

C1 19 187

JUGEMENT DU 26 AOÛT 2021

Tribunal cantonal du Valais Cour civile I

Composition : Jérôme Emonet, président; Dr. Lionel Seeberger et Camille Rey-Mermet, juges; Laura Jost, greffière;

en la cause

V _____, W _____, X _____, héritiers légaux de leur père Y _____, décédé en cours de procédure, demandeurs, défendeurs reconventionnels et appelants, représentés par Maître M _____,

contre

Z _____, défendeur, demandeur reconventionnel et appelé, représenté par Maître N _____.

(contrat d'architecte)

appel contre le jugement rendu le 9 août 2019 par le juge du district de A _____

Procédure

A. Donnant suite à la requête de preuve à futur déposée le 18 mars 2009 par Y _____ (xxx C2 09 xxx), le tribunal du district de A _____ a diligenté une expertise, qu'il a confiée à B _____.

Le 22 mars 2010, l'expert B _____ a rendu son rapport, qu'il a complété le 21 octobre 2010 puis le 11 janvier 2011.

La cause a été rayée du rôle le 31 janvier 2011 et le sort des frais (28'000 fr.), prélevés sur les avances respectives des parties, a été renvoyé à fin de cause.

B. Le 19 novembre 2013, Y _____ a ouvert action contre Z _____. Par mémoire-demande rectifié du 13 janvier 2014, il a conclu à ce que celui-ci lui verse 1'973'481 fr. 50 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2013.

Dans son mémoire-réponse du 24 mars 2014, Z _____ a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement de 80'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 28 octobre 2008.

Répliquant le 2 juin 2014, Y _____ a conclu au rejet de la demande reconventionnelle et a porté ses conclusions en paiement à 2'604'316 fr. 50.

Dupliquant le 21 août 2014, Z _____ a confirmé ses conclusions.

Aux premières plaidoiries du 15 janvier 2015, le demandeur a réduit ses conclusions à 1'659'183 fr. 50.

C. L'instruction en première instance a consisté à entendre des témoins par oral et par écrit, ainsi qu'à poser des questions écrites à l'expert B _____.

L'expert C _____, chargé de l'évaluation immobilière de la parcelle no xx1 de la commune de D _____, a rendu son rapport le 15 novembre 2016 et l'a complété le 13 février 2017, ainsi que le 18 avril 2017.

L'expert E _____, chargé d'analyser la qualité phonique de la construction sise sur la parcelle n° xx2 de la commune de D _____, a déposé son rapport le 6 mars 2017 et l'a complété le 9 août 2017.

L'expert F _____ a, quant à lui, déposé, le 6 novembre 2018, un rapport sur les conséquences financières d'un retard de livraison de la construction. Le complément requis par le demandeur a été rejeté par ordonnance en preuve du 7 décembre 2018.

Les parties ont été interrogées en audience du 14 mars 2019. Elles ont renoncé à plaider oralement et ont déposé, le 1^{er} juillet 2019, leurs plaidoiries finales confirmant leurs conclusions respectives.

D. Statuant le 9 août 2019, le juge du district de A _____ (ci-après : le juge de district) a prononcé :

- "1. La demande de Y _____ est rejetée.
2. Y _____ versera à Z _____ un montant de 42'200 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 6 février 2009.
3. Pour le surplus, la demande reconventionnelle de Z _____ est rejetée.
4. Les frais, par 100'000 fr., sont mis à la charge de Y _____.
5. Y _____ versera à Z _____ une indemnité de 75'000 fr., à titre de dépens, ainsi qu'un montant de 2500 fr., en remboursement de ses avances.
6. Dans le cadre de la cause C2 09 XXX, Y _____ versera à Z _____ une indemnité de 2000 fr., à titre de dépens, ainsi qu'un montant de 14'230 fr., en remboursement de ses avances."

E. Le 13 septembre 2019, Y _____ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, principalement, à ce qu'il soit annulé et à ce que Z _____ soit condamné à lui verser 1'194'140 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2013 et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance.

Par réponse du 20 novembre 2019, Z _____ a conclu au rejet de l'appel.

Les parties ont encore chacune déposé des déterminations spontanées, les 16 janvier et 4 février 2020.

F. Y _____ est décédé le 13 juin 2021. Ses héritiers légaux, V _____, W _____ et X _____, lui ont succédé en procédure (art. 560 CC; 83 al. 4 2^{ème} partie CPC) et ont confirmé le mandat de Me M _____. Ils ont dès lors la qualité de partie appelante. Pour la bonne compréhension, Y _____ sera aussi désigné « le demandeur », ou « le maître » ou « le maître de l'ouvrage ».

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Préliminairement

1.1 Dans les affaires patrimoniales, la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) est ouverte contre les décisions finales de première instance, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'occurrence, les dernières conclusions du demandeur s'élevaient à 1'659'183 fr. 50 (art. 94 al. 1 CPC), si bien que le seuil limitant la recevabilité de l'appel est atteint.

Déposé le 13 septembre 2019, l'appel respecte le délai de 30 jours courant dès le lendemain de la réception par le demandeur du jugement motivé expédié le 13 août 2019 (art. 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'instance d'appel examine avec un plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le tribunal de première instance (REETZ/THEILER, 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 griefs soulevés par les parties; elle peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, p. 435 et 439 nos 2396 et 2416). Sous réserve de vices manifestes, l'autorité d'appel limite néanmoins son examen aux arguments des parties (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); elle ne revoit les constatations de fait que si elles sont remises en cause (HOHL, *op. cit.*, p. 435 no 2400).

La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1). Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2).

En l'espèce, sous réserve des griefs insuffisamment motivés mis en évidence ci-après, l'appel satisfait à ces exigences formelles, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

1.3 La modification de la demande en appel est soumise aux conditions de l'article 317 al. 2 CPC. Ne constitue pas une modification au sens de cette disposition la réduction des conclusions du demandeur, qui, par exemple, renonce à une conclusion ou réduit quantitativement ou temporellement une prétention condamnatoire. Une telle démarche est admissible en tout temps (arrêt 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2).

Après avoir conclu devant le juge de district au versement de 1'659'183 fr. 50, la partie appelante a réduit cette prétention en paiement à 1'194'140 fr. en appel.

II. Statuant en fait

2.1 Dans le cadre d'une promotion immobilière qu'il envisageait de réaliser à G _____, sur la parcelle no xx2 de la commune de D _____, Y _____, qui était actif dans l'immobilier depuis plus d'une quarantaine d'années et qui avait déjà réalisé quelques promotions immobilières, avant d'obtenir un master d'expert en matière immobilière en 2009 (cf. dos. p. 1160, ad. all. 110, p. 1169, all. 252^{bis} [admis] et 252^{ter} [contesté] et p. 2063, R/Q198), a pris contact, dans le courant de l'année 2006, avec son ami Z _____, dessinateur en bâtiment, afin qu'il dresse les plans d'architecte du projet et assume la direction des travaux. Aucun contrat écrit n'a été signé par les parties.

2.2 Initialement, le projet prévoyait la construction d'un chalet de quatre appartements, devisé à 1'460'000 fr. le 4 octobre 2006. Le nombre de chalets a ensuite été porté à deux et le nombre d'appartements à huit, avec un garage collectif de huit places. Pour ce projet, Y _____ a reçu, le 29 janvier 2007, une offre de construction clé en main de la part de H _____ SA, chiffrée à 4'739'000 fr.; le lendemain, Z _____ a, quant à lui, établi une offre à trois millions de francs. Par la suite, le nombre d'appartements a été porté à douze, répartis par groupe de six dans deux chalets mitoyens (A-B et C-D), avec un garage collectif de dix places. Le 26 octobre 2007, Z _____ a devisé ce dernier projet à 3'540'000 francs. Le 31 mars 2008, il a porté ce montant à 3'750'000 fr., en intégrant les plus-values (cf. dos. C2 09 xxx p. 249, R/Q4.12.1).

Pour cette promotion, la Banque I _____ a libéré un crédit de construction de deux millions de francs.

2.3 Les parties ont prévu de s'adresser à des entreprises locales pour réaliser le projet (cf. dos. p. 1114, all. 131 [contesté], et p. 1174, all. 293 [contesté]).

L'expert B _____ a confirmé que l'architecte s'était contenté, dans la plupart des cas, de demander aux entreprises locales d'établir des offres sur la base des plans d'exécutions ou sur la base d'avant-métrés sans établir pour chaque corps de métier un cahier de soumission et dresser un tableau récapitulatif des offres pour l'adjudication (cf. dos. SIE C2 09 xxx p. 240, R/Q4.4.1). Cette méthode, qualifiée d'économique et de simpliste par l'expert, présentait le risque de faire perdre à l'architecte le contrôle financier de l'opération, puisqu'il n'a pas établi lui-même le descriptif et les avant-métrés. Le promoteur a accepté les entreprises ainsi proposées (cf. dos. p. 1175, all. 295 et 296 [contestés]) et a lui-même signé les contrats d'entreprise (cf. dos. C2 09 xxx p. 241, R/Q4.4.1).

