

C1 2023 40

ARRÊT DU 25 AVRIL 2025

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Composition : Camille Rey-Mermet, présidente, Jérôme Emonet et Floriane Mabillard,
juge suppléants, assistés de Mélanie Favre, greffière,

en la cause

X _____, défendeur et appelant, représenté par Maître Blaise Marmy, avocat à
Martigny,

contre

Y _____ **Sàrl**, demanderesse et appelée, représentée par Maître Gaëtan Coutaz,
avocat à Sion.

(contrat de vente et entreprise)

appel contre le jugement du 11 janvier 2023
du Tribunal des districts d'Hérens et Conthey

Procédure

A. Le 14 novembre 2016, la société Y _____ Sàrl, à A _____, a ouvert action en paiement à l'encontre de X _____, en prenant les conclusions suivantes :

1. La demande est admise.
2. M. X _____ est condamné à payer à la société Y _____ Sàrl le montant de 75'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 01.11.2013.
3. Tous les frais et dépens sont à la charge de M. X _____.

Dans son mémoire-réponse du 13 janvier 2017, X _____ a formulé les conclusions suivantes :

1. La requête est rejetée.
2. Il est constaté que la créance est éteinte.
3. A titre reconventionnel, Y _____ Sàrl est condamnée à payer à M. X _____ le montant de 14'845 fr. 90 portant intérêts à 5 % l'an à la date moyenne du 30 juin 2015.
4. Ordre est donné à l'Office des poursuites de B _____ de radier les commandements de payer nos xxxx1 et xxxx2.
5. Sous suite de frais et dépens.

Dans sa réplique du 8 février 2017, Y _____ Sàrl a maintenu ses précédentes conclusions.

Par ordonnance du 9 février 2017, le juge des districts d'Hérens et de Conthey (ci-après : le juge de district) a déclaré irrecevable la conclusion reconventionnelle prise par X _____ dans sa réponse du 13 janvier 2017.

Au terme de sa duplique du 1^{er} mars 2017, puis dans sa détermination complémentaire du 11 septembre 2017, X _____ a modifié ses précédentes conclusions de la manière suivante :

1. La requête est rejetée.
2. Il est constaté que la créance est éteinte.
3. Ordre est donné à l'Office des poursuites de B _____ de radier les commandements de payer nos xxxx1 et xxxx2.
4. Sous suite de frais et dépens.

B. Les débats d'instruction ont eu lieu le 11 septembre 2017. A titre de moyens de preuve, plusieurs pièces ont été déposées en cause, une expertise comprenant un rapport principal et un complément a été administrée, trois témoins ainsi que C _____ et X _____ ont été entendus.

Le 4 novembre 2019, le juge de district a désigné l'architecte D _____ en qualité d'expert, lequel a déposé son rapport principal d'expertise le 10 mars 2021, puis un rapport complémentaire le 28 mars 2022.

Le 31 août 2022, il a été procédé à l'audition des témoins E _____, F _____ et G _____, puis à l'interrogatoire de C _____ (pour Y _____ Sàrl) et de X _____. À l'issue de cette séance, le juge de district a prononcé la clôture de l'instruction.

Dans sa plaidoirie écrite du 28 octobre 2022, X _____ a confirmé les conclusions de sa duplique du 1^{er} mars 2017.

Pour sa part, au terme de son mémoire du 30 novembre 2022, Y _____ Sàrl a pris les conclusions suivantes :

1. La demande est admise.
2. M. X _____ est condamné à payer à la société Y _____ Sàrl le montant de CHF 75'000.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2013.
3. Tous les frais et dépens sont à la charge de M. X _____.

C. Par jugement motivé du 11 janvier 2023, expédié le même jour aux parties, le juge de district a prononcé :

1. La demande est partiellement admise.
2. X _____ versera à Y _____ Sàrl un montant de 60'793 fr. 70 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2013.
3. Les frais de justice, fixés à 18'000 fr., sont mis à raison de 3'600 fr. (1/5) à la charge de Y _____ Sàrl et à raison de 14'400 fr. (4/5) à la charge d'X _____.
4. X _____ versera à Y _____ Sàrl une indemnité pour les dépens de 6'200 fr., ainsi que 6'950 fr. à titre de remboursement d'avances.

Le 10 février 2023, X _____ a formé appel contre le jugement du tribunal de district. Il conclut, à titre provisionnel, à ce qu'il soit autorisé à consigner la créance de 91'565 fr. 31, état au 13 février 2023, selon jugement du 11 janvier 2023, et, à titre principal, à l'annulation du jugement attaqué, la créance étant admise à concurrence de 21'702 fr., portant intérêts moratoires du 19 novembre 2014 à la date de consignation.

Par ordonnance du 21 février 2023, la Présidente de la Cour civile I a rejeté la conclusion de X _____, tendant à la consignation de la somme de 91'565 fr. 31.

Dans sa réponse du 24 mars 2023, Y _____ Sàrl a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, cas échéant à son rejet.

Par écriture du 4 avril 2023, X _____ a allégué de nouveaux faits et confirmé les conclusions de son appel. Y _____ Sàrl s'est encore déterminé le 25 mai 2023.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Préliminairement

1.

1.1 Le 1^{er} janvier 2025 est entrée en vigueur la novelle du 17 mars 2023, qui modifie certaines dispositions du code de procédure civile suisse (CPC) du 19 décembre 2008 (RO 2023 p. 491). En vertu de l'art. 405 al. 1 CPC, les voies de droit sont régies par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties par quoi l'on entend la date d'envoi du dispositif par le tribunal (ATF 137 III 130 consid. 2 ; 137 III 127 consid. 2).

La décision querellée ayant été expédiée aux parties le 11 janvier 2023, la présente cause demeure soumise aux dispositions du CPC en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024, sous réserve de celles immédiatement applicables (cf. art. 407f CPC).

1.2 Dans les affaires patrimoniales, la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) est ouverte contre les décisions finales de première instance, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En l'espèce, les dernières conclusions portaient sur un montant de 75'000 fr., de telle sorte que le seuil limitant la recevabilité de l'appel est atteint.

1.3 Remis à la poste le 10 février 2023, l'appel respecte le délai légal de 30 jours courant dès le lendemain de la réception du jugement par le défendeur (art. 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un

plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_819/2015 du 24 novembre 2016 consid. 3). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le premier magistrat (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si ce dernier pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 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 n. 2396 et 2416). Sous réserve de vices manifestes, l'autorité d'appel limite néanmoins son examen aux arguments développés dans la demande et la réponse d'appel (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 n. 2400).

