

C1 21 14

ARRÊT DU 16 MAI 2024

Cour civile II

Composition : Christian Zuber, président ; Bertrand Dayer et Béatrice Neyroud, juges ;
Yves Burnier, greffier

en la cause

V _____, (VD), défendeur, demandeur en reconvention et appelant, représenté par
Maître W _____, avocat à Pully (VD)

contre

X _____, exécuteur testamentaire de la succession de Y _____, demandeur,
défendeur en reconvention et appelé, représenté par Maître Z _____, avocate à
Martigny

(vente immobilière et contrat d'entreprise ; garantie pour les défauts)

appel contre le jugement du juge itinérant pour le district de Monthey du 21 décembre
2020 (MON C1 15 62)

Procédure

A.

Le 9 juillet 2010, V _____ a déposé, devant le tribunal du district de Monthey, une requête de preuve à futur à l'encontre de Y _____ SA tendant à « l'administration immédiate d'une expertise hors procès [...] du chalet édifié sur la parcelle xxx1 de la commune de A _____ ».

Le 4 août 2010, V _____ a « étend[u] sa requête de preuve à futur à M. Y _____ personnellement ».

Lors de la séance du 3 septembre 2010, il a « déclar[é] retirer la requête de preuve à futur en tant qu'elle est dirigée contre la société Y _____ SA ».

Par décision du 27 octobre 2010, la juge suppléante du district de Monthey a notamment désigné B _____, architecte EPFL à C _____, en qualité d'expert et ordonné que les frais d'expertise, avancés par le requérant, suivraient le sort de ceux de la cause au fond (MON C2 10 236).

Le 11 octobre 2013, B _____, a déposé son rapport, daté du même jour. Dans le rapport complémentaire du 29 mai 2014, il a répondu aux questions complémentaires posées par Y _____.

B.

Après s'être vu délivrer, le 26 mars 2015, l'autorisation de procéder par le juge de la commune de Monthey, Y _____ a déposé, le 31 mars 2015, devant le tribunal du district de Monthey, une demande à l'encontre de V _____, dont les conclusions étaient ainsi libellées :

1. L'action en paiement est admise.
2. En conséquence, M. V _____ est reconnu le débiteur de M. Y _____ et lui doit immédiat paiement du montant de Fr. 180'686.40 avec intérêts à 5% l'an dès le 04 mars 2010.
3. L'opposition formée par M. V _____ à l'encontre du commandement de payer N° xxx-xxx1 notifié en date du 28 août 2014 par l'Office des poursuites du District d'Aigle est définitivement levée.
4. Une équitable indemnité à titre de dépens et les frais de justice sont mis à la charge de M. V _____.

Au terme de la réponse du 29 juin 2015, V _____ a formulé les conclusions suivantes :

Plaise au Tribunal de district de Monthey, sous suite de frais et dépens :

Principalement

I.-

Au bénéfice de la déclaration de compensation, rejeter les conclusions de la Demande du 31 mars 2015.

Reconventionnellement

II.-

Dire que Y _____ est le débiteur de V _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant de CHF 1'012'319.80 (un million douze mille trois cent dix-neuf francs et huitante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 28 mars 2010.

III.-

Ordonner au Préposé de l'Office des poursuites du district d'Aigle d'annuler le commandement de payer dans la poursuite n° xxx-xxx1 de l'Office des poursuites du district d'Aigle notifié à V _____ le 28 août 2014.

IV.-

Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition d'Y _____ concernant le commandement de payer dans la poursuite n° xxx-xxx2 de l'Office des poursuites du district de Monthey notifié à Y _____ le 15 septembre 2014.

Le 1^{er} octobre 2015, Y _____ a répliqué en concluant comme il suit :

Sur la demande principale

1. L'action en paiement est admise.
2. En conséquence, M. V _____ est reconnu le débiteur de M. Y _____ et lui doit immédiat paiement du montant de Fr. 180'686.40 avec intérêts à 5% l'an dès le 04 mars 2010.
3. L'opposition formée par M. V _____ à l'encontre du commandement de payer N° xxx-xxx1 notifié en date du 28 août 2014 par l'Office des poursuites du District d'Aigle est définitivement levée.

Sur la demande reconventionnelle

1. La demande du 29 juin 2015 de M. V _____ est intégralement rejetée.

En tout état de cause

1. Les frais de justice ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens sont mis à la charge de M. V _____.

A l'issue de la duplique du 30 octobre 2015, V _____ a confirmé ses précédentes conclusions.

Les débats d'instruction se sont tenus le 11 décembre 2015. Lors de ceux-ci, la juge de district a, sur requête des parties, suspendu la procédure « jusqu'à requête de la partie la plus diligente ».

Le 5 mai 2017, le défendeur principal a requis la reprise de la procédure.

Par ordonnance de preuves du 9 mai 2017, la juge de district a notamment ordonné l'administration d'une expertise qu'elle a confiée, le 7 juin 2017, à D _____, architecte SIA à E _____.

Le 16 novembre 2017, celui-ci a déposé son rapport (daté du 15 novembre 2014) et sa « note d'honoraires », d'un montant de 9500 francs.

Le 16 novembre 2017, V _____ a sollicité la récusation de D _____.

Par décision du 5 décembre 2017, la juge de district a rejeté cette requête (MON C3 17 12). Statuant le 18 juillet 2018, le juge de la chambre civile du Tribunal cantonal a rejeté le recours formé par V _____ contre cette décision (TCV C3 17 230).

Le 19 juillet 2018, V _____ a requis de la juge de district qu'elle ordonne « un complément d'expertise confié à l'expert D _____, à charge pour lui de s'adjoindre les services d'un sous-expert spécialisé [...] ou subsidiairement [qu'elle désigne] un second expert ». Le 3 septembre 2018, il a sollicité « la mise en œuvre d'une seconde expertise ou à tout le moins d'un complément d'expertise ». Le même jour, il a en outre requis « que la note d'honoraires de l'expert D _____ du 15 novembre 2017 soit réduite de moitié ».

Par décision du 8 octobre 2018, la juge de district a fixé à 8000 fr., débours et TVA compris, la rémunération de l'expert D _____ (MON C3 18 3).

Le même jour, cette magistrate a ordonné la mise en œuvre d'une nouvelle expertise qu'elle a confiée, le 30 octobre 2018, à F _____, directeur de G _____ SA, à H _____ (actuellement : I _____ SA).

Le 13 juin 2019, celui-ci a déposé son rapport, daté du 11 juin 2019. Le 8 juillet 2019, il a adressé à la juge de district une facture d'un montant de 5860 fr. 40.

Le 9 septembre 2019, V _____ a sollicité la mise en œuvre d'une nouvelle expertise, qu'aucuns honoraires ne soient versés à F _____ et, subsidiairement, à ce qu'un complément d'expertise soit ordonné.

Par décision du 11 novembre 2019, la juge de district a rejeté la requête de V _____ tendant à l'administration d'une nouvelle expertise et d'un complément d'expertise, et a réduit à 4000 fr., débours et TVA compris, les honoraires de l'expert F _____. Statuant le 13 décembre 2019, le juge de la chambre civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours formé le 22 novembre 2019 par V _____ contre cette décision (TCV C3 19 207).

Le 30 avril 2020, J _____ a, sur commission rogatoire, été auditionnée en qualité de témoin par un « officier de police judiciaire » de la gendarmerie départementale de K _____ (F).

Le 16 octobre 2020, la juge de district a procédé à l'interrogatoire des parties.

Au terme de la plaidoirie écrite du 27 novembre 2020, Y _____ a formulé les conclusions suivantes :

[...]

Sur la demande principale

Principalement

1. L'action en paiement est admise.
2. En conséquence, M. V _____ est reconnu le débiteur de M. Y _____ et lui doit immédiat paiement du montant de Fr. 180'686.40 avec intérêts à 5% l'an dès le 04 mars 2010.
3. L'opposition formée par M. V _____ à l'encontre du commandement de payer N° xxx-xxx1 notifié en date du 28 août 2014 par l'Office des poursuites du district d'Aigle est définitivement levée.

Subsidiairement

1. L'action en paiement est admise.
2. En conséquence, M. V _____ est reconnu le débiteur de M. Y _____ et lui doit immédiat paiement du montant de Fr. 159'751.40 avec intérêts à 5% l'an dès le 4 mars 2010.

3. L'opposition formée par M. V _____ à l'encontre du commandement de payer N° xxx-xxx1 notifié en date du 28 août 2014 par l'Office des poursuites du district d'Aigle est définitivement levée à concurrence du montant de Fr. 159'751.40 avec intérêts à 5% l'an dès le 4 mars 2010.

Sur la demande reconventionnelle

1. La demande du 29 juin 2015 de M. V _____ est intégralement rejetée.

En tout état de cause

1. Les frais de justice ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens, selon décompte LTar annexé, sont mis à la charge de M. V _____.

[...]

Dans la plaidoirie écrite du même jour, V _____ a conclu à ce que le demandeur principal soit « condamné [...] au paiement de la somme d'un montant de CHF 1'012'319.80 » et à ce qu'il soit « débouté [...] de ses conclusions, sous suite de pleins frais et dépens ».

Par jugement du 21 décembre 2020, le juge itinérant pour le district de Monthey a prononcé (MON C1 15 62) :

1. La demande principale est partiellement admise. En conséquence, V _____ versera à Y _____ 178'094 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 4 mars 2010.
2. La demande reconventionnelle est rejetée.
3. L'opposition formée par V _____ au commandement de payer No xxx-xxx1 notifié le 28 août 2014 par l'Office des poursuites du district d'Aigle est définitivement levée à concurrence de 178'094 fr. 90, avec intérêt moratoire au taux de 5% l'an dès le 4 mars 2010.
4. Les frais judiciaires, par 57'800 fr., prélevés sur les avances effectuées par les parties, sont répartis à raison de 57'220 fr. à la charge de V _____, et de 580 fr. à la charge de Y _____.
5. V _____ versera à Y _____ 11'238 fr. 80 à titre de dépens et 3220 fr. à titre de remboursement d'avance.

Le greffe du tribunal restituera à Y _____ le solde de l'avance, soit 6200 francs.

C.

Le 18 janvier 2021, V _____ a interjeté appel de ce jugement en formulant les conclusions suivantes :

Fondée sur ce qui précède, V _____ a l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal, sous suite de frais et dépens:

I.-

Admettre le présent Appel.

Préalablement

II.-

Ordonner la mise en œuvre d'une expertise judiciaire portant sur les questions 1 et 6 de l'Ordonnance de l'Autorité de première instance du 7 juin 2017.

Principalement

III.-

Réformer les chiffres 1 à 5 du dispositif du Jugement rendu par le Juge itinérant du Tribunal de district de Monthey du 21 décembre 2020, notifié motivé à l'appelant le 22 décembre 2020, dans ce sens que:

i. Le chiffre 1 du dispositif est modifié comme suit :

1. La Demande et les conclusions de Y _____ du 31 mars 2015 sont rejetées.

ii. Le chiffre 2 du dispositif est modifié comme suit :

2. La Demande et les conclusions reconventionnelles de V _____ du 29 juin 2015 sont admises. En Conséquence, Y _____ est le débiteur de V _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant de CHF 1'012'319.80 (un million douze mille trois-cent dix-neuf francs et huitante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 28 mars 2010.

iii. Le chiffre 3 du dispositif est modifié comme suit :

3. Ordre est donné au Préposé de l'Office des poursuites du district d'Aigle d'annuler le commandement de payer n°xxx-xxx1 de l'Office des poursuites du district d'Aigle notifié à V _____ le 28 août 2014.

