

C1 20 73

**ARRÊT DU 9 SEPTEMBRE 2022**

**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**

**X** \_\_\_\_\_, demanderesse, défenderesse en reconvention et appelante, représentée par M<sup>e</sup> Mylène Cina, avocate à Sierre,

**contre**

**Y** \_\_\_\_\_ **SA**, de siège social à A \_\_\_\_\_, et **Z** \_\_\_\_\_ **Sàrl**, de siège social à B \_\_\_\_\_, défenderesses, demandereses en reconvention et appelées, représentées par M<sup>e</sup> Alexandre Zen-Ruffinen, avocat à Neuchâtel.

(vice du consentement; clause pénale)

appel contre le jugement du 10 février 2020  
de la Juge I du district de Sierre

## Faits et procédure

### 1.

1.1 C \_\_\_\_\_ et son épouse, X \_\_\_\_\_, laquelle a étudié le droit en Hollande et travaillé en Chine dans le domaine des investissements à l'étranger, sont domiciliés à D \_\_\_\_\_.

Par acte authentique instrumenté par un notaire le 20 mars 2015, X \_\_\_\_\_ s'est engagée à acheter la parcelle n° xxx, sur la commune de E \_\_\_\_\_, propriété des sociétés Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl, lesquelles se sont engagées à y construire un chalet de luxe.

a. Les sociétés précitées étaient au bénéfice d'un permis de construire délivré le 22 novembre 2012 par le conseil communal de E \_\_\_\_\_, qui avait écarté l'opposition formée par F \_\_\_\_\_ contre le projet. Le Conseil d'Etat n'était pas entré en matière sur le recours de l'association, ce qui avait été contesté devant le Tribunal cantonal, puis au Tribunal fédéral.

L'acte du 20 mars 2015 comportait, à cet égard, la clause suivante :

"Le présent acte porte sur la vente d'un terrain à bâtir et sur la construction d'un chalet en faveur de l'acquiesseuse. A cet égard, l'acquiesseuse est informée du fait que l'immeuble vendu bénéficie à ce jour d'un permis de construire délivré aux venderesses par la Commune de E \_\_\_\_\_ portant sur la réalisation d'une résidence principale. Vu que le permis en question est à ce jour toujours contesté par un recours pendant au Tribunal fédéral, les venderesses déclarent vouloir garantir à l'acquiesseuse l'existence et l'effectivité juridique dudit permis, dont la cession en faveur de l'acquiesseuse fait partie du présent acte. Si le permis en question devait être invalidé par le Tribunal fédéral, les venderesses feront en sorte de faire opérer la mention « résidence principale » nécessaire à l'octroi d'une autorisation de construire conforme à l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012, ce que l'acquiesseuse déclare d'ores et déjà accepter, étant précisé qu'à ce jour une restriction de droit public (affectation en résidence principale) et restriction du droit d'aliéner selon le RQC communal prévalent pour la parcelle objet du présent acte de vente ainsi que pour la construction qui suivra."

Avant la signature de l'acte, X \_\_\_\_\_ avait, par courriel du 11 mars 2015, fait part de ses remarques et questions au notaire et aux venderesses sur le projet d'acte qui lui avait été transmis, notamment en relation avec la clause portant sur le permis de construire, laquelle était alors simplement libellée comme suit :

"Le présent acte porte sur la vente d'un terrain à bâtir et sur la construction d'un chalet en faveur de l'acquiesseuse. À cet égard, l'acquiesseuse est informée du fait que la parcelle vendue bénéficie à ce jour d'un permis de construire entré en force portant sur la réalisation d'une résidence principale."

Le 16 mars 2015, X \_\_\_\_\_ a reçu une version modifiée du projet d'acte. La situation juridique liée au permis de construire y était explicitée par rajout en particulier des indications portant sur le recours pendant au Tribunal fédéral. La nouvelle formulation correspondait à celle de l'acte signé.

**b.** A teneur de l'acte signé, le prix de la transaction, de 5'500'000 fr., était payable par tranches. Le versement des deux premières tranches était réglé comme suit :

- 10%, soit 460'000 €, dans un délai de 20 jours courant dès la signature de l'acte, sur le compte client du notaire;
- 30%, soit 990'000 € et 460'000 fr., dans un délai de 10 jours suivant l'annonce écrite du début des travaux, sur le compte client du notaire, à charge pour celui-ci de faire inscrire dans les meilleurs délais l'acte et de reverser l'intégralité des deux premiers acomptes reçus sans intérêts sitôt l'acte revenu du registre foncier.