La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas à l'appelant 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 du Tribunal fédéral 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 du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2).

En l'espèce, dans la partie « II. FAITS » de son écriture, l'appelant se contente, dans l'ensemble, d'exposer sa version des faits sans dire dans quelle mesure celle-ci reprend ou s'éloigne des faits retenus par le premier magistrat et, en tous les cas, sans discuter l'appréciation des preuves à laquelle celui-ci s'est livré, ni indiquer sur quels points précis son raisonnement serait entaché d'erreurs. Aussi, faute de satisfaire aux exigences de motivation rappelées ci-dessus, cet exposé est irrecevable.

2.

2.1 Aux termes de l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives, la deuxième ne concernant toutefois par définition que les faux nova – ou nova improprement dits – à savoir les faits qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige en première instance. Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique

notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés.

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

Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter. Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchue de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes (ATF 146 III 413 consid. 4.2 et les références). De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes. L'interpellation est limitée par le cadre du procès ; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 146 III 413 op. cit.).

2.2 En l'espèce, dans sa détermination spontanée du 14 avril 2023, l'appelant allègue des faits et moyens de preuves nouveaux. Il expose ainsi que son appartement était encore inhabitable en 2017 et qu'il n'a pu être loué qu'à partir du 1^{er} janvier 2018. Il n'explique toutefois pas en quoi il a été empêché d'alléguer ces éléments en première

instance alors qu'ils existaient déjà à ce moment-là. Ces faits nouveaux improprement dits, ainsi que le moyen de preuve s'y rapportant, sont par conséquent irrecevables.

L'appelant allègue ensuite que le chargé de sécurité de la commune de A _____ a effectué une vision locale le 5 avril 2023, dont l'objectif était un premier examen de la conformité sécurité incendie ; le chargé de sécurité avait constaté que plusieurs éléments n'étaient pas conformes aux normes, contrairement à la théorie de l'appelée, et, sur la base de ce premier constat, il avait craint de multiples non-conformités et convoqué les copropriétaires à une inspection complète de l'immeuble. Si l'introduction de ces faits nouveaux remplit certes les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, ils concernent la persistance de certains défauts. L'existence de défauts de l'appartement de l'appelant n'est plus litigieuse en appel (consid. 8), de sorte que ces faits sont dénués de toute pertinence. Il n'en sera dès lors pas tenu compte.

2.3 L'intégralité du dossier de la cause a été produite. L'appelant a joint à son mémoire d'appel le verso de la pièce 33, qui ne figure pas au dossier transmis par le tribunal de district. La note d'honoraires du bureau d'architecture et d'expertises H _____ du 20 février 2015, qui fait l'objet de la pièce 33, comporte en réalité deux pages, dont seule la première a été déposée en première instance. L'appelant fait valoir que la pièce 33, déposée à l'appui de sa réponse du 13 janvier 2017, était « manifestement lacunaire en raison d'une erreur de photocopieuse » ; cette preuve indiquait de manière explicite le montant intermédiaire - et non le montant final – de la note d'honoraire, et le juge de première instance aurait dû lui impartir un délai de correction.

En l'occurrence, dans son mémoire de réponse du 13 janvier 2017, le défendeur avait allégué que la facture de l'architecte s'élevait à 5799 fr. et, comme moyen de preuve, se référait à la pièce 33. Au consid. 14.c)aa du jugement attaqué, le tribunal de district a estimé que les frais d'architecte devaient être remboursés par le demandeur ; toutefois, si le défendeur réclamait à ce titre une somme totale de 5799 fr., le document produit mentionnait uniquement un total intermédiaire de 2399 fr, de sorte que seul ce montant pouvait lui être alloué.

Au bas de la première page de la note d'honoraires du bureau d'architecture et d'expertises H _____ du 20 février 2015 (pièce 33) figure l'indication « total intermédiaire 1 – CHF 2'399.00 ». Il apparaît ainsi à première vue que ce document est incomplet, puisqu'il ne mentionne aucun montant ou total final. Le juge de district, qui a relevé la contradiction entre l'allégué (5799 fr.) et l'offre de preuve (2399 fr.) aurait donc dû faire application de l'art. 56 CPC et interpellé le défendeur afin qu'il puisse clarifier

son allégué ou compléter la pièce manifestement incomplète. Il ne s'agit en effet pas ici d'une négligence procédurale, où la partie représentée par un avocat aurait omis d'alléguer un fait ou de produire une preuve dans les délais, mais bien plutôt d'un manquement manifeste, où la preuve produite est ostensiblement lacunaire. Quoi qu'il en soit, le défaut d'interpellation peut être réparé dans le cadre de la présente procédure d'appel, puisque l'appelant a pu compléter son moyen de preuve et que le verso de la pièce 33 sera versé au dossier sur la base de l'art. 316 CPC.

II. Statuant en fait

En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause, les faits arrêtés par le juge de district peuvent être résumés comme suit. Seuls les faits contestés feront l'objet d'un examen spécifique par le Tribunal cantonal.

3. Le 4 novembre 2011, dans le cadre de la promotion immobilière « PPE I _____ », Y _____ Sàrl a vendu à X _____, pour le prix de 385'000 fr., les immeubles suivants sis sur la commune de A _____ (nom local: « J _____ »):

- PPE n° xx1, quote-part de 262/1000^{èmes} de la parcelle de base n° xxx, avec droit exclusif sur l'appartement n° 4 de 2 ½ pièces à l'étage,
- PPE n° xx2, quote-part de 45/1000^{èmes} de la parcelle de base n° xxx, avec droit exclusif sur le réduit n° 7 à l'étage.

Ce prix ne comprenait pas la fourniture et la pose d'un jardin d'hiver, des portes intérieures, des armoires encastrées et d'un mur de cloisonnement de la chambre qui relevaient de la responsabilité de l'acquéreur.

Le chiffre I du contrat de vente prévoyait le paiement du solde du prix de vente, à hauteur de 75'000 fr., « à la remise des clefs et prise de possession après retouches selon constat (aucune prise de possession sera faite avant le paiement et retouches finales) ».