Z _____ a ensuite dressé plusieurs plans financiers, en affinant au fur et à mesure son estimation des coûts. Pour ce faire et malgré l'absence de procédure de soumission, l'architecte s'est fondé sur les devis et offres des entreprises. Il a ensuite révisé régulièrement le plan financier pour l'adapter aux compléments et aux modifications du projet, avant d'en informer à chaque fois le promoteur (cf. dos. C2 09 xxx p. 249, R/Q4.12.1).

Nonobstant ses dénégations (cf. dos. p. 1188 s., all. 400 et 404 [contestés]), Y _____ a ainsi eu connaissance du plan financier du 11 décembre 2008, de 4'160'000 fr., qui incluait, selon l'expert, les commandes passées par l'architecte, puis de celui du 15 décembre 2008, de 4'099'000 fr. (cf. dos. annexe III p. 19 ss, pièce 47k).

2.4 Le 21 décembre 2009, le coût de la promotion, qui n'était pas encore achevée, a été estimé à 4'295'795 fr. 85 (cf. dos. p. 2067, R/Q214). Lors de la reddition du premier rapport de l'expert B _____ en mars 2010, les coûts de construction ont été arrêtés à 4'335'000 fr., selon les informations fournies par le directeur des travaux J _____, qui les a lui-même reçues de Y _____ (cf. dos. C2 09 xxx p. 250, R/Q4.12.1 et dos. p. 1742, R/Q196).

L'expert a ajouté que, sous réserve des coûts de réfection et de réparation des défauts, ainsi que des inconvénients liés aux changements d'architecte, le coût total de la construction, de l'ordre de 4,4 à 4,5 millions de francs, était justifié (cf. dos. C2 09 xxx p. 250, R/Q4.12.2).

Compte tenu de l'évolution du projet et de son coût, le dépassement de devis a été fixé par l'expert à 8,2 % (cf. dos. C2 09 xxx p. 250, R/Q4.12.1).

3.1 Au début du mois de mai 2006, Z _____ a obtenu l'autorisation de poser un panneau publicitaire sur la parcelle no xx2 afin d'initier la promotion. A la même période, il a terminé le dossier complet et les plans et a déposé une demande d'autorisation de

construire deux fois deux chalets mitoyens, qui a été délivrée le 17 juillet 2006. L'autorisation de construire un garage sous-terrain a finalement été délivrée le 27 mars 2007, sur la base d'une demande du 22 janvier 2007.

Le chantier a débuté le 6 juillet 2007, par des travaux de creusage, et a été interrompu à la mi-novembre 2007 en raison des conditions climatiques hivernales.

3.2 Après avoir différé sa décision sur ce point, Y _____ a choisi, courant novembre 2007, de chauffer les futurs chalets avec une pompe à chaleur géothermique. Z _____ a alors déposé une demande d'autorisation d'effectuer les forages nécessaires à l'installation de la pompe à chaleur, laquelle a été délivrée le 15 mai 2008.

3.3 En juillet 2008, après la réalisation du garage collectif situé sous les chalets mitoyens A-B, Y _____ a demandé de transformer les deux appartements du rez-de-chaussée en un seul appartement. Selon l'ingénieur K _____, cette modification avait entraîné des nouvelles adaptations au niveau de la statique du bâtiment (cf. dos. p. 1555, R/Q127 et dos. C2 09 xxx p. 243, R/Q4.7.1). D'après l'électricien KK _____, la réunion des appartements a imposé des modifications de l'installation électrique, sujettes à plus-values (cf. dos. p. 1553, R/Q123 et R/Q124). L'installateur-sanitaire L _____ a aussi affirmé que ce changement avait conduit à la préparation de nouveaux plans et à la modification des écoulements dans les dalles déjà coulées (cf. dos. p. 1550, R/Q114 et R/Q115).

3.4 Du 2 au 20 octobre 2008, O _____ a remplacé Z _____ à la tête de la direction des travaux et a continué à se charger du suivi du chantier après le retour de vacances du défendeur. Ce dernier a encore collaboré avec O _____ jusqu'à la fin de l'année 2008, voire jusqu'au début de l'année 2009. Entendu en cause, O _____ a confirmé avoir été amené à collaborer avec Z _____, lequel a toujours répondu à ses questions, s'est rendu sur le chantier à plusieurs reprises à sa demande ou à celle de Y _____ et a continué à passer les commandes de façon à ce que les livraisons aient lieu en temps utile (cf. dos. p. 1592 s., R/Q161 et R/Q162).

Le 24 octobre 2008, le demandeur a signifié formellement à Z _____ qu'il lui retirait le suivi du chantier, tâche qui serait poursuivie par O _____, ce qui a été confirmé à l'intéressé par pli du 27 octobre 2008. Les entrepreneurs en ont été informés par voie de circulaire deux jours plus tard. Il ressort des courriers échangés par les parties (cf. dos. annexe III p. 28 s., pièce 47) qu'en décembre 2008, il n'y avait plus aucune collaboration entre elles et qu'elles ne se considéraient plus liées contractuellement.

4.1 Le 2 octobre 2008, les chalets mitoyens supérieurs étaient en voie d'achèvement - il restait à terminer une partie des aménagements extérieurs -, alors que les chalets mitoyens inférieurs étaient au stade du gros-œuvre (cf. dos. C2 09 xxx p. 273, R/Q5.8). L'expert B _____ a observé que, lorsque Z _____ a quitté le chantier, celui-ci accusait un retard d'environ trois semaines, ajoutant que "les problèmes inhérents au remplacement de l'architecte et qui sont intervenus après son départ ont retardé davantage le chantier" (cf. dos. C2 09 xxx p. 274, R/Q5.14). D'après le rapport complémentaire, le retard de trois semaines était dû à l'architecte, qui n'avait pas assez insisté auprès des entreprises pour que les délais contractuels soient respectés, aux entreprises, qui n'avaient pas respecté ces délais et, enfin, au maître de l'ouvrage, qui avait apporté des modifications et des changements en cours de chantier (cf. dos. C2 09 xxx p. 464 s., R/Q22 et R/Q23, et p. 454, R/Q34). De plus, selon l'expert, le calendrier des travaux et les procès-verbaux de chantier dressés par Z _____ permettaient à Y _____ de se rendre compte des retards (cf. dos. C2 09 xxx p. 248, R/Q4.10).

Les acquéreurs d'appartement entendus en cause ont, pour la plupart, évoqué un retard dans la prise de possession. Leurs déclarations sont toutefois loin d'être concordantes sur la durée de ce retard. Ainsi, P _____ a évoqué un mois de retard, alors que son épouse, Q _____, a prétendu qu'il avait été prévu, lors de l'achat, que l'appartement serait livré au printemps, puis à l'été 2008 et qu'ils n'avaient finalement pu emménager qu'à Noël. R _____ a indiqué que l'appartement devait être prêt pour Noël et que, finalement, l'emménagement n'avait eu lieu qu'en février-mars de l'année suivante (cf. dos. p. 1597 ss, R/Q172, R/Q177 et R/Q182). Quant au demandeur, il allègue un retard final dépassant une année.

4.2 Une expertise, confiée à F _____, a été administrée pour tenter de déterminer les conséquences financières dommageables du retard pris par la construction. A la requête du demandeur, la période de retard prise comme hypothèse de travail a été fixée du 1^{er} novembre 2008 au 30 juin 2010.

L'expertise s'est fondée sur la comptabilité établie par le promoteur, dont rien n'indique qu'elle ait fait l'objet d'une vérification, notamment par le fisc, ni qu'elle soit complète. L'expert a, en effet, constaté que les coûts de construction comptabilisés par la promotion (5'922'035 fr. 26) étaient largement supérieurs aux estimations qu'avaient pu en faire l'expert B _____, la Banque I _____ ou encore le défendeur; les "sondages" réalisés dans les pièces justificatives permettent en outre de douter de son exhaustivité (cf. dos. p. 1898 ss). Le total des charges, comptabilisées pour près de six millions, se heurte d'ailleurs à l'estimation de 4,5 millions que le demandeur a lui-même fournie en

procédure (cf. dos. p. 53, all. 44 [contesté]). Après diverses corrections des charges prises en compte, l'expert a conclu que la promotion avait permis de réaliser un bénéfice de 279'427 francs. Faute d'allégué précis (cf. dos. p. 52, all. 38 [contesté]), l'on ignore le bénéfice attendu par le promoteur.

Après avoir relevé que le financement de la construction avait été assuré par des prêts bancaires, des apports de S _____ SA et des apports du demandeur, l'expert a estimé que les fonds provenant de la société anonyme, via le compte actionnaire du demandeur, ne constituaient pas des fonds propres mais un prêt de celle-là. Il a dès lors tenu compte d'un intérêt théorique. Malgré cela, la promotion dégageait encore un bénéfice de 255'428 fr., lequel couvrait donc les "frais d'immobilisation des fonds propres" éventuellement consécutifs au retard de la construction. Il a, en conséquence, estimé qu'il ne pouvait pas retenir un dommage subi par le demandeur-promoteur de ce chef (cf. dos. p. 1903 s.). Lors de son interrogatoire, Y _____ a d'ailleurs admis que la promotion s'était bien "soldée" en 2010 (cf. dos. p. 2066, R/Q212c). Le demandeur s'est en outre borné à évoquer que son "argent n'a pas été productif" et que l'immobilisation de ses fonds propres l'avait empêché de mener d'autres opérations immobilières, sans indiquer lesquelles (cf. dos. p. 51 s., all. 33 et 34 [contestés]). Un éventuel gain manqué ne pouvait dès lors être déterminé, même au moyen de l'expertise réservée à cet effet.

