

C1 15 220

**JUGEMENT DU 4 AVRIL 2017**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges; Ludovic Rossier, greffier;

**en la cause**

X\_\_\_\_\_, appelant et demandeur, représenté par M<sup>e</sup> M\_\_\_\_\_

**contre**

Y\_\_\_\_\_ SA, appelée et défenderesse, représentée par M<sup>e</sup> N\_\_\_\_\_

(vente immobilière; peine conventionnelle : articles 160 ss CO)

appel contre le jugement du juge du district de O\_\_\_\_\_ du 29 juillet 2015

## Procédure

**A.** Le 27 août 2012, X\_\_\_\_\_ a ouvert action à l'encontre de la société Y\_\_\_\_\_ SA (ci-après : Y\_\_\_\_\_), de siège à A\_\_\_\_\_, en prenant les conclusions suivantes :

- "1. Y\_\_\_\_\_ SA, à A\_\_\_\_\_, est condamnée à payer à X\_\_\_\_\_ le montant de CHF 80'000.- avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, sous réserve d'amplification en cours de procédure;
2. Y\_\_\_\_\_ SA, à A\_\_\_\_\_, est condamnée à payer à X\_\_\_\_\_ une indemnité à titre de moins-value à dire d'expert;
3. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la défenderesse."

Au terme de sa réponse ampliative du 31 octobre 2012 (p. 63 ss), Y\_\_\_\_\_ a conclu à libération.

Un second échange d'écritures a eu lieu, à l'issue duquel chaque partie a campé sur sa précédente position (réplique du 17 janvier 2013 [p. 99 ss]; duplique du 14 février 2013 [p. 137 ss]).

**B.** Le débat d'instruction a été aménagé le 17 mai 2013. L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres (dossier d'autorisation de construire et de transformation de l'hôtel "B\_\_\_\_\_" déposé par l'administration communale de A\_\_\_\_\_ [p. 173 et deux dossiers annexes]; dates de fermeture des hôtels transmis par C\_\_\_\_\_, l'audition de plusieurs témoins (séances du 28 mars 2014 [p. 203 ss] et du 12 septembre 2014 [p. 231 ss]) et, enfin, l'interrogatoire du demandeur, respectivement des organes de la défenderesse (p. 237 ss). X\_\_\_\_\_ a, en revanche, renoncé par courrier du 13 août 2013 à l'administration d'une "expertise tendant à faire établir la valeur de l'appartement sans la garantie du service hôtelier", chiffrant l'indemnité à titre de moins-value réservée sous chiffre 2 de ses conclusions à hauteur de 139'500 fr., avec intérêt à 5 % dès le 1<sup>er</sup> avril 2010 (p. 161).

L'instruction close, les parties ont plaidé la cause à l'occasion de la séance aménagée le 9 janvier 2015. A l'issue de sa plaidoirie, le conseil de X\_\_\_\_\_ a formulé ses conclusions définitives comme suit (p. 259 s.) :

- "1. [L]a demande est admise.
2. Y\_\_\_\_\_ SA est condamnée à payer à M. X\_\_\_\_\_ la somme de CHF 211'575.- selon décompte ci-après :

**ANNÉE 2010**

54 x 500.-	=	27'000.-	5%	=	1'350.-	28'350.-
26 x 500.-	=	<u>13'000.-</u>	5%	=	<u>650.-</u>	<u>13'650.-</u>
		<u>40'000.-</u>			<u>2'000.-</u>	<u>42'000.-</u>

**ANNÉE 2011**

47 x 500.-	=	23'500.-	5%	=	1'175.-	24'675.-
30 x 500.-	=	<u>15'000.-</u>	5%	=	<u>750.-</u>	<u>15'750.-</u>
		<u>38'500.-</u>			<u>1'925.-</u>	<u>40'425.-</u>

**ANNÉE 2012**

45 x 500.-	=	22'500.-	5%	=	1'125.-	23'625.-
27 x 500.-	=	<u>13'500.-</u>	5%	=	<u>675.-</u>	<u>14'175.-</u>
		<u>36'000.-</u>			<u>1'800.-</u>	<u>37'800.-</u>

**ANNÉE 2013**

54 x 500.-	=	27'000.-	5%	=	1'350.-	28'350.-
32 x 500.-	=	<u>16'000.-</u>	5%	=	<u>800.-</u>	<u>16'800.-</u>
		<u>43'000.-</u>			<u>2'150.-</u>	<u>45'150.-</u>

**ANNÉE 2014**

54 x 500.-	=	27'000.-	5%	=	1'350.-	28'350.-
34 x 500.-	=	<u>17'000.-</u>	5%	=	<u>850.-</u>	<u>17'850.-</u>
		<u>44'000.-</u>			<u>2'200.-</u>	<u>46'200.-</u>

3. [U]ne indemnité à titre de dépens par CHF 15'000.- est octroyée au demandeur.
4. [L]es frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de la défenderesse."

De son côté, Y\_\_\_\_\_ a confirmé ses précédentes conclusions tendant à libération, sous suite de frais et dépens.

**C.** Au terme de son jugement daté du 29 juillet 2015 et expédié le 31 du même mois, le juge du district de O\_\_\_\_\_ a prononcé le dispositif suivant :

- "1. La demande est rejetée.
2. Les frais judiciaires, arrêtés à 12'000 fr., sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_ [.]
3. X\_\_\_\_\_ versera à Y\_\_\_\_\_ SA un montant de 14'000 fr. à titre de dépens et de 150 fr. à titre de remboursement d'avances."

**D.** Contre ce prononcé, X\_\_\_\_\_ a, le 26 août 2015, interjeté appel, en concluant comme suit :

- "1) L'appel est admis et le jugement du 29 juillet 2015 du Tribunal de O\_\_\_\_\_ annulé.
- 2) La société Y\_\_\_\_\_ SA est condamnée à payer à Monsieur X\_\_\_\_\_ la somme de CHF 211'575 francs, plus 5% d'intérêts dès le 1<sup>er</sup> avril 2010.
- 3) Les frais de procédure et [de] jugement sont mis à la charge de la société Y\_\_\_\_\_ SA.
- 4) Une indemnité à titre de dépens est versée en faveur de M. X\_\_\_\_\_."

A l'issue de sa réponse expédiée le 21 octobre 2015, Y\_\_\_\_\_ a conclu, en substance, au rejet de l'appel et à la confirmation du verdict de première instance, sous suite de frais et dépens.

## **SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL**

### **I. Préliminairement**

#### **1.**

**1.1** En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse peut, quant à elle, former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Dans le cas particulier, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur le paiement d'une peine conventionnelle de 211'575 fr., selon les dernières conclusions prises en première instance. Eu égard à cette valeur litigieuse, la voie de l'appel est ouverte. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été expédié sous pli recommandé le (vendredi) 31 juillet 2015 et retiré le (lundi) 3 août suivant (p. 281) par le conseil du demandeur, de sorte que l'intéressé a agi en temps utile en interjetant appel le 26 août 2015.

#### **1.2**

**1.2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, no 2396, p. 435, et no 2416, p. 439; RVJ 2013 p. 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) - ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la

maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point in ATF 139 III 249). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1, in RSPC 2015, p. 52 s.; 4A\_97/2014 précité consid. 3.3; plus récemment, cf. arrêt 5A\_206/2016 du 1<sup>er</sup> juin 2016 consid. 4.2.1).

**1.2.2** En l'espèce, l'appelant se plaint, d'une part, d'une violation du droit (cf. art. 310 let. a CPC), en tant que la juridiction inférieure aurait omis de vérifier, comme l'exige l'article 172 let. b CPC, les liens qu'entretenait le témoin E\_\_\_\_\_ avec les parties au litige (cf., infra, consid. 1.3), et, d'autre part, d'une constatation inexacte des faits en ce qui concerne la volonté réelle desdites parties concernant la portée à attribuer à la clause pénale contenue dans l'acte de vente du 1<sup>er</sup> avril 2010 (cf. appel, ch. 2.2, p. 3 ss). Dans la mesure où les critiques de l'appelant sont dirigées contre des passages précis du jugement de première instance et s'appuient, en particulier pour ce qui est de la contestation quant à l'établissement des faits, sur des moyens de preuve déterminés du dossier, l'appel répond aux exigences de motivation exposées ci-avant. Partant, il convient d'entrer en matière.