L'opposition formée par Y _____ au commandement de payer n° xxx-xxx2 de l'Office des poursuites du district de Monthey notifié à Y _____ le 15 septembre 2014 est définitivement levée à concurrence d'un montant de CHF 400'000.-- avec intérêts à 5% l'an dès le 12 septembre 2014.

iv. Le chiffre 4 du dispositif est modifié comme suit :

4. Les frais judiciaires de première instance, par CHF 57'800.--, sont entièrement mis à la charge de Y _____, celui devant rembourser à V _____ le montant correspondant aux avances de frais effectuées par ce dernier.

v. Le chiffre 5 du dispositif est modifié comme suit :

5. Y _____ versera à V _____ une pleine et juste indemnité à titre de dépens de première instance à définir à dire de justice.

Subsidiairement

IV.-

Annuler le Jugement rendu par le Juge itinérant du Tribunal de district de Monthey et renvoyer la cause à cette Autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

V.-

Ordonner au Juge du Tribunal de district de Monthey la mise en œuvre d'une expertise judiciaire portant sur les questions 1 et 6 de son Ordonnance du 7 juin 2017.

Au terme de la réponse du 5 mars 2021, Y _____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais.

Le 17 mars 2021, l'appelant a spontanément répliqué.

Y _____ est décédé le 26 mai 2022.

Par ordonnance du 8 septembre 2022, le juge instructeur de la cour civile II a suspendu la procédure d'appel jusqu'à droit connu sur le sort de la succession de la partie appelée (art. 126 CPC).

Par lettre du 3 octobre 2022, la mandataire de feu Y _____ a indiqué que les héritiers de celui-ci avaient accepté la succession et lui avaient confié la défense de leurs intérêts. Elle a joint à ce courrier une procuration datée du même jour et signée par l'exécuteur testamentaire X _____ désigné par le *de cujus*.

Préliminairement

1.

1.1 Les décisions finales de première instance peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) si, dans les affaires patrimoniales, la valeur

litigieuse au dernier état des conclusions est égale ou supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Eu égard aux dernières conclusions que les parties ont formulées en première instance, la valeur litigieuse déterminant la recevabilité de l'appel s'élève, en l'espèce, à 1'012'319 fr. 80 (cf. art. 91 al. 1 et 94 al. 1 CPC).

1.2 Remis à la poste le 18 janvier 2021, l'appel a été formé dans le délai légal de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC), qui a couru dès la réception par le mandataire de l'appelant - le 22 décembre 2020 - du jugement attaqué et qui a été suspendu du 18 décembre 2020 au 2 janvier 2021 (art. 145 al. 1 let. c CPC).

2.

2.1 L'exécuteur testamentaire (art. 517-518 CC) est chargé de faire respecter la volonté du défunt, notamment de gérer la succession, de payer les dettes, d'acquitter les legs et de procéder au partage conformément aux ordres du disposant ou suivant la loi (art. 518 al. 2 CC). Il a ainsi la qualité pour conduire le procès (*Prozessstandschaft* ou *Prozessführungsbefugnis* ; *legitimatío ad causam*) concernant l'actif ou le passif de la succession, autrement dit concernant les procès non successoraux. Il agit en son propre nom et en tant que partie à la place des héritiers composant la communauté héréditaire qui restent, quant au fond, les sujets actifs ou passifs du droit contesté. Dès lors que l'exécuteur testamentaire agit à la place des héritiers, il est le seul à pouvoir agir en justice. Les héritiers n'ont plus le pouvoir de le faire (ATF 147 III 537 consid. 3.2 et les réf. citées). Dans l'intitulé de la demande ou du recours et dans le rubrum du jugement, doit donc être mentionné le nom de l'exécuteur testamentaire lui-même suivi de sa qualité d'exécuteur testamentaire de la succession du *de cuius* (*i.e.* de son habilitation légale, fondée sur l'existence d'un patrimoine spécial qu'il doit administrer) (arrêt 4A_600/2018 du 1^{er} avril 2019 consid. 4.1.1 et les réf. citées).

Le jugement est rendu formellement en faveur ou en défaveur de l'exécuteur testamentaire, puisque celui-ci agit en son nom propre. Il produit néanmoins ses effets matériellement à l'égard de la succession, laquelle bénéficie des profits et supporte les charges (ATF 129 V 113 consid. 4.2 ; LEU, Basler Kommentar, 7^e éd., 2023, n. 78 ad art. 518 CC ; PILLER, Commentaire romand, 2016, n. 123 ad art. 518 CC).

Les héritiers qui n'ont pas été mis en cause ne sauraient être poursuivis sur leurs biens personnels à raison d'une condamnation prononcée contre le seul exécuteur testamentaire, condamnation dont l'effet est limité aux biens composant la succession.

Dès lors, le créancier qui veut s'en prendre à la fois aux biens successoraux non partagés et au patrimoine personnel d'un héritier doit attaquer tant cet héritier que l'exécuteur testamentaire (ATF 116 II 131 consid. 3b).

2.2 D'après le certificat d'héritier délivré le 23 juin 2022 par la juge de la commune de L _____, les héritiers de Y _____, décédé le 26 mai 2022, sont son épouse, M _____, ses fils N _____ et O _____, ainsi que les descendants de P _____ (décédé le 6 septembre 2014), soit Q _____ et R _____. Selon la lettre de la mandataire de feu Y _____ du 3 octobre 2022, ses héritiers « ont accepté la succession ». Dans le testament olographe du 30 mars 2022, le défunt avait désigné X _____ en qualité d'exécuteur testamentaire. Par écriture du 30 juin 2022, la magistrate communale a certifié que les héritiers légaux de Y _____ n'ont pas contesté cette désignation. Par ailleurs, informé de la nomination de l'exécuteur testamentaire, l'appelant n'a pas dirigé ses prétentions également contre lesdits héritiers personnellement.

Il s'ensuit qu'en tant qu'exécuteur testamentaire de la succession de Y _____, X _____ s'est substitué à celui-ci comme partie au présent procès, en lieu et place de ses héritiers.

3.

3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel traite avec une pleine cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le juge de première instance (REETZ/THEILER, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut, ainsi, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2 ; HOHL, Procédure civile, t. II, 2^e éd., 2010, n. 2396 et 2416). Cela n'implique toutefois pas qu'elle doive, comme le tribunal de première instance, examiner l'ensemble des questions de fait et de droit lorsque les parties ne les ont plus contestées en deuxième instance. Sous réserve des inexactitudes manifestes, elle doit en principe se limiter aux griefs formulés contre le jugement de première instance dans les motivations écrites des parties (cf. art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; 142 III 413 consid. 2.2.4).

3.2 Sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (cf. art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, *op. cit.*, n. 36 ad art. 311 CPC). 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant le prononcé de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt 5A_779/2021-5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées). Il incombe également à l'appelant, compte tenu de l'effet réformatoire de l'appel, de formuler ses conclusions de telle manière à permettre à l'autorité d'appel de statuer au fond en cas d'admission de celui-ci (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; HUNGERBÜHLER/BUCHER, in : Brunner/Gasser/Schwander [édit.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2016, n. 16 ad art. 311 CPC). Si la demande tend au paiement d'une somme d'argent, l'appelant (demandeur) doit ainsi, à peine d'irrecevabilité, chiffrer ses conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.3) et ne peut donc en principe pas se contenter de conclure à l'annulation de la décision entreprise (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in : JdT 2010 III p. 138 ; cf., ég., ATF 133 III 489 consid. 3).

Statuant en fait

4.

Les faits relatés dans le jugement dont appel qui ne sont pas remis en discussion par les parties peuvent être repris ci-après pour l'essentiel. Seuls les faits contestés feront dès lors l'objet d'un examen spécifique par la cour de céans.

4.1 Par acte authentique reçu le 10 juin 2008 par la notaire S _____, Y _____ a vendu à J _____ la parcelle no xxx1, nom local « T _____ », plan no yyy1, de la commune de A _____ (dans la station de U _____), pour le prix de 250'000 francs. Le chiffre 2 des « conditions » de cet acte prévoit que « [l']immeuble est acquis en son état, tel que vu et connu de l'acquiesse, équipé à savoir eau, égouts, électricité et routes publiques et privées ». Quant à son chiffre 13, il est ainsi libellé : « Les frais du présent acte sont à la charge de l'acquiesse, étant précisé qu'un contrat d'entreprise concernant la construction du chalet dont mention ci-dessus est signé ce jour avec le vendeur et annexé au présent acte pour en faire partie intégrante, les droits d'enregistrement portant également sur ce contrat établi pour le montant global de CHF 950'000.– [...]. ». Aucun autre document que le plan de situation de l'immeuble n'était annexé audit acte de vente.

Le contrat mentionné au chiffre 13 de celui-ci est le « contrat de construction » conclu le 16 mai 2008 entre Y _____, en qualité d'entrepreneur, d'une part, et J _____ et V _____, en qualité de maîtres de l'ouvrage, d'autre part, portant sur la construction d'un chalet avec finitions extérieures en vieux bois sur la parcelle no xxx1 pour le « prix total forfaitaire et net » de 950'000 francs. Ce contrat, auquel était joint le « descriptif de la construction » daté du 20 septembre 2007, prévoit les modalités de paiement suivantes : 95'000 fr. à la réservation ferme, 142'500 fr. à l'ouverture du chantier, 332'500 fr. à la pose de la charpente, 285'000 fr. à la pose des installations sanitaires et du chauffage, et 95'000 fr. à la prise de possession du chalet.

J _____ a été inscrite comme propriétaire au registre foncier le 1^{er} décembre 2008.

4.2 Le 18 juin 2008, Y _____ a adressé à J _____ une offre pour différents travaux complémentaires sur le chalet de U _____ en construction, pour le prix de 97'458 fr. 70, TVA incluse. Dame J _____ a accepté cette offre par e-mail du 27 juin 2008. Le 2 mars 2009, V _____ a manifesté son accord à l'exécution de travaux supplémentaires d' « installation d'un sac avec grille dans le garage » pour le

prix de 2636 fr. 20, TVA comprise, en apposant sa signature sur l'offre y relative de Y _____ du 27 février 2009.

Il n'a en revanche pas été démontré que les maîtres de l'ouvrage aient accepté les prestations décrites dans la facture du 29 mai 2009 (« Préparation du dossier, recherche des documents et photocopies ») d'un montant de 91 fr. 50, TVA incluse, ni les travaux de pose d'une « [c]heminée de salon » mentionnés pour le prix de 2500 fr. dans la facture du 19 février 2010 (cf., ci-après, consid. 4.3). Y _____ n'a pas non plus allégué, et encore moins prouvé, en quoi avaient consisté ces différentes prestations.

Dans ces circonstances, le prix de l'ouvrage convenu entre les parties se monte à 1'050'094 fr. 90 (950'000 [prix forfaitaire] + 97'458 fr. 70 [devis du 18 juin 2008] + 2636 fr. 20 [devis du 27 février 2009]).

4.3 Entre le 30 juin 2008 et le 8 février 2010, les maîtres d'œuvre ont versé à Y _____ la somme totale de 855'000 francs.

Le 19 février 2010, Y _____ a adressé à J _____ une facture dont il a requis le paiement du solde de 197'686 fr. 40.

Le 17 septembre 2010, un commandement de payer le montant de 197'686 fr. 40, avec intérêt à 5% dès le 4 mars 2010, a été notifié à V _____ - qui y a formé opposition totale -, sur réquisition de Y _____, dans la poursuite no xxx-xxx3 de l'office des poursuites du district d'Aigle.