En appel, la partie appelante revient sur cette expertise et se plaint qu'aucun intérêt sur l'argent que Y _____ a investi dans la promotion n'ait été pris en considération, alors que le Tribunal fédéral calcule le rendement net des fonds propres investis dans la chose louée lorsqu'il applique l'article 269 CO. Cette jurisprudence, développée en matière de droit du bail pour juger du caractère abusif ou non d'un loyer en fonction d'un montant censé rentabiliser équitablement l'investissement du propriétaire, ne permet pas de conclure qu'un intérêt sur des fonds propres immobilisés devrait être reconnu comme poste de dommage. En tout état de cause, la partie appelante ne conteste pas le constat de l'expert selon lequel, même s'il fallait retenir des frais d'immobilisation des fonds propres, ceux-ci seraient encore couverts par le bénéfice réalisé, en sorte qu'aucune diminution patrimoniale ne peut être retenue. Pour le surplus, la partie appelante se borne à évoquer d'autres charges (frais de procès et charges d'administration PPE), sans les détailler, ni même les chiffrer. Dans ces circonstances, l'on s'en tiendra au bénéfice estimé par l'expertise.

L'expert F _____ a également chiffré les intérêts débités par les banques et retenu, à ce titre, un montant de 30'652 fr. 04 pour la période du 1^{er} novembre 2008 au 30 juin 2010 correspondant au retard de livraison allégué (cf. dos. 1905).

5.1 Le 1^{er} octobre 2009, Y _____ a acquis la parcelle no xx1 de la commune de D _____, propriété de T _____, pour le prix de 140'000 francs. Il prétend avoir été contraint d'acheter ce terrain, en raison d'un empiètement du garage construit sur la parcelle no xx2, voisine. Ledit empiètement serait consécutif à une erreur d'implantation qu'il impute à Z _____. Il affirme que cette opération immobilière lui aurait causé un dommage, compte tenu de la perte de valeur du terrain après l'entrée en vigueur de la Lex Weber.

Lors de son audition, T _____ a déclaré que, pendant le chantier, le terrassement avait empiété sur sa parcelle, laquelle était à vendre. Il se plaignait du dépôt de matériaux sur son terrain et d'effondrements en limite, sur une dizaine de mètres de long et trois à quatre mètres de profond, provoqués par le terrassement. Il avait écrit à Y _____ pour lui demander de remettre en état sa parcelle et, lors d'une rencontre sur place, avait proposé qu'il l'achète, en lui faisant remarquer que cela lui coûterait sûrement moins cher qu'une remise en état. De l'avis du vendeur, c'est pour cette raison et parce que l'acquisition de la parcelle voisine assurait du dégagement pour les fenêtres du premier niveau de la future construction que le demandeur l'avait acquise (cf. dos. p. 1537 s., R/Q66 et R/Q67).

Après avoir estimé la valeur de la parcelle no xx1 à 125'000 fr. dans son rapport du 15 novembre 2016 et relevé que les conséquences de la Lex Weber étaient calamiteuses pour la commercialisation de ce type de parcelle, l'expert C _____ a, dans son rapport complémentaire du 13 février 2017, exprimé des doutes quant au fait que Y _____ ait pu envisager une plus-value sur la vente de cette parcelle avant la votation de la Lex Weber. Rappelant que la loi en question autorisait toujours la vente de résidences principales et de terrains, l'expert a considéré que l'éventail de la clientèle potentielle s'était certes réduit, mais que les prix - notamment ceux des appartements et des chalets construits à G _____ - étaient restés les mêmes; et l'expert d'ajouter que les transactions des derniers mois permettaient d'affirmer qu'il n'y avait pas eu de baisse drastique des prix de vente, y compris pour les terrains à bâtir (cf. dos. p. 1807).

Le juge de district a observé que les explications du demandeur quant aux raisons qui l'ont mené à acquérir la parcelle no xx1 ne concordaient pas avec celles du vendeur et que l'existence même d'un empiètement définitif imputable à une erreur d'implantation n'était pas établie.

5.2 Selon le maître de l'ouvrage, il a eu, du fait de "malfaçons dues à la mauvaise surveillance du chantier" des litiges avec l'entreprise U _____ et l'entreprise

AA _____ et BB _____ SA, lesquelles auraient, en définitive, dû entreprendre des travaux correctifs, retardant d'autant la livraison des appartements aux acquéreurs et lui occasionnant des frais de 30'000 fr. (cf. dos. p. 60 s., all. 98 ss [contestés]).

CC _____, dont l'entreprise s'est chargée du plâtre et de l'isolation extérieure (cf. dos. p. 1542, R/Q68) a admis avoir eu un litige avec Y _____. A la suite des travaux que son entreprise a réalisés, une isolation complémentaire a dû être posée. S'il a exclu tout retard consécutif à cette problématique (cf. dos. p. 1542, R/Q72), l'intéressé a directement mis en cause les plans remis par Z _____. Le juge de district a relevé que ce témoignage devait toutefois être examiné avec circonspection, car l'entrepreneur possédait un intérêt direct à reporter la responsabilité des faits sur le défendeur, ne serait-ce que pour pouvoir encaisser le solde de sa créance. L'expertise B _____ n'accrédite pas le lien entre les plans de l'architecte et le défaut de l'isolation, mais relève, au contraire, que l'entreprise U _____ n'a pas tenu compte des instructions de l'architecte (cf. dos.C2 09 xxx p. 446, R/Q5). Ce dernier a déclaré à l'expert qu'il aurait dû mieux surveiller ces travaux et exiger de l'entreprise qu'elle les refasse correctement. L'expert relève que "[s]i [Z _____] a discuté des détails (cf. PV pièce 15) et demandé à l'entreprise U _____ de rectifier les aplombs, celle-ci n'en a pas tenu compte puisque des défauts ont été constatés" (cf. dos.C2 09 xxx p. 446, R/Q4).

DD _____, dont l'entreprise s'est chargée des charpentes et des menuiseries extérieures (cf. dos. p. 1546, R/Q88), a aussi concédé avoir eu un litige au sujet du chantier. Selon lui, le problème était lié au revêtement de la façade et à de l'humidité dans les locaux : lors de la pose des chapes, les locaux n'ont pas été suffisamment ventilés et l'humidité accumulée a endommagé les façades (cf. dos. p. 1546, R/Q89). D'après son souvenir, au moment de la pose des chapes, O _____ remplaçait Z _____. Et l'entrepreneur d'ajouter que le problème, entretemps réglé, n'avait occasionné ni retard, ni désagréments pour les acquéreurs (cf. dos. p. 1547, R/Q94 et R/Q96), ce que son associé de l'époque, EE _____, a confirmé (cf. dos. p. 1557 s., R/Q134, R/Q137 et R/Q139). B _____, qui est également intervenu en qualité d'expert judiciaire dans le litige ayant opposé Y _____ à AA _____ et BB _____ SA, a constaté, dans son rapport du 12 novembre 2009, que les travaux réalisés présentaient des défauts (cf. dos. p. 988 s., R/Q11). A la question de savoir si la direction du chantier avait été insuffisante et si cela avait eu des conséquences sur l'exécution des travaux de AA _____ et BB _____ SA, l'expert a répondu que, surtout pour la réalisation des deux derniers chalets A-B, le suivi du chantier avait laissé à désirer, en rappelant

que, vers la mi-octobre 2008, Y _____ avait chargé O _____ de suivre le chantier à la place de Z _____, lequel a, au début de l'année 2009, informé l'entreprise AA _____ et BB _____ SA que son mandat d'architecte était terminé. Le dernier procès-verbal de séance de chantier dirigée par Z _____ date du 2 octobre 2008; depuis lors, O _____ n'en avait plus fait. Tous ces éléments montraient, selon l'expert, une désorganisation du chantier dans la mesure où les entreprises n'étaient pas tenues par une surveillance continue et efficace, ce qui pouvait expliquer, en partie du moins, les détails non exécutés correctement; il fallait cependant aussi compter sur le professionnalisme des entreprises pour obtenir un travail conforme aux règles de l'art (cf. dos. p. 989 s., R/Q12 et R/Q13).

Le premier juge a estimé que les éléments qui précèdent ne suffisaient pas pour retenir un rapport de causalité entre le manque de surveillance du chantier attribué à Z _____ et les litiges pour malfaçons qui ont opposé le maître de l'ouvrage aux entreprises U _____ et AA _____ et BB _____ SA. En outre, le dommage invoqué en lien avec ces procédures n'était nullement prouvé par le demandeur.

5.3 L'expert B _____ a établi une liste des malfaçons et évalué le coût des réparations à 95'763 fr., en précisant que, moyennant ces travaux, aucune moins-value ne subsisterait.