S'ensuivait l'indication suivante :

"À défaut de paiement de tous ces montants dans les délais précités, et sauf accord express [sic] contraire des parties, la vente est définitivement caduque et le montant de € 460'000 (quatre cent soixante mille euros) reste définitivement acquis aux venderesses, pleine et entière procuration étant donnée dans ce cas au notaire stipulateur pour faire enregistrer l'acte comme un acte annulé."

Les autres tranches devaient être payées au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

**c.** La prise de possession du chalet achevé était fixée "à la 1<sup>ère</sup> date anniversaire d'un an du jour de l'annonce écrite de l'ouverture de chantier à la condition que le prix de vente comprenant les éventuelles plus-values ait été intégralement payé pour cette date et que les choix des matériaux et de finitions de l'acquiesse ne retardent pas les travaux". Il était convenu qu'en cas de retard de livraison imputable aux venderesses, celles-ci payeraient à l'acquiesse un dédommagement de 5000 fr. par mois de retard.

**1.2** Le premier acompte a été versé par X \_\_\_\_\_ au notaire le 13 avril 2015.

Entre avril et mai 2015, les parties ont échangé à propos du programme des travaux, sans arrêter de date de début. Le 18 juin 2015, l'acquiesse apprenait que la banque consultée pour ce projet ne donnerait pas suite à la demande de financement déposée. Le président d'Y \_\_\_\_\_ SA a alors proposé à X \_\_\_\_\_ de l'accompagner à ses entretiens avec d'autres instituts bancaires, dont la Banque G \_\_\_\_\_, auprès de

laquelle les époux X et C \_\_\_\_\_ ont finalement contracté une ligne de crédit le 14 août 2015.

Dans l'intervalle, par arrêt du 22 mai 2015, le Tribunal fédéral a admis le recours de F \_\_\_\_\_ et renvoyé la cause au Conseil d'Etat pour qu'il statue sur le fond.

**1.3** Le 26 août 2015, les venderesses ont annoncé par courriel le début des travaux pour le 8 septembre 2015 et demandé à X \_\_\_\_\_ de payer la deuxième tranche du prix, composée d'un acompte en euros et d'un acompte en francs suisses. Ceux-ci ont été reçus par le notaire le 10, respectivement le 17 septembre 2015.

Le 24 septembre 2015, les parties ont eu un entretien, lors duquel elles ont discuté de la procédure liée au permis de construire. Deux options ont été évoquées : soit inscrire le chalet comme résidence principale selon la nouvelle loi et démarrer immédiatement les travaux, soit attendre la reddition d'une décision confirmant le statut, plus favorable, de résidence principale selon l'ancien droit. L'acquéresse a accepté d'attendre avant de commencer les travaux.

Le lendemain, X \_\_\_\_\_ a demandé au notaire que l'acte de vente ne soit pas inscrit au registre foncier pour l'instant. Lors de cette même entrevue, elle a signé une cédule hypothécaire de registre, instrumentée par le notaire.

Les discussions relatives à la construction du chalet ont continué entre les parties durant le mois de novembre 2015.

**1.4** Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, X \_\_\_\_\_ a sollicité du notaire la restitution immédiate de la deuxième tranche du prix, à savoir les acomptes de 990'000 € et de 460'000 fr. qu'elle avait versés. Le 3 décembre 2015, l'officier public lui a expliqué que ces montants étaient bloqués et qu'ils ne pouvaient être libérés sans l'accord de l'autre partie. Il lui a par ailleurs indiqué que la décision du Conseil d'Etat sur l'autorisation de construire devrait être rendue pour la fin de l'année.

Le 4 décembre 2015, le président d'Y \_\_\_\_\_ SA a conditionné le versement en retour des deux acomptes réclamés au paiement du premier acompte de 460'000 € aux venderesses, ces deux prestations étant selon lui liées. L'acquéresse s'y est opposée.