Selon le chiffre II du contrat, la prise de possession des immeubles vendus était fixée « pour la fin de l'année 2012 et selon finitions à faire par le MO à l'intérieur ». Il était

précisé au chiffre III que l'immeuble était en cours de construction. Sous cette même rubrique, les parties ont en sus convenu de ce qui suit :

1. [...]
2. Lors de la prise de possession une liste des retouches à effectuer sera établie et signée par les parties. Par liste des retouches, il faut entendre tout ce qui concerne les réglages mineurs et les finitions de l'appartement (soit par exemple réglage des portes et fenêtres)
3. [...]
4. L'ouvrage est réputé accepté tel que vu et visité sur tous les points qui n'ont pas fait l'objet de la liste de retouches écrite lors de la remise des clefs.

4.

4.1 Les travaux ont débuté à une date indéterminée au cours de l'année 2011.

Copropriétaire d'un appartement dans cette même PPE « I _____ », E _____ y a emménagé le 1^{er} août 2012. À ce moment-là, l'immeuble était presque achevé. Dès son installation, il a pu y habiter normalement, même s'il restait encore les échafaudages métalliques et des tas de terre devant l'immeuble ainsi que des finitions à terminer à l'intérieur.

En juillet 2012, le vérandaliste F _____ a procédé à la pose du jardin d'hiver que lui avait commandé X _____. Lors du montage de la véranda, il a rencontré différents problèmes, dont il a informé X _____.

Rapidement, le jardin d'hiver de X _____ a fait l'objet de plusieurs infiltrations. Cela a en particulier été le cas le 23 août 2012. Lors de cet épisode, E _____ est, selon ses déclarations en procédure, intervenu avec son beau-fils K _____, alors locataire de l'appartement dont X _____ était propriétaire, pour évacuer les venues d'eau dans ladite véranda avec des caissettes à vendanges.

4.2 Le Tribunal de district a retenu que les travaux se sont achevés à la fin de l'année 2012, ce qui est contesté par X _____.

Il ressort de l'acte de vente du 4 novembre 2011 (pièce 2) que les immeubles devaient être livrés pour la fin de l'année 2012. Aucune partie n'a allégué ni prouvé un retard dans les travaux à la charge de l'entrepreneur. On sait que X _____ a obtenu, dans le courant de l'année 2012, une clef de son appartement afin d'effectuer les travaux qui relevaient de sa responsabilité. Interrogé durant la procédure sur le moment auquel il a pris possession de son appartement, il a répondu qu'il n'avait pas pu le faire au terme

prévu dans l'acte de vente (i.e fin 2012) car ce terme était prévu pour que tous les travaux se fassent et qu'il devait encore terminer ceux dont il s'était chargé à titre personnel et qui avaient pris du temps. Il est clair que si l'entrepreneur n'avait pas terminé les travaux qui lui incombait, X _____ n'aurait pas manqué de le signaler lors de la réponse à cette question. Il n'a du reste jamais reproché à Y _____ Sàrl de n'avoir pas terminé les travaux à temps mais bien plutôt de ne pas les avoir réalisés correctement. Le témoin E _____ a d'ailleurs déclaré que son beau-fils K _____, qui avait été le premier locataire de X _____ (X _____, p. 472 R 90), occupait l'appartement de celui-ci en août 2012 (E _____, p. 460-461, R 15 et 23). Selon les constatations du premier juge, X _____ a assumé les charges de son appartement dès le 1^{er} novembre 2012. Enfin, le permis d'habiter les locaux du bâtiment situé sur la parcelle n° xxx a été délivré le 18 février 2013, à la suite de la visite du chargé de sécurité du 30 janvier 2013 (pièce 26). Au vu de ces éléments, il est retenu que Y _____ Sàrl avait terminé les travaux qui lui incombait à tout le moins à la fin de l'année 2012 et que X _____ a pu utiliser dès cette période l'ouvrage conformément à sa destination.

4.3 Le 21 mai 2013, la direction des travaux a rédigé un « rapport de la terrasse » de l'appartement de X _____, en résumant les différentes mesures à entreprendre pour réparer l'infiltration d'eau à l'intérieur de la véranda.

Le 24 mai 2013, X _____ a fait parvenir aux adresses électroniques xx@xx1.ch, xx@xx2.ch, xx@xx3.ch, xx@xx4.ch, xx@xx5.ch et xx@xx6.ch, un courrier où il remet en question le rapport du 21 mai 2013, celui-ci ne reflétant « que de manière partielle les discussions et accords trouvés entre les différentes parties », et où il souligne que le crépi se détache déjà sur tout le pourtour de la terrasse en l'absence de bande de tassement correctement posées.

Du 11 au 13 juin 2013, donnant suite au rapport du 21 mai 2013, F _____ a démonté les façades de la véranda installée sur la terrasse de X _____ qu'il a ensuite transformées directement sur place afin de diminuer les coulissants de celles-ci.

5. Le 10 janvier 2014 a eu lieu l'assemblée générale des copropriétaires des PPE « I _____ », où il était notamment question des garanties et de l'« entrée d'eau sous la véranda chez X _____ ».

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 16 mai 2014 évoque pour sa part, à la rubrique « local technique + sous escalier », les problèmes de conformité avec les normes anti-feu. Lors de cette même assemblée, il a également été question d'un incident relatif à la porte anti-feu au sommet des escaliers, qui serait restée bloquée inopinément.

Le 29 septembre 2014, X _____ a envoyé un courrier recommandé à Y _____ Sàrl, portant la mention "infiltrations d'eau dans mon appartement PPE nos xx1 et xx2, parcelles de base xxx1, xxx2, xxx, xxx3 Immeuble « I _____) ", au terme duquel il sollicitait de cette dernière la production de divers documents. Il précisait en outre que le problème d'infiltration, constaté courant 2012 déjà, était toujours en suspens et que la prochaine période de gel se rapprochait.

Lors de l'assemblée générale du 17 octobre 2014, un compte-rendu de l'échange des courriers précités intervenu entre X _____ et Y _____ Sàrl les 29 septembre 2014 et 14 octobre 2014 a été donné aux copropriétaires des PPE « I _____ ». Le procès-verbal de cette même assemblée contient par ailleurs une rubrique « listes des retouches/défauts ».

6.

6.1 Le 10 novembre 2014, l'architecte L _____, mandaté unilatéralement par X _____, a établi un « rapport d'appréciation à divers manquements/défauts de construction » relatif à la PPE « I _____ » (ci-après : le rapport L _____ ; cf. dos. p. 30-35).

6.2 Le 12 novembre 2014, X _____ a écrit à Y _____ Sàrl un courrier recommandé, dont la teneur est notamment la suivante :

[...]