### **1.3**

**1.3.1** Conformément à l'article 172 let. b CPC, le tribunal demande au témoin de décrire ses relations personnelles avec les parties et d'autres circonstances de nature à influencer sur la crédibilité de sa déposition. A titre de règle de base, le témoin devrait être interrogé sur les éléments qui seraient propres, pour des magistrats ou fonctionnaires judiciaires, à fonder un motif de récusation au sens de l'article 47 al. 1

CPC. Revêt ainsi de l'importance le point de savoir si le témoin est lié d'amitié avec une partie (ou, à l'inverse, s'il se trouve dans une situation d'inimitié avec elle), s'il existe une relation contractuelle (par exemple de travail) entre eux - et, dans l'affirmative, depuis quand -, et quel pourrait être son intérêt personnel à l'issue du procès (MÜLLER, in Brunner et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO Kommentar, 2<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 6 et 7 ad art. 173 CPC). Il est également significatif pour le tribunal de connaître si et dans quelle mesure un témoin a, préalablement à la séance à laquelle il est auditionné, eu accès aux pièces du dossier ou été en contact avec une partie. Au moyen de questions ciblées, le tribunal peut ainsi découvrir d'éventuelles tentatives des parties, ou de leurs représentants, d'influencer le témoin (WEIBEL/NAEGELI, in Sutter-Somm et al [Hrsg.], Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 3<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 3 ad art. 172 CPC; cf. ég. SCHMID, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2<sup>ème</sup> éd., 2014, n. 2 ad art. 172-174 CPC; SCHUMACHER, Einvernahmetechnik im Zivilprozess, in PJA 2005, p. 695 ss, spéc. p. 697). La crédibilité en tant que telle du témoin ("Glaubwürdigkeit eines Zeugen") - dans le sens d'une aptitude personnelle durable à témoigner -, doit être distinguée de la crédibilité de sa déclaration concrète ("Glaubhaftigkeit der konkreten Aussage"; MÜLLER, n. 7 in fine ad art. 172 CPC; cf. ég. GUYAN, Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 4 ad art. 172 CPC). L'intitulé de l'article 172 let. b CPC est en ce sens incomplet, dans la mesure où le tribunal ne doit pas seulement recueillir les informations concernant les liens du témoin avec les parties, mais doit utiliser celles-ci dans son appréciation des preuves (cf. art. 157 CPC) et les faire apparaître dans la motivation de son jugement (WEIBEL/NAEGELI, n. 3a ad art. 172 CPC; cf. ég. STEIN-WIGGER, Aussagepsychologie im Zivilrecht, in PJA 2010, p. 1409 ss, spéc. p. 1415). L'article 172 let. b CPC est ainsi une simple formalité, contrairement à l'article 157 CPC qui relève du droit de procédure substantiel, mais dont l'application paraît être conditionnée par le respect de la première disposition, qui n'aurait ni sens ni utilité si on ne pouvait pas la connecter à une règle matérielle (au sens procédural) comme l'article 157 CPC (SCHWEIZER, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 172 CPC).

Les parties peuvent demander que des questions complémentaires soient posées au témoin ou les lui poser elles-mêmes avec l'assentiment du tribunal (art. 173 CPC). Ne sont pas admissibles des questions complémentaires qui ne se rapportent pas à l'état de fait du procès; lorsque ces questions concernent les relations personnelles entre le témoin et une partie, qui, au sens de l'article 172 let. b CPC, sont "de nature à influencer

sur la crédibilité de sa déposition", un lien avec l'objet du litige est cependant donné (MÜLLER, n. 13 ad art. 173 CPC).

Aux termes de l'article 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ces principes régissent non seulement le droit civil fédéral mais aussi le droit de procédure civile. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'article 52 CPC impose aux plaideurs de se conformer aux règles de la bonne foi; dans le domaine de la procédure civile, la portée de cette nouvelle règle est identique à celle qu'avait auparavant l'article 2 al. 1 et 2 CC (arrêt 4A\_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 6; SUTTER-SOMM/CHEVALIER, in Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 3<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 10 ad art. 52 CPC). En particulier, le principe de la bonne foi et l'interdiction de l'arbitraire s'opposent à ce que des griefs d'ordre formel qui auraient pu être soulevés à un stade antérieur soient invoqués plus tard, une fois l'issue défavorable connue (ATF 135 III 334 consid. 2.2; 134 I 20 consid. 4.3.1; 132 II 485 consid. 4.3; 130 III 66 consid. 4.3; arrêts 5A\_344/2012 du 18 septembre 2012 consid. 4.2 et 5A\_641/2011 du 23 février 2012 consid. 4.1.2).

**1.3.2** En l'espèce, il est vrai que, contrairement à la pratique d'autres tribunaux, la juridiction inférieure n'a pas spécifié dans le procès-verbal d'audition des témoins - sous la rubrique déclinant leur identité complète (art. 172 let. a CPC) et leur statut de témoin, de même que l'exhortation à répondre conformément à la vérité et l'avis quant aux conséquences pénales du faux témoignage (art. 171 al. 1 CPC en lien avec l'art. 307 CP) -, les éventuelles relations personnelles entretenues avec les parties (par exemple, "sans relation avec les parties", ou "employé[e] de la défenderesse", ou encore "beau-fils du demandeur"; cf. SCHWEIZER, n. 5 ad art. 172 CPC). La seule exception concerne le procès-verbal d'audition de D\_\_\_\_\_, qui souligne en préambule que, "bien qu[']étant] l'épouse de l'une des parties, [elle] accepte de témoigner" (cf. p. 208). Cela étant, il n'apparaît pas que le conseil du demandeur, qui a assisté aux séances d'administration des preuves des 28 mars et 12 septembre 2014, ait réagi à l'absence de dictée au procès-verbal, par le juge de district, de la question relative aux liens éventuellement entretenus avec la ou les partie(s) au litige; il n'a pas davantage fait usage de son droit, en fin d'audition, de poser (ou faire poser) aux témoins une question complémentaire à ce sujet. En se plaignant pour la première fois en instance d'appel d'une transgression de l'article 172 let. b CPC, en particulier en ce qui concerne un seul témoin qui lui a été défavorable et dont la déclaration a pesé d'un

certain poids dans l'appréciation des preuves par le premier juge, l'appelant agit de manière contraire à la bonne foi et son comportement ne mérite aucune protection.

Indépendamment de l'informalité qui précède, la juridiction précédente a clairement fait référence dans la motivation de son jugement au fait que E\_\_\_\_\_ est intervenu comme représentant de l'architecte sur le chantier de l'établissement "F\_\_\_\_\_" et s'est notamment occupé des transformations faites pour l'appartement du demandeur et de son épouse, avec lesquels il a eu des discussions (cf. consid. 1.4.2, p. 6); l'existence d'un lien tant avec la société défenderesse qu'avec le demandeur lui-même - point qu'omet de signaler celui-ci dans son écriture d'appel - n'a ainsi nullement été passée sous silence lors de l'appréciation des preuves. Par ailleurs, l'affirmation du dernier nommé au sujet de "l'importance financière des relations entretenues entre le témoin [et] la société Y\_\_\_\_\_ SA" (appel, ch. 2.1, p. 3) n'étant étayée par aucun moyen de preuve figurant au dossier, elle ne peut être tenue pour établie.

Pour le surplus, la question de la valeur probante des déclarations de E\_\_\_\_\_, en comparaison de celle des autres témoins, relève non plus de la violation du droit (art. 172 let. b CPC), mais bien de l'appréciation des preuves (cf. art. 157 CPC), et sera abordée dans la suite du présent jugement (cf., infra, consid. 2.4).

## II. Statuant en fait

### 2.

**2.1** De siège social à A\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ a pour but principal l'exploitation d'un hôtel ainsi que la gestion d'affaires financières, commerciales, mobilières et immobilières. Elle est propriétaire de l'établissement hôtelier cinq étoiles "F\_\_\_\_\_", à G\_\_\_\_\_ (all. 23 et 24 [admis]), qui comprend, d'une part, six suites et sept chambres, de même qu'un restaurant et une piscine intérieure (avec sauna et hammam) ainsi que, d'autre part, quatre appartements de grand luxe (all. 2 [admis]). L'hôtel actuel, ouvert au printemps 2009, est dirigé par H\_\_\_\_\_. I\_\_\_\_\_ est le président du conseil d'administration de la société, tandis que J\_\_\_\_\_ en est l'administrateur et secrétaire; tous deux bénéficient du droit de signature individuelle (pièce 9, p. 84 s.).

### 2.2

**2.2.1** Au début de l'année 2008, Y\_\_\_\_\_ a publié un fascicule publicitaire pour la

vente des appartements à construire dans l'hôtel, indiquant notamment ce qui suit (all. 1 à 4 [admis] et pièce 1, p. 10 ss) :

"A l'emplacement de l'ancien Hôtel-Restaurant du B\_\_\_\_\_, au sommet de K\_\_\_\_\_, au lieu-dit L\_\_\_\_\_, nous construisons un complexe situé à 100 mètres des pistes, qui comprendra :

- un hôtel de six suites et sept chambres de minimum cinq étoiles. Toutes les suites et la plupart des chambres jouissent de terrasses privatives et de la vue imprenable sur les Alpes du Sud. La décoration en est confiée à P\_\_\_\_\_, décorateur de renommée mondiale
- un restaurant qui, nous l'espérons, sera de qualité telle qu'il obtiendra une cote d'au moins 14 au GaultMillau. Sa terrasse panoramique permettra de déjeuner au soleil et de jouir de la vue splendide
- quatre appartements de grand luxe destinés à la vente. Ces appartements bénéficieront de tous les services de l'hôtel. (...).