Par courrier du 18 décembre 2015, l'avocat mandaté par X \_\_\_\_\_ a relevé que les travaux annoncés pour le 8 septembre 2015 n'avaient pas débuté et a sommé les venderesses de restituer, sous trois jours, les deuxième et troisième acomptes versés.

Dans une lettre du 23 décembre 2015, l'avocat des venderesses a exposé ce qui suit :

"Du point de vue contractuel, ma mandante [sic] estime dès lors ne pas avoir à restituer les montants réclamés dans votre lettre. Par gain de paix et compte tenu du souhait de votre cliente de maintenir et respecter le contrat et de discuter la suite des opérations dès la rentrée, comme vous me l'avez dit au téléphone, ma mandante donne instruction [au notaire], qui nous lit en copie, de virer à votre cliente les montants des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> acomptes."

Le 24 décembre 2015, le notaire a reversé à X \_\_\_\_\_ la somme correspondant à la tranche de 30% prévue par le contrat, soit 990'000 € et 460'000 francs.

Dans l'intervalle, par décision du 9 décembre 2015, le Conseil d'Etat a admis le recours de F \_\_\_\_\_ et annulé l'autorisation de construire. Cette décision a été entreprise auprès du Tribunal cantonal.

**1.5** Le 23 février 2016, la nouvelle mandataire de X \_\_\_\_\_ a demandé au notaire la restitution du premier acompte de 460'000 €, faisant valoir un vice du consentement de sa cliente. Interpellées, les venderesses s'y sont opposées.

Par arrêt du 29 avril 2016, le Tribunal cantonal a annulé la décision du Conseil d'Etat. F \_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal fédéral.

**1.6** Le 15 avril 2016, les époux X et C \_\_\_\_\_ ont saisi le juge de la commune de E \_\_\_\_\_ d'une requête de conciliation tendant à la constatation de la nullité de l'acte du 20 mars 2015 et à la restitution du premier acompte de 460'000 €. Les parties ayant renoncé au préalable de la conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée le 27 juin 2016.

Le 27 septembre 2016, les époux X et C \_\_\_\_\_ ont porté l'affaire devant le Tribunal du district de Sierre (ci-après : le tribunal de district).

Par courrier du 30 septembre 2016, tenant lieu d'annonce écrite du début des travaux, les venderesses ont informé X \_\_\_\_\_ que la construction du chalet avait débuté et l'ont invitée à payer la deuxième tranche du prix sur le compte du notaire.

L'avocate de l'acquiesseuse a répondu, le 3 octobre 2016, que la relation contractuelle entre les parties avait été rompue et a sollicité le remboursement du premier acompte.

Le 27 octobre suivant, les venderesses ont constaté que les montants de 990'000 € et 460'000 fr. n'avaient pas été versés dans le délai prescrit par le contrat et ont prié

X \_\_\_\_\_ d'autoriser le notaire à libérer l'acompte initial en leur faveur. Celle-ci s'y est opposée.

Par arrêt du 13 décembre 2016, le Tribunal fédéral a définitivement rejeté le recours de F \_\_\_\_\_ contre le projet de construction.

Le 10 janvier 2017, Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl ont saisi le tribunal de district d'une demande reconventionnelle tendant à la constatation de la caducité de l'acte du 20 mars 2015 et au versement en leur faveur de l'acompte de 460'000 € consigné auprès du notaire.

Le 28 février 2017, les venderesses ont informé X \_\_\_\_\_ que d'autres personnes étaient intéressées par le chalet et l'ont priée de leur faire savoir, dans les dix jours, si elle acceptait de discuter de l'acquisition de ce bien pour ne pas perdre son acompte initial. N'ayant pas obtenu de réponse, les venderesses ont déclaré se sentir libres de vendre le chalet à un tiers.

**1.7** Statuant le 10 février 2020, le tribunal de district a rejeté la demande principale et admis la demande reconventionnelle.

Le 16 mars 2020, X \_\_\_\_\_ a interjeté appel, concluant à la réforme du jugement de première instance, en ce sens que la demande principale est admise et la demande reconventionnelle rejetée.

Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl ont conclu au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité.

### **Considérant en droit**

## **2.**

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

En l'espèce, le montant encore litigieux lors du jugement de première instance s'élevait à 500'480 francs. L'appel, déposé dans les 30 jours suivant la notification du jugement de première instance à l'appelante, a été formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC).