Je fais ici le lien avec votre prétendue bonne foi et les différents travaux auxquels vous vous êtes engagés (voir PV des AG 1-2-3-4 annexés) et qui n'ont soit pas été effectués du tout soit pas de manière satisfaisante.

A tel point que lors de la dernière assemblée générale du 17 octobre 2014 (voire PV n° 4 ci-joint), nous copropriétaires, avons dû nous résoudre à vous fixer un délai et menacer de prendre toute mesure appropriée, alors même que nous parlons là notamment de la porte de sécurité corridor qui a déjà fait de nombreux prisonniers, en particulier des enfants, faute d'un sens d'ouverture et d'une poignée appropriés.

Je vous rappelle également notre séance dite des « retouches » du 8 février 2014 et pour laquelle ne n'ai toujours pas reçu de compte-rendu.

Vous y avez été informé que vu l'ampleur potentielle du problème d'infiltration d'eau, en l'état, tout décompte final était à tout le moins suspendu et que je vous invitais à aborder d'une manière proactive la résolution du problème.

Je donne ci-dessous en bref les principaux points abordés lors de cette séance et qui n'ont pas eu de suite à ce jour :

- Store chambre : Prise de position demandée, store non obscurcissant à lamelle en contradiction avec les rouleaux prévus
- Télécommande des stores : Toujours pas reçues, donc pas de mise en service des stores à ce jour
- Velux ouvrables commandés (2x) : Télécommande et mise en service à ce jour encore non effectuées.
- Puit de raccordement de la hotte de ventilation : Justification technique du tuyau installé car non standard, hotte non raccordée.
- Escalier extérieur : justification technique de la conformité antiglisse du carrelage utilisé. A donné lieu à des mesures palliatives décidées en assemblées des copropriétaires
- Local technique : étanchéité du sol, en particulier dessous le stock d'eau chaude (boiler) posé à même le sol : aucun carrelage posé, chape anhydride ! A ce jour, et après les nombreuses relances lors des assemblées générales, le sol a été carrelé mais le stock d'eau chaude (boiler) n'a pas été déplacé. Le carrelage a été posé autour et non sous les pieds, voir photo, irrecevable car non seulement aucune efficacité en cas de fuite mais aggravation du problème car la fuite ne sera pas visible, l'eau s'infiltrant directement sous le carrelage en lieu et place de gorger de manière visible la chape auparavant non protégée.
- Porte de sécurité : anti-feu du corridor d'étage : difficile à ouvrir en l'absence d'une vraie poignée, enfants déjà pris au piège à l'intérieur plusieurs fois, ouverture vers l'intérieur ? justification technique demandée.
- Granits sur les contres-cœur des terrasses : justification technique de la pose demandée, notamment à la jonction avec la véranda.
- Ecoulements des eaux usées / gargouillement des siphons : justification technique demandée, notamment les distances aux colonnes de chutes.

Je réitère in extenso ma demande du 29 septembre 2014 et vous demande de me faire parvenir, en sus, tous les PV de chantier que je me réjouis d'ores et déjà de découvrir.

En relation avec les inondations subies lors des fortes pluies de cet été et suite aux explications du plan d'évacuation des eaux de surface, que E _____ (copropriétaire administrateur) nous a relatés en assemblée générale, vous voudrez bien également me faire parvenir ce plan.

Pour rappel, 2 des 3 caves ont été inondées et un appartement à l'étage a vu l'eau rentrer depuis la terrasse de l'appartement. A ce sujet, il est à relever que les conduits d'aérations des caves affleurent le goudron des places de parc et qu'ainsi l'excès d'eau n'a guère de peine à s'y engouffrer. De même, la pose du lit de gravier sous les dalles de jardin de la terrasse concernée paraît extrêmement fin pour permettre un bon écoulement sous les dalles de terrasse.

[...].

Une copie du rapport L _____ a en outre été annexé à cette écriture.

6.3 Le 18 novembre 2014, Y _____ Sàrl a totalement contesté le contenu de ce courrier du 12 novembre 2014 et a imparti à X _____ un ultime délai de dix jours pour s'acquitter du solde du prix de vente et terminer les travaux à sa charge. Dans le courrier qu'elle lui a adressé à cette occasion, elle lui précisait par ailleurs qu'elle allait procéder au changement des cylindres de son appartement et qu'elle ne lui remettrait les clés qu'à la prise de possession conformément à l'acte.

Le même jour, par retour de courrier, X _____, prenant acte du fait que Y _____ Sàrl possédait une clé d'accès à ses locaux, a notifié à cette dernière une « interdiction formelle de pénétrer ou de faire pénétrer quiconque dans mes locaux sans ma présence, de même que d'entreprendre ou faire entreprendre toutes activités/travaux en rapport avec ces locaux ».

6.4 Le 22 janvier 2015, l'architecte L _____ a adressé à X _____, sur mandat unilatéral de ce dernier, une analyse des « divers points de malfaçons, d'anomalies de construction et de conception dans le cadre de la réalisation de l'appartement sous régime de PPE n° xx1 et xx2 » comprenant une estimation de leur coût d'assainissement (cf. dos. p. 90-91).

Le 20 février 2015, l'architecte L _____ a fait parvenir à X _____ une note d'honoraires présentant un total de 5'799 francs.

6.5 Le 31 mars 2015, le représentant de X _____ a adressé à l'avocat de Y _____ Sàrl un courrier recommandé, dont la teneur est notamment la suivante :

[...]

Je me réfère à notre aimable entretien téléphonique du 12 mars dernier, resté sans suite.

Dans l'intervalle, le chargé de sécurité de la Commune de A _____ a pu constater des violations importantes des prescriptions de la police du feu, en particulier s'agissant de l'isolation du local technique, contraire à l'art. 3 al. 3 de la directive de protection incendie 2015, à moins de prouver que dite isolation soit conforme à une résistance au feu EI30. Il manque en outre un extincteur de 6 litres au moins dans le local commun à l'étage.

Par ailleurs, les portes d'entrée des appartements ne semblent pas supporter une résistance au feu EI30 non plus, à moins de délivrer une fiche d'homologation idoine.

Enfin, il s'avèrerait que le tableau électrique principal du bâtiment représente lui-même un danger d'incendie, ce qui nécessitera probablement un démontage complet, avec les conséquences que l'on peut imaginer au sujet de la coupure d'électricité pendant plusieurs jours.

Je ne peux ainsi qu'encourager votre client à trouver une solution transactionnelle à ce litige, afin d'éviter un procès long, onéreux et dont l'expérience démontre d'avance le résultat.