Bien entendu, il y aura également une piscine intérieure avec un grand jacuzzi, un sauna, un hammam, un solarium, un fitness, des salles de massage, etc...".

En ce qui concerne les appartements, le document diffusé par Y\_\_\_\_\_ précisait ce qui suit (all. 5 [admis] et pièce 1, p. 10 ss, spéc. p. 14 s.) :

"Quatre superbes appartements de tout grand luxe seront mis en vente en 2008. A ce jour, il en reste trois à vendre...

Ces appartements sont situés dans l'aile sud-ouest de l'hôtel 5 étoiles, avec vue vers le B\_\_\_\_\_.

Ils ont minimum 190 m2, avec chacun une terrasse entre 52 et 64 m2, et occupant chacun un étage. (...).

Les propriétaires d'appartements pourront bénéficier de tous les service[s] de l'hôtel, suivant un tarif à déterminer, notamment la possibilité de vous faire servir le petit-déjeuner au lit, la possibilité de commander vos repas servis dans votre appartement, l'utilisation de la piscine, du jacuzzi, du hammam, du sauna, du fitness, des salles de massage, de la salle de conférence, du salon cigares, etc...

Chaque appartement aura droit à deux emplacements de parking fermés et privés (avec commande à distance) (valeur 100.000 Sfr), ainsi qu'à une cave (avec rangement pour les skis et un sèche-bottines électrique) et à une cave à vin.

Les prix s'étalent de 6.000.000 SFR à 7.500.000 SFR."

**2.2.2** Au début de l'année 2010, X\_\_\_\_\_, ressortissant Q\_\_\_\_\_ désireux d'élire domicile à R\_\_\_\_\_ notamment pour des raisons fiscales (R53-54, p. 237), a manifesté l'intention d'acquérir un appartement et un projet d'acte de vente lui a été transmis. Après examen de celui-ci, par courriel du 17 février 2010, il a formulé plusieurs remarques, en particulier au sujet du paiement des corps de métier et de la conservation du pouvoir de décision; il a également demandé de prévoir une clause de dédommagement ainsi libellée (all. 7 à 9 [admis] et pièce 2, p. 16 s.) :

"a) Le prix de vente est entendu et motivé par le fait que l'appartement se situe dans un hôtel de première catégorie (5 étoiles luxe). Dans l'hypothèse où l'affectation hôtelière serait modifiée et/ou transformée en appartement à vendre, la valeur de la propriété pourrait dès lors subir un impact négatif. Nous souhaitons par conséquent inclure une clause de dédommagement d'un montant à définir.

b) Liste des services hôtelier et tarif pour les propriétaires de l'appartement.

c) .....

d) .....".

Le courriel en question consiste en une réponse faite à l'épouse de X\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, reprenant telle quelle la teneur de l'une de ses demandes et confirmant qu'elle était transmise à J\_\_\_\_\_, de Y\_\_\_\_\_ (jugement déféré, consid. 1.3 in fine, p. 4).

**2.2.3** Par acte authentique du 1<sup>er</sup> avril 2010 instrumenté par-devant M<sup>e</sup> S\_\_\_\_\_, notaire de résidence à G\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_, représentée par N\_\_\_\_\_, a vendu à X\_\_\_\_\_ pour la somme de 7 millions de francs la part de propriété par étages (PPE) n° xxx1, représentant 59/1000<sup>èmes</sup> de l'immeuble de base n° xxx2, donnant droit exclusif sur l'appartement n° xxx3 au 1<sup>er</sup> étage, le local à skis et la cave n° xxx4 au sous-sol, ainsi que 2/30<sup>èmes</sup> de l'unité d'étage n° xxx5, correspondant à deux places de parc au sous-sol (all. 10 et 25 [admis] et pièce 3, p. 18 ss). S'agissant du service hôtelier convenu entre les parties, le chiffre n° 25 de l'acte avait la teneur suivante (all. 11 [admis] et pièce 3, p. 18 ss, spéc. p. 26) :

"Service hôtelier : la société venderesse, Y\_\_\_\_\_ SA, s'engage et oblige la société exploitante de l'hôtel à fournir à l'acquéreur, respectivement futur copropriétaire des PPE faisant l'objet du présent acte, les services hôteliers usuels d'un établissement hôtelier haut de gamme (niveau cinq étoiles, SSH Suisse) et l'accès aux locaux sauna, fitness et piscine numéro 31 de la PPE.

Il est prévu la pénalité suivante, dans le cas où ces services et accès ne pourraient être assurés à l'avenir par la société venderesse, respectivement ses successeurs ayants droit : Fr. 500.- (en lettres, cinq cent[s] francs) par jour. Il s'agit d'un engagement personnel de la société venderesse, engagement que cette dernière fera reprendre sous sa responsabilité par tout tiers acquéreur des immeubles exploités sous forme hôtelière. Cet engagement est pris pour une durée de 25 ans dès l'inscription au Registre Foncier de l'affectation hôtelière de l'immeuble. Il échoit en même temps que cette servitude d'affectation hôtelière inscrite au Registre Foncier.

En cas de vente de l'hôtel, l'acquéreur sera présenté à l'acheteur de l'appartement et si celui-ci le désire, il aura la possibilité de proposer d'inclure son appartement dans la vente. Il est entendu que cela ne pourra se faire que si toutes les parties à la vente de l'hôtel donnent leur accord. L'appartement sera donc proposé à un prix minimum correspondant à celui du prix de vente du présent acte."

**2.2.4** Le jugement de première instance retient que, selon l'ensemble des personnes entendues en procédure sur ce point, la clause reproduite ci-avant n'a pas fait l'objet

de discussions particulières préalablement à la signature de l'acte ou à l'occasion de celle-ci (cf. S\_\_\_\_\_, R8, p. 205; D\_\_\_\_\_, R17, p. 208; X\_\_\_\_\_, R60, p. 238 s.; I\_\_\_\_\_, R68, p. 241 s.; jugement déferé, consid. 1.4.2 in initio, p. 5).

**2.2.5** Il est précisé dans l'acte authentique, avant la rubrique consacrée aux conditions de vente, que X\_\_\_\_\_ voulait faire de l'appartement "son domicile et son lieu de résidence au sens de la loi" (pièce 2, p. 21). Si X\_\_\_\_\_ et son épouse ont effectivement élu domicile à G\_\_\_\_\_ et établi leur résidence principale à cet endroit, le premier jugement retient, sur la base des moyens de preuve administrés, que le couple n'a que partiellement séjourné dans cette station, "semble-t-il entre deux et huit mois par année, de 2010 à 2014" (jugement déferé, consid. 1.5, p. 7 s.; I\_\_\_\_\_, R79 in fine, p. 243 s.; N\_\_\_\_\_, R93, p. 247; X\_\_\_\_\_, R54 in fine, p. 237; courrier de D\_\_\_\_\_ du 10 avril 2014, p. 221 : 186 jours en "2014" [recte : 2013] et 70 jours en 2014, à la date d'établissement dudit courrier).

## **2.3**

**2.3.1** En première instance, X\_\_\_\_\_ a avancé avoir, déjà au cours de l'année 2010, constaté que le service hôtelier n'avait pas pu être assuré pendant 69 jours; par la suite, l'intéressé et son épouse n'avaient pas pu bénéficier de ce service du 1<sup>er</sup> mai au 17 juin 2011, soit durant 48 jours, puis en automne 2011 et au printemps 2012, du 29 avril au 15 juin (all. 14, 15 et 18 [contestés]).

Sur la base de trois témoignages concordants, la juridiction inférieure a arrêté que, depuis son ouverture en 2009, "F\_\_\_\_\_" était fermé durant la basse saison, soit de la fin avril à la mi-juin, puis de la fin octobre au début décembre (jugement entrepris, consid. 2.1, p. 8; dame H\_\_\_\_\_, R36, p. 232; I\_\_\_\_\_, R79, p. 243 s.; N\_\_\_\_\_, R93, p. 247), ce que ne remet pas en question X\_\_\_\_\_ dans son écriture d'appel.