4.4 Auparavant, le 24 juin 2008, la municipalité de A _____ avait signifié à Y _____ un « [o]rdre d'interruption des travaux différée », motif pris de l'« inexistence d'une servitude de passage en bonne et due forme sur la totalité des biens-fonds traversés par la route des AA _____ menant à [sa] parcelle N° xxx2 », en lui octroyant « un délai de 30 jours pour régulariser cette situation et pour inscrire une servitude de passage en faveur de [sa] parcelle N° xxx2, des futures subdivisions pour la construction de [ses] 8 chalets et à charg[e] des parcelles suivantes : xxx3, xxx4, xxx5, xxx6, xxx7, xxx8, xxx9, xxx10, xxx11, xxx11 et xxx12 », et en l'avertissant que, « [s]i la situation n'[était] pas conforme au droit au 31 juillet 2008, [elle] procé[derait] à l'arrêt de tous les travaux liés à l'autorisation de construire [du 16 octobre 2007] ».

Le 28 juillet 2008, Y _____ a adressé la lettre suivante à l'administration communale de A _____ :

[...]

C'est avec consternation que j'ai pris connaissance de l'ordre d'interruption des travaux que vous m'avez adressé s'agissant de la construction de huit chalets et leur route d'accès sur la parcelle No xxx2 fol. yyy1 RF A _____ ancien état selon le motif "constat de l'inexistence d'une servitude de passage en bonne et due forme".

En effet les constructions dont mention sont au bénéfice d'une autorisation de construire délivrée par votre Municipalité le 7 octobre 2007, en force, tout délai de recours y relatif étant largement échu.

En les circonstances la contestation d'utiliser la route privée existante appartient aux seuls propriétaires fonciers concernés dans le cadre d'une procédure civile.

Je précise que divers contacts ont déjà été pris à cet effet et qu'une proposition à soumettre aux intéressés est en cours d'élaboration basée sur l'art. 694 CCS.

Il est vrai que cette compétence vous est reconnue par le droit mais seulement au niveau administratif dans le cadre de la vérification de "l'équipement" au sens du droit fédéral, comprenant notamment l'accès, ce dans le cadre de la procédure de mise à l'enquête publique.

Il est vrai qu'il s'agit de part et d'autre d'un oubli malheureux provenant certainement du fait que je suis propriétaire de certaines parcelles utilisées par la route privée dite "des AA _____" et que d'autres parcelles touchées par ladite route ont été vendues par mes soins; ce problème maintenant soulevé il m'appartient de le régler non seulement du point de vue du droit mais également de par mon obligation morale vis-à-vis des futurs propriétaires des huit chalets.

Si une interruption devait quand même être ordonnée par votre Municipalité, je me verrais contraint de faire valoir mes droits notamment s'agissant de la réparation du préjudice subi par le retard apporté le cas échéant dans la construction des chalets.

Naturellement je ne manquerai pas de vous confirmer l'inscription de la servitude une fois un accord trouvé avec toutes les parties.

[...]

A une date non précisée, Y _____ s'est engagé envers V _____ à constituer une servitude de passage permettant l'accès de la parcelle no xxx1 à la route cantonale reliant U _____ à Monthey.

4.5 Les maîtres de l'ouvrage sont entrés en possession du chalet au début du mois de mars 2010. Le 2 mars 2010, Y _____ a adressé à J _____ un document intitulé « constatations » censé énumérer les défauts affectant le chalet et les travaux non terminés. Dans une lettre recommandée envoyée le 28 mars 2010 à Y _____, dame J _____ a exposé ce qui suit : « [...] Malheureusement, le déroulement calamiteux du chantier sous votre direction et les nombreux problèmes rencontrés m'amènent à vous faire part une nouvelle fois et par écrit de mon grand mécontentement quant à la manière pour le moins peu professionnelle dont vous menez ce chantier. Rien n'est ou n'a été suivi comme cela aurait dû l'être, notamment auprès des entreprises sous-traitantes. Vous n'avez nullement respecté les différents délais que vous m'aviez

indiqués. Mon chalet, dont j'ai pris possession au début de ce mois, est encore en chantier et loin d'être terminé. Il présente de très nombreux défauts. Le 4 mars 2010, vous m'avez adressé un document intitulé "constatations", lequel document est très incomplet. Je vous adresse ce jour mes propres constatations des lieux mentionnant tout ce qui n'est pas terminé à ce jour, ainsi que les nombreux défauts affectant mon chalet. Aujourd'hui, j'ai dû en fait reprendre la direction des travaux compte tenu de vos importantes carences et de votre incapacité chronique à travailler convenablement. Pour couronner le tout, j'ai récemment appris que vos promesses de régler la question du droit de passage sur le chemin d'accès à mon chalet n'était toujours pas réglé et qu'il n'existait tout simplement pas de droit légal de passage sur cette route. Or, vous m'avez promis à plusieurs reprises que cette question prétendument secondaire serait réglée par vos soins avec diligence, ce qui n'est toujours pas le cas. Ce non droit de passage légal a des conséquences très graves qui peuvent encore s'aggraver dans les temps à venir. Compte tenu de ce qui précède, je vous tiens pour responsable de l'intégralité de vos manquements graves et réserve bien évidemment tous nos droits à votre rencontre. [...] ».

4.6 V _____ est devenu propriétaire de la parcelle no xxx1 le 20 septembre 2010, après l'avoir rachetée à J _____ le 16 août 2010.

Par déclaration écrite du 24 septembre 2010, dame J _____ a cédé à V _____ « l'intégralité des droits relatifs au contrat de construction conclu avec Y _____ [...] le 16 mai 2008 ». Ladite cession « comprend notamment tous les droits en relation avec la procédure de preuve à futur pendante devant le Tribunal de Monthey et toute autre procédure judiciaire en relation avec le contrat précité ».

4.7 Entre-temps, par lettre du 20 septembre 2010, la municipalité de A _____ a signifié à Y _____ qu'elle était « dans l'obligation de [lui] refuser le permis d'habiter » « sur la parcelle No xxx1 », au motif que l'édifice était, à plusieurs égards, non conforme au « dossier d'enquête », à savoir :

- « • Homologation du canal et de la cheminée.
- Dossier d'enquête complémentaire à déposer, pour les fenêtres rajoutées ou supprimées [...], pour l'annexe rajoutée (cave), pour le sous-sol habitable (Non habitable dans le dossier d'enquête) et profils du terrain et implantation non conformes au dossier d'enquête.
- Calcul de l'indice U
- Dimension de l'escalier au sous-sol inférieur à 90 cm
- Aménagements extérieurs à terminer et barrières à poser à l'arrière du chalet, côté accès.
- Homologation du PAC + Porte EI30 entre l'habitation et le local technique + Porte EI30 entre le local technique et le garage. Distances PAC en cas de panne non respectées

- Aucun extincteur FEU ».

Le 14 novembre 2011, Me S _____ a adressé la lettre suivante au précédent mandataire de V _____ (Me BB _____) :

[...]

Dans le cadre de l'autorisation de construire délivrée par la Commune de A _____ en particulier s'agissant du chalet propriété de M. V _____ sur l'immeuble n° xxx1 fol. 26 RF A _____, il a été omis de vérifier le droit d'accès par rapport à la route privée des AA _____.

Afin de régulariser la situation et en particulier d'obtenir de la Commune de A _____ la délivrance du permis d'habiter, Monsieur Y _____ a obtenu l'accord des propriétaires des fonds servants pour l'inscription au Registre foncier d'une servitude de passage en faveur desdits immeubles concernés.

[...]

Dans un e-mail du 17 novembre 2011, Me S _____ a notamment indiqué à Me BB _____ que « l'omission de l'inscription de la servitude de passage en faveur de la parcelle de Monsieur V _____ et des 7 propriétaires voisins était de la seule responsabilité de Monsieur Y _____ puisque faisant partie intégrante des conditions nécessaire[s] à l'établissement des autorisations de construire et la délivrance des permis d'habiter ». Elle a précisé que celui-ci l'avait « mandatée en [s]a qualité de notaire ayant reçu la totalité des actes concernés par ces 8 parcelles sauf s'agissant de la vente entre Madame J _____ et Monsieur V _____ ». Elle a ajouté que « [l]a convention [devait] être signée avant la fin de l'année sur le plan formel pour le motif qu'à partir du 1^{er} janvier 2012 la constitution de servitudes [devait] faire l'objet d'un acte authentique et non d'une convention permettant aux différentes parties de ne pas devoir compara[î]tre simultanément, d'une part, d'autre part afin d'éviter que les propriétaires des fonds servants interdisent le passage ce qui gênerait notablement les propriétaires dans l'utilisation de leurs chalets », en relevant que « [c]e n'est que cet automne que Monsieur Y _____ a obtenu l'accord des propriétaires des fonds servants alors que le projet initial a été établi en 2008 déjà ».

Par acte authentique reçu le 5 décembre 2013 par la notaire S _____, une « servitude de passage à tout piéton et véhicule » de trois mètres de large a été constituée en faveur, notamment, de la parcelle no xxx1 de la commune de A _____ à charge des parcelles nos xxx3, xxx12, xxx6, xxx10, xxx4 et xxx7 de cette même commune. Pour une raison inconnue, cette servitude n'a pas été inscrite au registre foncier.

4.8 La valeur vénale de l'immeuble considéré exempt de défaut s'élève à 1'200'000 francs.

5.

5.1 Dans le rapport d'expertise du 11 octobre 2013, B _____ relève n'avoir « pas noté » que Y _____ n'aurait pas procédé à l'exécution de l'ensemble des travaux mentionnés dans le descriptif de la construction du 20 septembre 2007 annexé au contrat du 16 mai 2008. Il estime à 18'000 fr. le coût de l'élimination des défauts affectant l'ouvrage, en précisant toutefois que les travaux de réfection portant sur l'aération de la cave, évalués à 1000 fr., sont à la « charge du maître de l'ouvrage ». Cet expert n'a en revanche pas été en mesure de « chiffrer la moins-value de la valeur du chalet d[ue] à l'absence d'un droit de passage sur la parcelle voisine permettant d'accéder au dit chalet ». Dans le rapport complémentaire du 29 mai 2014, B _____ indique, s'agissant de l'aération de la cave, qu'« il est manifeste que cette ouverture a été modifiée en cours de travaux et que les frais de la modification en incombent au [m]aître de l'ouvrage ».

5.2 Le coût de l'élimination des défauts - à l'exception de celui lié à l'absence de droit de passage - de l'ouvrage imputables à l'entrepreneur se monte par conséquent à 17'000 francs. Y _____ a reconnu sa responsabilité dans la survenance des défauts décrits dans les deux rapports de l'expert judiciaire B _____.

5.3 Par lettre recommandée adressée le 8 juillet 2014 à Me BB _____, le premier mandataire d'Y _____ (Me CC _____) a mis V _____ et J _____ en demeure de verser, « d'ici à la fin du mois », les montants de 180'686 fr. 40 (197'686 fr. 40 - 17'000 fr.) et 39'149 fr., ce dernier représentant l'intérêt moratoire au taux de 5% dès le 4 mars 2010.

Le 4 août 2014, également par courrier recommandé, Me BB _____ a indiqué à Me CC _____ que « [l]es prétentions de [son] client [étaient] catégoriquement contestées » et l'a informé que « de nouveaux défauts [venaient] d'apparaître dans le chalet », à savoir, une « malfaçon » dans la paroi de la douche du premier étage ayant causé « trois dégâts d'eau », un « défaut sur fenêtre du salon », le dysfonctionnement du « chauffage au sol de la cuisine » et un « défaut sur le toit ».

