

C1 23 194

ARRÊT DU 17 DÉCEMBRE 2025

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Composition : Camille Rey-Mermet, présidente ; Bénédicte Balet et Dr. Nadja Schwery, juges ; Céline Gaillard, greffière

en la cause

X _____ et Y _____, appelants et défendeurs, représentés par Maître Laurent Métrailler, avocat à Monthey

contre

Z _____, appelé et demandeur, représenté par Maître Blaise Krähenbühl, avocat à Genève

(vente immobilière ; garantie des défauts)

appel contre le jugement du 14 juillet 2023 du juge suppléant du district de Monthey
(MON C1 18 240)

Faits

1.

1.1 Par acte authentique du 12 janvier 2018, X _____ et Y _____ (ci-après : Y _____ et X _____) ont vendu à Z _____, à raison d'une moitié chacun, la PPE n° xxx, 56/1000^{ème} de la parcelle de base n° xxx1, sur la commune de A _____, pour la somme de 715'000 francs.

1.2 Le chiffre 3 de l'acte de vente prévoit la clause suivante : « L'immeuble vendu est connu de l'acquéreur, qui l'accepte par conséquent en son état actuel, sans la moindre garantie ».

1.3 La remise des clés de la villa est intervenue le 1^{er} février 2018 et Z _____ y a emménagé avec sa famille aux alentours du 15 février 2018.

2.

2.1 Une fois en possession des locaux, Z _____ a rencontré des problèmes pour régler le chauffage de l'étage. Il a fait appel à l'entreprise B _____ Sàrl, qui est intervenue le 20 février 2018. Le chauffagiste a alors constaté l'absence de distribution de chauffage à l'étage, où la température atteignait à peine 15 degrés.

2.2 Par courrier recommandé du 2 mars 2018, Z _____ a informé Y _____ et X _____ qu'il avait découvert que l'étage supérieur de la maison ne disposait pas de chauffage, ce qui rendait cette partie de la maison inhabitable durant l'hiver, et qu'il n'aurait pas accepté le prix convenu s'il en avait eu connaissance.

2.3 Le 9 mars 2018, l'avocat de Z _____ a averti Y _____ et X _____ que son mandant entendait faire valoir son droit à une réduction du prix de vente en raison de défauts cachés et de dol. Il les a ainsi invités à confirmer au notaire ayant instrumenté l'acte de vente qu'un montant de 120'000 fr. pouvait être consigné sur le solde du prix de vente, proposition qui n'a pas été acceptée par les intéressés. Le prix de vente a partant été libéré en faveur des vendeurs.

2.4 Par ordonnance du 16 mars 2018, le tribunal du district de Monthey a ordonné le séquestre sur tous les comptes détenus par Y _____ et X _____ auprès de la Banque C _____ SA, à D _____. Le séquestre n'a toutefois porté que sur le montant de 835 fr. 65. Z _____ a fait notifier à chacun des époux un commandement de payer à hauteur de 90'000 fr., en validation du séquestre précité.

Tous deux ont formé opposition totale au commandement de payer, les 10 juillet et 7 novembre 2018.

3. Le 29 novembre 2018, Z _____, par l'intermédiaire de son mandataire, a informé les époux X _____ et Y _____ que des taches d'humidité commençaient à apparaître sur les murs à l'étage supérieur de la villa, notamment dans les coins des pièces, et qu'il y avait une odeur d'humidité. De plus, il avait également constaté à l'étage supérieur des infiltrations d'eau provenant des cadres des fenêtres et des fenêtres de toit. Il a ainsi annoncé sa volonté d'exercer ses droits découlant de la garantie pour les défauts de la chose vendue.

4. Il n'est pas contesté que les maisons construites dans le quartier où se situe la villa acquise par Z _____ ont été conçues avec des mezzanines ouvertes, de sorte que le chauffage au sol de l'étage inférieur devait chauffer la mezzanine. Dans le projet initial, le séjour devait ainsi rester ouvert afin de permettre à l'air chaud de circuler entre les deux étages et éviter ainsi que les pièces à l'étage supérieur soient très froides en hiver et qu'il y ait des problèmes d'humidité.

Or, Y _____ et X _____ avaient décidé de cloisonner complètement l'étage supérieur en créant un plafond au-dessus du séjour sans prévoir de chauffage à l'étage, de sorte que l'air chaud ne pouvait pas circuler entre le rez-de-chaussée et l'étage et qu'il ne traversait pas les plafonds, même par capillarité. L'ossature bois de la villa ne permettait plus à la chaleur de se diffuser, comme cela avait été prévu dans le projet initial.

5. Une expertise judiciaire a été administrée.

5.1 Dans son rapport d'expertise du 19 février 2020, E _____ SA a constaté que la production de chaleur dans la villa acquise par Z _____ était assurée par une pompe à chaleur de type air/eau, centralisée pour le quartier. Il a relevé que la villa disposait d'un chauffage de sol au rez-de-chaussée, mais pas au sous-sol ni à l'étage. Selon l'expert, l'absence de chauffage à l'étage conduit à ce que les températures de confort, selon la norme SIA 380/1 § 3.5.1.1, ne sont pas respectées. L'expert n'a toutefois pas pu vérifier ces mauvaises conditions lors de sa visite puisqu'un chauffage provisoire électrique avait été installé et que la température à l'étage affichait donc 24° C. Pour le surplus, l'expert n'a pas constaté de défauts d'isolation.