Lors de son audition du 28 mars 2014 en qualité de témoin, T\_\_\_\_\_, qui exploite trois hôtels - soit l'hôtel "U\_\_\_\_\_" et "V\_\_\_\_\_" à G\_\_\_\_\_, ainsi que "W\_\_\_\_\_" à R\_\_\_\_\_ -, a relaté que seul le dernier cité était ouvert toute l'année, les deux premiers étant fermés approximativement deux mois par année, à l'entre-saison, au printemps et en automne (R28, p. 211). Il a précisé que "U\_\_\_\_\_" était un établissement quatre étoiles et "W\_\_\_\_\_" un hôtel trois étoiles supérieur, tandis que "V\_\_\_\_\_" correspondait à un établissement "Relais et Châteaux", dont le standing devrait correspondre à celui d'un cinq étoiles (R32, p. 212).

G\_\_\_\_\_ Tourisme a versé en cause la liste à usage strictement interne que cet organisme établit, deux fois l'an, concernant les dates d'ouverture et de fermeture des établissements hôteliers sur la base des informations transmises par ceux-ci. Dans son courrier du 28 novembre 2013, cet organisme a pris le soin de souligner que quelques hôtels modifiaient leurs dates de fermeture sans systématiquement l'en informer; de plus, certaines de ces dates fluctuaient d'année en année, et des établissements qui demeuraient en principe ouverts à l'année avaient décidé de "fermer en automne et au printemps depuis quelques années" (p. 184).

Sous les réserves qui précèdent, les informations ressortant de ces documents concernant la proportion du nombre d'hôtels ouverts à l'année peuvent être synthétisées au moyen du tableau récapitulatif suivant :

<u>année / semestre</u>	<u>nombre total d'hôtels</u>	<u>dont ouverts à l'année</u>	<u>dont hôtels de standing supérieur</u>
2010 / 2 <sup>nd</sup>	31 (p. 200)	7	W_____****+
2011 / 1 <sup>er</sup>	35 (p. 198)	8	W_____****+ AA_____****
2011 / 2 <sup>nd</sup>	35 (p. 199)	9	W_____****+ AA_____****
2012 / 1 <sup>er</sup>	33 (p. 196)	9	W_____****+ AA_____****
2012 / 2 <sup>nd</sup>	33 (p. 197)	9	W_____****+ AA_____****
2013 / 1 <sup>er</sup>	32 (p. 185)	6	W_____****+ AA_____****
2013 / 2 <sup>nd</sup>	32 (p. 186)	7	AA_____****
2014 / 1 <sup>er</sup>	35 (p. 256)	4	AA_____****
2014 / 2 <sup>nd</sup>	35 (p. 257)	6	AA_____****

Se fondant sur ces éléments, l'autorité de première instance a considéré, à juste titre, que les fermetures saisonnières intervenaient dans la grande majorité des établissements hôteliers de G\_\_\_\_\_, puisque sur une trentaine d'hôtels en activité de 2010 à 2014, seuls quatre à neuf au maximum étaient réellement ouverts à l'année

(jugement déféré, consid. 2.1, p. 8). En complément de ce qu'a retenu le premier juge, l'autorité d'appel de céans observe que figurent dans cette dernière catégorie seulement un ou deux établissement(s) de standing relativement élevé (dès trois étoiles supérieur). Bien plus, aucun des établissements classés cinq étoiles ("CC\_\_\_\_\_", "DD\_\_\_\_\_", "EE\_\_\_\_\_", "FF\_\_\_\_\_" ) - en sus du "F\_\_\_\_\_" - n'était signalé comme étant ouvert 365 jours par an; à regarder de plus près les listes, les hôtels en question étaient d'ailleurs fermés en moyenne de la mi-avril à début juin, puis de la mi-octobre à début décembre (cf. p. 196 ss [2010, 2011 et 2012], p. 185 s. [2013] et p. 256 s. [2014]).

**2.3.2** Comme l'a relevé la juridiction précédente, la date à laquelle X\_\_\_\_\_ a formulé ses premières doléances à Y\_\_\_\_\_ concernant les fermetures saisonnières de l'établissement n'a pas été alléguée et encore moins démontrée (jugement entrepris, consid. 2.2, p. 8). L'intéressé a en revanche, par courrier envoyé le 11 août 2011 par l'entremise de son homme de loi de l'époque, sommé en ces termes Y\_\_\_\_\_ de s'acquitter de la pénalité convenue dans l'acte authentique (all. 16 et 38; pièce 4, p. 29 s.) :

"(...) je vous mets également en demeure d'acquitter la pénalité de CHF 500.-- prévue dans l'acte de vente du 1<sup>er</sup> avril 2010 dans la mesure où les services hôteliers ne sont plus assurés conformément aux obligations contractuelles.

Pour l'année 2010, le service hôtelier n'a pas été assuré pendant 69 jours et pour l'année 2011 du 1<sup>er</sup> mai au 17 juin durant 48 jours. Cela représente d'ores et déjà un montant minimum de CHF 57'500.- que je vous invite à acquitter au moyen du bulletin de versement annexé d'ici au 10 septembre prochain."

Réagissant par courriel du 4 septembre 2011, Y\_\_\_\_\_ a abordé le "problème de la fermeture de l'hôtel" et proposé à X\_\_\_\_\_ et à son épouse, dans une optique de résolution amiable du litige, de leur mettre à disposition, moyennant avis huit jours avant leur arrivée, un veilleur de nuit "pendant les heures où le staff n'est pas présent pendant les semaines de fermeture de l'hôtel" (all. 35 et pièce 10, p. 86). Lors de leur interrogatoire, les parties, respectivement les organes de la société, ont ajouté au sujet de ces discussions transactionnelles que Y\_\_\_\_\_ avait proposé d'octroyer à X\_\_\_\_\_ un crédit annuel de 10'000 fr. à utiliser à l'hôtel, ce que le prénommé avait refusé (D\_\_\_\_\_, R27, p. 210; I\_\_\_\_\_, R75, p. 243; N\_\_\_\_\_, R88, p. 246 s.).

Faute d'accord et en l'absence de paiement du montant réclamé, X\_\_\_\_\_ a fait notifier à Y\_\_\_\_\_ un commandement de payer 57'500 fr., avec intérêt à 5 % dès

le 11 août 2011, auquel la société a formé opposition le 31 octobre 2011 (all. 17 [admis] et pièce 5, p. 31).

**2.4** En première instance, X\_\_\_\_\_ a avancé, s'agissant de l'interprétation à donner à la clause prévue sous chiffre n° 25 des conditions de l'acte de vente, qu'aucun des documents transmis avant la venue à chef du contrat ni aucune disposition contractuelle ne laissait supposer que le service hôtelier ne serait que saisonnier (cf. all. 6, 12 et 60 [contestés]). De son côté, Y\_\_\_\_\_ a argué que l'acte de vente ne mentionnait ni que l'établissement était destiné à être ouvert 365 jours par an ni que celui-ci s'engageait à assurer un service hôtelier également durant les périodes de fermeture saisonnière; de son point de vue, il allait de soi que, lors de ces dernières, aucun service hôtelier ne pouvait être proposé (cf. all. 27, 28, 67 à 69 [contestés]).

Après avoir constaté, au terme de l'appréciation des preuves, que la clause litigieuse avait été introduite à la demande de X\_\_\_\_\_ et reprise par le notaire d'un précédent acte de vente (cf. consid. 1.4.3, p. 6 s.), la juridiction inférieure a retenu que la volonté réelle des parties était d'introduire par ce biais une clause pénale ayant pour objectif "de prémunir l'acquéreur contre une éventuelle modification de l'affectation hôtelière ou du standing du complexe hôtelier dans lequel se trouve l'appartement du demandeur"; l'article 25 des conditions de vente n'avait en revanche pas vocation à préserver l'acquéreur des conséquences des fermetures saisonnières (jugement de première instance, consid. 4.2.1, p. 11 s.).

Dans son écriture d'appel, X\_\_\_\_\_ s'en prend aux appréciations qui précèdent, estimant, d'une part, que la clause litigieuse n'a pas été introduite à sa demande et, d'autre part, qu'elle n'avait pas pour unique optique de le prémunir contre une éventuelle modification de l'affectation hôtelière de l'établissement, mais bien de lui garantir un service 365 jours par an (appel, ch. 2.2.1 ss, p. 3 ss).

**2.4.1** Les faits en question étant disputés, il convient de les établir sur la base des éléments figurant au dossier, non sans avoir rappelé préalablement les principes qui sous-tendent l'appréciation des preuves en procédure civile.