5.4 Le 28 août 2014, un commandement de payer le montant de 180'686 fr. 40, avec intérêt à 5% dès le 4 mars 2010, a été notifié à V _____ - qui y a formé opposition

totale -, à l'instance de Y _____, dans la poursuite no xxx-xxx1 de l'office des poursuites du district d'Aigle.

5.5 Le 15 septembre 2014, un commandement de payer le montant de 400'000 fr., avec intérêt à 5% dès le 12 septembre 2014, à titre de « [d]ommages et intérêts consécutifs aux défauts affectant le chalet », a été notifié à Y _____, sur réquisition de V _____, dans la poursuite no xxx-xxx2 de l'office des poursuites et des faillites du district de Monthey. Le poursuivi y a aussi formé opposition totale.

5.6 Par e-mail du même jour, Me BB _____ a informé Me CC _____ que son mandant venait « de découvrir que l'entreprise Y _____ avait oublié de poser des planches pour finir le haut des murs et des pièces d'angles, défauts qui ont complètement échappé à l'expert hors procès ».

5.7 Le 2 octobre 2014, DD _____ SA a adressé à V _____ un devis, daté du 1^{er} octobre 2014, d'un montant de 9809 fr., « pour les travaux de finition et réfection à entreprendre » sur le chalet.

5.8 Les 11 juillet 2012, 17 mai, 5 novembre et 17 décembre 2013, 18 et 19 septembre, 4 et 14 novembre 2014, EE _____ SA a adressé à V _____ huit factures concernant des travaux, notamment de réfection, effectués sur le chalet, de respectivement 3701 fr. 70, 5337 fr. 40, 3187 fr. 30, 5765 fr. 80, 5000 fr., 15'000 fr., 1930 fr. 60 et 1274 fr. 40, soit 41'197 fr. 20 en tout.

5.9 Par envoi recommandé du 9 mars 2015, Me BB _____ a signifié à Y _____ qu'il venait d'être découvert que « de l'eau sortait d'un regard devant le chalet », eau qui « pouvait s'infiltrer dans la maison, causer un court-circuit, etc... », et qu'il « semblerait que ce défaut soit issu d'un défaut de conception et de réalisation du chalet ».

5.10 Dans une lettre du 31 mars 2015, EE _____ SA a notamment indiqué à Me BB _____ qu'V _____ lui avait « confié différents mandats pour des travaux de plâtrerie-peinture, puis tous les travaux inhérents à la remise en état et entretien de son chalet à U _____ », qu' « [u]ne relation de confiance s'[était] instaurée à partir de ce moment-là », que le précité était « un fidèle et très bon client », qui « s'acquitt[ait] toujours de [leur] factures dès leur réception » et qui était « quelqu'un d'extrêmement correct ». Cette société a ajouté que, « [l]ors de ces travaux d'entretien du chalet », elle avait « constaté différents défauts de construction » et qu' « [e]n début d'année », elle avait « rencontré un problème d'infiltration d'eau dans les tuyaux d'entrée électrique ».

5.11 Par déclaration écrite du 8 mai 2015, J _____ a également cédé à V _____ « l'intégralité des droits relatifs à l'[a]cte de vente notarié S _____ du 10 juin 2008 conclu avec M. Y _____ ». Cette cession « comprend notamment tous les droits en relation avec la problématique de l'accès au chalet dont V _____ est propriétaire à U _____ (parcelle N° xxx1 de la Commune de A _____ au lieu-dit "T _____") ». Me BB _____ a communiqué ladite déclaration écrite à l'avocate de Y _____ par courrier recommandé du 15 mai 2015.

6.

6.1 Dans le rapport d'expertise remis le 16 novembre 2017 au tribunal de première instance, D _____ s'abstient de répondre à la question de savoir si l'absence de servitude de passage et la non-délivrance du permis d'habiter affectent la valeur vénale de l'immeuble en question, estimant qu'il s'agit « d'une question de droit ». En ce qui concerne ledit permis d'habiter, l'expert relève ce qui suit : « Selon les pièces du dossier, la Commune de A _____ n'a pas, à ce jour, refusé le permis d'habiter. On peut en déduire qu'il s'agit d'un problème administratif, à l'exception de quelques détails techniques mentionnés dans le courrier du 20 septembre 2010 (pièce 110). ». S'agissant des prétendus défauts survenus postérieurement à la clôture de la procédure de preuve à futur, cet expert considère que seule la facture de EE _____ SA du 4 novembre 2014 d'un montant de 1930 fr. 60 relative aux « lames manquantes au-dessus des fenêtres » doit être mise à la charge de Y _____. Les autres défauts allégués par V _____ n'ont pas été constatés par l'expert (dégâts d'eau, regard rempli d'eau [factures de EE _____ SA des 11 juillet 2012 et 5 novembre 2013]) ou figurent déjà dans les rapports de B _____ (cf. la facture de EE _____ SA du 17 mai 2013), ou encore ne peuvent être qualifiés de tels (recouvrement d'éléments en béton, par 5765 fr. 80, selon facture de EE _____ SA du 17 décembre 2013 ; ponçage mécanique des volets pour le montant de 5000 fr., selon factures de EE _____ SA des 18 et 19 septembre 2014 ; prolongement du balcon, par 1274 fr. 40, selon facture de EE _____ SA du 14 novembre 2014). D _____ ne relève pas non plus de « graves défauts de construction affectant de manière importante la valeur du chalet » considéré. Il estime, en définitive, la valeur de l'immeuble à 1'181'069 fr. 40 (1'200'000 [valeur du chalet sans défauts admise par les parties] - 17'000 fr. [coût de réparation des défauts constatés par l'expert B _____] - 1930 fr. 60 [coût de la

réparation du défaut résultant des « lames manquantes au-dessus des fenêtres »)], « sous réserve du droit de passage et du permis d'habiter ».

6.2 Dans le rapport d'expertise du 11 juin 2019, F _____ confirme que le chalet est « invendable car il ne dispose pas de permis d'habiter ». Il relève toutefois qu'il le sera « dans un avenir très proche, dès que les parcelles [voisines] seront indemnisées pour le passage nécessaire. ». Selon cet expert, le « dommage » subi par V _____ en raison de l'absence de servitude de passage se monte à 35'022 fr., « soit la somme des montants dus aux 10 propriétaires des parcelles traversées par le passage nécessaire ». Il estime par conséquent la valeur vénale de l'immeuble considéré à 1'164'978 fr. (1'200'000 fr. - 35'022 fr.), « hors frais de procédure conduisant à l'aboutissement des démarches de passage nécessaire ».

7.

7.1 En tant que propriétaire de la parcelle no xxx1 et professionnel du domaine de la construction immobilière (all. no 21 [admis]), Y _____ ne pouvait ignorer qu'à la date de l'instrumentation de l'acte de vente du 10 juin 2008, ladite parcelle ne bénéficiait pas d'une servitude de passage permettant d'accéder à la voie publique. Contrairement à l'opinion du premier juge, l'on ne voit pas que l'ordre d'interruption des travaux du 24 juin 2008, duquel il ressort que l'autorisation de construire a été délivrée le 16 octobre 2007 par le conseil municipal de A _____, pourrait démentir ou même infléchir ce constat. Certes, il est vraisemblable, sur le vu de cette pièce, que l'autorité communale a omis de s'assurer que l'immeuble en question disposât des accès requis - tant sur le plan juridique que factuel - avant de délivrer l'autorisation de bâtir (cf. art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT ; cf., ég., art. 32 al. 1 let. i aOC ; arrêt 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.3.1). Cela ne permet toutefois nullement d'en déduire que Y _____ n'avait, lui, pas connaissance de l'absence de desserte dudit immeuble. Il en va de même du fait que celui-ci, dans la lettre qu'il a adressée le 28 juillet 2008 à l'administration communale de A _____, a prétendu qu'il s'agissait d'un « oubli malheureux », étant précisé qu'il n'est pas démontré que ce prétendu oubli « provenait certainement du fait [qu'il était] propriétaire de certaines parcelles utilisées par la route privée dite "des AA _____" et que d'autres parcelles touchées par ladite route [avaient] été vendues par [s]es soins ». Ne l'est pas davantage sa réponse au premier juge (ad q 2), selon laquelle il était « propriétaire d'une grande parcelle au-dessus », que « [c]ette parcelle a été coupée par la route » et qu' « on lui a attribué un nouveau numéro ».

7.2 Quoi qu'en pense l'appelant, il n'est pas établi que l'autorité communale aurait refusé de délivrer le permis d'habiter le chalet édifié sur la parcelle no xxx1 en raison de « l'absence d'accès de cette parcelle [à] la voie publique ». Dans la lettre du 20 septembre 2010, la municipalité de A _____ a indiqué à Y _____ qu'elle se voyait « dans l'obligation de [lui] refuser le permis d'habiter » tant et aussi longtemps qu'un certain nombre d'éléments non conformes au « dossier d'enquête » (canal et cheminée, fenêtres rajoutées ou supprimées, cave, sous-sol habitable, indice U, dimensions de l'escalier, etc.) n'étaient pas corrigés. L'absence d'accès à la voie publique n'y figure en revanche pas. Il est ensuite erroné de soutenir que Y _____ aurait admis le fait que l'appelant voudrait voir constater céans (la non-délivrance du permis d'habiter au motif que la parcelle en question ne dispose pas d'un d'accès à la voie publique), ce fait n'ayant pas été expressément et régulièrement allégué en procédure (cf. ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.5, 519 consid. 5.2.1.1). Dans la réponse du 29 juin 2015, l'intéressé s'est en effet contenté d'énoncer, à l'allégué no 34, l'envoi, par Me S _____, de la lettre du 14 novembre 2011 et d'en reproduire partiellement la teneur (« Dans le cadre de l'autorisation de construire délivrée par la Commune de A _____ en particulier s'agissant du chalet propriété de M. V _____ sur l'immeuble n° xxx1 fol. yyy1 RF A _____, il a été omis de vérifier le droit d'accès par rapport à la route privée des AA_____. Afin de régulariser la situation et en particulier d'obtenir de la Commune de A _____ la délivrance du permis d'habiter, Monsieur Y _____ a obtenu l'accord des propriétaires des fonds servants pour l'inscription au Registre foncier d'une servitude de passage en faveur desdits immeubles concernés. »), entre guillemets. L'admission de cet allégué par le demandeur principal ne pouvait donc, logiquement, porter que sur l'existence même de ce courrier et de son contenu, et non pas sur la conformité de celui-ci à la réalité. Dans le rapport d'expertise du 11 juin 2019, F _____ ne dit pas explicitement que l'autorité communale a refusé de délivrer le permis d'habiter en raison de l'absence de desserte de la parcelle, même s'il paraît, il est vrai, le sous-entendre (« Le chalet est invendable car il ne dispose pas de permis d'habiter. Il le sera cependant dans un avenir très proche, dès que les parcelles seront indemnisées pour le passage nécessaire. »). L'on ne sait toutefois sur quoi se fonde cette assertion de l'expert judiciaire. Pour le surplus, en se réclamant des art. 19 et 22 LAT (« ...la [d]écision entreprise ne tient manifestement pas compte des articles 19 et 22 LAT qui prescrivent expressément que le permis d'habiter ne peut être établi que pour un immeuble équipé, soit notamment s'il dispose des voies d'accès, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. »), l'appelant confond le permis d'habiter (cf. art. 59 aOC et 47 OC) avec l'autorisation de construire au sens de l'art. 22 LAT.

7.3 Les questions de savoir si la notaire S _____ était la mandataire de Y _____ et si celui-ci a reconnu sa responsabilité dans le défaut d'accès de l'immeuble, ainsi que les conséquences qu'il convient d'en tirer, seront discutées ci-après (consid. 9.1.1).