Il a ainsi relevé que l'étanchéité sur la dalle du garage avait dû être entièrement reprise par la maison FF _____ pour un coût supplémentaire de 21'000 fr., que l'isolation périphérique avait dû être réparée par la maison GG _____ et HH _____ pour un coût de 19'400 fr., que l'isolation phonique entre le local technique et l'appartement adjacent avait dû être refaite sur les recommandations de l'expert acousticien, que la ventilation des façades en bois était insuffisante et qu'elle avait dû être rectifiée pour un coût total de 12'000 fr., que la taille du mobilier de l'une des cuisines avait dû être rectifiée en fonction de celle du local pour 1000 fr., que les clous de fixation des baguettes en verre avaient rouillé et avaient été changés pour 500 fr., que les portes-fenêtres du rez-de-chaussée des chalets A-B n'étaient pas assez hautes, ce qui impliquait un surhaussement du revêtement extérieur de la terrasse et de l'isolation sous la chape du rez-de-chaussée pour un coût estimé à 10'043 fr.; que l'absence de ventilation des cuisines aux combles impliquait de percer la toiture composée de nombreux éléments de construction pour un coût supplémentaire de 1000 fr., que les escaliers hélicoïdaux des combles commandés chez JJ _____ ne correspondaient pas aux évidements et avaient été remplacés par des escaliers fabriqués sur mesure par un menuisier, d'où un surcoût de 15'000 fr., qu'un vide entre l'escalier et le mur de la cage d'escalier qui mène au garage

avait dû être comblé pour un coût de 1000 fr. et, enfin, que les portes commandées chez II _____ avaient toutes dû être modifiées (cf. dos. C2 09 xxx p. 267 s., R/Q4.43).

En réponse aux questions complémentaires des parties, l'expert s'est encore exprimé sur les défauts précités de la manière suivante : pour l'étanchéité de la dalle du garage, il a constaté que ce travail avait eu lieu peu avant le départ de Z _____ et que, selon les dires de ce dernier, l'entreprise en charge avait effectué une mise hors d'eau provisoire avant de reprendre son travail au printemps et qu'elle était ainsi répartie sur une base qu'il aurait réparée, sans qu'il n'y ait de frais supplémentaires (cf. dos. C2 09 xxx p. 446, R/Q3); selon l'expert, la réparation de l'étanchéité était la conséquence du changement d'architecte (cf. dos. C2 09 xxx p. 457, R/Q42, et p. 456, R/Q39 *in fine*). S'agissant de la taille du mobilier de cuisine, l'expert a pris note des remarques du défendeur selon lesquelles c'était le cuisiniste qui avait pris les mesures et que lui-même n'était plus sur le chantier au moment de la pose (cf. dos. C2 09 xxx p. 447, R/Q7). L'expertise complémentaire confirme que les portes-fenêtres avaient déjà été commandées lorsque Y _____ a décidé de ne créer qu'un appartement au rez-de-chaussée, imposant ainsi une différence de niveau (cf. dos. C2 09 xxx p. 447, R/Q8, et p. 455 s., R/Q39). Pour les escaliers hélicoïdaux, l'expert a admis qu'il eut été aisé d'adapter les kits commandés chez JJ _____ à moindres frais et a émis l'hypothèse que cette solution n'avait pas été retenue en raison de la reprise du chantier par quelqu'un d'autre (cf. dos. C2 09 xxx p. 447 s., R/Q9 à R/Q11, et p. 455 s., R/Q39). Quant au vide entre l'escalier et le mur de la cage d'escalier, il était imposé par les plans d'ingénieur, pour des questions d'alignement, et sa fermeture avait été dûment planifiée par l'architecte (cf. dos. C2 09 xxx p. 448, R/Q14 à R/Q16). Enfin, le surcoût lié à la modification des portes II _____ n'en n'était pas un puisque la promotion avait réalisé une économie de 6420 fr. au minimum sur une commande de porte équivalente construite sur mesure (cf. dos. C2 09 xxx p. 449, R/Q18).

5.4 En première instance, le maître de l'ouvrage invoquait deux autres défauts - problèmes d'isolation phonique et de raccordement téléphonique -, décelés après la réalisation de l'expertise judiciaire. Le jugement querellé retient que ces défauts ne peuvent être mis en lien avec une erreur de planification ou à une surveillance indigente du chantier par Z _____. La partie appelante n'entreprend pas cette constatation des faits, en sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

6.1 En ce qui concerne les prestations d'architecte fournies par Z _____, l'expert B _____ a confirmé que celui-ci avait réalisé les plans d'exécution et de détails. L'expertise n'a décelé aucune erreur de conception, ni de planification

(cf. dos. C2 09 xxx p. 238 s., R/Q4.2 et R/Q4.3, p. 451 s., R/Q4.25 et R/Q4.26, et p. 455 s., R/Q39). Il a cependant relevé qu'en ce qui concernait les plans d'exécution du second œuvre et les plans de détails, ceux-ci étaient trop schématiques et pas assez précis. Les entreprises concernées avaient alors besoin de compléments d'information pour poursuivre leur travail, et ce bien que les procès-verbaux de chantier tels que rédigés eussent pu servir d'apport supplémentaire d'informations (cf. dos. C2 09 xxx p. 451, R/Q24). Ayant son bureau hors canton et ne pouvant par conséquent être tous les jours sur le chantier, l'architecte aurait dû, d'après l'expert, attacher beaucoup plus d'importance à ces détails (cf. dos. C2 09 xxx p. 237 s., R/Q4.1.1 et R/Q4.1.3). Toujours selon l'expert, il n'est pas suffisant de suivre le chantier une ou deux fois par semaine pour assurer un travail correct et dans les règles de l'art, ainsi que la terminaison des travaux dans les délais (cf. dos. C2 09 xxx p. 248 s., R/Q4.11.1).

Considérant que le travail fourni par Z _____ ne correspondait pas entièrement au descriptif des prestations prévu par la norme SIA 102, l'expert B _____ a estimé le montant des honoraires auquel l'architecte pouvait prétendre. Il a relevé une prestation incomplète en lien avec la phase d'étude du projet (en raison notamment d'absence de recherche de partis et d'estimation sommaire, ainsi que d'études de détail lacunaires et peu précises), avec celle d'appel d'offres (étant rappelé que cette phase s'est résumée à demander des devis aux entreprises locales), de même qu'avec celle de la réalisation (dès lors, entre autres, que des éléments manquaient dans les plans d'exécution). Pour le reste, la réduction - de 51 % au total - s'expliquait essentiellement par la fin prématurée du mandat de l'architecte (cf. dos. C2 09 xxx p. 265 s., R/Q4.42.2).

Les critiques, plus sévères, de l'expertise privée diligentée par le demandeur - laquelle n'a pas pris en compte le point de vue et les explications du défendeur - n'ont pas été retenues par le juge de district, celles-ci n'étant corroborées par aucun autre élément du dossier. La partie appelante y oppose que, étant intervenu plus tôt, l'expert privé était plus à même de juger des prestations de l'architecte. Or, elle constate elle-même que, en dehors du retard pris dans la construction (cf. *infra* consid. 10.4.2), les mêmes manquements ont été admis par les deux experts, qui s'accordent sur "tous les points". L'on peut dès lors s'en tenir, comme le premier juge l'a fait, à l'expertise menée dans le cadre de la procédure judiciaire, qui a respecté le droit d'être entendu des deux parties.

III. Considérant en droit

7. Dans un premier grief, la partie appelante reproche au juge de première instance d'avoir nié la responsabilité de l'architecte pour le dépassement du devis.

7.1 Dans le cadre d'une exécution correcte du mandat confié, l'architecte doit établir soigneusement l'estimation des coûts de construction - appelée devis - et vérifier que ces derniers correspondent à l'évaluation faite, surtout lorsque les travaux ont commencé; en cas de doute à ce sujet, il doit s'en ouvrir au maître de l'ouvrage (ATF 119 II 249 consid. 3b; arrêt 4D_131/2009 du 16 décembre 2009 consid. 3.3.2). En effet, les risques relatifs aux coûts ne sont, la plupart du temps, pas reconnaissables pour le maître sans une information idoine de son architecte (arrêt 4C.300/2001 du 27 février 2002, consid. 2c). Le devis est ainsi un pronostic, établi par l'architecte, sur les coûts prévisionnels des travaux de construction exécutés par des tiers. Par définition, il ne peut être absolument fiable et définitif. Pour cette raison, l'architecte dispose en principe d'une marge de tolérance, à l'intérieur de laquelle son co-contractant doit accepter une certaine incertitude (FÉROLLES, *Le dépassement du devis de l'architecte, Analyse de droit suisse de la responsabilité contractuelle*, 2017, p. 131, nos 448 s. et les références citées).

Si le devis est généralement établi lors de la phase principale d'étude de projet, il arrive en pratique que l'architecte et le maître de l'ouvrage conviennent de repousser son élaboration, notamment pour la faire concorder avec l'appel d'offres, en vue d'améliorer la fiabilité du devis (FÉROLLES, *op. cit.*, p. 132, no 451 et les références citées). Plus on avance dans le projet, plus l'architecte doit établir les coûts prévisionnels de manière détaillée et précise. L'établissement du devis n'est soumis à aucune forme particulière (art. 11 al. 1 CO), même si la forme écrite est souvent privilégiée.