Conformément à l'article 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Ce principe signifie qu'il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (SCHWEIZER, n. 19 ad art. 157 CPC), même si, selon une partie de la doctrine, les titres constituent le moyen de preuve idéal, car souvent établis avant la naissance du litige, tandis que la preuve par témoin

aboutit souvent à des résultats incertains (SCHMID, n. 7 et 9 ad art. 157 CPC; cf. ég. HASENBÖHLER, *Das Beweisrecht der ZPO*, vol. I, 2015, n. 5.25-5.26, p. 181; KAUFMANN, *Beweisführung und Beweiswürdigung*, 2009, p. 179; GRONER, *Beweisrecht, Beweise und Beweisverfahren im Zivil- und Strafrecht*, 2011, p. 204 et 249; RVJ 2015 p. 161 consid. 3.1.2). En effet, d'une manière générale, en raison des nombreuses circonstances qui peuvent influencer les déclarations de leur auteur (cf. problèmes de perception, de mémorisation ou de traitement des informations), les témoignages ne constituent pas le moyen de preuve le plus fiable (HASENBÖHLER, *op. cit.*, n. 5.25, p. 181; LEU, in Brunner et al. [Hrsg.], *Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO Kommentar*, 2<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 32 ad art. 157 CPC; cf. ég. GUYAN, n. 6 ad art. 157 CPC); la seule menace de sanctions pénales en cas de faux témoignage (cf. art. 171 al. 1 CPC) ou de fausse déclaration d'une partie en justice (cf. art. 192 al. 2 CPC) ne change rien à ce qui précède (LEU, *loc. cit.*).

Le principe de la libre appréciation des preuves serait violé si le nombre de témoins était déterminant pour la découverte de la vérité (cf. l'adage : "Durch zweier Zeugen Mund wird alleweil die Wahrheit kund"; arrêt 5A\_127/2013 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 consid. 3.2). La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie - ou en raison de son intérêt à l'issue du litige (WEIBEL/NAEGELI, n. 6 ad art. 169 CPC) -, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage. Lorsque le témoin est un collaborateur de l'employeur, son témoignage peut devoir être apprécié avec retenue, voire être complètement écarté, au vu du rapport de subordination existant entre les parties. En effet, le témoin ne dispose pas d'une pleine indépendance face à son employeur lorsqu'il peut craindre de perdre son emploi ou de mettre en péril ses chances d'obtenir une promotion s'il ne témoigne pas en sa faveur (DIETSCHY, *Les conflits de travail en procédure civile suisse*, thèse Neuchâtel 2011, no 626, p. 298; cf. ég. arrêt 4P.96/2003 du 30 juillet 2003 consid. 2.4.2). Il n'en demeure pas moins que si, d'une manière générale, le témoignage d'un employé doit être accueilli avec une certaine retenue (cf. arrêt 4P.3/2007 du 15 mars 2007 consid. 3.1, in RSPC 2007, p. 271 s.), la suspicion n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (arrêt 4A\_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3, in RSPC 2013, p. 25; MÜLLER, n. 6 ad art. 172 CPC). Figurent notamment parmi les critères permettant de juger de la crédibilité d'une déclaration la cohérence de cette dernière, la richesse des détails pouvant être fournis par la personne entendue concernant les événements auxquels elle a assisté (rattachement spatio-temporel de ces événements, compte rendu de discussions, description de détails

sortant de l'ordinaire ou accessoires), les précisions et corrections apportées spontanément par l'auteur de la déposition, l'aveu que la déclaration peut comporter des incertitudes et des lacunes, la communication d'informations susceptibles d'incriminer le déclarant (cf. KAUFMANN, op. cit., p. 206 s. et les réf.; cf. ég. SCHILLING/HAUCH, Wahrheit oder Lüge - Unterscheidbar ?, in Vuille/Oberholzer/Graf [Hrsg.], Wahrheit, Täuschung und Lüge, 2016, p. 13 ss, spéc. p. 32 s.). Parmi les facteurs pouvant influencer la valeur probante d'une déclaration figurent ceux liés à la personne de son auteur (cf. âge, niveau intellectuel, expérience) et ceux liés à la situation, tels la complexité des événements à décrire, l'écoulement du temps entre ceux-ci et le moment où la déclaration est recueillie, et, enfin, la technique d'interrogatoire, selon que celle-ci implique l'usage de questions ouvertes ou fermées (SCHILLING/HAUCH, op. cit., p. 38 s.), les secondes - qui n'appellent que des réponses par "oui", "non" ou "je ne sais pas" - étant hautement suggestives et devant être évitées en début d'interrogatoire (SCHUMACHER, op. cit., p. 701 s. et les réf.). Enfin, la valeur probante d'une déclaration de témoin s'accroît lorsque d'autres moyens de preuve la confirment (SCHUMACHER, Die Würdigung von Zeugen- und Parteiaussagen insbesondere im Zivilprozess, in PJA 2000 p. 1451 ss, spéc. p. 1461; cf. ég. ARNTZEN, Psychologie der Zeugenaussage, 4<sup>ème</sup> éd., 2007, p. 51 et 103 ss). La prudence est toutefois de mise en présence de déclarations de plusieurs témoins qui sont presque mot pour mot identiques; il existe dans ce cas de figure la suspicion que les témoins se sont préalablement entendus ou qu'ils ont été influencés par une partie (SCHUMACHER, loc. cit.).

Pour ce qui est des informations obtenues par interrogatoire ou déposition d'une partie, leur valeur probante est fortement réduite vu la partialité évidente de la personne interrogée, et le tribunal ne devrait les retenir que lorsqu'elles sont confirmées par le biais d'un autre moyen de preuve (parmi d'autres, cf. HALDY, La nouvelle procédure civile suisse, 2009, p. 55; SCHMID, n. 14 ad art. 191-193 CPC; cf. ég. arrêt 5A\_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2, non publié in ATF 136 III 583).

**2.4.2** L'autorité de première instance a reproduit au considérant 1.4.2 (p. 5 s.) de son jugement, d'une part, les déclarations résumées de l'entrepreneur E\_\_\_\_\_ et du notaire S\_\_\_\_\_ (cf., infra, consid. 2.4.2.1), d'autre part, celles des autres intervenants liés plus étroitement aux parties au litige, qu'il s'agisse de l'épouse du demandeur ou des organes ou employés de la société défenderesse (cf., infra, consid. 2.4.2.2).

**2.4.2.1** Entrepreneur de métier, E\_\_\_\_\_ est intervenu comme représentant de l'architecte dans le cadre du chantier de l'hôtel "F\_\_\_\_\_" et des transformations

faites dans l'appartement de X\_\_\_\_\_ et de son épouse; il n'a en revanche pas participé aux négociations préalables menées en vue de l'acquisition du logement et n'a pas eu le souvenir d'avoir discuté avec le couple du fait que l'hôtel n'était pas ouvert 365 jours par an (R1 et 2, p. 203 s.). Il a déclaré ne pas savoir s'il avait été question de ces travaux lors de l'acte d'achat, étant précisé que l'appartement des conjoints X\_\_\_\_\_ avait été vendu alors que l'hôtel était déjà terminé, opérationnel et ouvert. Les époux prénommés l'ont informé des travaux qu'ils entendaient entreprendre et ils ont alors discuté de la période durant laquelle ceux-ci pourraient être exécutés; cette période devait intervenir, selon leurs souhaits, durant la fermeture de l'établissement hôtelier. E\_\_\_\_\_ a ajouté que, lorsqu'il réalisait des travaux dans une telle structure, il se renseignait préalablement sur les périodes de fermeture et œuvrait à ce moment-là. A la question de savoir si, selon lui, les époux X\_\_\_\_\_ avaient compris que le service hôtelier serait également assuré durant la fermeture de l'hôtel, il a répondu n'avoir aucune idée, n'ayant eu aucune discussion avec les intéressés sur ce problème (R3 ss, p. 204).

Notaire ayant procédé à l'instrumentation de l'acte du 1<sup>er</sup> avril 2010, S\_\_\_\_\_ a relaté ne pas se remémorer très précisément des bases sur lesquelles le projet d'acte avait été élaboré, si ce n'est que son étude avait été probablement approchée par N\_\_\_\_\_ pour le compte de la société Y\_\_\_\_\_; d'après ses souvenirs, la signature de l'acte n'avait "pas engendré beaucoup de discussions" (R6-7, p. 205). S'agissant de la clause figurant sous chiffre n° 25 des conditions de vente, elle était identique à celle intégrée à l'acte de vente d'un autre appartement situé dans le complexe hôtelier, en 2008; cette clause n'avait pas donné lieu à des discussions particulières devant lui (R8, p. 205). A la question de savoir si cette disposition du contrat était envisagée par les parties comme un palliatif à une fermeture non prévue de l'hôtel, le notaire s'est exprimé en ces termes (R9, p. 205 s.) :

"A mon souvenir, la question de fermeture périodique de l'hôtel ne se posait pas car l'hôtel était ouvert à l'année. Je ne peux l'affirmer de manière péremptoire. Je précise, cependant, qu'il avait la réputation d'être ouvert à l'année, à l'exception de quelques périodes. Il s'agissait d'un des rares établissements ouverts à l'année."