Considérant en droit

8.

8.1 Le « contrat de construction », conclu le 16 mai 2008 entre Y _____, en qualité d'entrepreneur, d'une part, et J _____ et V _____, en qualité de maîtres de l'ouvrage, d'autre part, portant sur la construction d'un chalet sur la parcelle no xxx1 fait partie intégrante du contrat du 10 juin 2008 par lequel Y _____ a vendu cette même parcelle (non bâtie) à dame J _____. Les intéressés étaient dès lors liés par une relation contractuelle mixte combinant des aspects des contrats de vente et d'entreprise (cf. GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6^e éd., 2019, n. 232 ; RÜEGG, *Die Haftung des Grundstückverkäufers*, in : Koller, *Der Grundstückskauf*, 3^e éd., 2017, p. 170). La question de la responsabilité pour les défauts du chalet doit dès lors se résoudre exclusivement à l'aune des règles du contrat d'entreprise (cf. ATF 118 II 142 consid. 1a ; arrêts 4A_702/2011 du 20 août 2012 consid. 5 ; 4C.190/2003 du 28 novembre 2003 consid. 2.2 ; GAUCH, *op. cit.*, n. 349 ; RÜEGG, *op. cit.*, p. 168). *A contrario*, dans la mesure où le défaut (juridique) lié à l'absence d'accès à la voie publique affectait déjà la parcelle non bâtie, les conséquences qui en découlent doivent s'examiner, comme l'a estimé à juste titre le premier juge, à la lumière des dispositions régissant le contrat de vente, ce qu'aucune des parties ne conteste d'ailleurs.

8.2

8.2.1 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 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 (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Constitue un défaut, l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Cette qualité promise doit encore être décisive pour l'acheteur. Toutefois lorsque d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée (arrêt 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1 et les réf. citées).

La responsabilité du vendeur n'est pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée (art. 200 CO). Dans la mesure où l'acheteur connaît le vice - ou devrait le connaître - et accepte sans réserve la chose, il n'y a pas de défaut, puisque la chose livrée correspond alors à ce que l'acheteur pouvait attendre conformément au contrat. L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il s'agit d'un cas d'application de l'art. 3 al. 2 CC. L'art. 200 al. 2 CO réserve le cas où le vendeur a affirmé à l'acheteur que le défaut n'existait pas (arrêt 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.1 et les réf. citées). La connaissance présumée de l'acheteur ne lui nuit dès lors pas en cas de promesses de qualités (ou d'assurances concernant l'absence de défauts) ou en cas de dol du vendeur. Dans ces deux hypothèses, l'acheteur conserve en principe son droit à la garantie, même lorsqu'il aurait pu ou dû s'apercevoir des défauts en examinant la chose avec l'attention habituelle. En cas d'assurances, l'acheteur est même déchargé de tout devoir de vérifier la chose, le vendeur ne pouvant lui opposer que le défaut était décelable (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand, 3^e éd., 2021, n. 8 ad art. 200 CO et les arrêts cités).

Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre la garantie pour les défauts. Cependant, une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO). Une clause générale d'exclusion de garantie n'exonère en outre pas le vendeur pour les qualités qu'il promet, car l'acheteur peut, malgré une telle clause, se fier aux assurances données par le vendeur, dans la mesure où le contraire n'est pas expressément stipulé dans le contrat (ATF 109 II 24 consid. 4 ; arrêts 4A_514/2020 du 2 novembre 2020 consid. 6.2.2 ; 4A_353/2014 du 19 novembre 2014 consid. 1.3.1 ; 4C.119/2005 du 25 août 2005 consid. 2.3). Enfin, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement ; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu

en adopter son contenu (arrêt 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.1 et les réf. citées). Tel est en principe le cas, dans la vente, de la clause selon laquelle l'immeuble est vendu « tel que vu » ou « tel que possédé » (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 34 ad Intro. aux art. 197-210 CO).

8.2.2 Suivant l'art. 201 CO, l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement ; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3). En matière de défauts cachés (art. 201 al. 3 CO), le délai d'avis court dès leur découverte (RÜEGG, *op. cit.*, n. 232). Il y a découverte d'un défaut lorsque l'acheteur peut constater indubitablement son existence de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose que l'acheteur puisse en déterminer le genre et en mesurer l'étendue ; tel n'est pas le cas dès l'apparition des premiers signes de défauts évolutifs dans leur étendue ou leur gravité, car cela amènerait l'acheteur à signaler n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits. La loi ne dit mot quant au contenu que doit revêtir l'avis des défauts. Selon la jurisprudence et la doctrine, il doit énoncer précisément les défauts, de façon à ce que le vendeur puisse en mesurer le genre et l'étendue et décider comment se comporter par rapport à la responsabilité mise en perspective. Il faut expliquer en quoi la chose vendue ne revêt pas les qualités promises ou attendues. L'acheteur doit faire comprendre qu'il tient la chose pour non conforme au contrat et tient le vendeur pour responsable. En revanche, il n'est pas tenu d'indiquer la cause du défaut, ni de spécifier lequel des droits à la garantie il entend exercer. Les circonstances concrètes sont déterminantes. Lorsque l'acheteur ne se conforme pas à son devoir d'avis, la chose vendue est tenue pour acceptée même avec ses défauts (art. 201 al. 2 et 3 CO). La loi institue une fiction d'acceptation qui entraîne la péremption de tous les droits de garantie. En présence d'une fiction, il n'est pas possible d'apporter la preuve du contraire (arrêt 4A_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.1 et les réf. citées).

Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi. Sont par

contre tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (arrêt 4A_367/2009 du 2 novembre 2009 consid. 1.2 et les réf. citées).

Le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Sont visées non seulement les situations où le vendeur a dissuadé l'acheteur de vérifier la chose vendue et de donner l'avis des défauts, mais aussi les hypothèses de tromperies sur les défauts ou les qualités attendues ; la fiction d'acceptation de l'ouvrage est alors inapplicable (arrêt 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 6.1 et les réf. citées). Le vendeur peut soit induire l'acheteur en erreur, en dissimulant certains défauts ou en simulant certaines qualités, soit exploiter (intentionnellement) l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur. Il n'est pas nécessaire que le comportement frauduleux soit précisément lié à la vérification ou à l'avis des défauts (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 4 ad art. 203 CO). Le vendeur n'agit pas dolosivement dans le seul cas où il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais aussi lorsqu'il tait des circonstances que la bonne foi en affaires lui imposait de signaler à l'acheteur au moment des pourparlers précédant la conclusion du contrat. En d'autres termes, le dol doit être admis lorsque le vendeur a intentionnellement omis de communiquer à l'acheteur l'existence d'un défaut que l'acheteur ignorait, qu'il ne pouvait découvrir en raison de son caractère caché et dont le vendeur savait qu'il constituait un élément important pour l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1). La preuve du comportement dolosif incombe à l'acheteur (HONSELL, Basler Kommentar, 7^e éd., 2020, n. 3 ad art. 203 CO).

Par ailleurs le vendeur (ou l'entrepreneur) peut renoncer à se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts. Cette renonciation peut être expresse ou tacite, par exemple lorsque l'entrepreneur, en connaissance de l'avis tardif, entreprend sans réserve la réparation de l'ouvrage ou reconnaît l'obligation d'éliminer le défaut (arrêt 4A_256/2018 du 10 septembre 2018 consid. 3.2.2 ; GAUCH, *op. cit.*, n. 2163).

Il appartient au vendeur de se prévaloir (fardeau de l'allégation) de la tardiveté de l'avis, qui ne doit pas être examinée d'office par le juge. En cas de contestation, il incombe en revanche à l'acheteur de prouver (art. 8 CC) à quel moment il a eu connaissance des défauts et en a donné avis, ainsi que la manière dont il les a signalés (ATF 118 II 142 consid. 3a ; arrêts 4A_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4 ; 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 3.1 ; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 6 ad art. 201 CO).

8.2.3 En vertu de l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire « résilier » (*recte* : résoudre) la vente en

exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value. Nonobstant la teneur du texte légal, le droit à la résolution et à la réduction du prix sont des droits formateurs que l'acheteur peut exercer par une simple manifestation de volonté sujette à réception. Celle-ci produit donc son effet sans qu'un accord du vendeur ou un jugement (formateur) soit nécessaire. Disposant d'un pouvoir considérable, l'acheteur doit agir selon les règles de la bonne foi. Cela suppose notamment qu'il manifeste sa volonté clairement afin que le vendeur n'ait aucun doute sur la modification contractuelle qu'elle entraîne (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 2 ad art. 205 CO). La loi ne prescrivant pas de limite temporelle en la matière, l'acheteur peut en principe exercer son droit formateur tant et aussi longtemps que le délai de prescription de l'action en garantie pour les défauts n'est pas échu (HONSELL, *op. cit.*, n. 2 ad art. 205 CO), y compris en cours de procès (RÜEGG, *op. cit.*, n. 164). Eu égard au caractère en principe irrévocable du droit formateur (HONSELL, *op. cit.*, n. 3 ad art. 205 CO), l'acheteur est définitivement lié par le choix exprimé, sa communication au vendeur épuisant son droit d'option. Les parties sont naturellement libres, par convention, de revenir sur le choix de l'acheteur est de restaurer son droit d'option (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 5 ad art. 205 CO). En outre, si le vendeur conteste l'existence du droit formateur à la résolution du contrat exercé par l'acheteur ou la validité de son exercice, celui-ci recouvre le droit à la réduction du prix, car, dans ces hypothèses, le vendeur manifeste sa volonté de maintenir le contrat (ATF 128 III 70 consid. 2 ; cf., ég., arrêt 4A_395/2018 du 10 décembre 2019 consid. 4.1).

L'action en réduction du prix ne tend pas à la réparation d'un préjudice par l'obtention de dommages-intérêts, mais à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, laquelle est à la base des contrats synallagmatiques. Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente (art. 205 al. 1 CO) comme au demeurant dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défauts et la valeur objective réelle de la chose. Pour faciliter le calcul de la réduction selon la méthode dite relative, la jurisprudence a établi deux présomptions : premièrement, la valeur de la chose exempte de défauts est égale au prix de vente convenu par les parties ; secondement, la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut. Par analogie avec la situation régie par l'art. 42 al. 2 CO, il appartient au juge de déterminer équitablement le montant de la réduction lorsqu'il est difficile de le constater exactement (arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6 et les réf. citées).

En cas de réduction du prix, le contrat est maintenu ; l'acheteur conserve la chose défectueuse et il doit le prix réduit. S'il s'est déjà acquitté du prix non réduit, il dispose d'une prétention contractuelle en restitution pour la part du paiement dépassant le montant réduit (CARRON/FÉROLLES, Le dommage consécutif au défaut, in : Werro/Pichonnaz [édit.], Le dommage dans tous ses états – Sans le dommage corporel ni le tort moral, 2013, p. 99), laquelle créance porte intérêt (calculé selon l'art. 73 CO) à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 27 ad art. 205 CO ; RÜEGG, *op. cit.*, n. 181).

Les règles légales sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, il est possible d'y déroger en prévoyant contractuellement un droit exclusif à la réparation de la chose vendue. Même si le droit à la réparation n'a pas été convenu par les parties dans le contrat initial, elles sont libres de le prévoir ultérieurement. Le vendeur est alors lié par son accord et il est tenu d'effectuer la réparation de la chose défectueuse. L'acheteur, également lié par son accord, ne peut plus exercer l'action rédhibitoire ou l'action minuteire. Il a le devoir de prêter son concours à l'exécution de la prestation (réparation) par le vendeur. Il ne s'agit pas d'une obligation au sens technique, mais d'une incombance (arrêt 4A_446/2015 du 3 mars 2016 consid. 3.3).