7.2 La correcte estimation des coûts de construction permet au maître de prendre les décisions et dispositions qui s'imposent, en procédant par exemple à des ajustements du projet, voire en renonçant à le réaliser si la situation l'exige. Il faut considérer que l'architecte qui évalue mal les coûts - compte tenu de la marge de tolérance inhérente à toute estimation - donne une information erronée à son mandant. La responsabilité du chef d'une fausse information entraîne l'obligation de réparer le dommage résultant de la confiance déçue qu'a subi le maître en tenant l'estimation pour exacte et en prenant ses dispositions en conséquence (ATF 119 II précité consid. 3b; FÉROLLES, *op. cit.*, p. 172 s., no 588 et les références citées).

La confiance du maître est déçue lorsque la réalisation de l'ouvrage s'avère finalement plus onéreuse par rapport à ce qu'il était en droit de comprendre sur la base des informations fournies par l'architecte (FÉROLLES, *op. cit.*, p. 169, no 577 et la référence citée). Savoir de quoi le maître et l'architecte sont convenus en lien avec l'estimation des coûts et, en particulier, le degré de fiabilité de celle-ci, est une question d'interprétation des volontés. Le juge doit examiner quelle confiance le mandant pouvait, compte tenu des circonstances propres à l'espèce, accorder au calcul des coûts de l'architecte (arrêt 4A_210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 4.2.2.1 et les références citées). En l'absence d'accord des parties sur ce point, une approximation de l'ordre de 10 % est en général admise pour les nouvelles constructions, en référence au Règlement SIA 102 (arrêt 4A_271/2013 du 26 septembre 2013 consid. 2.1). Cette marge de tolérance est destinée à compenser les incertitudes qui sont liées à l'estimation des coûts, à la réalisation des travaux de construction et aux changements de circonstances qui peuvent survenir en cours de réalisation. Au-delà, l'architecte est présumé avoir violé son devoir de diligence dans l'estimation des coûts de construction; il ne peut alors s'exonérer de sa responsabilité qu'en prouvant qu'il n'a commis aucune faute (arrêt 4C.424/2004 du 15 mars 2005 consid. 3.2.2.1).

Il incombe au maître de prouver que, s'il avait obtenu des informations exactes, il aurait adopté un comportement différent et donc épargné certains frais. Il suffit, en principe, qu'il paraisse vraisemblable, sur la base des circonstances concrètes du cas d'espèce, que le maître aurait pu épargner certains coûts (arrêt 4C.71/2003 du 27 mai 2003 consid. 3).

7.3 Le dépassement du devis proprement dit, qui engage la responsabilité de l'architecte pour fausse information, consiste en une simple estimation inexacte des coûts de la construction (oubli de certains postes, erreur de calcul, mésestimation de la quantité des prestations ou de leur prix, etc.). Il doit être distingué des coûts supplémentaires causés par l'architecte en violation du contrat (ATF 119 II précité consid. 3b). Il s'agit là de coûts - tels que ceux liés à des malfaçons ou à un retard (arrêt 4D_131/2009 précité consid. 3.3.2) - qui auraient pu être épargnés par une conduite correcte du chantier; ils sont indépendants de l'établissement d'un devis. L'architecte doit les prendre à sa charge si une faute peut lui être imputée (ATF 122 III 61 consid. 2a).

De même, les modifications de commande du maître en cours de réalisation ne représentent pas un dépassement du devis imputable à l'architecte (ATF 119 II précité consid. 3b). Celui-ci est néanmoins tenu de renseigner le maître sur les risques financiers induits par le changement projeté.

7.4 Le devoir d'information de l'architecte ne se confond pas avec l'établissement du devis, puisqu'il lui incombe de contrôler continuellement si l'évolution des coûts reste dans les limites de sa dernière estimation et, le cas échéant, d'informer immédiatement le maître des écarts de coûts, y compris ceux résultant de modifications de commande (arrêt 4C.424/2004 précité consid. 3). Ici aussi, l'étendue du devoir de contrôle et de révision des coûts découle de la convention concrète des parties.

8.1 Se ralliant aux constatations de l'expert B _____, le premier juge a retenu, *in casu*, un dépassement de devis proprement dit de 8,4 % (*recte* : 8,2 % [cf. jugement déféré p. 13 consid. 2f]) et a nié une violation par Z _____ de son devoir d'information.

La partie appelante conteste cette appréciation. Elle argue que le magistrat aurait comparé le coût final de l'ouvrage, soit 4'500'000 fr., non pas avec le coût devisé par l'architecte, mais avec l'évaluation des coûts effectifs de construction établie en 2010 par l'expert, soit 4'335'000 francs. Cependant, une telle comparaison aurait révélé un écart de coûts de 3,8 % ($4'500'000 \text{ fr.} \times 100 / 4'335'000 \text{ fr.}$) et non de 8.2 %. Il apparaît ainsi que la comparaison a bien été faite entre les coûts pronostiqués par Z _____ en décembre 2008, à savoir 4'160'000 fr., et le prix final de l'ouvrage tel qu'avancé par le demandeur et jugé crédible par l'expert ($4'500'000 \text{ fr.} \times 100 / 4'160'000 \text{ fr.} = 8,2 \%$).

L'on comprend toutefois de l'argumentaire de la partie appelante que, selon elle, seul le montant de 3'750'000 fr. articulé par l'architecte en mars 2008, incluant les plus-values liées au projet de construction de deux chalets de douze appartements et d'un garage collectif, pouvait être considéré comme un devis, les estimations de coûts ultérieures n'étant que des projections de l'évolution des coûts en temps réel. Le dépassement de devis serait donc de 20 % ($4'500'000 \text{ fr.} \times 100 / 3'750'000 \text{ fr.}$), ce qui consacrerait une violation par l'architecte de son devoir d'information.

8.2 Ce raisonnement ne saurait être suivi. Tout d'abord, le maître n'a pas démontré, alors qu'il en avait la charge (FÉROLLES, *op. cit.*, p. 275, no 917), que cet écart de coûts de 750'000 fr. constituait un dépassement de devis. Au contraire, il a soutenu que le surcoût de la promotion s'expliquait par des travaux de remise en état (cf. dos. p. 54 et 62, all. 54 et 106 [contestés], p. 2067, R/Q215), par le retard pris en raison d'un manque de surveillance du chantier (cf. dos. p. 2083) et par un manque de professionnalisme dans le processus du choix des entreprises, ne faisant ainsi pas de distinction entre la mauvaise estimation des coûts qu'il reprochait au défendeur et les coûts supplémentaires qu'il lui imputait. Au demeurant, et contrairement aux affirmations du demandeur

selon lesquelles le projet n'aurait pas été modifié, à tout le moins depuis le devis établi en mars 2008, il s'avère qu'en juillet 2008, Y _____ a demandé que les deux appartements du rez-de-chaussée des chalets A-B soient réunis en un seul, ce qui, d'après les entreprises concernées et l'expert, a engendré des travaux supplémentaires (adaptations au niveau de la statique du bâtiment, modifications de l'installation électrique sujettes à plus-values, modification des écoulements dans les dalles déjà coulées). L'on ne peut non plus souscrire à la thèse d'une sous-évaluation crasse des coûts par l'architecte en se fondant sur la comparaison entre l'offre de H _____ SA (4'739'000 fr.) et celle de Z _____ (3'000'000 fr.), dès lors que, de l'aveu même du demandeur, des différences existaient entre celles-ci, notamment en ce qui concerne la qualité des matériaux proposés et les entreprises choisies (cf. dos. p. 1114, all. 130 et 131 [contestés], p. 1173 s., all. 280 et 293 [contestés] et p. 2068, R/Q216). A noter que le coût final de la construction, évalué à 4'500'000 fr., reste inférieur à l'offre de H _____ SA, ce alors que la promotion a pris de l'ampleur, tant au niveau du nombre d'appartements que de la taille du garage collectif. Enfin, si l'expert a relevé une erreur de calcul dans la formule d'autorisation de construire s'agissant des volumes des chalets et du garage (cf. dos. C2 09 xxx p. 269, R/Q5.1), il n'en a pas déduit une mauvaise estimation des coûts par l'architecte.