[...]

Le 1^{er} septembre 2015, X _____ a procédé en faveur de Y _____ Sàrl à un versement de 1000 francs.

Le 15 juin 2016, faute d'arrangement, Y _____ Sàrl a cité X _____ en conciliation par devant le juge de commune de M _____ qui lui a délivré une autorisation de procéder le 14 juillet 2016.

Dans un envoi électronique du 17 juillet 2016 destiné à xx@xx1.ch et transmis en copie aux adresses xx@xx7.ch, xx@xx8.com, xx@xx9.ch et xx@xx10.ch, X _____ a notamment fait état d'une séance qui s'était tenue le 15 juillet 2016 sur la terrasse de l'appartement Etage Ouest, propriété de N _____, à laquelle il avait participé, et qui avait permis de relever divers problèmes en lien avec l'étanchéité des terrasses de l'immeuble.

Le 24 juillet 2016, un violent orage s'est abattu sur la commune de A _____.

Le 2 août 2016, X _____ a informé le représentant de Y _____ Sàrl de la présence de nouveaux et graves défauts cachés « découverts récemment par le biais d'inondations subies tant au niveau des terrasses que des sous-sols ainsi que ceux découverts grâce à mon voisin de palier, faisant état d'un enfoncement de sa terrasse ainsi que d'un tuyau d'alimentation d'eau transperçant l'étanchéité des terrasses ».

Le 26 septembre 2016, à la demande de O _____ Sàrl, la société P _____ SA a établi un constat privé de l'état technique de la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage ouest dont elle était propriétaire, concluant notamment que la hauteur entre l'étanchéité et les seuils de porte-fenêtres est insuffisante et ne répond pas à la norme SIA 271.

Le 3 octobre 2016, X _____ a fait parvenir à Y _____ Sàrl un courrier recommandé intitulé « annonce défaut caché, sommation de mise en conformité », lui impartissant un délai de 30 jours pour mettre en conformité sa terrasse.

Par pli recommandé du 6 octobre 2016, X _____ a adressé à Y _____ Sàrl une sommation de mise en conformité des portes palières et lui a fixé un délai de 30 jours à cet effet.

7.

7.1 Dans le cadre de la présente procédure, une expertise judiciaire a été réalisée par l'architecte D _____, à Sion.

Invité à se prononcer sur l'étanchéité de la terrasse de X _____, l'expert judiciaire a indiqué, dans son rapport (principal) du 10 mars 2021, que les travaux d'étanchéité réalisés autour de la véranda installée sur cette terrasse ne respectaient pas la norme SIA 271. Se penchant ensuite sur les divers défauts relevés par les experts privés L _____ et P _____ SA dans leurs expertises respectives des 10 novembre 2014, 22 janvier 2015 et 26 septembre 2016, l'expert judiciaire a confirmé que la largeur de l'aire de circulation des places de parking n'était pas conforme à la SN applicable tant sur le domaine public que privé, que le couloir extérieur en face de l'entrée de l'appartement est ne mesurait que 92 cm en dérogation à la norme d'accès, que le vide de passage avec la main courante de l'escalier d'accès à l'étage était trop étroit par rapport à la norme SIA 348, que l'aspect esthétique de la finition de l'encadrement des portes n'était pas convenable pour un immeuble récent, que la rigole des tablettes de fenêtres était posée trop proche de la façade sans que cela n'influence sur la durée du crépi, que la porte palière de l'appartement propriété de O _____ Sàrl n'était pas conforme aux normes feu AEAI, que les fonds de murs de la terrasse présentaient des arrachements de crépi occasionnés par la pose sans zone de dilatation ni zone de compression entre la façade et la dalle, que les dalles posées sur la terrasse présentaient des affaissements entre les plaques dus aux charges disposées sur l'isolation en laine minérale, laquelle était inadaptée à supporter le poids du revêtement posé. Il a en outre adhéré aux conclusions des experts précités s'agissant du système d'étanchéité des terrasses choisi qui n'était de son point de vue pas conforme.

Analysant ensuite l'évacuation de l'eau de la terrasse ainsi que de manière générale celle du bâtiment, il a exposé que la pente de la toiture plate qui devait être supérieure ou égale à 1.5 % n'était pas conforme et qu'il faudrait la remplacer par une pente dans l'isolant lors de la réfection. Il a en revanche estimé que l'analyse des coupes et du système d'isolation thermique extérieure était conforme aux normes et ne présentait pas de ponts thermiques. Il a finalement noté que l'analyse visuelle des places et le plan de canalisation démontraient un nombre et un diamètre des grilles d'évacuation insuffisants en relation avec les pentes nécessaires au chemin de l'eau.

7.2. Dans son rapport d'expertise complémentaire du 28 mars 2022, invité à se déterminer sur le coût du remplacement d'une porte AEAI – évalué à 3800 fr. dans son

expertise principale – il a concédé qu'un tel remplacement nécessitait des travaux annexes et a adhéré aux montants facturés par le menuisier Q _____ pour la mise en conformité des portes AEAI de l'appartement de X _____ entreprise courant 2019 (appartement et buanderie), lesquels étaient les suivants :

	Appartement	Buanderie
Porte AEAI	3 595.00 CHF	3 556.00 CHF
Traitement surface idem existant	790.00 CHF	790.00 CHF
Reprise des crépis	180.00 CHF	180.00 CHF
Cylindres avec clefs	<u>208.00 CHF</u>	<u>208.00 CHF</u>
Total H.T	4 773.00 CHF	4 734.00 CHF
TVA 7.7 %	<u>367.52 CHF</u>	<u>364.52 CHF</u>
Total TTC par porte	5 140.52 CHF	5 098.52 CHF

II. Considérant en droit

8. Aucune partie ne conteste l'existence des différents défauts entachant l'appartement vendu à l'appelant (pour ceux entachant la partie exclusive : portes anti-feu, étanchéité de la terrasse, arrachement du crépi des murs de la terrasse, affaissement des dalles de la terrasse ; pour ceux affectant les parties communes : aires de circulation des places de parking, couloir de passage trop étroit, aspect esthétique des encadrements de porte, pente de la toiture, nombre et dimensionnement insuffisants des grilles d'évacuation des eaux de surface). Ces points du jugement sont dès lors considérés comme admis par tous les participants à la procédure et n'ont pas à être réexaminés par le Tribunal cantonal.