Il a confirmé qu'il était nécessaire d'installer un dispositif de chauffage à l'étage supérieur afin d'assurer une température suffisante en hiver et une bonne répartition de la chaleur

dans l'ensemble du bâtiment, ajoutant que l'effet rayonnant et de convection de chauffage de sol du rez-de-chaussée était coupé par le sol de l'étage du haut si bien que la chaleur ne parvenait pas à chauffer les surfaces de l'étage.

S'agissant des taches de moisissure et des problèmes d'humidité constatés à l'étage de la villa, l'expert a exposé que leur cause était liée à la température de surface et que les solutions afin d'éviter le phénomène de condensation était l'augmentation de dite température ou la diminution du taux d'humidité dans l'air. Le spécialiste n'a pour le surplus constaté aucun défaut d'inétanchéité sur l'extérieur, au niveau de la toiture ou des velux.

5.2 L'expert a précisé que, pour remédier à la température insuffisante à l'étage, il était nécessaire d'installer un dispositif de chauffage. Il s'agissait, soit de réaliser un chauffage au sol, soit d'installer des radiateurs basse température. Le spécialiste a chiffré à 21'550 fr. les coûts de remise en conformité de la villa aux règles de l'art et aux normes applicables en matière d'installation/conception du chauffage. Ce montant comprend le dimensionnement du système, les plans et schéma, la mise à l'enquête, la mise hors service du chauffage, les thermostats d'ambiance onde radio (en option), la distribution hydraulique, le chauffage au sol et la mise en service.

5.3 Dans son rapport complémentaire, l'expert a réévalué le montant des travaux de mise en conformité. Il a notamment précisé le déroulement des travaux à prévoir s'agissant de l'installation d'un chauffage au sol et a estimé les coûts d'une telle intervention à 98'180 francs, étant précisé que ce montant comprend l'installation du chantier et la mise en place des protections, la dépose du parquet, des plinthes et du carrelage existants, la dépose des portes et de leur encadrement, l'exécution d'une chape sèche, l'installation du chauffage au sol, la pose d'un nouveau parquet et d'un carrelage dans la salle de bain, l'adaptation de la hauteur des ouvertures des portes, la pose des nouvelles portes, la modification des hauteurs des marches de l'escalier ainsi que de la hauteur des appareils sanitaires, la réfection de la faïence au droit des appareils surélevés, la pose d'un garde-corps de fenêtre, l'adaptation de la hauteur du garde-corps de l'escalier et des armoires du dressing, le traitement des taches d'humidité ainsi que la peinture, les honoraires de l'ingénieur civil, la direction des travaux et une réserve pour divers et imprévus.

Concernant la seconde option, soit la pose de radiateurs à basse température, l'expert a chiffré à 102'480 fr. le coût engendré par une telle installation. Ce montant comprend les mêmes postes que ceux de l'installation d'un chauffage au sol, hormis l'installation

des radiateurs basse température, estimé à 15'380 fr., en lieu et place des 11'080 fr. pour l'installation d'un chauffage au sol.

5.4 Dans son second complément, l'expert s'est prononcé sur le coût de l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur air/eau, laquelle pouvait être installée contre la façade à l'extérieur de la villa et être raccordée au futur système de chauffage. Il a estimé le coût de ces travaux à 49'205 fr., ce montant comprenant le coût de la réalisation du chauffage au sol chiffré à 21'550 fr. dans l'expertise du 19 février 2020. Ainsi, sans prendre en compte ce dernier montant, l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur a été devisée à 27'655 fr. (49'205 fr. – 21'550 fr.).

6. Sur la base de cette expertise, le premier juge a retenu que l'absence de chauffage à l'étage supérieur de la villa acquise par Z _____ avait pour conséquence que la température de confort à cet étage n'était pas conforme à la norme SIA 380/1 (ch. 3.5.1.1), provoquant également des problèmes d'humidité et des taches de moisissures. La température insuffisante à l'étage est due à la fermeture de la mezzanine et au cloisonnement complet de l'étage opéré par les époux X _____ et Y _____ lorsqu'ils habitaient dans la villa.

Si la température était déjà insuffisante avant la vente de la villa, les problèmes d'humidité ne sont quant à eux apparus qu'après. Selon l'expert, ceux-ci doivent être mis en lien avec la température, et non avec un éventuel manque d'aération.

7. Le jugement constate que Z _____ ne savait pas, respectivement ne pouvait pas savoir, au moment de l'achat de la villa, que celle-ci ne disposait d'un chauffage qu'au rez-de-chaussée et pas à l'étage supérieur. Au contraire, les vendeurs étaient tout à fait conscients de cette situation. Ils n'ignoraient pas non plus que l'absence de chauffage à l'étage pouvait en entraver l'usage. Ils n'en ont pourtant pas informé l'acquéreur avant de conclure la vente.