**2.2** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel jouit d'un pouvoir d'examen complet de la cause. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le tribunal de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les griefs des parties, et peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, nos 2396 et 2416). Sous réserve de vices manifestes, l'instance d'appel se limite toutefois à statuer sur les critiques que les parties formulent dans leurs écritures (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte par l'autorité d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'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 (art. 317 al. 1 CPC).

**2.3** En l'espèce, les quatre allégués que comporte le mémoire d'appel ne sont, contrairement à l'intitulé choisi, pas des faits, dont il faudrait juger de la recevabilité, mais participent déjà de la motivation de l'appel censée démontrer la thèse d'une invalidation du contrat pour vice du consentement. Il en sera dès lors tenu compte ci-après.

**3.** Il n'est pas contesté que les parties ont conclu un contrat mixte, combinant un contrat de vente immobilière et un contrat d'entreprise.

**3.1** L'appelante reproche au juge de première instance d'avoir nié l'existence d'un vice du consentement entachant l'acte signé le 20 mars 2015. Elle soutient avoir été trompée par les venderesses sur le délai dans lequel l'autorisation de construire deviendrait définitive; ces dernières lui auraient fait croire à une procédure rapide, afin de l'inciter à conclure. Subsidiairement, elle argue qu'elle était en proie à une erreur sur la durée du litige relatif au permis de construire, ce qui, comme les venderesses devaient le savoir, était une circonstance déterminante pour elle qui souhaitait pouvoir jouir rapidement de son chalet.

**3.2**

**3.2.1** Selon l'article 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol consiste en une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou pas aux mêmes conditions, si elle avait eu une connaissance exacte de la situation. Le dol peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par un silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler; ce devoir de renseigner peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (arrêt 4A\_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1 et les réf. citées).

**3.2.2** En l'occurrence, après avoir soutenu en première instance avoir été trompée par les venderesses sur le caractère constructible du terrain, l'acquéreuse soutient avoir été induite en erreur quant à la durée que revêtirait la procédure de recours relative au permis de construire.

Ce nouvel argumentaire ne trouve aucun ancrage au dossier. Il n'y a en particulier pas de trace, dans les pourparlers précontractuels tels qu'ils ressortent des allégations des parties et des pièces déposées, d'une assertion des venderesses - ou du notaire, par ailleurs avocat des venderesses - selon laquelle la procédure de recours contre le permis de construire, pendante au Tribunal fédéral lors de la signature de l'acte, connaîtrait rapidement son épilogue. Le fait, comme le rappelle l'appelante, que les venderesses aient répondu de manière favorable, à l'occasion notamment des discussions entourant l'élaboration de l'acte, à ses interrogations sur la nature constructible du terrain ne dit encore rien d'une indication donnée quant au moment où le permis de construire deviendrait définitif, étant rappelé qu'il n'a jamais été caché à l'acquéresse que la procédure d'autorisation de construire était toujours en cours au moment de la vente.

De même, en s'engageant, dans l'acte, à faire opérer la mention "résidence principale" conformément au nouveau droit si le permis de construire venait à être "invalidé par le Tribunal fédéral", les venderesses ont, tel qu'explicité dans la clause topique de l'acte, garanti à l'acquéresse que son chalet pourrait, même dans ce cas de figure, être construit, sans pour autant suggérer que cela interviendrait rapidement. On ne peut en effet conclure que d'envisager cette hypothèse, afin de convenir d'une marche à suivre pour le cas où elle se réaliserait, revenait à affirmer que la procédure d'autorisation de construire prendrait nécessairement fin à la suite de l'arrêt fédéral attendu. Le déroulement de la procédure, notamment la reddition d'une décision finale par la Haute Cour ou le renvoi de la cause à l'autorité de première instance, de même que sa durée, représentaient des faits futurs qui, par définition, pouvaient être envisagés et pronostiqués, mais non affirmés de manière certaine - comme le reconnaissait d'ailleurs l'acquéresse en

première instance (cf. dos. p. 287, all. 167) -, ce que les venderesses se sont d'ailleurs bien gardées de faire. Pour ce même motif, on ne peut leur reprocher de ne pas avoir spécifié dans l'acte "la longueur et la difficulté" de la procédure à venir.