9. Les intéressés étaient liés par un contrat mixte, incluant les obligations résultant de la vente et celles relatives à l'exécution de l'ouvrage. La question de la responsabilité pour les défauts doit dès lors se résoudre exclusivement à l'aune des règles du contrat d'entreprise (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2018 du 29 janvier 2019 consid. 2.2 et 4A_702/2011 du 20 août 2012 consid. 5 ainsi que les références citées), les parties n'ayant pas dérogé à ces règles de droit dispositif.

10.

10.1 Aux termes de l'art. 367 al. 1 CO, le maître doit, après la livraison de l'ouvrage, 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. La livraison est une notion juridique, qui repose sur des éléments de fait précis (ATF 97 II 350 consid. 2c p. 354; arrêt 4C.132/1994 du

12 septembre 1994, consid. 4a). Elle 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 (ATF 129 III 738 consid. 7.2).

Corollaire de la réception par le maître, la livraison par l'entrepreneur se fait par tradition ou par un avis *ad hoc* (ATF 115 II 456 consid. 4 p. 458/459; 113 II 264 consid. 2b p. 267; 97 II 350 consid. 2c p. 353). Dans ce dernier cas, la livraison résulte de la réception de l'avis d'achèvement des travaux (PETER GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, n. 98, p. 29). La livraison/réception a lieu tacitement (ou par actes concluants) lorsque l'ouvrage est utilisé conformément à sa destination (ATF 115 II 456 consid. 4 p. 459; PETER GAUCH, op. cit., n. 93, p. 28). La présentation de la facture des travaux exécutés par l'entrepreneur peut également valoir communication de l'achèvement des travaux par actes concluants. Le point de savoir si la facture de l'entrepreneur constitue un tel avis tacite dépend des circonstances de l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4C.540/1996 du 17 octobre 1997 consid. 2a). Il se peut toutefois qu'avant l'envoi de la facture, l'entrepreneur ait déjà communiqué l'achèvement des travaux d'une autre manière, de sorte que l'ouvrage a été livré avant la facturation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.301/2003 du 4 février 2004 consid. 4.1).

Bien que la loi ne l'énonce pas expressément, l'avis des défauts doit être donné immédiatement. Lorsque cet avis n'a pas été donné à temps, l'ouvrage est tenu pour tacitement accepté (cf. art. 370 al. 2 CO). L'acceptation de l'ouvrage implique que l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité, tandis que les droits du maître découlant de la garantie pour les défauts sont frappés de péremption (arrêts du Tribunal fédéral 4A_260/2021 du 2 décembre 2021 consid. 5.1.2 et 4A_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître au maître de l'ouvrage un très bref délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer à l'entrepreneur, mais il doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret sont déterminantes pour apprécier si le maître a agi en temps utile (arrêt précité du 11 septembre 2018 consid. 3.3 et les références). Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables, voire sept jours, après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi ; en revanche, sont tardifs des avis transmis 14 jours (arrêt 4A_399/2018 du 8 février 2019 consid. 3.2), 17 ou 20 jours (arrêts 4A_245/2018 du 4 juillet 2018 consid. 2.2.1 et 4D_25/2010 du 29 juin 2010 consid. 2.2), voire 22 jours (arrêt 4D_4/2011 du 1^{er} avril 2011 consid. 4.1) après la découverte des défauts.

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 objective de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage doit prouver qu'il a donné l'avis de défaut en temps utile (ATF 107 II 50 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_260/2021 du 2 décembre 2021 consid. 5.1.2 et les références).

10.2. Dans le cas particulier, l'entrepreneur a régulièrement allégué qu'aucun avis de défaut n'avait été donné avant le 12 novembre 2014 (allégués 10, 12 et 48). Il appartient ainsi au maître de l'ouvrage et appelant, qui prétend qu'il a signalé en temps utile les défauts après la livraison de l'ouvrage, de le prouver.

Celui-ci reproche précisément au premier juge d'avoir arrêté la date de la livraison de l'ouvrage à fin 2012 et d'avoir considéré que les avis de défaut donnés respectivement les 29 septembre 2014 (pour l'étanchéité de la terrasse), 12 novembre 2014 (pour les aires de circulation, largeur du couloir de passage, encadrement de portes, écoulement de l'évier) étaient largement tardifs. Selon l'appelant, la livraison a eu lieu le 18 novembre 2014, date à laquelle il a changé les cylindres de son appartement et en a pris possession. Il estime ainsi que les courriers des 29 septembre et 12 novembre 2014 sont intervenus en temps utile pour valoir avis des défauts.

Cette argumentation repose toutefois sur un fait nouveau irrecevable. En effet, dans son mémoire d'appel, le maître de l'ouvrage soutient pour la première fois avoir pris possession de son appartement le 18 novembre 2014. Il n'avait rien prétendu de tel devant le tribunal précédent ; il y avançait tout au plus que la remise de l'ouvrage avait eu lieu le 8 février 2013 (mémoire-réponse du 13 janvier 2017, allégué 31). C'est dire que la prise de possession de l'appartement en date du 18 novembre 2014 – circonstance qui, supposée avérée, existait déjà en première instance –, constitue un faux *nova* et aurait dû être invoquée devant le tribunal de district. Ce fait ne saurait ainsi être pris en considération (cf. art. 317 CPC ; consid. 2.1). Ce qui précède suffit à écarter le grief de l'appelant. On peut encore ajouter ce qui suit.

On l'a vu ci-dessus, les travaux à charge de l'entrepreneur ont été achevés à la fin de l'année 2012 au plus tard et, dès cette date, l'appelant pouvait faire usage de son appartement conformément à sa destination. Il avait reçu un jeu de clés préalablement,

dans le courant de l'année 2012 au moment de la pose des portes, afin de lui permettre de faire les travaux qui étaient à sa charge (notamment la véranda) et a assumé les charges de copropriété dès le 1^{er} novembre 2012. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a arrêté la date de livraison à la fin de l'année 2012, indépendamment de l'existence de défauts.