8. Sur la base des faits rappelés ci-dessus, le juge suppléant du district de Monthey a, par jugement du 14 juillet 2023, prononcé le dispositif suivant :

1. La demande est très largement admise.
2. Y _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____, 126'030 fr., avec intérêt à 5 % l'an :
 - dès le 31 janvier 2018 sur 125'835 francs ;
 - dès le 1^{er} décembre 2018 sur 195 francs.

3. L'opposition formée par X _____ au commandement de payer dans la poursuite n° xxxx de l'Office des poursuites et faillites du district de Monthey est définitivement levée à concurrence de 90'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018.
4. L'opposition formée par Y _____ au commandement de payer dans la poursuite n° xxxx1 de l'Office des poursuites et faillites du district de Monthey est définitivement levée à concurrence de 90'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018.
5. Le séquestre n° xxxx2 exécuté le 28 mars 2018 par l'Office des poursuites du district de Monthey est maintenu.
6. Les frais, par 19'370 fr., sont mis à la charge de Z _____ à concurrence de 1940 fr. et à la charge de Y _____ et X _____, solidairement entre eux, à concurrence de 17'430 francs.
Y _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____ 15'780 fr. à titre de remboursement d'avances de frais.
7. Y _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____, 10'130 fr. à titre de dépens compensés.

Y _____ et X _____ ont appelé de ce jugement le 14 septembre 2023, concluant principalement, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

Dans sa réponse du 20 novembre 2023, Z _____ a formé appel joint, concluant pour sa part à la réforme du chiffre 7 du jugement, dans le sens où Y _____ et X _____ devaient être condamnés à lui verser la somme de 15'400 fr. à titre de dépens compensés.

Y _____ et X _____ ont conclu au rejet de l'appel joint, par écriture du 16 janvier 2024.

Considérant en droit

9.

9.1 Dans les affaires patrimoniales, la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) est ouverte contre les décisions finales de première instance, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En l'espèce, le seuil limitant la recevabilité de l'appel est manifestement atteint, compte tenu de la valeur litigieuse correspondant aux dernières conclusions formulées, soit 140'978 fr. 90.

9.2 Le jugement a été notifié aux appelants principaux (soit les défendeurs ; nommés ci-après, par simplification : les appelants) le 15 juillet 2023. Remis à la poste le 14 septembre 2023, l'appel respecte le délai légal de 30 jours, compte tenu des fêtes estivales (art. 142 al. 1 et 3, 143 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). L'appel joint a également été déposé dans le délai prévu par l'article 312 al. 2 CPC (en lien avec l'art. 313 al. 1 CPC).

9.3

9.3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; il peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée. Sous réserve de vices manifestes, il limite toutefois son examen aux arguments développés dans les écritures en appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire. Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2).

9.3.2 En l'espèce, les appelants présentent dans leur écriture d'appel un « résumé succinct des faits » (ch. 1 à 19, p. 2 à 6), sans expliquer en quoi cet exposé s'écarte des faits retenus par le premier juge ni pour quels motifs, et sans dire en quoi le magistrat aurait mal interprété ou ignoré des preuves. Dans cette mesure, il ne sera pas tenu compte de ce résumé factuel, de sorte que l'état de faits retenu sera celui figurant dans le jugement de première instance, tel que résumé précédemment. Sous cet angle, l'appel de la demanderesse s'avère irrecevable. Les appelants soulèvent plus loin une constatation inexacte des faits, dans la mesure où le jugement retient que l'absence de chauffage à l'étage constitue un défaut caché, ce qu'ils contestent (cf. appel, p. 9). Cette critique porte en réalité sur une question de droit, qui sera examinée en temps voulu (cf. *infra*, consid. 11).

Quant à l'appelant par voie de jonction (désignée ci-après, par simplification, comme appelé), il invoque une violation des articles 27 al. 1, 28 al. 1 et 32 LTar, en désignant

spécifiquement les passages du jugement qu'il conteste. Son appel joint est partant recevable.

9.4 Les appelants requièrent l'administration d'une expertise complémentaire tendant à déterminer le coût de la suppression de la fermeture de la mezzanine.

9.4.1 Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (arrêt 5A_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.3.1). S'agissant des vrais *nova* (echte Noven), soit les faits qui se sont produits après le jugement entrepris, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les *pseudo nova* (unechte Noven), soit les faits et moyens de preuves qui existaient déjà en première instance, il appartient en revanche au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; 143 III 42 consid. 4.1).

En outre, conformément à l'article 316 al. 3 CPC, l'autorité d'appel peut librement décider d'administrer des preuves, à savoir ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le premier tribunal ou encore décider l'administration de toutes autres preuves, en particulier s'il s'agit d'instruire en raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (cf. art. 317 CPC). Cette disposition ne confère cependant pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme celui à la contre-preuve, découlent en effet de l'article 8 CC ou, dans certains cas, de l'article 29 al. 2 Cst féd., dispositions qui n'excluent en outre pas l'appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; cf. également arrêt 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 et les références).

