633 fr. 55 à ce titre. A peine de statuer *ultra petita* (art. 58 al. 1 CPC), c'est donc uniquement ce montant qui peut lui être alloué pour ledit intérêt moratoire.

8.3 En application de l'article 79 LP et à l'instar de ce qu'a fait le premier juge, sans qu'il ne soit contesté sur ce point (cf. consid. 8 du jugement entrepris), il y a lieu de lever les oppositions formées aux commandements de payer notifiés dans la poursuite n° XXX de l'office des poursuites et faillites du district de B_____, respectivement dans la poursuite n° XXX1 de l'office des poursuites et faillites du district de A_____, à concurrence de 100 000 fr. avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2014 et de 633 fr. 55 chacune.

9. A teneur de l'article 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance.

9.1 Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

La demande est, en l'occurrence, admise en totalité dans son principe ainsi que dans son ampleur, si l'on déduit des conclusions prises par la demanderesse au terme de la procédure de première instance le montant reconnu par les parties défenderesses après l'échange d'écritures. Ces dernières doivent par conséquent supporter, solidairement entre elles, les frais de première instance, dont le montant non contesté, fixé conformément aux dispositions applicables (art. 3, 13 et 16 al. 1 LTar) à 8250 fr. - frais de la procédure de conciliation, par 250 fr., compris -, est confirmé. Ces frais sont prélevés sur les avances effectuées par les parties, à charge pour les parties défenderesses de verser, solidairement entre elles, à la demanderesse 750 fr. à titre de remboursement d'avances.

Eu égard à l'activité utile de son conseil, les dépens de la demanderesse, chiffrés par le premier juge à 13 500 fr., débours compris, montant non contesté, sont également confirmés (art. 27, 28 al. 1 et 32 al. 1 LTar). Supportant leurs propres frais d'intervention en justice, les parties défenderesses verseront donc, solidairement entre elles, à l'intéressée ce montant à titre de dépens pour la procédure de première instance.

9.2 Vu le sort de l'appel, les frais de seconde instance sont mis à la charge des parties appelées.

L'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance, et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Eu égard à la valeur litigieuse, au degré de difficulté usuel de la cause, ainsi qu'aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 3500 fr. (art. 16 et 19 LTar), montant prélevé sur l'avance de l'appelante. Les parties appelées lui verseront donc, solidairement entre elles, le montant de 3500 fr. à titre de remboursement d'avances.

Les honoraires sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). L'activité du conseil de l'appelante a, pour l'essentiel, consisté à rédiger la déclaration d'appel et à prendre connaissance de la réponse des parties appelées. Le degré de difficulté de la cause doit être qualifié d'ordinaire. Dans ces circonstances, les dépens de l'appelante, supportés par les parties appelées, solidairement entre elles, sont arrêtés au montant de 4900 fr., débours compris.

Par ces motifs,

Prononce

Le jugement dont appel est réformé; en conséquence, il est statué :

1. Y_____ SA et Z_____ sont condamnés à verser, solidairement entre eux, à X_____ le montant de 100 000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} avril 2014, ainsi que le montant de 633 fr. 55.
2. Y_____ SA est condamné à verser à X_____ le montant de 285 fr. 40.
3. Z_____ est condamné à verser à X_____ le montant de 285 fr. 40.
4. L'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite n° XXX de l'office des poursuites et faillites du district de B_____ et l'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite n° XXX1 de l'office des poursuites et faillites du district de A_____ sont levées à concurrence de 100 000 fr., avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2014, et de 633 fr. 55 chacune.
5. Les frais, par 11 750 fr. (1^{re} instance : 8250 fr. ; appel : 3500 fr.), sont mis à la charge de Y_____ SA et Z_____, solidairement entre eux.
6. Y_____ SA et Z_____ paieront, solidairement entre eux, à X_____ une indemnité de 18 400 fr. (1^{re} instance : 13 500 fr. ; appel : 4900 fr.) à titre de dépens et le montant de 4250 fr. (1^{re} instance : 750 fr. ; appel : 3500 fr.) à titre de remboursement d'avances.

Sion, le 1^{er} février 2019