8.2.4 A teneur de l'art. 219 al. 3 CO, l'action en garantie pour les défauts d'un « bâtiment » se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Nonobstant sa lettre, cette disposition s'applique à l'ensemble des prestations en garantie découlant d'un contrat de vente immobilière (FOËX/BENOIT, Commentaire romand, 3^e éd., 2021, n. 22 ad art. 219 CO), y compris donc s'agissant des défauts affectant un bien-fonds non bâti (RÜEGG, *op. cit.*, n. 243). Ce délai court dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (FOËX/BENOIT, *op. cit.*, n. 23 ad art. 219 CO ; KOLLER, Basler Kommentar, 7^e éd., 2020, n. 10 ad art. 219 CO). Si le vendeur a intentionnellement induit l'acheteur en erreur au sujet de défauts de la chose, l'action en garantie est soumise à la prescription décennale de l'art. 127 CO (cf. art. 210 al. 6 CO ; ATF 107 II 231 consid. 3a ; arrêt 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

Aux termes de l'art. 135 ch. 1 CO, la prescription est interrompue lorsque le débiteur reconnaît la dette, notamment en payant des intérêts ou des acomptes, en constituant un gage ou en fournissant une caution. Il y a reconnaissance de dette au sens de cette disposition lorsque le débiteur (ou son représentant) manifeste à l'égard du créancier (ou de son représentant) la pensée que la dette (individualisée ou déterminable) existe encore (PICHONNAZ, Commentaire romand, 3^e éd., 2021, n. 7 et 7a ad art. 135 CO). Pour que l'effet interruptif se produise, point n'est besoin que le débiteur mentionne à

concurrency de quel montant il se sent (juridiquement) obligé (GEHRING, Verjährungsunterbrechung durch Schuldanerkennung in : Krauskopf [édit.], Die Verjährung – Antworten auf brennende Fragen zum alten und neuen Verjährungsrecht, 2018, p. 221). Il suffit qu'il reconnaisse la dette sur le principe (ATF 134 III 591 consid. 5.2.1 ; 119 II 368 consid. 7b). Il n'est pas même exigé qu'il en indique la cause, pourvu que la dette reconnue soit déterminable (KRAUSKOPF, Die Schuldanerkennung im schweizerischen Obligationenrecht, thèse, Fribourg 2003, n. 292). Il est sans pertinence que le débiteur veuille ou non interrompre le délai de prescription (PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 7 ad art. 135 CO). Selon les circonstances, le fait de reconnaître l'existence d'un défaut peut valoir reconnaissance de dette au sens de l'art. 135 ch. 1 CO (FOËX/BENOIT, *op. cit.*, n. 25 ad art. 219 CO).

L'acte interruptif fait courir un nouveau délai de prescription (art. 137 al. 1 CO) d'une durée en principe égale à celle du délai interrompu (ATF 141 V 487 consid. 2.3).

La prescription interrompue par l'effet d'une requête en conciliation, d'une action ou d'une exception ne recommence à courir que lorsque la juridiction saisie clôt la procédure (art. 138 al. 1 CO). Le tribunal clôt la procédure lorsqu'il rend une décision finale qui ne peut plus être attaquée par la voie d'un appel ou d'un recours (ATF 147 III 419 consid. 7.2).

8.3

8.3.1 L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. L'ouvrage livré est défectueux au sens de l'art. 367 al. 1 CO lorsqu'il diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (arrêt 4A_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1 et les réf. citées). A teneur de l'art. 368 CO, le maître dispose en matière de garantie des défauts de l'ouvrage de trois droits formateurs : il peut refuser l'ouvrage lorsque celui-ci est si défectueux ou si peu conforme à la convention qu'il ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter (al. 1), exiger la diminution du prix (al. 2, 1^e hypothèse) ou demander la réfection de l'ouvrage (al. 2, 2^e hypothèse). L'exercice de ces droits ne suppose pas de faute de l'entrepreneur, mais l'existence d'un défaut de l'ouvrage (arrêt 4A_337/2021 du 23 novembre 2021 consid. 7.1 et les réf. citées). La manifestation de volonté par laquelle le maître exerce l'un de ces droits formateurs peut être expresse ou tacite. Irrévocable, elle ne peut être modifiée sans l'accord de l'entrepreneur et entraîne la perte des autres options (arrêts 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées ; 4A_514/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.2.1). Toutefois, les autres droits à la

garantie peuvent renaître dans certaines situations, en particulier si l'entrepreneur est en demeure de réparer l'ouvrage, si la réfection est impossible ou si l'entrepreneur livre un ouvrage qui reste défectueux malgré la réfection accomplie. Lorsque l'entrepreneur est en demeure de réparer l'ouvrage, le maître doit procéder conformément aux règles générales des art. 102 ss CO, c'est-à-dire fixer un délai à l'entrepreneur (art. 107 al. 1 CO), sauf s'il ressort de son attitude que cette mesure serait sans effet (art. 108 ch. 1 CO). Si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration du délai ou si la fixation d'un délai est inutile, le maître peut user des possibilités prévues à l'art. 107 al. 2 CO, en tenant compte des spécificités des règles sur le contrat d'entreprise. Il recouvre donc les différentes options de l'art. 368 CO (arrêt 4A_643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 4.2 et les réf. citées).

Le droit à la réfection permet au maître d'obliger l'entrepreneur à réparer lui-même l'ouvrage à ses frais. Toutefois, s'il apparaît d'emblée que l'entrepreneur ne s'exécutera pas, soit parce qu'il s'y refuse, soit parce qu'il en est incapable, le maître peut notamment demander l'exécution par un tiers (exécution par substitution) aux frais de l'entrepreneur (arrêt 4A_514/2016 précité consid. 3.2.1). L'obligation de faire qui incombait à l'origine à l'entrepreneur en vertu du contrat d'entreprise se transforme alors en une obligation de payer les frais de l'exécution par substitution. Le droit du maître de se faire payer les frais de réparation par un tiers est ainsi une prétention en exécution, et non en dommages-intérêts. Ce droit du maître à l'exécution par substitution de l'art. 366 al. 2 CO, appliqué par analogie, n'est soumis ni à une sommation à adresser à l'entrepreneur, ni à la fixation à celui-ci d'un délai convenable selon l'art. 107 al. 1 CO, ni à une autorisation du juge, comme c'est le cas du droit à l'exécution par substitution découlant de l'art. 98 al. 1 CO ; pour empêcher une exécution défectueuse qui est prévisible avec certitude, le maître doit en effet pouvoir, selon les circonstances, agir rapidement, sans avoir à requérir au préalable une autorisation du juge. Le maître peut faire procéder à la réfection par un tiers sans s'en faire avancer les frais. Il devra, après la réparation des défauts, agir contre l'entrepreneur pour faire valoir à la fois son droit à la réfection par substitution, ainsi que sa prétention en remboursement des dépenses effectivement engagées pour cette réfection par le tiers (arrêt 4A_395/2019 du 2 mars 2020 consid. 4.2.2 et les réf. citées).

Le maître a, cumulativement, le droit de demander la réparation du dommage consécutif au défaut (*Mangelfolgeschaden*) si l'entrepreneur ou ses auxiliaires (art. 101 CO) a (ont) commis une faute (art. 368 al. 1 *in fine* et al. 2, 2^e phr., CO ; arrêt 4A_514/2016 précité

consid. 3.2.1 et les réf. citées), laquelle est présumée (art. 97 al. 1 CO ; CARRON/FÉROLLES, *op. cit.*, p. 318).

8.3.2 Le code des obligations prévoit qu'après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO). Le maître doit procéder (ou faire procéder) aux « vérifications usuelles » ; il doit faire preuve de l'attention que l'on peut exiger d'un connaisseur moyen, compte tenu du type d'ouvrage considéré, afin de s'assurer que l'ouvrage présente les qualités attendues ou promises. On distingue les défauts apparents des défauts cachés. Les défauts apparents sont ceux qui ont été ou qui pouvaient être décelés lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage ; quant aux défauts cachés, ce sont ceux qui n'étaient pas reconnaissables lors de la réception (cf. art. 370 al. 3 CO). L'avis des défauts apparents doit être donné aussitôt après leur découverte, c'est-à-dire sans délai, à l'instar de la réglementation sur l'avis des défauts cachés. Le maître peut prendre un bref délai de réflexion, mais il doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile. Il y a découverte d'un défaut lorsque le maître en constate l'existence avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue. L'omission de vérifier l'ouvrage et d'aviser l'entrepreneur (art. 370 al. 2 CO), respectivement d'aviser immédiatement l'entrepreneur en cas de défaut caché (art. 370 al. 3 CO), entraîne dans l'un et l'autre cas une présomption irréfragable d'acceptation de l'ouvrage avec ses défauts. L'acceptation de l'ouvrage implique que l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité (art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont périmés (arrêt 4A_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 4.1 et les réf. citées). Le devoir de vérification et d'avis du maître de l'ouvrage ne prend naissance qu'à la livraison de l'ouvrage (art. 367 al. 1 CO), qui suppose l'achèvement des travaux. Du point de vue de l'entrepreneur, la réception correspond à la livraison. Concept juridique, la livraison (réception) consiste dans la remise par l'entrepreneur au maître de l'ouvrage achevé et réalisé conformément au contrat ; peu importe que l'ouvrage soit ou non entaché de défauts. La livraison par l'entrepreneur se fait par tradition ou par un avis, exprès ou tacite, de celui-ci au maître. Si un avis d'achèvement des travaux est signifié, la livraison résulte de la seule réception de cet avis par le maître, sans qu'il faille encore que celui-ci ait la volonté de recevoir l'ouvrage (arrêt 4A_653/2015 du 11 juillet 2016 consid. 3.2.1 et les réf. citées). La livraison/réception a lieu tacitement lorsque l'ouvrage

est utilisé conformément à sa destination (ATF 115 II 456 consid. 4 ; arrêt 4C.301/2003 du 4 février 2004 consid. 4.1).

L'avis des défauts n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il doit toutefois indiquer précisément quels défauts sont découverts et exprimer l'idée que la prestation est jugée non conforme au contrat, respectivement que le maître tient l'entrepreneur pour responsable des défauts constatés (arrêts 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 4.3.2 et les réf. citées ; 4A_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2).

Le maître de l'ouvrage qui émet des prétentions en garantie doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il incombe à l'entrepreneur d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage découlant de la tardiveté de l'avis des défauts. Le juge doit d'autant moins vérifier d'office la ponctualité de l'avis des défauts que ce point dépend fortement des circonstances d'espèce et des pratiques commerciales. L'entrepreneur supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits (arrêt 4A_260/2021 du 2 décembre 2021 consid. 5.1.2 et les réf. citées).

8.4 Selon la jurisprudence, le droit (formateur) à la réfection de l'ouvrage est cessible, qu'il s'agisse de la prétention en suppression du défaut lui-même ou de la créance pécuniaire qui peut en découler. Il en va de même du droit à la réparation d'un éventuel dommage consécutif au défaut. Sont en revanche incessibles les droits à la résolution du contrat et à la réduction du prix (arrêt 4A_152/2021 du 20 décembre 2022 consid. 5.3 et les réf. citées). Est pour sa part cessible, selon les art. 164 ss CO, la créance découlant du droit à la résolution du contrat ou à la réduction du prix (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 6 ad art. 205 CO ; GAUCH, *op. cit.*, n. 2442 ; RÜEGG, *op. cit.*, n. 200). Si elle intervient avant que le maître (ou l'acheteur) n'exige la résolution du contrat ou la réduction du prix, la cession portera sur une créance future. Dans ce cas, le droit formateur tendant à la résolution du contrat ou à la réduction du prix reste chez le maître (GAUCH, *loc. cit.*) ou l'acheteur. Le maître ou l'acheteur peut cependant autoriser le cessionnaire à exercer en son nom les droits de résolution ou de réduction en qualité de représentant au sens de l'art. 32 CO (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *loc. cit.* ; GAUCH, *loc. cit.*).