9.4.2 En l'espèce, il faut rappeler qu'une expertise judiciaire a été administrée en première instance. Ce moyen de preuve devait notamment décrire l'installation de chauffage présente dans le bien immobilier acheté par l'appelé, déterminer si celle-ci correspondait aux règles de l'art et aux normes applicables, se prononcer sur la cause des tâches de moisissure et des problèmes d'humidité ainsi que le coût de remise en état pour que la villa corresponde aux règles de l'art et aux normes applicables. Le

(premier) complément d'expertise a porté sur le coût de la pose de radiateurs respectivement de l'installation d'un chauffage au sol (soit y compris les travaux indispensables à entreprendre, notamment au niveau du carrelage, du parquet, des portes et de la peinture) à l'étage. Le second rapport d'expertise complémentaire s'est concentré sur le coût de l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur. Il ressort des actes du dossier que les deux hypothèses envisagées par les parties, et l'expert, consistaient en la pose, soit de radiateurs, soit d'un chauffage au sol. Il n'a jamais été question d'envisager une troisième hypothèse, consistant en la destruction de la fermeture de la mezzanine. L'expertise sollicitée en appel constitue dès lors un moyen de preuve nouveau. Dans la mesure où les appelants ne précisent pas les raisons qui les auraient empêchés de présenter cette requête en première instance, celle-ci doit être rejetée, sans plus ample développement.

10. Il est constant que les parties sont liées par un contrat de vente immobilière au sens des articles 216 ss CO.

L'acquéreur exerce une action en garantie contre les vendeurs en raison des défauts de l'immeuble vendu. De par l'effet du renvoi prévu à l'article 221 CO, ce sont les règles relatives à la garantie en raison des défauts de la chose mobilière vendue (art. 197 ss CO) qui sont applicables par analogie (arrêt 4A_392/2023 du 24 avril 2024 consid. 5.1.1 et l'arrêt cité), ce qui n'est pas disputé en appel.

11. Les appelants contestent l'existence d'un défaut. Ils relèvent n'avoir jamais promis que la villa disposait d'un chauffage à l'étage et estiment qu'il ne s'agit pas d'une qualité à laquelle l'appelé pouvait s'attendre de bonne foi. Subsidièrement, à supposer qu'il s'agisse d'un défaut, ils considèrent que celui-ci n'était pas inconnu de la partie adverse, de sorte qu'il ne peut s'en prévaloir. En tout état de cause, l'appelé aurait dû s'en apercevoir en examinant la chose avec une attention suffisante.

11.1 Il y a défaut au sens de l'article 197 al. 1 CO lorsque la chose vendue est dépourvue d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre 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 (arrêts 4A_392/2023 précité consid. 5.1.1 ; 4A_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1.1.2 et les arrêts cités).

Les conditions de la responsabilité du vendeur pour les qualités auxquelles l'acheteur pouvait de bonne foi s'attendre (qualités attendues), de même que le moment où le défaut doit exister pour être qualifié de tel ont été valablement exposés par le premier juge (cf. décision querellée consid. 6.1.1 p. 22-23), en sorte qu'il suffit d'y renvoyer. Il en

va de même des conditions de l'exclusion de la garantie pour les défauts connus de l'acheteur (art. 200 CO ; cf. décision querellée consid. 6.2.1 p. 24-25), des conditions de la nullité des clauses limitatives de garantie (art. 199 CO ; cf. décision querellée consid. 6.3.1 p. 26 à 29), ainsi que de l'obligation de l'acquéreur de vérifier la chose vendue et d'aviser le vendeur des éventuels défauts (art. 201 CO ; cf. décision querellée consid. 6.4.1 p. 33-36), en sorte que, là aussi, il convient de renvoyer aux considérants topiques du juge de première instance sur toutes ces questions.

11.2

11.2.1 En l'occurrence, l'on ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que l'absence de chauffage à l'étage de la villa acquise ne constitue pas un défaut. Il n'est pas douteux que l'acquéreur d'une villa relativement récente, soit de moins de dix ans, puisse légitimement s'attendre à ce que l'immeuble acquis soit chauffé sur tous les étages – élément qui apparaît essentiel à l'utilisation normale d'un tel bien. Le fait que les appelants n'aient pas eux-mêmes souffert de la température inférieure à celles préconisées par la norme SIA 380/1 ne change rien au fait que les exigences minimales fixées dans cette norme ne sont pas remplies, comme l'a constaté l'expert judiciaire, qui n'est pas contredit à satisfaction de droit par les appelants (cf. *supra*, consid. 9.3.2). L'appelé pouvait d'autant moins s'attendre à ce que l'étage de la villa acquise soit dépourvu de chauffage que les appelants se sont bien gardés de l'avertir que l'installation de chauffage ne desservait que le rez-de-chaussée de la maison. C'est le lieu de rappeler qu'il a été retenu que le courtier avait assuré que la villa disposait d'un chauffage, sans différencier les étages, étant précisé que l'intéressé ignorait cette particularité au moment des visites, ne l'ayant apprise qu'après l'emménagement des acquéreurs. L'absence de chauffage à l'étage de la maison, soit d'une qualité attendue constitue bel et bien un défaut qui entraîne une diminution notable de la valeur de la chose. Dès lors que c'est l'absence d'une qualité attendue qui est en l'espèce retenue, le fait que les appelés n'aient jamais promis que le bien immobilier disposait d'un chauffage à l'étage est irrelevant. Au surplus, il n'est pas contesté que le défaut existait déjà au moment de la vente. En définitive, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le bien immobilier acquis par l'appelé était manifestement affecté d'un défaut au sens de l'article 197 al. 1 CO.