A noter que les venderesses n'avaient pas non plus le devoir d'attirer l'attention de leur cocontractante sur ce risque, qui était reconnaissable même sans connaissances pointues en droit suisse ou expérience dans le domaine de la construction. L'acquéreuse, qui dispose d'une formation juridique, devait savoir que la durée d'une procédure judiciaire ou administrative - en Suisse comme à l'étranger - ne peut être anticipée avec certitude et que l'on ne peut écarter d'avance tout aléa de procédure. Cette incertitude n'a pas été levée par le comportement des venderesses avant et lors de la conclusion de l'acte, lequel n'était pas de nature à faire croire que la procédure de recours alors évoquée serait assurément brève. Quant aux agissements ultérieurs des venderesses dont se plaint l'appelante, ils ne peuvent avoir affecté sa volonté de contracter.

Aucun acte dolosif ne peut ainsi être retenu.

### **3.3**

**3.3.1** Selon l'article 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était pas trompée. Une partie peut invalider le contrat même si l'erreur provient de sa propre faute (cf. art. 26 al. 1 CO).

En faisant valoir qu'elle n'aurait pas signé l'acte du 20 mars 2015 si elle avait su que la procédure de recours contre l'autorisation de construire s'éterniserait, l'appelante ne se prévaut pas d'une erreur dans sa déclaration de volonté, mais d'une "erreur de base" affectant sa motivation à conclure. L'erreur de base doit porter sur un fait que la loyauté commerciale permettait, dans les circonstances de l'espèce, de considérer comme un élément nécessaire du contrat au sens de l'article 24 al. 1 ch. 4 CO (ATF 135 III 537 consid. 2).

Pour admettre l'invalidation du contrat en raison de ce type d'erreur, il faut en effet que celle-ci revête un caractère subjectivement et objectivement essentiel. Du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre, au vu des circonstances concrètes et notamment de son comportement pré- et post-contractuel (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand, 3<sup>e</sup> éd., 2021, n. 43 ad art. 23/24 CO et les réf. citées), que sa méprise portait sur un fait qui était décisif pour elle. Le cocontractant devait, quant à lui, pouvoir se rendre compte, de bonne foi, que l'autre partie était dans

l'erreur quant à un fait qui, d'un point de vue objectif, était de nature à la déterminer à conclure. L'erreur essentielle peut porter sur un fait futur. La partie qui s'en prévaut doit avoir cru qu'un fait futur se produirait de manière certaine, en ce sens qu'elle était sûre, au moment de la conclusion du contrat, qu'il se réaliserait. Même si l'autre partie ne partageait pas cette conviction, il devait être reconnaissable pour elle, au regard de la loyauté commerciale, que cette certitude était pour son cocontractant une condition essentielle du contrat. Si la partie dans l'erreur a subjectivement exclu tout risque et si objectivement, selon la loyauté commerciale, une telle supposition est admissible, il n'y a pas de raison de lui refuser l'invocation de son erreur (SCHMIDLIN/CAMPI, n. 37 ad art. 23/24 CO). En revanche, de simples attentes déçues, des attentes exagérées ou des spéculations ne sauraient lui permettre d'invalidier le contrat. La faculté d'invoquer l'erreur sur des faits futurs ne doit en effet pas vider de sa substance le principe selon lequel chaque partie doit supporter le risque de développements futurs inattendus (arrêt 4A\_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 5.1.1 et les réf. citées).

**3.3.2** En l'occurrence, l'appelante invoque s'être trouvée en proie à une erreur quant au temps qui serait nécessaire à l'obtention d'un permis de construire définitif en cas de décision défavorable du Tribunal fédéral, imaginant que, dans un tel cas de figure, un "changement de dénomination dans le permis de construire" suffirait. Par cette argumentation subsidiaire, elle soutient que sa conviction erronée, sans avoir été provoquée, ni exploitée par les venderesses, était néanmoins reconnaissable par celles-ci, tout comme son caractère décisif pour l'achat.