Et l'officier public de poursuivre ainsi quant au point de savoir si, pour X\_\_\_\_\_, la fourniture de services hôteliers haut de gamme à l'année était un élément essentiel pour la conclusion du contrat (R11, p. 206) :

"Je pense que pour M. X\_\_\_\_\_ c'était un élément important. Nous avons parlé d'un lieu de vie habité durant l'année, peut-être pas 360 jours. L'idée était que l'établissement fonctionnait de manière à ce qu'il y

ait du monde toute l'année ou presque. Je répète qu'il ne s'agissait pas d'un établissement avec des fermetures saisonnières de l'ordre de trois mois en hiver et trois mois en été, comme c'est le cas pour la majorité des hôtels de la station. On peut cependant comprendre qu'un établissement peut fermer durant un mois par année."

Selon M<sup>e</sup> S\_\_\_\_\_, la garantie d'un service hôtelier assuré en période de fermeture de l'établissement n'avait pas du tout été discutée, "parce qu'en principe l'hôtel était censé être ouvert" (R13, p. 206). Enfin, à l'issue de son audition, à la question de savoir s'il avait été garanti aux époux X\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ qu'un service hôtelier serait mis à leur disposition en cas de fermeture de l'hôtel, il a déclaré l'ignorer et n'avoir rien à ajouter par rapport à ce qu'il avait déjà dit (R14 à 16, p. 206 s.).

**2.4.2.2** Epouse du demandeur, D\_\_\_\_\_ a avancé que son époux et elle-même avaient compris que le chiffre n° 25 des conditions de l'acte de vente leur garantissait une ouverture de l'établissement à l'année (cf. ég. interrogatoire de X\_\_\_\_\_, R54 et 56, p. 237 s.). Elle a également affirmé que le projet d'acte qui leur avait été soumis comprenait déjà cette clause contractuelle (R18, p. 208); son époux a même spécifiquement ajouté qu'il ne l'avait pas demandée (R60, p. 238 s.).

Directrice de l'établissement "F\_\_\_\_\_" depuis juin 2009 alors que le complexe était ouvert depuis le mois de février de la même année, H\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas avoir connaissance du contenu des discussions qui avaient entouré la signature de l'acte de vente relatif à l'appartement de X\_\_\_\_\_; elle avait fait la connaissance de celui-ci et de son épouse en tant que clients de l'hôtel, en décembre 2009 (R33 ss, p. 231 s.). A cette époque, la fermeture suivante (soit au printemps 2010) était déjà planifiée, pour des raisons de gestion du personnel; dame H\_\_\_\_\_ s'est souvenue d'avoir eu, toujours à la même époque, une longue discussion avec les conjoints X\_\_\_\_\_ à leur table au sujet de la date de fermeture de l'établissement, car ils voulaient entreprendre des travaux de rénovation dans leur appartement (R38, p. 233; cf. ég. R49, p. 235). Elle a estimé d'une manière générale que le couple était présent à G\_\_\_\_\_ en moyenne environ deux mois par an, un peu plus en 2013 (R43, p. 234). Enfin, d'une manière générale, "F\_\_\_\_\_" fermait en principe de la fin avril au 10 ou 15 juin, puis de la fin octobre ou début novembre jusqu'au début décembre; seul le personnel administratif de l'établissement était présent durant ces périodes (R46 et 48, p. 235). A son avis, les époux X\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ étaient conscients, compte tenu de la discussion échangée en décembre 2009, du fait que l'hôtel n'était pas ouvert à l'année. D'ailleurs, à sa connaissance, il n'existait pas d'établissement cinq étoiles, à G\_\_\_\_\_, ouvert 365 jours par an (R49 et 52 in fine, p. 235 s.).

Administrateur et secrétaire du conseil d'administration de Y\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ a relaté être entré en contact avec X\_\_\_\_\_ et son épouse, alors que ceux-ci souhaitaient s'établir en Suisse pour des questions fiscales (R80, p. 245), ce que l'intéressé a confirmé (R54, p. 237). Lors des discussions en vue de l'acquisition de l'appartement, les époux étaient déjà venus à l'hôtel et connaissaient la situation de celui-ci, notamment en ce qui concerne les fermetures saisonnières; il n'y a eu aucune garantie d'ouverture de l'établissement hôtelier à l'année, que ce soit lors des négociations ou à l'occasion de l'instrumentation de l'acte. Selon N\_\_\_\_\_, la clause n° 25 des conditions de vente constituait un "copier-coller" effectué par le notaire à partir d'un premier acte (R81-82, p. 245 s.).

Président du conseil d'administration de Y\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ a indiqué avoir rencontré les conjoints X\_\_\_\_\_ en décembre 2009 à GG\_\_\_\_\_, et avoir à ce moment avisé l'époux, épris de golf, du fait qu'il n'était pas possible de pratiquer ce sport à G\_\_\_\_\_ durant la mauvaise saison; il avait donc été explicitement rendu attentif à la fermeture saisonnière de l'établissement (R66, p. 241). S'agissant de la clause n° 25, celle-ci avait été reprise du contrat de vente portant sur le premier appartement du complexe, cédé en 2008 à un dénommé HH\_\_\_\_\_, lequel voulait s'assurer que l'établissement serait un cinq étoiles. Le client prénommé, qui connaissait les usages de la station puisqu'il venait à G\_\_\_\_\_ depuis les années 1970, n'avait en revanche jamais demandé à obtenir l'assurance d'une ouverture annuelle de l'hôtel (R68, p. 241 s.; cf. ég. R73, p. 243).

### **2.4.3**

**2.4.3.1** En tant qu'elles sont dirigées contre la valeur probante des témoignages favorables à la ligne de défense de Y\_\_\_\_\_, singulièrement celui de E\_\_\_\_\_, les critiques de X\_\_\_\_\_ sont infondées (cf. appel, ch. 2.2.2, p. 6 s.). S'agissant du type de lien entretenu entre E\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, l'écriture d'appel se réfère de manière erronée à l'existence d'une relation de travail, laquelle implique un lien de subordination (cf. ATF 125 III 78 consid. 4; arrêt 4A\_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.2.1) pendant la durée du contrat, pour en déduire que la déclaration de l'intéressé devait être prise avec une certaine prudence, à l'instar de celle de dame H\_\_\_\_\_, directrice de l'établissement hôtelier. Or, il est constant que E\_\_\_\_\_ est intervenu sur le chantier en qualité de représentant de l'architecte - ce dernier ayant lui-même selon toute vraisemblance été engagé sur la base d'un contrat de mandat (cf. direction des travaux) -, de sorte que, vis-à-vis de Y\_\_\_\_\_, sa position n'était assurément pas comparable à celle d'un employé de cette société, pouvant

redouter de perdre son poste ou de voir ses perspectives de promotion réduites en cas de témoignage défavorable à son employeur (cf., supra, consid. 2.4.1). Il n'a par ailleurs pas été avancé et encore moins démontré que E\_\_\_\_\_ entretenait encore des relations professionnelles, ne serait-ce qu'indirectes, avec Y\_\_\_\_\_ lors de son audition du 28 mars 2014, soit plusieurs années après l'achèvement des travaux. Quoiqu'en pense X\_\_\_\_\_, il n'existe ainsi aucun indice selon lequel la déclaration de E\_\_\_\_\_ recueillie en 2014 aurait dû être appréciée avec une retenue particulière. Surtout, plusieurs indices plaident en faveur de la véracité de ses propos : le contenu de sa déclaration ne laisse transparaître aucun parti pris en faveur de l'une ou l'autre des parties, et l'intéressé a reconnu ne pas connaître certains éléments, sans chercher à combler son absence de souvenirs par des suppositions (cf., supra, consid. 2.4.2.1). E\_\_\_\_\_ a affirmé se renseigner préalablement sur les périodes de fermeture lorsqu'il devait réaliser des interventions dans un hôtel; il a également relaté avoir discuté avec X\_\_\_\_\_ et son épouse de la période à laquelle les travaux seraient exécutés, qui devait correspondre selon leurs souhaits à celle de la fermeture de l'hôtel. Sur la base de ces propos, il est possible d'en déduire, d'une part, que ce professionnel du bâtiment cherchait prioritairement à effectuer les travaux durant la période de fermeture ordinaire (ou saisonnière) de l'établissement et, d'autre part, que X\_\_\_\_\_ savait qu'il ne s'agissait pas d'une fermeture exceptionnelle liée à la réalisation desdits travaux.