11.2.2 Il a été retenu en faits que, lors de la signature de l'acte de vente, l'appelé ignorait que l'installation de chauffage ne desservait pas l'étage de la maison. C'est dès lors de façon absolument péremptoire que les appelants soutiennent que le défaut n'était pas inconnu de l'acheteur (cf. appel, p. 11). Il en va de même de l'affirmation selon laquelle

personne n'a certifié à l'acheteur qu'un dispositif de chauffage existait à l'étage et du sous-entendu lié, soit que l'appelé aurait dû s'apercevoir lui-même du défaut en examinant la chose avec une attention suffisante. Les appelants ne développent pas davantage leur argumentation sur ce point. En particulier, ils n'exposent de quelle façon l'appelé aurait pu, en une seule visite, se rendre compte que l'installation de chauffage n'alimentait pas l'étage de la villa, ni pour quelle raison l'intéressé aurait dû s'intéresser de façon approfondie au système de chauffage et à l'alimentation des différentes pièces de la maison.

Partant, la Cour de céans considère, avec le premier juge, que l'appelé ne connaissait pas le défaut au moment de la conclusion de la vente et qu'il n'aurait pas pu ni dû le connaître. En tout état de cause, force est de constater, à l'instar de l'instance précédente, que la connaissance présumée de l'acheteur au sens de l'article 200 al. 2 CO ne pourrait de toute façon pas être imputée à l'appelé, le défaut dont il est question dans la présente cause leur ayant été frauduleusement dissimulé par les appelants, comme on le verra ci-après (cf. *infra*, consid. 11.2.3).

11.2.3 Le premier juge a considéré, malgré le fait qu'aucune des parties n'ait allégué l'existence d'une clause d'exclusion de garantie, que les appelants auraient de toute façon dû répondre du défaut affectant la villa, puisqu'ils ne pouvaient qu'être conscients que ce défaut entravait l'usage de l'objet. Ils avaient dès lors le devoir d'aviser leur cocontractant de ce fait, ce dernier étant de nature à influencer la décision de l'acheteur ; ce qu'ils n'ont pas fait. En omettant de renseigner l'appelé, les appelants ont frauduleusement dissimulé le défaut affectant la maison, de sorte que la clause d'exclusion de garantie devait être considérée comme nulle.

Les appelants ne reviennent pas sur cette motivation, pas plus qu'ils ne critiquent l'argumentation alternative du premier juge, au terme de laquelle la clause de garantie ne couvre en tout état de cause pas le défaut affectant le bien immobilier, puisque l'absence de chauffage sur tout un étage sort du cadre de ce qu'un acheteur peut envisager en acquérant une maison d'habitation.

11.2.4 Les appelants s'en prennent enfin au respect, par l'appelé, des incombances propres à l'acheteur. Ils estiment que ce dernier les a tardivement avisés des défauts, en attendant « plusieurs semaines » avant de les signaler.

11.2.4.1 Le premier juge a rappelé qu'il avait été retenu que l'appelé ne connaissait pas le défaut au moment de la conclusion du contrat, qu'il n'aurait pas pu ni dû le connaître et qu'il n'avait pas non plus pu s'apercevoir de celui-ci lors de la prise de possession,

puisqu'il ne pouvait se douter que l'installation de chauffage desservait uniquement le rez-de-chaussée. Le magistrat a ensuite souligné que l'appelé avait réagi très rapidement, puisque cinq jours environ après la prise de possession – aux alentours du 15 février 2018 –, il avait contacté une entreprise de chauffage, qui avait été à même de découvrir le défaut affectant la villa, après son intervention du 20 février 2018. Il n'avait pas attendu la réception du constat écrit du chauffagiste pour aviser – le 2 mars 2018 – les appelants du défaut, soit à peine dix jours après en avoir eu connaissance. Le juge intimé a dès lors considéré que le délai d'à peine dix jours entre la découverte du défaut et l'envoi de l'avis des défauts respectait la condition d'immédiateté exigée par l'article 201 CO. L'appelé avait dès lors pleinement respecté les incombances découlant de cette disposition. Le magistrat a finalement précisé qu'en tout état de cause, les appelants ne pouvaient invoquer la tardiveté des défauts, puisqu'ils avaient agi de façon dolosive (cf. art. 203 CO).

Force est de constater que les appelants ne remettent pas en cause cette seconde motivation. Or, il est de jurisprudence constante que, lorsqu'une décision comporte plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elles est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requises (en application de l'art. 42 LTF : ATF 149 III 318 consid. 3.1.3 ; 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Cette jurisprudence s'applique également sous l'empire du CPC (cf. arrêt 4A_133/2017 du 20 juin 2017 consid. 2.2). Partant, puisque les appelants ne contestent pas à satisfaction de droit l'argument du premier juge selon lequel ils ne pouvaient se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'avait pas été donné en temps utile, il est superflu d'examiner leur grief relatif à la tardiveté de cet avis.