Une fois encore, le raisonnement de l'appelante ne peut être suivi. Il apparaît premièrement douteux que le point sur lequel elle prétend s'être trompée représentait, comme elle l'affirme, un élément subjectivement essentiel. En effet, en septembre 2015, alors qu'elle avait appris que l'arrêt fédéral du 22 mai 2015 n'avait, contrairement à ses attentes, pas mis fin à la procédure de recours contre le permis de construire puisque le Conseil d'Etat était appelé à statuer à nouveau, l'acquéresse n'a pas invoqué son erreur, ni choisi l'option, présentée comme plus expédiente par les venderesses, de faire opérer la mention de "résidence principale" selon le nouveau droit, mais a accepté de reporter le début des travaux dans l'espoir que la décision attendue confirmerait l'autorisation de construire telle que délivrée. A ce dernier égard, l'acquéresse n'est pas crédible lorsqu'elle affirme que, ce faisant, elle n'aurait accepté d'attendre qu'une vingtaine de jours; dans les circonstances de l'espèce, l'éventualité qu'un recours soit derechef déposé contre la décision du Conseil d'Etat n'a raisonnablement pas pu lui échapper. Même après avoir appris que cette autorité avait, en décembre 2015, annulé l'autorisation de

construire délivrée, l'acquiesse n'a pas clairement manifesté son intention de se départir du contrat - ce qui n'aurait pas manqué d'être le cas si, comme elle l'affirme, le prompt début de chantier qu'elle envisageait et qui, dans ces circonstances, s'avérait compromis, était pour elle une condition *sine qua non* -, mais a uniquement réclamé la restitution de la deuxième tranche du prix dont le paiement était, selon la volonté des parties, lié au commencement des travaux.

Par ailleurs, n'en déplaise à l'appelante, le contenu de l'acte du 20 mars 2015 ne trahit pas une importance particulière donnée à une ouverture du chantier à brève échéance. Si un délai de construction d'un an a certes été convenu, aucune date fixe ni butoir n'a été prévue pour le début des travaux, respectivement la prise de possession du chalet. Le fait que l'acquiesse ait accepté que le *dies a quo* du délai de construction dépende du comportement de son cocontractant, à savoir l'annonce écrite du début des travaux, démontre au contraire qu'elle tolérait une certaine indétermination à ce sujet. Enfin, la peine de retard convenue, dont le montant a été arrêté en fonction de la valeur locative de ce type de bien (cf. dos. p. 381), apparaît usuelle et ne permet pas de retenir que, en exigeant la stipulation d'une telle clause, l'acquiesse a non seulement souhaité se prémunir contre un retard dans l'exécution de l'ouvrage, mais également signifié par là l'importance qu'elle plaçait dans une réalisation du chalet à court terme.

En tout état de cause, même s'il fallait considérer que la perspective que la procédure d'autorisation de construire s'achève nécessairement avec l'arrêt fédéral attendu - et, le cas échéant, un simple "changement de dénomination" - constituait, pour l'acquiesse, un aspect décisif de son engagement, la loyauté commerciale n'imposait pas aux venderesses de tenir cette condition pour essentielle. En effet, le fait que l'acquiesse ait exclu, à rebours du bon sens, toute incertitude quant au déroulement futur de la procédure de recours qu'elle savait pendante ne signifie pas que les venderesses devaient souscrire à cette représentation, qui, objectivement, n'était pas fondée.

Aucune erreur essentielle ne peut dès lors être retenue.

#### **4.**

**4.1** L'appelante critique ensuite l'admission de la demande reconventionnelle.

**a.** L'argument selon lequel les venderesses ne peuvent pas exiger le paiement de la deuxième tranche du prix car le contrat a été invalidé tombe à faux, dans la mesure où, on l'a vu, l'acquiesse n'a pas établi l'existence d'un dol ou d'une erreur essentielle. Or, la déclaration d'invalidation de l'article 31 al. 1 CO ne déploie ses effets que si le vice du consentement allégué existe (ATF 128 III 70 consid. 1).

**b.** Subsidiairement, l'appelante soutient que l'annonce du début des travaux effectuée le 30 septembre 2016 n'était pas propre à rendre le paiement de la deuxième tranche du prix exigible, puisque les venderesses avaient déjà usé de cette prérogative, réservée par le contrat, le 26 août 2015 et que, ce faisant, elles avaient posé un acte formateur qui, par sa nature, était irrévocable et non renouvelable.