En comparaison, les déclarations du notaire S\_\_\_\_\_ ne sont pas dénuées d'équivoque - l'intéressé s'étant dans un premier temps montré fort affirmatif quant à l'ouverture à l'année de l'établissement "F\_\_\_\_\_" avant de moduler sa réponse -, et relèvent pour partie d'appréciations personnelles plutôt que d'une description factuelle des événements, attendue de la part d'un témoin (cf. art. 172 let. c CPC : Le tribunal demande au témoin "d'exposer les faits de la cause qu'il a constatés"). Comme l'a relevé l'autorité de première instance, on ne peut exclure "un certain embarras" de l'officier public face à une clause soumise aux parties "qui ne devait pas poser de problème mais qui les a tout de même conduites devant un tribunal" (jugement déferé, consid. 1.4.3, p. 7 in initio). Bien plus, il convient de rappeler que, compte tenu des buts poursuivis par la forme authentique - qui sont non seulement d'éviter aux parties des engagements irréflechis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 118 II 32 consid. 3d), mais également de garantir la sécurité des transactions qui doivent figurer dans un registre (arrêt 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2b) -, le notaire doit exprimer la volonté clairement, avec précision et sans équivoque (MOOSER, Le droit

notarial en Suisse, 2<sup>ème</sup> éd., 2014, no 208, p. 126). Dans la rédaction, il doit s'efforcer d'éviter toute ambiguïté, toute terminologie équivoque ou incompréhensible, et de donner à l'acte "la limpidité et la clarté les plus pures", en pensant que, si celui-ci est clair pour les parties et pour lui aujourd'hui, il produira ses effets dans un avenir plus ou moins éloigné, et ceux qui le liront devront être à même de le comprendre tel qu'il a été voulu (D'AUMERIES, La responsabilité civile du notaire et son assurance, thèse Lausanne 1980, p. 82). La violation de l'obligation de clarté peut engager la responsabilité civile ou disciplinaire du notaire; celui-ci ne saurait se retrancher, pour justifier l'existence d'un acte peu clair ou contenant des expressions équivoques, derrière le fait que les parties ont expressément voulu cette formulation (MOOSER, op. cit., no 208b, p. 127 et no 209, p. 128; cf. ég. MÜLLER, Die Haftung der Urkundsperson, 2000, p. 129).

Pour en revenir au contenu du témoignage du notaire S\_\_\_\_\_, il est pour le moins contradictoire d'avancer dans un premier temps que la clause litigieuse - supposée assurer, selon l'interprétation prônée par le demandeur, la fourniture de services hôteliers à l'année -, a été peu discutée préalablement ou à l'occasion de la signature de l'acte (R7, p. 205), puis de prétendre connaître la volonté intime de l'acquéreur en estimant de manière plus affirmative que ces prestations constituaient pour celui-ci un élément important (R11, p. 206), avant de finalement se retrancher derrière l'absence de souvenirs précis quant au point de savoir si une telle garantie avait été effectivement donnée (R15 et 16, p. 207). Enfin, sachant que "F\_\_\_\_\_" n'avait ouvert ses portes que relativement récemment - soit durant l'hiver 2009 - par rapport à l'époque à laquelle le contrat a été signé (1<sup>er</sup> avril 2010), on voit mal comment le notaire pouvait parler d'un établissement ayant la réputation d'être ouvert toute l'année (R9, p. 206), sachant qu'une réputation ne se forge qu'après l'écoulement d'un certain temps.

Compte tenu de ce qui précède, on ne voit pas que la juridiction précédente ait, sans raison objective, donné la préférence pour ce qui de la valeur probante à la déclaration factuelle et dénuée d'ambiguïtés du témoin E\_\_\_\_\_ plutôt qu'à celle du notaire S\_\_\_\_\_ pour retenir au final, sur la foi également du témoignage concordant de dame H\_\_\_\_\_ - certes toujours employée de la société défenderesse lors de son audition, mais dont les réponses, développées et dénuées de contradictions, ne laissent apparaître aucun parti pris particulier en faveur de son employeur -, que X\_\_\_\_\_ avait été informé de la fermeture saisonnière de l'hôtel préalablement à la signature de l'acte de vente du 1<sup>er</sup> avril 2010.

**2.4.3.2** Selon X\_\_\_\_\_, la juridiction précédente a retenu à tort que la clause litigieuse (n° 25) avait été introduite à sa demande en se fondant sur le courriel du 17 février 2010 - cité de manière incomplète dans le jugement -, alors que certaines personnes entendues avaient affirmé que ladite clause résultait d'une reprise, par le biais d'un "copier-coller", du contenu d'un précédent acte de vente concernant un appartement situé dans le même hôtel (cf. appel, ch. 2.2.1, p. 3 s., spéc. p. 4 in medio).

S'agissant du premier point, X\_\_\_\_\_ ne peut rien déduire en sa faveur du seul fait que le courriel envoyé le 17 février 2010 par un dénommé II\_\_\_\_\_ à dame D\_\_\_\_\_ au sujet de l'acte de vente n'a pas été cité complètement (cf. jugement déféré, consid. 1.3, p. 4). D'une part, le tribunal n'a pas l'obligation de reproduire intégralement le contenu d'une pièce du dossier (cf. arrêt 6B\_999/2015 du 28 septembre 2016 consid. 2.3). D'autre part, et surtout, le préambule en Q\_\_\_\_\_ non cité par le premier juge ("Estimada Cristina, Como convenido, a continuacion propuesta de respuesta para el Senor N\_\_\_\_\_. Espero que os sea util...", soit en français [cf. www.xxx], "Chère D\_\_\_\_\_, comme convenu, veuillez trouver ci-dessous une proposition de réponse pour M. N\_\_\_\_\_. J'espère qu'elle vous sera utile.") tend au contraire à confirmer que la clause de dédommagement "dans l'hypothèse où l'affectation hôtelière serait modifiée et/ou transformée en appartement" a bien été introduite à la requête de X\_\_\_\_\_, relayée par l'un de ses représentants.

Enfin, indépendamment de ce qui précède, le prénommé n'a pas remis en question dans son écriture d'appel le raisonnement de la juridiction précédente - qui résiste à l'examen -, selon lequel, en dépit de ses propres dénégations à l'occasion de son interrogatoire (R60, p. 238), il avait lui-même allégué dans sa demande avoir requis, après examen du projet d'acte, une clause de dédommagement (all. 9 [admis]), en s'appuyant comme moyen de preuve sur le courriel du 17 février 2010 (jugement entrepris, consid. 1.4.3, p. 7 in medio).

Pour l'ensemble de ces motifs, la cour de céans retient que la clause disputée a bel et bien été introduite à la demande de X\_\_\_\_\_, quand bien même sa formulation exacte résulte d'un "copier-coller" effectué ultérieurement par le notaire, une fois reçues les observations concernant le projet d'acte authentique, à partir d'un précédent contrat de vente concernant un appartement situé dans le même complexe hôtelier (cf. S\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ ; supra, consid. 2.4.2.1 et 2.4.2.2).

**2.4.3.3** Enfin, X\_\_\_\_\_ s'en prend à la constatation, par l'autorité de première instance, de la volonté subjective réelle des parties (cf., infra, consid. 3.1.2) lors de la signature de l'acte de vente du 1<sup>er</sup> avril 2010 contenant la clause disputée. De son point de vue, l'interprétation du premier juge, selon laquelle "l'unique objet [de celle-ci] était de prémunir l'acquéreur contre une éventuelle modification de l'affectation hôtelière ou du standing du complexe hôtelier dans lequel se trouve [son] appartement" (jugement déféré, consid. 4.2.1, p. 11), est erronée.

Il faut convenir avec X\_\_\_\_\_ que l'affectation hôtelière de la parcelle sur laquelle est érigé "F\_\_\_\_\_" - et, subséquemment, l'appartement de l'intéressé -, semble déjà garantie par la mention figurant au registre foncier concernant la parcelle de base n° xxx2 (appel, ch. 2.2.1, p. 3 ss, spéc. p. 5 in medio et pièce 3, p. 18 ss, spéc. p. 20). Cette seule mention n'était toutefois pas de nature à assurer à l'acquéreur que le complexe hôtelier dans lequel se situe l'appartement bénéficierait, durant toute la période où l'interdiction de changement d'affectation déploierait ses effets, d'une classification comme cinq étoiles, ce d'autant que celle-ci est (ré)évaluée périodiquement (cf. site de la Société suisse des hôteliers, [www.hotelleriesuisse.ch](http://www.hotelleriesuisse.ch), rubrique "classification"). Or, tel était manifestement l'objectif recherché par X\_\_\_\_\_ au vu de la teneur de son courriel du 17 février 2010, faisant le lien entre le prix de vente élevé et le standing de l'hôtel (cf., supra, consid. 2.2.2). En ce sens, la clause n° 25 intitulée "Service hôtelier" relative aux prestations que s'engageait à procurer la venderesse (ou son successeur) à l'acquéreur a une portée propre et distincte de la seule mention de l'affectation hôtelière de la parcelle de base au registre foncier, ce d'autant qu'elle institue une obligation durable de fournir des services, aspect non appréhendé par le contrat de vente stricto sensu, qui ne tend qu'au transfert de propriété (cf. TERCIER/CARRON/BIERI, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>ème</sup> éd., 2016, no 466, p. 67).