12. En définitive, les griefs formulés sont intégralement rejetés, dans la mesure de leur recevabilité, ce qui scelle le sort de l'appel principal, étant précisé que les appelants ne forment subsidiairement et pour le cas où leurs griefs ne seraient pas accueillis favorablement, aucune critique, s'agissant du montant au paiement duquel ils ont été condamnés, de l'intérêt moratoire ou du point de départ de cet intérêt. Partant, il est renvoyé aux considérants pertinents du premier juge sur ces questions non discutées en appel.

Par conséquent, les appelants doivent être condamnés, solidairement entre eux, à payer la somme de 126'030 fr. à l'appelé, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018 sur 125'835 fr. et dès le 1^{er} décembre 2018 sur 195 francs.

La levée des oppositions aux commandements de payer n^{os} xxxx et xxxx1 de l'office des poursuites et faillites du district de Monthey n'est pas non plus contestée, et sera donc confirmée, tout comme le maintien du séquestre.

13. L'appel étant rejeté, les frais sont mis à la charge des appelants, qui succombent (cf. art. 106 al. 1 CPC).

13.1 Le sort et la répartition des frais judiciaires de première instance – arrêtés à 19'370 fr. – ne sont pas contestés. Partant, ceux-ci sont mis à la charge de Y _____ et X _____, solidairement entre eux, à hauteur de 17'430 fr., et à celle de Z _____ à hauteur de 1940 francs.

13.2 Il en va différemment du montant des dépens, qui fait l'objet d'un appel joint de la part du défendeur et appelé.

Ce dernier reproche au juge intimé d'avoir fixé les dépens en se fondant sur une valeur litigieuse de 90'000 francs. Il estime au contraire que cette dernière aurait dû être arrêtée au montant de 140'978 fr. 90. C'est ainsi une pleine indemnité de dépens de 15'400 fr. qui aurait dû lui être allouée.

13.2.1 Aux termes de l'article 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal, auquel renvoie l'article 96 al. 1 CPC. Cette disposition précise les cantons fixent le tarif des frais, pour autant qu'ils ne dépassent pas le cadre donné par le droit fédéral et respectent en particulier les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations pour les frais judiciaires. Lorsque les cantons établissent un tarif dans lequel ils font dépendre le montant des frais de la valeur litigieuse, ils ne peuvent pas s'écarter des règles posées par les articles 91 ss CPC pour déterminer celle-ci (STOUDMANN, in Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [édit.], Code de procédure civile, Petit commentaire, 2020, n. 3 ad art. 96 CPC et les références).

Il résulte de l'article 91 al. 1 CPC que la valeur du litige est déterminée par les conclusions, étant précisé que le moment décisif pour le calcul de celle-ci varie et n'est pas nécessairement celui de la litispendance. Ainsi, c'est le dépôt de la demande qui constitue le moment décisif pour déterminer le type de procédure et la compétence matérielle (STOUDMANN, n. 5 s. ad art. 91 CPC). Lorsqu'une conclusion tend au paiement d'une somme d'argent, c'est ce montant qu'il convient de retenir pour arrêter la valeur litigieuse, même si celui-ci est surévalué ou exagéré (ATF 99 III 27 consid. 1 ; STOUDMANN, n. 20 ad art. 91 CPC). Des faits survenant en cours de litige peuvent influencer la valeur litigieuse s'ils entraînent une modification des conclusions,

mais pas s'ils n'ont d'effet que sur la valeur de l'objet du litige alors que les conclusions restent inchangées (ATF 87 II 190 ; 140 III 65 consid. 3.2.2 ; arrêt 5A_753/2015 du 8 mars 2016 consid. 1.2.2). L'on précisera encore que la jurisprudence fédérale citée par le premier juge (arrêt 4A_89/2022) semble limitée aux litiges en matière du droit du travail et à l'article 65 LTF, spécificités étrangères au cas d'espèce.

13.2.2 En l'espèce, il est vrai que la demande portait initialement sur le montant de 90'000 fr., à teneur des conclusions du mémoire-demande (cf. p. 15). Le demandeur s'était cependant réservé la possibilité, comme lui permet l'article 85 CPC, de préciser ultérieurement ses conclusions, notamment après l'administration de l'expertise requise. C'est ainsi en fonction des rapports d'expertise déposés qu'il a modifié ses conclusions, jusqu'au montant de 140'978 fr. 90, à la suite du dépôt du second rapport d'expertise complémentaire (p. 465). La modification de la demande, dans le sens précité, a d'ailleurs été expressément admise par le juge intimé (cf. jugement attaqué, consid. 5). C'est dès lors à raison que l'appelé soutient que les dépens auraient dû être fixés en fonction de la valeur litigieuse de 140'978 fr. 90.

Cela ne signifie cependant pas encore que le montant alloué à l'intéressé à ce titre est insuffisant.