Le point de savoir si d'annoncer le début des travaux revenait, pour les venderesses, à exercer un droit formateur conventionnel peut rester indécis, puisque cette qualification n'empêcherait pas les parties de revenir, d'un commun accord, sur cet acte. En effet, la situation juridique modifiée par l'exercice d'un droit formateur peut être encore une fois modifiée si les parties s'entendent sur ce point (cf. ATF 137 I 58 consid. 4.3.3). Pour déterminer de quoi les parties sont convenues, il convient d'interpréter leurs manifestations de volonté. Par principe, la volonté subjective prime la volonté objective. Le juge doit donc rechercher, en premier lieu, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2; arrêt 4A\_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1.1).

En l'occurrence, il résulte des actes du dossier que les parties sont bien convenues de la possibilité pour les venderesses de réitérer l'annonce du début des travaux. En effet, en demandant la restitution, en décembre 2015, des deuxième et troisième acomptes, mais non du premier, motif pris que les travaux, bien qu'annoncés, n'avaient pas commencé, l'acquéresse n'a pas manifesté le souhait de se départir du contrat - comme elle le précise d'ailleurs dans un email du 3 décembre 2015 au notaire (cf. dos. p. 79) - mais déclaré qu'il n'y avait pas de raison que ces montants soient déjà consignés alors que leur versement était, selon la volonté des parties exprimée dans l'acte du 20 mars 2015, lié à l'ouverture effective du chantier. Les venderesses ont, de leur côté, signifié qu'elles acceptaient de rétrocéder ces acomptes, dans la perspective d'une exécution future des engagements pris. Ces considérations infirment la thèse - soutenue en première instance (cf. dos. p. 292, all. 193) - d'une convention résolutoire venue à chef par actes concluants. La commune volonté des parties était, au contraire, de maintenir le contrat

mais d'en reporter l'exécution. Cet accord n'avait pas à revêtir la forme authentique, étant donné qu'il ne modifiait pas les termes de l'acte signé le 20 mars 2015.

Il eut été loisible à l'acquiesceuse de ne pas conclure un tel accord et de se prévaloir des règles sur la demeure de l'entrepreneur pour se départir du contrat (art. 366 al. 1 CO), dans la mesure où le respect du délai de construction, qui devait échoir le 8 septembre 2016 vu l'annonce faite le 26 août 2015, paraissait hautement compromis au regard du fait que, en fin d'année 2015, le chantier n'avait pas débuté et que la procédure d'autorisation de construire était toujours en cours. Elle n'en a cependant rien fait et a accepté de reporter le début du chantier moyennant la restitution de la deuxième tranche du prix. Par la suite, l'acquiesceuse n'a certes plus voulu maintenir le contrat - comme elle l'a fait savoir à son avocat dans un email du 30 décembre 2015 (cf. dos. p. 102) -; elle n'a toutefois procédé à aucune résolution anticipée de celui-ci, ni ne l'a valablement invalidé, si bien que, le 30 septembre 2016, les vendeuses étaient fondées à annoncer le début des travaux et à exiger le paiement des 990'000 € et 460'000 francs.

**4.2** Il n'est pas contesté que l'acte du 20 mars 2015 stipule une clause pénale en cas de non-paiement des premières tranches du prix dans les délais convenus. L'appelante juge sa quotité excessive et reproche au juge de district de ne pas l'avoir réduite.

En vertu de l'article 163 al. 3 CO (applicable par le renvoi de l'art. 162 CO), le juge doit réduire les peines conventionnelles qu'il estime excessives. Une réduction ne se justifie cependant que si le montant fixé dépasse toute mesure raisonnable et compatible avec le droit et l'équité. Tel est le cas, notamment, lorsqu'il existe une disproportion évidente entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à élever la totalité de sa prétention. Les circonstances de l'espèce sont déterminantes; il convient de tenir compte, en particulier, de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute, de la situation économique des parties et de leur expérience en affaires (arrêt 4A\_273/2019, 4A\_281/2019 du 17 avril 2020 consid. 5.1). Il n'incombe pas au créancier de prouver que la peine convenue est appropriée, mais au débiteur d'alléguer et d'établir des faits propres à justifier une réduction (art. 8 CC). Puisqu'il supporte le fardeau de la preuve des conditions de la réduction, le débiteur doit se laisser opposer les conséquences de l'absence d'allégation, respectivement de preuve de celles-ci (arrêt 4A\_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 4.1).