L'on ne peut en effet retenir que l'architecte ait mal informé le maître sur les coûts provisionnels de la construction. Il sied de rappeler que les parties au contrat - non écrit - d'architecte se sont entendues pour renoncer à une procédure de soumission au profit du choix d'entreprises locales, si bien que Z _____ a évalué les coûts de construction à partir des informations reçues de celles-ci, sans établir de cahier de soumission ni dresser de tableau récapitulatif des offres pour l'adjudication, mais en élaborant des plans financiers régulièrement révisés. La partie appelante, sans motiver sa contestation, nie avoir accepté ce mode de faire. Il n'est cependant pas remis en cause que les parties avaient prévu de s'adresser directement à des entreprises de la région, sans passer d'appel d'offres, et que le promoteur a signé les contrats d'entreprise ainsi présentés. Lorsqu'elle affirme que l'architecte, qui perçoit une rémunération, doit, en tous les cas, respecter son devoir de diligence, la partie appelante perd de vue que le fait que la méthode choisie ait été qualifiée d'économique et de simpliste par l'expert ne signifie pas que le défendeur a violé ses obligations découlant du contrat conclu. Il a, à cet égard, été tenu compte du fait que les prestations de Z _____ dans cette phase du projet étaient inférieures à l'activité d'appel d'offres pour laquelle la norme SIA prévoit une rémunération complète, en ce sens que les honoraires réclamés à ce titre ont été réduits (cf. dos. C2 09 xxx p. 265 s., R/Q4.42.2 et p. 452, R/Q28). Dès lors qu'il avait été convenu

de renoncer à une procédure de soumission et de s'en remettre aux offres des entreprises, le demandeur, qui n'en était pas à sa première promotion immobilière et qui n'était pas novice dans le domaine, ne pouvait ignorer qu'une estimation fiable des coûts s'en trouvait reportée. Comme le révèle l'expertise, l'architecte a, en effet, dû affiner celle-ci au fur et à mesure, en se fondant sur les offres et devis reçus. Dans ces circonstances, les estimations de coûts établies par Z _____ en décembre 2008, dont Y _____ a été immédiatement nanti, ont, à juste titre, été prises en compte par l'expert pour juger de l'écart de coût final et de la mesure dans laquelle la confiance du maître dans le pronostic financier de la construction avait été déçue. Même en retenant la dernière information sur les coûts communiquée par l'architecte au maître, à savoir celle du 15 décembre 2008 plutôt que celle du 11 décembre précédent, le dépassement de devis proprement dit reste dans la marge d'incertitude inhérente à ce genre de construction (4'500'000 fr. x 100 / 4'099'000 fr. fr. = 9,8 %).

8.3 En tout état de cause et comme le relève le jugement entrepris, le maître n'a pas rendu vraisemblable qu'il aurait agi différemment s'il avait connu le coût final du projet. La partie appelante se contente, à cet égard, de soutenir que la volonté de Y _____ de ne pas investir plus de 3'750'000 fr. dans le projet était reconnaissable par l'architecte, sans étayer cette version des faits. Or, l'on peut certes inférer de son refus de l'offre de H _____ SA qu'il n'était pas prêt à déboursier 4'739'000 fr. pour une promotion de huit appartements, mais non pas encore qu'il n'était pas disposé à consacrer quatre millions et demi pour un ouvrage de plus grande ampleur, incluant les modifications, sujettes à plus-values, qu'il a requises. Rien n'indique non plus que l'intéressé, qui avait déjà mené des promotions immobilières par le passé, ait, à réception de la dernière estimation des coûts réalisée par Z _____ en décembre 2008 et pronostiquant un investissement final de plus de quatre millions de francs, sollicité un aménagement du projet ou pris d'autres mesures pour épargner certains coûts, afin, comme il l'avance, de maintenir la promotion dans le cadre admissible de ses apports financiers et notamment du crédit de construction contracté. Au contraire, le maître a relaté que, à la fin décembre 2008, il avait établi avec son nouveau directeur des travaux, J _____, une estimation du coût de la construction à 4'335'000 fr. afin de négocier avec la banque un crédit supplémentaire (cf. dos. p. 2065, R/Q207). Le promoteur, qui a réalisé un bénéfice grâce à cette opération immobilière, n'a ainsi pas démontré que l'ouvrage construit lui était subjectivement inutile, ni qu'il dépassait ses possibilités financières.

Sur le vu de ce qui précède, force est de constater que la partie appelante n'a pas établi les conditions fondant sa prétention en réparation du dommage occasionné par un dépassement de devis.

9. La partie appelante reproche ensuite à l'autorité de première instance de ne pas avoir retenu une responsabilité de l'architecte pour les coûts supplémentaires que celui-ci lui aurait occasionnés, en violation de ses obligations contractuelles.

9.1 Il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat d'architecte global, les prestations à fournir par Z _____ portant non seulement sur la planification, mais également sur la direction des travaux. Selon la jurisprudence, il s'agit d'un contrat mixte, soumis aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise selon les prestations de l'architecte en cause (ATF 134 III 361 consid. 5.1 et 6.2.2; 127 III 543 consid. 2a).

Lorsque l'architecte fournit une prestation dont il peut garantir le résultat, telle que l'élaboration de plans, sa responsabilité relève du contrat d'entreprise. Ainsi, si son plan est défectueux et que cela occasionne un défaut de construction ou un autre dommage au maître, il répond sur la base de la garantie pour les défauts (art. 363 ss CO). Lorsque l'architecte fournit un service, en promettant toute sa diligence, en particulier, lorsqu'il assume la direction des travaux, il répond sur la base de l'article 398 CO, en relation avec les articles 97 ss CO, du dommage résultant d'une violation de cette promesse. Dans l'un et l'autre de ces régimes de responsabilité, le dommage doit être imputable à l'architecte, c'est-à-dire apparaître comme la conséquence du comportement qui lui est reproché, que ce soit la livraison de plans défectueux (GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6^e éd., 2019, p. 1133, no 2737) ou le manque de diligence dans l'exécution de son mandat (JEANPRÊTRE, *La responsabilité contractuelle du directeur des travaux de construction*, 1996, p. 130 ss; GAUCH/TERCIER, *Le droit de l'architecte*, 3^e éd., 1995, p. 183, no 572).

Les règles ordinaires sur la causalité naturelle et adéquate trouvent application (cf. not. arrêt 4C.269/2003 du 15 décembre 2004 consid. 4.1). Conformément à la règle générale, le fardeau de la preuve du lien de causalité incombe à la partie qui entend en déduire des droits (art. 8 CC). La causalité naturelle est une question de fait. Le rapport de causalité naturelle doit, en outre, être adéquat; autrement dit, la cause de l'atteinte doit être un fait qui, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, était propre à entraîner un effet du genre de celui qui s'est produit, en sorte que la survenance de ce résultat paraît de façon générale favorisée par le fait en question. Il s'agit là d'un point de droit.

9.2 Dans le cadre de l'exécution de travaux de construction, il peut arriver que l'architecte commis par le maître contribue, par la mauvaise exécution de son propre contrat, à la survenance d'un défaut de l'ouvrage (cf. art. 371 al. 2 CO) ou d'un autre dommage dont l'entrepreneur doit également répondre sur la base de son contrat de construction. Si les conditions de la responsabilité sont remplies aussi bien pour l'entrepreneur que pour l'architecte, ils répondent tous deux du dommage (cf. ATF 93 II 317 consid. 2a). Chacun répond, à sa façon, pour le même dommage; le fait que l'un réponde est sans influence sur la responsabilité de l'autre. Leurs responsabilités sont "de même rang" et non dans un rapport de subsidiarité. La pluralité des responsables ne doit pas conduire à un enrichissement du maître. Ainsi, l'obligation de l'architecte de réparer le dommage s'éteint si le maître a déjà obtenu satisfaction sur le plan financier, notamment grâce à la réfection de l'ouvrage par l'entrepreneur (GAUCH, *op. cit.*, p. 1134 s., no 2741 ss)

L'architecte chargé de la direction des travaux doit assurer un suivi régulier du chantier et surveiller l'exécution de l'ouvrage par les entrepreneurs. Il convient d'examiner, dans chaque cas, si le mandataire du maître a satisfait à cette obligation et, si tel n'est pas le cas, de déterminer si son manquement a causé, ou contribué à causer, un dommage. L'architecte ne répond pas de tout ce qui se passe sur le chantier qu'il doit surveiller, mais uniquement de sa propre faute. Sa responsabilité est engagée lorsque sa surveillance du chantier a été déficiente et qu'elle a causé - seule ou en concours avec le fait des entrepreneurs - un dommage. Il est responsable pour les fautes commises dans l'exécution des travaux qu'il pouvait constater lors de ses visites ordinaires et qu'il avait le devoir d'empêcher en prenant des mesures et des dispositions idoines (SCHAUMANN, *Jurisprudence sur le droit de l'architecte*, 4^e éd., 1999, p. 36 s., nos 77a et 77b). Puisqu'il s'agit de se demander si le dommage serait survenu si l'architecte s'était conformé à ses obligations, il s'agit d'une causalité hypothétique, qui peut être retenue au stade de la vraisemblance prépondérante. Il faut, mais il suffit, dès lors que, au vu des faits établis et de l'expérience de la vie, d'autres circonstances que celles invoquées par le lésé ne jouent pas, pour le fait concerné, de rôle déterminant ni n'entrent raisonnablement en considération (arrêt 4A_543/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2.3 et les références citées).

10.1 En la présente affaire, le juge de district a considéré qu'il n'avait pas été établi, à satisfaction, que l'inexécution par Z _____ de certaines prestations d'architecte ait causé un préjudice à Y _____; les faits constatés ne permettaient en particulier pas de discerner les responsabilités des diverses personnes impliquées dans le chantier (architecte, promoteur et entrepreneurs).