La cession du droit à la réfection de l'ouvrage a pour conséquence que la personne de l'ayant droit change. Pour les défauts couverts par la cession, le cessionnaire acquiert du maître (cédant) le droit d'obliger l'entrepreneur à la réfection par une manifestation unilatérale de volonté (GAUCH, *op. cit.*, n. 2451). Le droit cédé à la réfection de l'ouvrage appartient ainsi exclusivement au cessionnaire et le maître ne peut donc plus l'exercer

contre l'entrepreneur. Toutefois, le rapport d'obligations du contrat d'entreprise entre le maître et son entrepreneur demeure inchangé, de sorte que, en particulier, les obligations de vérification et d'avis des défauts incombent toujours au cédant et non au cessionnaire (GAUCH, *op. cit.*, n. 2453 ; RÜEGG, *op. cit.*, n. 203 ; SCHMID, Gewährleistung, in : Schmid [édit.], La vente immobilière, 2010, p. 97 ; *contra* : NUSSBAUMER, La cession des droits de garantie, thèse, Fribourg 2015, n. 1009, qui relève cependant que, si le bien garanti est, « dans un premier temps », réceptionné par le cédant, celui devra également se charger de la vérification et de l'avis des défauts [n. 1010]). Le cédant peut toutefois autoriser le cessionnaire à faire l'avis des défauts (GAUCH, *loc. cit.* ; RÜEGG, *loc. cit.*). Pour être valable, la cession (proprement dite) doit être passée en la forme écrite (art. 165 al. 1 CO ; RÜEGG, *op. cit.*, n. 202 ; NUSSBAUMER, *op. cit.*, n. 907). Point n'est besoin que le débiteur cédé y concoure (NUSSBAUMER, *op. cit.*, n. 908).

La créance - cessible - en réparation du dommage consécutif au défaut tend exclusivement à la réparation d'un dommage qui a été ou sera personnellement subi par le maître (et non par le cessionnaire). Le cessionnaire n'acquiert donc, vis-à-vis de l'entrepreneur (ou du vendeur originaire), aucun droit à la réparation du dommage qu'il a personnellement subi du fait de la défectuosité de l'ouvrage (ou de la chose vendue). Il en va ainsi même dans l'hypothèse où le cessionnaire acquiert la propriété de l'immeuble (GAUCH, *op. cit.*, n. 2445 ; *contra* : NUSSBAUMER, *op. cit.*, n. 931 ss).

9.

9.1

9.1.1 En l'espèce, il n'est pas contesté - ni contestable d'ailleurs - que la parcelle no xxx1 est affectée d'un défaut juridique, à savoir qu'elle ne bénéficie pas d'un droit d'accès à la voie publique sous la forme d'une servitude de passage. Cela étant, c'est à juste titre que le premier juge a qualifié de « clause de style » la stipulation figurant dans l'acte de vente du 10 juin 2008, selon laquelle « [l']immeuble est acquis en son état, tel que vu et connu de l'acquéresse » (cf., supra, consid. 8.2.1). A supposer même que les parties contractantes aient réellement entendu adopter une clause générale d'exclusion de garantie, celle-ci n'exonérerait pas le vendeur de sa responsabilité à raison du défaut en question. En effet, il est explicitement prévu, dans l'acte précité, que l'immeuble vendu est « équipé à savoir eau, égouts, électricité et routes publiques et privées ». Il s'agit là d'une promesse faite par le vendeur que le bien-fonds considéré dispose de l'équipement requis (cf. art. 19 al. 1 LAT), notamment un accès suffisant - sur les plans factuel et juridique - à la voie publique (cf. art. 32 al. 1 let. i aOC). Compte tenu de cette

assurance de qualités exprimée par un professionnel de la branche immobilière, il est irrelevante, au regard de l'art. 200 CO - quoi qu'en pense le juge de district -, que l'acquéresse J _____ aurait pu se rendre compte, en consultant le registre foncier, que l'immeuble ne bénéficiait pas d'une servitude de passage.

Contrairement à ce que Y _____ a allégué dans la réplique du 1^{er} octobre 2015, J _____ l'a bien avisé, dans la lettre recommandée du 28 mars 2010, de l'absence de servitude de passage. Savoir si, sous l'angle de l'art. 201 CO, cet avis est ou non tardif peut rester indécis. Il appert en effet que l'intéressé a expressément reconnu sa responsabilité dans la survenance du défaut et s'est même engagé à l'éliminer (cf., supra, consid. 4.4 *in fine*). Dans l'e-mail que la notaire S _____ a adressé le 17 novembre 2011 à Me BB _____, il est en effet indiqué que « l'omission de l'inscription de la servitude de passage en faveur de la parcelle de Monsieur V _____ et des 7 propriétaires voisins était de la seule responsabilité de Monsieur Y _____ ». Dans ce même courriel, Me S _____ a précisé que celui-ci l'avait « mandatée en [s]a qualité de notaire *ayant reçu* la totalité des actes concernés par ces 8 parcelles sauf s'agissant de la vente entre Madame J _____ et Monsieur V _____ ». Il n'est donc pas douteux que Me S _____ a rédigé et envoyé l'e-mail considéré en tant que représentante de Y _____, qui a ainsi octroyé à cette notaire des pouvoirs « excédant son mandat légal de réquisition », contrairement à ce qu'a retenu le premier magistrat (jugement attaqué consid. 9.2.3). C'est dire que le vendeur a, en l'occurrence, renoncé à se prévaloir d'une éventuelle tardiveté de l'avis du défaut donné par J _____ (cf. ATF 140 III 86 consid. 4.1). Cette reconnaissance de responsabilité par ce même vendeur a, de surcroît, interrompu (art. 135 ch. 1 CO) le délai de prescription quinquennale de l'art. 219 al. 3 CO, qui a couru dès le 1^{er} décembre 2008 (cf., supra, consid. 4.1 *in fine* et 8.2.4). L'éventuelle créance en paiement de la somme de 900'000 fr., correspondant à la diminution de la valeur vénale de l'immeuble due à l'absence de servitude de passage, dont l'appelant a exigé le paiement, à titre reconventionnel, dans la réponse du 29 juin 2015 (p. 18), n'est dès lors pas prescrite (cf. art. 135 ch. 2 et 138 al. 1 CO). A ce sujet, l'opinion du juge de district (jugement attaqué consid. 9.2.3 : «... les prétentions que fonde le défendeur sur l'absence de droit d'accès à sa parcelle sont prescrites. ») apparaît en conséquence erronée.

Point n'est besoin, dans ces conditions, de trancher la question de savoir si, comme le soutient l'appelant, Y _____ a commis un dol au sens des art. 203 et 210 al. 6 CO.

9.1.2 Il n'a pas été allégué (art. 55 al. 1 CPC) qu'avant de céder à l'appelant, par déclaration écrite du 8 mai 2015, « l'intégralité des droits relatifs à l'[a]cte de vente notarié

S _____ du 10 juin 2008 », J _____ ait jamais manifesté, vis-à-vis de Y _____ ou de son mandataire, sa volonté de réclamer une indemnité pour la moins-value induite par le défaut juridique affectant l'immeuble. C'est même l'inverse qui ressort de l'état de fait retenu. Il apparaît en effet que Y _____ s'est engagé à réparer ledit défaut en tentant d'obtenir l'accord des propriétaires des fonds voisins à la constitution d'une servitude de passage. Lors de son audition sur commission rogatoire du 30 avril 2020, J _____ a confirmé qu'elle avait informé l'intéressé de l'absence de droit de passage « en le priant de pallier immédiatement ce défaut » (r ad q 11). La teneur de la lettre recommandée qu'elle lui a adressée le 28 mars 2010 (« Pour couronner le tout, j'ai récemment appris que vos promesses de régler la question du droit de passage sur le chemin d'accès à mon chalet n'était toujours pas réglé et qu'il n'existait tout simplement pas de droit légal de passage sur cette route. Or, vous m'avez promis à plusieurs reprises que cette question prétendument secondaire serait réglée par vos soins avec diligence, ce qui n'est toujours pas le cas. ») le confirme également. L'on en déduit que les parties contractantes, en dérogation au système légal, sont convenues que Y _____ procéderait à l'élimination du défaut juridique affectant la parcelle vendue. Conformément aux principes susrappelés (consid. 8.2.3), J _____ s'est, par là, privée du droit d'exercer l'action minutoire. Il n'a pas davantage été allégué que Y _____ était incapable de remédier audit défaut ou aurait refusé de le faire, ce qui rendait superflue la fixation d'un délai d'exécution au sens de l'art. 107 al. 1 CO (cf. art. 108 ch. 1 CO ; arrêt 4A_518/2011 du 21 décembre 2011 consid. 5). On ignore en particulier pour quel motif la servitude de passage constituée le 5 décembre 2013 (cf., supra, consid. 4.7) n'a pas été inscrite au registre foncier. Il s'ensuit que l'appelant, en tant que cessionnaire « des droits relatifs à l'[a]cte de vente [...] du 10 juin 2008 », n'était pas légitimé à réclamer à Y _____, pour la première fois dans la réponse du 29 juin 2015, le paiement du montant de 900'000 fr. à titre de moins-value consécutive au défaut juridique en question - choix que la cour de céans ne saurait « convertir » en une prétention d'une autre nature (ATF 136 III 273 consid. 2.2 ; 135 III 441 consid. 3.3 ; arrêt 4A_101/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.6) -, puisque la cédante J _____ n'avait jamais exercé le droit formateur - incessible (cf., supra, consid. 8.4) - y relatif, auquel elle avait, par ailleurs, définitivement renoncé (sans avoir recouvré les différentes options de l'art. 368 CO par l'effet de l'art. 107 CO ; cf. supra, consid. 8.3.1) en acceptant que Y _____ procède à la suppression dudit défaut.

Cette prétention ne peut, partant, qu'être rejetée. Sur ce point, le jugement attaqué doit donc être confirmé, par substitution de motifs.

9.2 Comme on l'a vu ci-dessus (consid. 7.2), il n'est pas établi que l'autorité communale ait refusé de délivrer le permis d'habiter le chalet édifié sur la parcelle no xxx1 en raison du défaut d'accès de celle-ci à la voie publique. Il n'a en outre pas été allégué ni prouvé que Y _____ n'aurait pas corrigé les irrégularités énumérées par la municipalité de A _____ dans la lettre du 20 septembre 2010 ou aurait refusé de le faire.