L'appelante argue que son inexécution n'a pas causé de dommage à la partie adverse, puisque la parcelle a finalement été vendue à un tiers. Hormis le fait que la survenance d'un dommage n'est pas une condition pour invoquer la clause pénale

(cf. art. 161 al. 1 CO) - laquelle vise à garantir l'intérêt subjectif de la partie en faveur de laquelle elle est stipulée, même (voire justement) lorsque celui-ci ne serait pas indemnifiable selon les règles de la responsabilité contractuelle -, l'appelante omet de considérer le temps et les moyens que les venderesses ont consacrés aux pourparlers contractuels, puis aux discussions menées dans le cadre de l'exécution du contrat, en vain compte tenu de la caducité intervenue, plus d'un an et demi après la signature de l'acte, par la faute de l'acquiesseuse. L'on ignore du reste tout des conditions auxquelles la vente a finalement eu lieu, si bien que l'obtention d'un meilleur prix n'est que pure spéculation. L'appelante ne se prévaut ainsi d'aucune circonstance concrète qui permettrait de retenir que, dans le cas particulier, le fait de prétendre à l'entier de la pénalité convenue, soit 10% du prix de la transaction, s'avérerait contraire au droit et à l'équité. Il n'est, au demeurant, allégué aucune disproportion choquante entre cette somme et la situation économique de l'acquiesseuse, ni inexpérience de celle-ci justifiant un besoin de protection particulier.

On ne discerne enfin pas en quoi les venderesses auraient commis un abus de droit en continuant à solliciter l'exécution du contrat malgré l'intention affichée par l'acquiesseuse de ne pas s'exécuter, ni quel intérêt elles auraient eu à recourir aux règles légales sur la demeure du débiteur alors qu'elles pouvaient se prévaloir de la clause de caducité prévue dans l'acte.

Dans ces circonstances, c'est avec raison que le juge de première instance a fait entièrement droit aux conclusions des demanderesses en reconvention.

## **5.**

**5.1** Eu égard à la valeur litigieuse, ainsi qu'à l'ampleur et à la difficulté ordinaires de la présente cause, les frais judiciaires de seconde instance, qui se limitent à l'émolument de justice, sont arrêtés à 12'000 fr. (art. 95 al. 2 let. b et 96 CPC; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 19 LTar). Ils sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe, et seront prélevés sur l'avance versée (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC).

**5.2** Les honoraires de l'avocat des appelés, dont l'activité a essentiellement consisté à prendre connaissance de l'appel et à déposer une réponse, sont, compte tenu de ce travail effectif et des critères mentionnés ci-dessus, fixés à 10'000 fr., TVA et débours compris (art. 95 al. 3 let. b et 105 al. 2 CPC; art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). Ils sont mis à la charge de l'appelante.

Par ces motifs,

## Prononce

1. L'appel est rejeté.

En conséquence, le dispositif du jugement rendu le 10 février 2020 par la Juge I du district de Sierre est confirmé dans la teneur suivante :

"1. La demande principale est rejetée.

2. La demande reconventionnelle est admise.

En conséquence, il est constaté que l'acte de vente immobilière du 20 mars 2015 est devenu caduc et le montant de 460'000 €, consigné auprès de Maître M \_\_\_\_\_, sera versé par ce notaire à Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl, à l'instance de ces sociétés, sur la base du présent jugement, muni d'une attestation d'entrée en force.

3. Les frais de la procédure de conciliation, par 300 fr., et les frais de la présente procédure, arrêtés à 30'600 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

Le solde des avances, par 29'740 fr., sera restitué à Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl, créanciers solidaires.

4. X \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ verseront, solidairement entre eux, à Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl 430 fr. à titre de remboursement d'avances et 28'000 fr. à titre de dépens."

2. Les frais judiciaires d'appel, par 12'000 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.

3. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ Sàrl, créanciers solidaires, une indemnité de 10'000 fr. à titre de dépens en appel.

Sion, le 9 septembre 2022