La partie appelante rappelle que, d'après l'expertise B _____, le défendeur a effectué une prestation incomplète dans le cadre de l'établissement des plans et de la direction des travaux. Toujours selon elle, ces manquements seraient à l'origine du retard accusé par le chantier et des malfaçons qui, selon l'expert, affectaient l'ouvrage. Dès lors que l'architecte avait violé ses obligations de mandataire, il lui appartenait d'indemniser les coûts supplémentaires liés au retard et aux défauts, et ce indépendamment de l'éventuelle responsabilité des entrepreneurs.

10.2 En objectant que le magistrat ne pouvait retenir que des manquements de l'architecte avaient été mis en évidence par l'instruction, sans en tirer de conséquences, non seulement sous l'angle des honoraires auxquels celui-ci pouvait prétendre, mais aussi du point de vue de sa responsabilité pour les dommages subis par le maître, la partie appelante perd de vue que, pour retenir une telle responsabilité, un rapport de causalité naturelle doit exister entre lesdits manquements et lesdits dommages. Il n'appartient pas au juge d'établir ce fait, mais au demandeur de rendre l'enchaînement causal dont il se prévaut suffisamment convaincant.

Or, le jugement déféré retient que le demandeur n'est pas parvenu à démontrer que la violation par l'architecte de ses obligations ait été à l'origine des divers préjudices invoqués. La partie appelante n'entreprend pas, de manière détaillée, cette constatation de fait et se contente d'affirmations générales, selon lesquelles la violation par le défendeur du devoir de diligence qui découlait de son mandat global d'architecte engage sa responsabilité pour les défauts et le retard constatés par expertise.

Comme l'a rappelé le premier magistrat, il n'appartient pas à l'expert de s'exprimer sur la responsabilité de l'architecte, de l'entrepreneur ou du maître de l'ouvrage. Dès lors qu'il s'agit d'éclaircir un point de fait, rien ne l'empêche, en revanche, de se prononcer sur la relation de cause à effet qui, d'après son expertise, existe entre le comportement d'une personne et la survenance d'un résultat (malfaçon, retard ou autre).

10.3 En ce qui concerne les plans conçus par Z _____, l'expert a mis en évidence que certains d'entre eux étaient trop schématiques, avec pour conséquence que les entreprises concernées avaient besoin d'informations supplémentaires pour réaliser leurs travaux. L'expert ne retient pas que cet état de fait ait engendré un retard particulier ou aggravé le retard imputé, entre autres, à une direction des travaux insuffisante (cf. *infra* consid. 10.4.2), ni que le caractère insuffisamment détaillé des plans ait conduit à la survenance de malfaçons lors de l'exécution de l'ouvrage.

La partie appelante se contente d'affirmer qu'une "quantité astronomique de défauts" a découlé des plans incomplets de l'architecte. Il cite, à ce titre, les "ventilations oubliées" - alors que l'expert n'a retenu aucune erreur de planification mais a jugé que la solution, économique, d'installer les conduits d'évacuation à l'extérieur était, de son point de vue, inesthétique (cf. dos. C2 09 xxx p. 451, R/Q25) - ou encore l'"absence d'isolation lacunaire", sans que l'on ne sache à quel défaut il se réfère. La partie appelante ne critique pas les réserves du premier juge quant à la force probante des déclarations de CC _____, lequel a incriminé les plans établis par Z _____ alors que l'expert a reproché à l'entreprise d'isolation extérieure de ne pas s'être conformée aux instructions de l'architecte. Elle souligne qu'il aurait fallu, dès le départ, concevoir des appartements de différentes grandeurs. Les parties sont cependant convenues de construire deux chalets mitoyens comportant chacun six appartements, dont le nombre de pièces était bien défini. Il ne s'agit pas là d'une erreur de conception architecturale mais d'un choix, sur lequel le promoteur est ensuite revenu en sollicitant, en cours de chantier, une diversification dans la taille des logements, ce pour des motifs de vente. L'expert relève que ce changement dans la configuration de base a rendu l'aménagement "boiteux" (cf. dos. C2 09 xxx p. 238, R/Q4.2.1). Enfin, la partie appelante qualifie d'erreurs de planification, dommageables et imputables au défendeur, les commandes de portes, de fenêtres et d'escaliers, ainsi que "les installations électriques". Ce faisant, il s'inscrit en faux avec les conclusions de l'expertise (cf. *supra* consid. 5.3 *in fine*; cf. ég. dos. C2 09 xxx p. 452, R/Q26), sans motiver son point de vue.

10.4 S'agissant de la direction des travaux assumée par Z _____ jusqu'au mois d'octobre 2018, l'expert a estimé qu'il n'était pas suffisant de suivre le chantier à raison d'une ou deux fois par semaine. De l'avis de l'expert, il aurait ainsi été "plus efficace" de collaborer avec un bureau sur place, aussi bien pour la surveillance quotidienne du chantier que pour l'élaboration de plans dont certains détails sont localement plus usités (cf. dos. C2 09 xxx p. 248 s., R/Q4.11.1). A ce dernier égard, l'on relèvera toutefois que Y _____ n'était pas sans savoir que son ami œuvrait hors du canton au moment où il a choisi de collaborer avec lui en vue de réaliser la promotion désirée. Or, l'étendue du devoir de surveillance que l'on peut raisonnablement attendre de la direction des travaux ne saurait être définie *in abstracto*; elle dépend avant tout des circonstances concrètes. Sauf cas particuliers (réalisation de travaux risqués, recours à des méthodes innovantes, etc.), l'on ne peut, en principe, exiger d'un directeur des travaux qu'il soit continuellement présent sur le chantier et qu'il examine minutieusement l'ensemble des tâches qui y sont exécutées, la plupart du temps par des entreprises spécialisées (AEBI-MABILLARD, La

rémunération de l'architecte, 2015, p. 82, nos 261 s. et les références citées; JEAN-PRÊTRE, *op. cit.*, p. 18).

10.4.1 Quoiqu'il en soit, comme l'a relevé le juge de district, il n'a pas été rendu suffisamment vraisemblable que, si le défendeur avait surveillé plus régulièrement le chantier, la survenance de certains défauts aurait pu être évitée. La partie appelante ne s'en prend pas, de façon détaillée, à ce constat d'absence de relation causale, mais se contente d'imputer les défauts énumérés par l'expert, dans leur globalité, à un manque de surveillance du chantier par l'architecte, sans indiquer sur quels pièces ou passages du dossier il fonde son affirmation. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de cerner quel défaut en particulier aurait, selon lui, pu être évité grâce à une meilleure prestation de l'architecte, ni même de déterminer auquel des directeurs des travaux successifs le manque de surveillance dont il se plaint est imputable. Sa critique est donc irrecevable. Le maître n'est, en effet, pas exonéré de son devoir d'explicitier le lien de causalité naturelle entre le défaut et le manquement de l'architecte en raison du fait que celui-ci assume une responsabilité de mandataire ou parce qu'il répond même si le défaut est - aussi - imputable à l'entrepreneur. Il n'existe pas de responsabilité générale de la direction des travaux pour les défauts qui surviennent sous sa surveillance. Quant à la question du concours de responsabilités entre l'architecte et l'entrepreneur, elle ne se pose que si le fait de chacun est causal pour le défaut.

Dans le présent cas, si l'expert n'a pas mis en relation la prestation lacunaire du défendeur en matière de surveillance du chantier avec la survenance de malfaçons, il a, en revanche, relevé que certains défauts étaient la conséquence du changement intervenu à la tête de la direction des travaux. Il a imputé à cet état de fait les défauts ayant affecté les travaux de charpente et de menuiserie réalisés par l'entreprise AA _____ et BB _____ SA (cf. *supra* consid. 5.2), la réparation de l'étanchéité de la dalle du garage, de même que le coût induit par la fabrication sur mesure d'escaliers hélicoïdaux en lieu et place de l'adaptation des kits commandés (cf. *supra* consid. 5.3 *in fine*). Or, il n'est pas établi que la résiliation par Y _____ du mandat de Z _____ puisse être reprochée à celui-ci, ce point pouvant même, de l'avis de la partie appelante, demeurer indécis. Céans, le demandeur se borne à donner sa propre version, en soutenant que le défendeur a, dans les faits, abandonné un chantier dont il avait perdu le contrôle, allégation qui n'est nullement prouvée.

La partie appelante allègue encore que le manque de suivi de l'architecte l'a empêchée d'exercer ses droits de garantie pour les défauts à l'encontre des "entrepreneurs indéli-cats", sans préciser lesquels ni mentionner les prétentions qu'elle aurait pu faire valoir.