Selon l'appelant, il ressort de la correspondance entre les parties (pièces 5, 7, 8 et 51) qu'elles s'accordent sur le fait que la prise de possession n'est pas intervenue au 31 décembre 2012. Il est vrai que, dans ces courriers qui s'étalent du 14 octobre 2014 au 6 novembre 2015, l'entrepreneur reproche à plusieurs reprises au maître de l'ouvrage de ne pas avoir terminé les travaux de finition qu'il s'était engagés à exécuter et de retarder ainsi l'entrée en possession et la « remise des clefs ». Il ressort de l'examen du contrat et des déclarations des parties que leur compréhension de la notion de « prise de possession » et de livraison de l'ouvrage diffère du sens que leur donne la loi et la jurisprudence. Rien que dans le contrat, elles définissent la « prise de possession » de manière contradictoire. Ainsi, au ch. I, elles prévoient que celle-ci ne peut avoir lieu qu'après élimination des retouches finales et paiement de l'intégralité du prix tandis qu'au ch. II, la prise de possession est fixée à la fin de l'année 2012 « selon finitions à faire par le MO à l'intérieur » et qu'au terme du ch. III.2 et 4, une liste des retouches doit être établie lors de la prise de possession et l'ouvrage est réputé accepté sur tous les autres points.

Dans les courriers du 14 octobre 2014 et 12 novembre 2014 dont se prévaut l'appelant, l'entrepreneur se plaint en effet du fait que la prise de possession n'a pas eu lieu parce que le maître n'a pas terminé les travaux qu'il devait réaliser (dos. p. 25, pièce 5 et p. 28, pièce 6). Le 26 novembre 2014 (dos. p. 103, pièce 28), le maître lui rétorque qu'il considère avoir pris possession de son appartement à la date du 8 février 2014, date de la séance de retouches. Il résulte de ces échanges que les parties attendaient pour effectuer une séance de remise des clefs officiels que le maître de l'ouvrage ait à tout le moins terminé les travaux qui lui incombent. Quoi qu'il en soit, l'inachèvement par le maître des travaux à sa charge ne saurait faire obstacle à la livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur à la fin de l'année 2012 puisqu'à cette date, il avait terminé les travaux qui lui incombent et, matériellement, l'appelant se comportait alors comme si la prise de possession, à savoir le transfert des risques et profits, avait eu lieu.

Sur la base des éléments qui précèdent, il est retenu que la livraison de l'ouvrage a eu lieu le 31 décembre 2012 au plus tard. L'appelant pouvait en effet, à cette date au plus tard, inférer des circonstances la volonté de l'entrepreneur d'exécuter sa prestation et

de lui remettre l'ouvrage, indépendamment de l'existence de défauts. En toute hypothèse, il disposait depuis le courant de l'année 2012 d'un jeu de clés pour lui permettre d'effectuer les travaux propres ; même avant la prise de possession, il pouvait donc déjà utiliser l'appartement conformément à sa destination et entreprendre librement les finitions qui lui incombait.

11. L'appelant fait valoir qu'il a respecté le délai d'avis et d'allégation des défauts, puisque, selon lui, la prise de possession est intervenue au plus tôt le 18 novembre 2014, lorsqu'il a changé les cylindres temporaires, et qu'il avait préalablement fait état des défauts constatés dans deux courriers recommandés des 29 septembre et 12 novembre 2014 (page 4 *in fine* de l'appel). La motivation de l'appelant ne peut être suivie puisque, comme il a été vu au consid. 4 ci-dessus, la date de livraison de l'ouvrage a eu lieu à la fin de l'année 2012.

Plus précisément, comme relevé dans l'arrêt attaqué, les défauts relatifs à l'aire de circulation insuffisante, au couloir de passage et au vide de passage trop étroits, aux encadrements de portes non finis, ainsi qu'au problème d'écoulement de l'évier de la cuisine, en tant que défauts apparents et non évolutifs, étaient décelables au moyen d'un simple examen visuel, voire auditif dans le cas de l'évier, lors de la vérification de l'ouvrage ; ils devaient donc être signalés immédiatement à l'entrepreneur et l'avis intervenu en 2014 était manifestement tardif. Quant aux problèmes d'infiltration de la terrasse, apparus dès l'été 2012 lors de la pose du jardin d'hiver, ils ont fait l'objet d'un « rapport de la terrasse » par R _____ Sàrl en mai 2013. Malgré les différentes mesures prises, ces phénomènes d'entrées d'eau ont néanmoins persisté et ont d'ailleurs fait l'objet d'une rubrique dans le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires des PPE « I _____ » du 10 janvier 2014, à laquelle a participé l'appelant. Dans un tel contexte, il apparaît que les infiltrations d'eau, ainsi que le défaut d'étanchéité sous-jacent, étaient connus de l'appelant dès la fin de l'année 2013 au plus tard, dès lors que le démontage de la véranda effectué en juin 2013 n'avait pas permis de résoudre le problème. L'annonce du 29 septembre 2014 ne respecte pas le délai d'avis des défauts et doit dès lors également être considérée comme tardive.

L'appelant ne dément pas qu'il connaissait les défauts en lien avec les arrachements de crépi et l'affaissement des dalles de la terrasse depuis le 15 juillet 2016 au plus tard, date à laquelle s'était tenue une séance sur la terrasse de son voisin. C'est donc à juste titre que le juge de district a constaté que l'annonce de ces défauts au mandataire de l'appelée le 2 août 2016, à savoir 18 jours plus tard, ne respectait pas le délai d'annonce.

Quant à la pente insuffisante de la toiture plate de l'immeuble, dont l'appelant a pris pour la première fois connaissance à réception du rapport d'expertise envoyé aux parties par le juge de district le 15 mars 2021, il n'avait fait l'objet, au jour de la décision attaquée, d'aucun avis des défauts.

Enfin, aucune partie ne conteste ce qui est énoncé au considérant 11.d) du jugement attaqué, selon lequel le défaut de non-conformité aux normes anti-feu des portes de l'appartement, de la buanderie et de la porte vitrée de l'immeuble a été annoncé à temps. Il n'y a dès lors pas lieu de réexaminer ce point du jugement, considéré comme admis par tous les participants à la procédure.

Il résulte de ce qui précède que le seul défaut couvert par la garantie de l'appelée est celui en lien avec la non-conformité de l'ouvrage aux normes anti-feu.

12. Se fondant sur le rapport complémentaire de l'expert judiciaire D _____, le juge de district a arrêté le montant des moins-values de l'ouvrage, causées par la non-conformité aux normes anti-feu, à 10'807 fr. 30. Ce montant n'est nullement remis en question dans le cadre du présent appel, si bien qu'il doit être considéré comme accepté par les parties.

A titre de dommages-intérêts au sens des art. 368 et 97ss CO, le juge de district a admis les frais d'intervention de l'architecte L _____, ce qui, dans son principe, n'est pas discuté devant le Tribunal cantonal. Se fondant sur un document incomplet (pièce n° 33), le premier juge a toutefois retenu à tort le montant du total intermédiaire de 2'399 francs. En réalité, la facture totale de l'expertise s'élevait à 5'799 fr. et c'est donc ce dernier montant qui doit être alloué à l'appelant en tant que dommage consécutif au défaut.