13.2.3

13.2.3.1 Les honoraires du conseil juridique, en principe proportionnels à la valeur litigieuse, sont fixés entre un minimum et un maximum, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par le conseil juridique, et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 et 2 LTar). Pour une valeur litigieuse située entre 100'001 fr. et 150'000 fr., les honoraires sont compris entre 11'100 et 15'400 fr. (art. 32 LTar).

A l'instar de l'article 95 al. 3 let. b CPC, la LTar ne prescrit pas la façon de fixer l'indemnité et, en particulier, ne garantit pas une indemnisation minimum (arrêt 4A_367/2011 du 27 septembre 2011 consid. 3.2). Elle ne prévoit nullement l'évaluation des honoraires de l'avocat sur le fondement d'un tarif horaire (si ce n'est implicitement ; RVJ 2012 p. 210 consid. 5.1 ; 2000 p. 255 consid. 3a/aa ; 2001 p. 317 consid. 3b), mais bien plutôt en fonction de la nature de la procédure.

La rémunération de l'avocat doit demeurer dans un rapport raisonnable avec les prestations fournies et la responsabilité encourue, sans contredire d'une manière grossière le sentiment de justice (ATF 117 Ia 22 consid. 4b). Pour ce faire, l'autorité doit tenir compte de la nature et de l'importance de l'affaire, des difficultés particulières que

celle-ci peut présenter en fait et en droit, du temps que l'avocat lui a consacré, de la qualité de son travail, du nombre des conférences, audiences et instances auxquelles il a pris part, du résultat obtenu et de la responsabilité qu'il a assumée (ATF 122 I 1 consid. 3a).

13.2.3.2 Après avoir précisé que le mandataire de l'appelé n'avait pas déposé de décompte d'opérations, le premier juge a examiné l'activité utilement déployée par cet avocat. Il a relevé que celle-ci avait consisté principalement en la rédaction d'une demande et d'une réplique, de deux questionnaires et de diverses déterminations et correspondances, ainsi qu'en la préparation d'une plaidoirie et en la participation à quatre séances (d'une durée totale de 9h30). Le magistrat n'a pas quantifié précisément l'ensemble des prestations de l'avocat jugées utiles.

Cela étant, l'appelé ne prétend pas que le juge intimé aurait méconnu ou sous-estimé certaines activités, respectivement que le montant forfaitaire de 12'500 fr. (débours et TVA compris) ne correspondrait pas à l'activité effectivement déployée. Il se contente de réclamer une indemnité de 15'400 fr., somme correspondant au maximum prévu par la fourchette de l'article 32 LTar. Quoi qu'en dise l'intéressé, il n'apparaît pas que la procédure ait été particulièrement longue ou complexe ; la cause ne comporte du reste qu'un volume. Certes, plusieurs témoins ont été entendus et une expertise a été administrée, ce qui n'est guère inhabituel dans une procédure portant sur les défauts d'un bien immobilier. En tout état de cause, l'indemnité de 12'500 fr. décidée par le premier juge doit être considérée comme adéquate par rapport au travail fourni par l'avocat.

13.2.3.3 L'appelé estime encore que c'est à tort que le premier juge a compensé les dépens des parties, en fonction de la clé de répartition 90 % / 10 %. Selon lui, les appelants ne pourraient prétendre au versement d'un quelconque montant à titre d'indemnité de dépens, dans la mesure où leur conseil n'a consacré aucun allégué, moyen de preuve ou développement juridique s'agissant des points accessoires sur lesquels ils obtiennent gain de cause. Une telle solution se justifierait d'autant plus compte tenu du principe de l'équité.

Le juge intimé a fait application de l'article 106 al. 2 CPC et a réparti les frais en fonction du sort des conclusions. Ces dernières ayant été admises à hauteur de 90 % du montant réclamé, il a mis à la charge des défendeurs une partie des dépens de la partie adverse, dans la même proportion. Une telle façon de procéder n'apparaît pas contraire aux principes dégagés par la jurisprudence au sujet de l'article 106 al. 2 CPC. Certes, il a été

retenu que les appelés avaient dissimulé un défaut de l'habitation vendue. Cela ne signifie pas pour autant qu'ils auraient agi de mauvaise foi ; un tel comportement n'a pas été retenu par la première instance, sans que l'appelé ne s'en plaigne. Ce dernier ne précise du reste pas quelles seraient les circonstances particulières, au sens de l'article 107 al. 1 let. f qui auraient mérité d'être prises en considération dans la répartition des frais.

Partant, la clé de répartition des frais judiciaires et dépens, tel qu'adoptée en première instance, mérite d'être confirmée. Il s'ensuit le rejet de l'appel joint.

13.3 Il reste à statuer sur les frais d'appel.

13.3.1 La répartition et liquidation des frais s'opère également en seconde instance selon les articles 104 ss CPC. Les frais de la procédure d'appel sont en principe répartis conformément à l'article 106 CPC (ATF 145 III 153 consid. 3.2.2 et les réf.). Le succès se mesure à l'aune de la modification obtenue du jugement de première instance (cf. arrêt 4A_146/2011 du 12 mai 2011 consid. 7.3). La partie succombante est celle qui a fait appel à tort, respectivement au détriment de laquelle un appel a été admis (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n. 20 ad art. 106 CPC ; STOUDEMANN, n. 12 ad art. 106 CPC).