C'est le lieu de relever qu'elle ne critique pas non plus de manière détaillée les considérations du juge de district selon lesquelles la plupart des défauts - hormis ceux liés à l'isolation phonique et au raccordement téléphonique - ont été corrigés avant la prise de possession des appartements par les acquéreurs, ce qui prive le maître de son droit de réclamer à l'architecte des dommages-intérêts à ce titre, à moins qu'il n'ait dû supporter les coûts de ces réfections. Or, n'en déplaise à la partie appelante, l'on ne peut partir du principe que la réparation des défauts listés par l'expert a nécessairement été réalisée aux frais du maître et non à ceux des entreprises concernées, "attendu qu'ils découl[ai]ent d'erreurs de la part de l'architecte", ce qui n'est pas avéré (cf. *supra* consid. 10.3 et 10.4.1). Comme l'a souligné le premier juge, l'on ignore à quelle date et à quelles conditions les différentes réparations ont eu lieu. Quant aux frais liés aux démarches effectuées pour obtenir la suppression des défauts, en lien notamment avec les litiges U _____ et AA _____ et BB _____ SA (cf. *supra* consid. 5.2), ils ne résultent que des allégations peu circonstanciées du demandeur et des décomptes rédigés par son conseil, ce que le jugement déféré tient, avec raison, pour insuffisant.

10.4.2 A propos toujours de la direction des travaux, l'expert a observé que Z _____ n'avait pas assez insisté auprès des entreprises pour que les délais contractuels soient respectés, ce qui avait retardé, de trois semaines environ, l'avancement du chantier. Si le fait que les entreprises elles-mêmes étaient tenues de respecter lesdits délais n'est pas propre à limiter la responsabilité de l'architecte, il n'en va pas de même du comportement du maître de l'ouvrage, dont les demandes de modification en cours de chantier expliquent également ce retard d'après l'expert. Cela étant, la question de savoir dans quelle mesure les parties sont chacune responsables n'a pas à être résolue, car il n'est pas établi que ce retard ait causé un dommage au maître. Contrairement à ce que prétend la partie appelante, l'on ne saurait imputer un retard plus conséquent à l'architecte, au motif qu'il serait "évident" que le retard accumulé par celui-ci aurait continué à sortir ses effets ultérieurement. D'autres causes expliquent, en effet, que la livraison de l'ouvrage ait, au final, été reportée, de plus d'un an selon le promoteur. D'après l'expert B _____, l'aggravation du retard à la suite du départ de Z _____ est due aux problèmes inhérents au remplacement de l'architecte, ce qui ne peut être reproché au défendeur (cf. *supra* consid. 10.4.1 *in fine*). Selon l'expert privé, les travaux de réparation ont provoqué un retard de chantier de plusieurs mois; or, aucune responsabilité de l'architecte pour les défauts n'a pu être retenue (cf. *supra* consid. 10.3 et 10.4.1). C'est donc à juste titre que le juge de district a réfuté que le retard imputable au défendeur ait porté préjudice au demandeur. Cela est d'autant moins vraisemblable que l'expertise financière a fortement relativisé les conséquences du retard du chantier sur le déroulement

de la promotion, jugeant que le délai de vente des appartements n'avait pas été anormalement long et qu'il n'avait pas contraint le promoteur à revoir les prix projetés à la baisse (cf. dos. p. 1899 et 1908). Quant au surcroît de charges invoqué, la partie appelante laisse intactes les critiques du premier magistrat, qui a relevé, d'une part, l'absence d'imputation des revenus locatifs retirés des appartements jusqu'à leur vente tels qu'ils figurent dans la comptabilité de la promotion et, d'autre part, le fait que la période considérée n'était pas circonscrite aux trois semaines de retard qui pouvaient, en partie du moins, être imputées à l'architecte.

10.5 la partie appelante qualifie encore de simpliste le raisonnement au terme duquel le juge de district a refusé toute indemnisation en lien avec l'acquisition de la parcelle no xx1, voisine de la promotion. Il répète avoir été contraint d'acheter ce terrain pour remédier, à moindres frais, à un empiètement qui aurait pu être évité si l'architecte avait fait correctement son travail : "soit que les plans étaient erronés soit que les travaux ont été mal surveillés".

Par ces seules allégations, elle ne parvient pas plus qu'en première instance à démontrer l'existence d'un empiètement imputable au défendeur. Elle ne discerne pas même quelle obligation contractuelle il reproche à Z _____ d'avoir enfreint. Quoiqu'il en soit, les spéculations de T _____ - lequel avait manifestement intérêt à trouver un acquéreur pour sa parcelle - sur le coût qu'aurait représenté la suppression des immissions observées sur sa propriété durant le chantier, à savoir l'entreposage de matériaux et des effondrements en limite, ne suffisent pas pour conclure que le demandeur n'avait d'autre choix que d'acquérir ce bien pour limiter son dommage. Sur le vu de ce qui précède, l'architecte ne saurait être tenu d'indemniser le maître en raison de cet achat.

11. Dans un ultime grief, la partie appelante critique l'allocation d'honoraires, même réduits, au défendeur. Elle rappelle que, dans le cas où la mauvaise exécution par l'architecte de ses obligations équivaut à une inexécution totale, celui-ci perd tout droit à la rémunération prévue par l'article 394 al. 3 CO.

11.1 L'existence d'un mandat onéreux n'étant ici pas litigieuse, il incombe au mandant de prouver les faits qui entraînent l'extinction du droit à la rémunération du mandataire (art. 8 CC). En cas de mauvaise exécution, l'architecte n'est payé que pour les prestations exécutées conformément au contrat; la suppression des honoraires est réservée aux cas extrêmes, dans lesquels l'architecte a gravement manqué à ses obligations, au point que la situation équivaut à celle dans laquelle il ne s'est pas du tout exécuté (ATF 124 III 423 consid. 3 et 4).

11.2 En tant qu'il se fonde sur des manquements de l'architecte qui n'ont pas été retenus (cf. *supra* consid. 8 et 10), l'argumentaire d'appel tendant à la suppression du droit aux honoraires tombe à faux. Pour le reste, et contrairement à ce qu'affirme la partie appelante, le juge de district a tenu compte de la mauvaise exécution par le défendeur d'une partie de ses obligations et a, de ce fait, partiellement rejeté sa prétention reconventionnelle en paiement (cf. jugement déféré p. 28 consid. 4d). Il n'a pas laissé à l'expert le soin d'apprécier lui-même la mesure dans laquelle la violation par l'architecte de ses obligations devait conduire à une réduction de ses honoraires, mais s'est fondé sur les constatations factuelles de celui-ci pour tirer les conclusions juridiques qui s'imposent. L'expertise compare en effet les prestations réalisées par Z _____ avec celles décrites dans la norme SIA 102. Bien que les parties ne l'aient pas intégrée à leur accord, cette réglementation reflète l'usage largement répandu en pratique. Etant donné que l'activité exigée du défendeur n'est spécifiée ni dans la convention - orale - des parties, ni par aucune disposition légale topique, la référence à ce qui peut être considéré comme le contenu habituel du contrat d'architecte ne prête pas le flanc à la critique (RVJ 1993 p. 190 ss, p. 193 consid. 5; AEBI-MABILLARD, *op. cit.*, p. 75, no 237 et les références citées). Au terme de la comparaison, l'expert a estimé que, compte tenu non seulement de la fin prématurée de son mandat, mais aussi de l'exécution défailante de certaines tâches (cf. *supra* consid. 6.1), Z _____ n'avait accompli que 49 % des prestations qui étaient attendues de lui. Une fois encore, la partie appelante ne critique pas concrètement ce constat en indiquant quels postes d'activité devraient être revus à la baisse et pour quels motifs. Dans ces circonstances, il est légitime de se fonder sur le taux d'accomplissement retenu par l'expert pour accorder au défendeur la rémunération correspondant au travail effectivement réalisé.

Partant, ce dernier grief doit également être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

12. Vu le sort de l'appel, il incombe aux successeurs de Y _____ de supporter, solidairement entre eux, l'intégralité des frais de seconde instance (art. 106 al. 1 CPC; ATF 145 III 153 consid. 3.2.2).

12.1 Les frais judiciaires d'appel se limitent, en l'espèce, à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC et 3 al. 3 LTar). Celui-ci oscille entre 27'000 et 120'000 fr. et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 16 al. 1 et 19 LTar). Eu égard aux ordinaires ampleur et difficulté de la présente affaire et à la façon de procéder des parties, compte tenu également des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument est arrêté à 20'000 fr. (art. 13 al. 1 et 2 LTar) et prélevé sur l'avance versée par la partie appelante (art. 111 al. 1 CPC).

Z _____ a conclu à l'octroi d'une équitable indemnité à titre de dépens. L'activité de son avocat en seconde instance a essentiellement consisté à rédiger une réponse - laquelle reprend, pour partie, le contenu du mémoire déposé en première instance (cf. dos. p. 1108 ss) -, ainsi que d'une brève détermination. Sur le vu de cette activité, les honoraires du mandataire de l'appelé, qui sont en principe fixés d'après le barème applicable en première instance compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar), mais qui peuvent être réduits en cas de disproportion manifeste entre la rémunération ainsi prévue et le travail effectif du conseil juridique (art. 29 al. 2 LTar), sont arrêtés à 8000 fr., débours et TVA compris (art. 27 LTar).

Par ces motifs,

Prononce

1. L'appel est rejeté.
2. Les frais de la procédure d'appel, par 20'000 fr., sont mis à la charge de V _____, W _____ et X _____, solidairement entre eux.
3. V _____, W _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, à Z _____ une indemnité de 8000 fr. à titre de dépens en procédure d'appel.

Sion, le 26 août 2021.