Quoi qu'il en soit de cette question, il appert que l'appelant prétend au paiement de la somme de 200'000 fr. « à titre de moins-value en relation avec le défaut correspondant à l'absence de permis d'habiter le chalet sis sur la parcelle no xxx1 ». Il fait ainsi valoir le droit à la réduction du prix de l'ouvrage au sens de l'art. 368 al. 2, 1^e hypothèse, CO. Cela étant, l'intéressé et J _____ étaient tous deux parties, en qualité de maîtres de l'ouvrage, au « contrat de construction » du 16 mai 2008. Le droit formateur à la réduction du prix étant « indivisible », il doit être exercé, le cas échéant, par tous les maîtres d'œuvre (GAUCH, *op. cit.*, n. 1494 et 1624). Or il n'a pas été allégué ni démontré que J _____ ait jamais exercé ce droit, en relation avec la non-délivrance du permis d'habiter, par une manifestation de volonté adressée à Y _____. Il paraît utile de rappeler, à ce propos, que le droit à la réduction du prix est incessible et que, même en cas de cession de la (future) créance qui en découle, ce droit formateur reste chez le maître de l'ouvrage. Il ne ressort pas non plus du texte de la déclaration de cession du 24 septembre 2010 que dame J _____ aurait autorisé l'appelant à exercer, en son nom et pour son compte, son propre droit à la réduction du prix, ce que celui-ci ne prétend au demeurant pas. De surcroît, les maîtres de l'ouvrage ont exigé de Y _____ qu'il « régularise la situation » en cherchant à obtenir l'accord des propriétaires des parcelles voisines à la constitution d'une servitude de passage. Ils ont ainsi opté pour le droit à la réfection de l'ouvrage (ou à l'élimination du défaut) par l'entrepreneur. Un tel choix est en principe irrévocable. Partant, même à admettre que la non-délivrance du permis d'habiter le chalet par l'autorité communale est due à l'absence d'accès de la parcelle no xxx1 à la voie publique - comme l'affirme l'appelant -, celui-ci ne serait plus habilité à fait valoir le droit à la réduction du prix en raison de la prétendue moins-value de l'ouvrage causée par ce défaut (juridique), ce d'autant moins que J _____ n'a jamais exercé ce droit formateur incessible. Savoir si c'est à juste titre que le premier magistrat a considéré que ledit défaut « n'avait fait l'objet d'aucun avis formel », de sorte que l'appelant avait « accepté l'ouvrage, même privé de permis d'habiter » (jugement attaqué consid. 10.2.2), peut dès lors rester ouvert.

Il en découle que la prétention de l'appelant en paiement de 200'000 fr. doit, elle aussi, être rejetée. Sur ce point, le jugement entrepris est également confirmé par substitution de motifs.

9.3 L'appelant réclame ensuite le versement de 46'006 fr. 20 « correspondant aux défauts matériels apparus postérieurement aux [r]apports d'expertise établis dans le cadre de la preuve à futur ». Ce montant comprend - semble-t-il - la somme des huit factures que lui a adressées EE _____ SA entre le 11 juillet 2012 et le 14 novembre 2014, qui totalisent 41'197 fr. 20. Ce faisant, l'appelant exerce son droit à la réfection de l'ouvrage, qui est cessible. Il prétend, plus précisément, au remboursement des frais de réfection de l'ouvrage par une entreprise tierce.

L'appelant ne conteste pas le raisonnement du premier juge selon lequel la livraison de l'ouvrage - qui est une notion juridique - est intervenue le 1^{er} mars 2010. Comme il l'a été retenu en fait (cf., supra, consid. 6.1), le seul défaut de l'ouvrage (autre que ceux déjà constatés par le premier expert judiciaire B _____) relevé par l'expert D _____ dans le rapport d'expertise remis au tribunal de district le 16 novembre 2017 est l'absence de deux pièces d'angle et de lames au-dessus de quatre fenêtres. La pose de ces éléments manquants a été réalisée par EE _____ SA, qui a, pour ce travail, adressé à l'appelant, le 4 novembre 2014, une facture (no 14.545) d'un montant de 1930 fr. 60. A première vue, ce défaut pouvait être constaté par la simple observation de l'ouvrage ou, à tout le moins, par sa régulière vérification (cf. GAUCH, *op. cit.*, n. 2074). Il n'a toutefois été signalé par le précédent mandataire de l'appelant que dans le courriel adressé le 15 septembre 2014 au premier avocat de Y _____. Dans la réplique du 1^{er} octobre 2015, le demandeur principal s'est prévalu de la tardiveté de cet avis (cf. all. nos 106, 109 et 110). Or l'appelant n'a pas même tenté de démontrer que le défaut en question n'aurait pas pu être constaté par les maîtres d'œuvre lors de la vérification diligente de l'ouvrage livré, comme déjà dit, le 1^{er} mars 2010. Il n'a du reste strictement rien allégué au sujet des circonstances dans lesquelles il a découvert ledit défaut. Le simple fait que celui-ci a échappé à l'expert B _____ ne pouvait l'en dispenser. C'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que les droits de garantie de l'appelant à raison du (seul) défaut constaté par l'expert D _____ étaient périmés.

Pour le surplus, quoi qu'en pense l'appelant, la simple production des factures de EE _____ SA et de la lettre que cette entreprise a adressée le 31 mars 2015 à son premier mandataire ne suffit pas à convaincre la cour de céans - il s'en faut - que l'ouvrage était affecté d'autres défauts imputables à l'entrepreneur, survenus

postérieurement à la clôture de la procédure de preuve à futur, alors que cette hypothèse a été écartée par le deuxième expert judiciaire. L'appelant s'abstient d'ailleurs de formuler le début d'une critique à l'endroit des conclusions de celui-ci.

Au vu de ce qui précède, la conclusion de l'appelant en paiement de 46'006 fr. 20 ne peut qu'être rejetée.

9.4 L'appelant persiste à exiger le versement de la somme de 30'000 fr. « à titre de dommage consécutif aux défauts ». Le premier juge a rejeté cette prétention pour le motif que l'intéressé n'avait « ni allégué, ni démontré en quoi consistent ces frais ». Sur ce point, la motivation de l'écriture d'appel se résume à ce qui suit : « Les frais assumés par l'appelant [...] consécutivement aux défauts affectant la parcelle n° xxx1 de la Commune de A _____ pour un montant de CHF 30'000.-- sont totalement justifiés par l'ampleur de ces défauts. ». Une critique aussi évasive ne répond manifestement pas aux réquisits de motivation découlant de l'art. 311 al. 1 CPC (cf., supra, consid. 3.2). Elle s'en trouve donc frappée d'irrecevabilité.

9.5 Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas l'existence et le montant de la créance dont Y _____ était titulaire à son encontre et qui correspond au solde de sa rémunération d'entrepreneur, créance que le premier juge a arrêtée à 178'094 fr. 90 (95'000 fr. + 97'458 fr. 70 + 2636 fr. 20 - 17'000 fr. ; jugement attaqué consid. 7.2), ni que ladite créance porte intérêt, au taux de 5% l'an, dès le 4 mars 2010 (jugement attaqué consid. 12).

Il convient, partant, de confirmer l'astreinte de l'appelant à verser ces somme et intérêt, mais, conformément aux principes susrappelés (consid. 2.1), formellement à l'exécuteur testamentaire de la succession du défunt, laquelle en est matériellement la bénéficiaire.

La demande principale est rejetée pour le surplus.

L'opposition au commandement de payer notifié dans la poursuite no xxx-xxx1 de l'office des poursuites du district d'Aigle - laquelle n'est pas périmée (cf. art. 88 al. 2 LP) - est définitivement levée à due concurrence.

10.

10.1 L'appelant sollicite, « pour autant que de besoin », la mise en œuvre d'une nouvelle expertise judiciaire, motif pris de ce que le rapport d'expertise du 11 juin 2019 « ne répond pas aux questions qui lui ont été pourtant régulièrement soumises par [o]rdonnance de l'Autorité inférieure du 7 juin 2017 [recte : 30 octobre 2018], puisqu'il ne

détermine pas la valeur actuelle de l'immeuble susmentionné, soit sans droit d'accès à la voie publique et sans permis d'habiter, tout comme il ne détermine pas le montant du dommage subi par l'appelant en raison de ces défauts ».

10.2 Eu égard à ce qui a été exposé supra (consid. 9.1.2 et 9.2), l'ampleur de l'éventuelle moins-value dont pâtit l'immeuble en raison de son défaut d'accès à la voie publique et de la non-délivrance du permis d'habiter peut rester indécise. L'appel est en outre irrecevable sur la question du prétendu dommage consécutif à ces défauts. Il ne sera donc pas donné suite à la requête probatoire de l'appelant, qui vise à établir des faits qui sont en toute hypothèse impropres à influencer sur l'issue du litige.

11.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel, en tous points mal fondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

11.1 Il n'y a pas lieu de rediscuter la quotité des frais de première instance (frais judiciaires : 57'800 fr. ; dépens du demandeur principal : 11'238 fr. 80), non plus que leur répartition, sauf à dire que la part des frais judiciaires qui eût incombé à Y _____ (580 fr.) est mise formellement à la charge de l'exécuteur testamentaire, mais grève matériellement la succession pour laquelle il agit (cf. arrêts 5A_40/2013 du 29 octobre 2013 consid. 3 ; 5A_261/2008 du 10 juin 2008 consid. 7 ; LEU, *op. cit.*, n. 73 ad art. 518 CC).

Attendu les avances effectuées par les intéressés (Y _____ : 10'000 fr. ; V _____ : 54'000 fr.), celui-ci versera à l'exécuteur testamentaire 3220 fr. (57'220 fr. - 54'000 fr.) à titre de remboursement partiel de l'avance fournie par celui-là (art. 111 al. 2 CPC). Le greffe du tribunal de district restituera à ce même exécuteur testamentaire (cf., ci-après, consid. 11.2.2) le reliquat de cette avance, par 6200 fr. (10'000 fr. - 580 fr. - 3220 fr.).

Conformément à la décision rendue le 27 octobre 2010 dans la cause MON C2 10 236, les frais de la procédure de preuve à futur restent à la charge de l'appelant.

11.2 Les frais de seconde instance doivent être intégralement supportés par l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

11.2.1 Au vu de la valeur litigieuse déterminante (1'190'414 fr. 70 [1'012'319 fr. 80 + 178'094 fr. 90] ; art. 94 al. 2 CPC), de l'ampleur de la cause, de son degré moyen de difficulté, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des

prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 35'000 fr. (art. 16 al. 1 et 19 LTar).

11.2.2 Compte tenu des mêmes critères et de l'activité utilement exercée céans par la mandataire de l'appelé, qui s'est déterminée sur l'appel par une écriture de huit pages, l'appelant versera à X _____ 6000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens (art. 95 al. 3 let. a-b CPC ; art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

Si ces dépens - à l'instar de ceux de première instance - sont formellement alloués à l'exécuteur testamentaire, ils bénéficient matériellement à la succession de Y _____ (cf., supra, consid. 2.1). Il en va de même du remboursement par l'appelant du montant de 3220 fr. et du solde de l'avance de frais (6220 fr.) devant être restitué par le tribunal de première instance.

Par ces motifs,

Prononce

1. La requête de l'appelant tendant à l'administration d'une nouvelle expertise est rejetée.
2. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
3. V _____ versera à X _____, exécuteur testamentaire de la succession de Y _____, 178'094 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 mars 2010.

La demande principale est rejetée pour le surplus.

4. La demande reconventionnelle est rejetée.
5. L'opposition formée par V _____ au commandement de payer à lui notifié le 28 août 2014 dans la poursuite no xxx-xxx1 de l'office des poursuites du district d'Aigle est définitivement levée à concurrence de 178'094 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 mars 2010.
6. Les frais judiciaires de première instance (57'800 fr.) sont mis, par 57'220 fr., à la charge de V _____, et, par 580 fr., à la charge de X _____, exécuteur testamentaire de la succession de Y _____.

7. Les frais judiciaires de la procédure d'appel (35'000 fr.) sont mis à la charge de V _____.
8. V _____ versera à X _____, exécuteur testamentaire de la succession de Y _____, 3220 fr. à titre de remboursement d'avance et 17'238 fr. 80 à titre de dépens de première et seconde instances.

Sion, le 16 mai 2024