Même en seconde instance, les frais peuvent être répartis en équité (cf. art. 107 CPC) ; toutefois, à ce stade de la procédure, la mesure dans laquelle une partie a gain de cause ou succombe a plus de poids (cf. arrêt 5A_70/2013 du 11 juin 2013 consid. 6.2 ; URWYLER/GRÜTTER, Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO Kommentar, 2016, n. 5 *in fine* ad art. 107 CPC).

13.3.2 L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar ; cf. ég. art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Le degré de difficulté de la cause et son ampleur devant le Tribunal cantonal doivent être qualifiés de moyen, tenant compte du nombre de griefs soulevés par les deux parties.

Aussi, eu égard à la valeur litigieuse déterminante en appel pour le calcul des frais, à la situation pécuniaire ordinaire des parties, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, les frais de seconde instance sont fixés à 3500 fr. (cf. art. 16 al. 1 LTar : de 4500 fr. à 18'000 fr. lorsque la valeur litigieuse se situe entre 100'001 et 200'000 francs ; art. 19 LTar : réduction possible en appel jusqu'à 60 %).

L'appel des défendeurs est intégralement rejeté. Tout comme celui du défendeur, portant sur la question très limitée des dépens. Dans ces conditions, il faut considérer que cette dernière obtient gain de cause en appel dans une plus large mesure que la partie adverse, l'examen de son appel ayant nécessité un traitement réduit. Par conséquent, les défendeurs assumeront, solidairement entre eux, les frais de seconde instance à concurrence de 3150 fr. ($3500 \text{ fr.} \times \frac{9}{10}$), le solde, par 350 fr., étant mis à la charge du défendeur. Celui-ci versera aux demandeurs 350 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (cf. art. 111 al. 2 CPC) opérée pour la procédure de seconde instance.

13.3.3 L'activité utilement déployée par le mandataire des demandeurs a consisté à rédiger l'écriture d'appel, ainsi qu'à prendre connaissance de la réponse et appel joint de la partie adverse. Quant au mandataire de celle-ci, il a dû prendre connaissance de l'appel des demandeurs, ainsi que rédiger la réponse et appel joint.

Sur le vu de ce travail globalement similaire, de la fourchette légale en fonction de la valeur litigieuse déterminante en appel pour le calcul des frais (entre 11'100 fr. et 15'400 fr. lorsque la valeur litigieuse est comprise entre 100'001 et 150'000 fr. ; art. 32 al. 1 LTar), ainsi que des autres critères mentionnés à l'article 29 al. 2 LTar (disproportion entre le travail réalisé et la rémunération due) et du coefficient de réduction applicable en appel (- 60 % ; cf. art. 35 al. 1 let. a LTar), la pleine indemnité à titre de dépens des mandataires des parties est arrêtée à 5200 fr., honoraires, TVA et débours (frais de port et de copie) compris.

Eu égard au sort réservé aux appels, et compte tenu de la clé de répartition des frais de justice, les défendeurs verseront au demandeur une indemnité, réduite, de 4680 fr. ($5200 \text{ fr.} \times \frac{9}{10}$) à titre de dépens et celui-ci à ceux-là une indemnité, réduite également, de 520 francs ($5200 \text{ fr.} \times \frac{1}{10}$).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel principal et l'appel joint sont rejetés ; partant, il est statué :

1. La demande est très largement admise.
2. Y _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____, 126'030 fr., avec intérêt à 5 % l'an :
 - dès le 31 janvier 2018 sur 125'835 francs ;
 - dès le 1^{er} décembre 2018 sur 195 francs.
3. L'opposition formée par X _____ au commandement de payer dans la poursuite n° xxxx de l'Office des poursuites et faillites du district de Monthey est définitivement levée à concurrence de 90'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018.
4. L'opposition formée par Y _____ au commandement de payer dans la poursuite n° xxxx1 de l'Office des poursuites et faillites du district de Monthey est définitivement levée à concurrence de 90'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018.
5. Le séquestre n° xxxx2 exécuté le 28 mars 2018 par l'Office des poursuites du district de Monthey est maintenu.
6. Les frais de justice, par 22'870 fr. (première instance : 19'370 fr. ; seconde instance : 3500 fr.), sont mis à la charge de Z _____ à concurrence de 2290 fr. (première instance : 1940 fr. ; seconde instance : 350 fr.) et à la charge de Y _____ et X _____, solidairement entre eux, à concurrence de 20'580 fr. (première instance : 17'430 fr. ; seconde instance : 3150 fr.).

Y _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____ 15'780 fr. à titre de remboursement d'avances de frais (première instance).
7. Y _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____, 14'810 fr. (première instance : 10'130 fr. ; seconde instance : 4680 fr.).
8. Z _____ versera à Y _____ et X _____, solidairement entre eux, une indemnité de 520 fr. à titre de dépens de seconde instance et 350 fr. à titre de remboursement d'avances (seconde instance).

Sion, le 17 décembre 2025