Finalement, c'est en vain que l'appelant fait valoir que l'intérêt moratoire serait dû au plus tôt depuis le 19 novembre 2014. En effet, la date de la prise de possession de l'appartement ayant été arrêtée au 31 décembre 2012, l'appelant s'est trouvé en demeure pour le paiement du solde du prix de vente dès le 1^{er} janvier 2013, selon les termes de l'acte d'achat du 4 novembre 2011 (paiement du solde à la prise de possession).

Il résulte de ce qui précède que le solde encore dû par l'appelant pour l'achat de son appartement s'élève à 57'393 fr. 70, après déduction du montant de 1'000 fr. versé le 1^{er} septembre 2015 (75'000 fr. – 1'000 fr. – 10'807 fr. 30 – 5'799 fr.), avec intérêts à 5% l'an depuis le 1^{er} janvier 2013.

13. Partant, l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué doit être réformé en ce sens que l'action en paiement introduite par Y _____ Sàrl le 14 novembre 2016 est admise à concurrence de 57'393 fr. 70 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} janvier 2013.

14.

14.1 Lorsqu'elle statue à nouveau, l'instance d'appel se prononce également sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En vertu de l'article 106 al. 1 1^{ère} phr. CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Dans la mesure où le litige porte sur des créances en argent, une comparaison comptable entre en considération. En pratique, si les prétentions de l'adversaire sont rejetées dans une proportion minime, de quelques pourcents, il n'en est pas tenu compte. Au reste, dans la répartition des frais le tribunal peut aussi prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, ou le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe (arrêt du Tribunal fédéral 5A_80/2020 du 19 août 2020 consid. 4.3).

En première instance, l'entrepreneur a assigné le défendeur et appelant en paiement de 75'000 fr. tandis que ce dernier a conclu au rejet de la demande ; en définitive, l'entrepreneur obtient 57'393 fr., ce qui représente un peu plus de 76 % de ses prétentions. Comme il a dû ouvrir action pour obtenir gain de cause, la répartition adoptée en première instance, qui était de 4/5èmes à la charge du défendeur et de 1/5^{ème} à la charge du demandeur, peut être confirmée.

La quotité des frais de première instance, par 18'000 fr., n'est pas contestée. Ils sont ainsi mis à raison de 3600 fr. (1/5^{ème}) à la charge de l'appelée et à raison de 14'400 fr. (4/5^{èmes}) à la charge de l'appelant. Ce dernier versera à l'appelée le montant de 6950 fr. à titre de remboursement d'avances.

Les parties ne contestent pas non plus le montant des dépens, arrêtés par le premier juge à 10'500 fr. pour l'appelée et à 11'000 fr. pour l'appelant, qui peuvent être confirmés. Compte tenu de la clef de répartition arrêtée ci-dessus, l'appelant versera à l'appelée, après compensation une indemnité de 6200 francs (8400 fr. [4/5^{èmes} de 10'500 fr.] – 2200 fr. [1/5^{ème} de 11'000 fr.]).

14.2

14.2.1 En seconde instance, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au

maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (art. 13 al. 1 LTar). La valeur déterminante pour le calcul des frais est de 39'091 fr. 70. Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté ordinaires de la cause, des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 3000 fr. (art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 [fourchette de 1800 fr. à 6000 fr. pour une valeur litigieuse qui se situe entre 20'001 fr. et 50'000 fr.] et 19 LTar [application possible d'un coefficient de réduction de 60 %]).

En procédure d'appel, l'appelant et défendeur a conclu à l'annulation du premier jugement, sous réserve d'un montant de 21'702 fr. qu'il reconnaît devoir tandis que l'appelée demandait la confirmation du jugement attaqué. Le montant litigieux se trouvait ainsi réduit à 39'091 fr. 70 (60'793 fr. 70 – 21'702 fr.). L'appelant voit sa dette diminuée de 3400 fr. (consid. 12), ce qui représente 8,7 % (3400 fr. / 39'091 fr.) de l'enjeu du litige, mais sa critique sur le montant des dommages-intérêts consécutifs aux défauts est admise sur le principe. Il se justifie ainsi de répartir les frais d'appel à hauteur d'1/10^{ème} à la charge de l'appelée (300 fr.) et de 9/10^{ème} (2700 fr.) à la charge de l'appelant. L'émolument sera prélevé sur l'avance prestée par l'appelant (art. 407f *a contrario* CPC) à qui l'appelée versera 300 fr. à titre de remboursement d'avances.

14.2.2 Au vu des critères énoncés ci-dessus pour la fixation de l'émolument de seconde instance et de l'activité utilement déployée par l'avocat de l'appelant qui a rédigé une écriture d'appel de 13 pages et une brève détermination spontanée, les pleins dépens de l'appelant sont fixés à 2500 fr., débours et TVA compris (art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar [fourchette de 4700 fr. à 6800 fr. lorsque la valeur litigieuse oscille entre 30'001 fr. et 40'000 fr.] et 35 al. 1 let. a LTar [application du coefficient de 60 %]) et mis à la charge de l'appelée à hauteur de 250 francs (1/10^{ème}).

Quant aux dépens de l'appelée dont le conseil a pris connaissance de l'appel et a rédigé une brève réponse et une détermination spontanée, ils sont arrêtés à 2000 fr. et seront supportés par l'appelant à hauteur de 1800 fr. (9/10^{èmes}).

Ainsi, après compensation, l'appelant versera à l'appelée une indemnité de dépens de 1550 fr. (1800 fr. – 250 fr.) à titre de participation à ses dépens en appel.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est partiellement admis. En conséquence, il est statué :

1. X _____ versera à Y _____ Sàrl un montant de 57'393 fr. 70 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2013.
2. Les frais judiciaires, 21'000 fr. (tribunal de district : 18'000 fr. ; Tribunal cantonal : 3000 fr.), sont mis à la charge de X _____ à hauteur de 17'100 fr. et de Y _____ Sàrl à hauteur de 3900 francs.
3. X _____ versera à Y _____ Sàrl une indemnité de 7750 fr. à titre de participation aux dépens (première instance : 6200 fr. ; appel : 1550 fr.) et 6650 fr. (6950 fr. – 300 fr.) à titre de remboursement d'avances.

Sion, le 25 avril 2025