A teneur de l'article n° 25 des conditions de vente, Y\_\_\_\_\_ s'est engagée à procurer à l'acquéreur "les services hôteliers usuels d'un établissement hôtelier haut de gamme (niveau cinq étoile, SSH Suisse)". Les parties se sont donc expressément référées aux standards émis par la Société suisse des hôteliers; or, ceux-ci ne prévoient pas l'ouverture 365 jours par an, en tant que critère de classification (voir le "Catalogue des critères" sur le site Internet susmentionné). Il a d'ailleurs été mis en évidence, sur la base notamment des documents produits par G\_\_\_\_\_ Tourisme, que sur la trentaine d'établissements hôteliers, on ne dénombrait aucun cinq étoiles ouvert à l'année, et un seul quatre étoiles ("AA\_\_\_\_\_"; cf., supra, consid. 2.3.1). Il

est par ailleurs notoire que, dans une station d'altitude, tout ou partie des hôtels connaissent des périodes de fermeture en basse saison, ce que X\_\_\_\_\_ ne pouvait ignorer - indépendamment des informations effectivement reçues de E\_\_\_\_\_ et de dame H\_\_\_\_\_ préalablement à la conclusion du contrat (cf., supra, consid. 2.4.2.1 et 2.4.2.2) -, ce d'autant que l'intéressé avait par le passé fréquenté l'Open de golf de K\_\_\_\_\_ (R53, p. 237) et également séjourné sur place avec son épouse en décembre 2009 (cf. dame H\_\_\_\_\_, R35, p. 232; dame X\_\_\_\_\_, R23, p. 209). De même, X\_\_\_\_\_ ne saurait sérieusement prétendre - pour la première fois en instance d'appel - que l'indication contenue dans le fascicule publicitaire publié par Y\_\_\_\_\_ en 2008 (cf., supra, consid. 2.2.1) selon laquelle son "objectif permanent" est de "faire plaisir" aux clients pouvait être comprise comme l'assurance de l'ouverture, 365 jours par an, de l'établissement (appel, ch. 2.2.3, p. 8 s. et pièce 1, p. 10 ss, spéc. p. 12).

Le comportement postérieur à la conclusion du contrat, le 1<sup>er</sup> avril 2010, de X\_\_\_\_\_ vient étayer l'appréciation de la juridiction précédente selon laquelle la clause pénale ne visait pas à garantir la fourniture des services hôteliers durant les périodes de fermeture saisonnière du "F\_\_\_\_\_". En effet, si tel avait été le cas, on ne comprendrait pas pourquoi l'intéressé a attendu la fin de l'été 2011 pour formuler des doléances concernant le service non assuré, selon ses propres allégations (cf. all. 14 et 15 [contestés]), déjà au cours de l'année 2010, puis durant le premier semestre 2011 (cf. ég. jugement querellé, consid. 4.2.1, p. 11 in fine et s.). Dans son appel, X\_\_\_\_\_ objecte que son inaction temporaire peut s'expliquer "en raison de [ses] nombreux voyages à l'étranger" (appel, ch. 2.2.1, p. 3 ss, spéc. p. 6 in initio). Cette affirmation tend au contraire à démontrer que le prénommé, sous l'angle de l'intérêt poursuivi en demandant l'intégration de la clause litigieuse dans les conditions de vente, n'avait pas besoin d'un service hôtelier assuré tout au long de l'année. Le fait que l'acte indique que X\_\_\_\_\_ voulait faire de l'appartement nouvellement acquis "son domicile et son lieu de résidence au sens de la loi" ne permet pas non plus d'en déduire que l'intéressé - de nationalité Q\_\_\_\_\_ et disposant de moyens financiers plutôt conséquents puisque le prix d'achat était de 7 millions de francs, ce qui laisse penser qu'il dispose également d'autres résidences à l'étranger -, entendait y vivre à l'année, l'objectif recherché étant bien plutôt de constituer un domicile en Suisse pour des motifs fiscaux comme il l'a reconnu (R54, p. 237; cf. ég. N\_\_\_\_\_, R80, p. 245), circonstance qui n'exige pas une présence en continu sur territoire de la Confédération (sur les contours de la notion de domicile fiscal en droit suisse, cf. ATF 138 II 300 consid. 3.1 ss).

**2.4.3.4** Pour l'ensemble de ces motifs, la cour d'appel de céans rejoint l'appréciation de la juridiction inférieure, selon laquelle la clause litigieuse a été rajoutée à la requête de X\_\_\_\_\_ et avait pour optique de garantir que la venderesse fournisse les services hôteliers d'un établissement cinq étoiles lorsqu'il est ouvert, mais non durant les fermetures saisonnières d'automne et de printemps.

**2.5** En tant que de besoin, d'autres faits nécessaires à la résolution de la cause seront repris dans la suite du présent jugement.

### **III. Considérant en droit**

**3.** L'appelant reproche à la juridiction inférieure d'avoir rejeté sa prétention en paiement de la peine conventionnelle convenue sous chiffre n° 25 des conditions de vente figurant dans l'acte authentique du 1<sup>er</sup> avril 2010; il se plaint donc implicitement d'une transgression des articles 160 ss CO.

#### **3.1**

**3.1.1** Les parties au contrat peuvent prévoir une clause pénale, c'est-à-dire stipuler une peine pour le cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat (cf. art. 160 CO). Les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO).

La clause pénale présente une triple caractéristique. Tout d'abord, elle est conditionnelle (1°), puisque l'exigibilité de la prestation à laquelle elle donne lieu dépend de l'inexécution - ou de la mauvaise exécution - de l'obligation principale (MOOSER, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 1 ad art. 160 CO et n. 13 ad art. 163 CO; COUCHEPIN, La clause pénale, Etude générale de l'institution et de quelques cas d'application pratiques dans le droit de la construction, thèse Fribourg 2008, no 410, p. 85). Régulièrement, les parties conviennent d'une peine conventionnelle pour une violation bien spécifique du contrat, par exemple en cas d'inobservation du lieu (cf. art. 160 al. 2 CO) ou du délai d'exécution (cf. ATF 116 II 441 consid. 2) ou encore en cas d'exécution défectueuse ("Schlechtleistung"); savoir pour quel cas la peine a été concrètement prévue se détermine d'après les principes généraux d'interprétation des contrats (cf., infra, consid. 3.1.2; BENTELE, Die Konventionalstrafe nach Art. 160 - 163, thèse Fribourg 1994, p. 6 et p. 44 s.; cf. ég. GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. II, 10<sup>ème</sup> éd., 2014, no 3791, p. 340). Ensuite, la clause pénale est autonome (2°), puisqu'elle est

génératrice d'une obligation propre, ce qui a en particulier pour conséquence qu'elle connaît des causes d'extinction qui peuvent lui être propres, telles que la remise conventionnelle de dette ou la survenance d'un terme. Enfin, la clause pénale est accessoire (3°), puisqu'elle est au service de l'obligation principale, qu'elle renforce (MOOSER, loc. cit.; COUCHEPIN, op. cit., nos 395 ss, p. 83 s.); elle améliore la situation juridique du créancier en ce sens qu'elle le dispense de prouver son dommage et que, sauf convention contraire, elle est encourue même si l'intéressé n'a pas éprouvé de dommage (cf. art. 161 al. 1 CO; ATF 135 III 433 consid. 3.1 in fine; 122 III 420 consid. 2a).

La peine conventionnelle est utilisée dans les domaines les plus divers, notamment dans les contrats de vente avec exécution différée (l'acheteur s'obligeant à verser un montant supplémentaire s'il ne s'acquitte pas du prix de vente à l'échéance du délai convenu), les contrats d'entreprise (la peine pouvant être déterminée en fonction du nombre de jours de retard dans l'exécution; cf. COUCHEPIN, op. cit., nos 1326 ss, p. 266 ss et no 1338, p. 268), les contrats de travail (afin de garantir des interdictions de concurrence selon l'article 340b CO; cf. MOOSER, n. 3 ad art. 160 CO; arrêt 4A\_466/2012 du 12 novembre 2012 consid. 6.1) ou encore les contrats de mandat (en cas de résiliation du contrat en temps inopportun au sens de l'art. 404 al. 2 CO; cf. ATF 110 II 380 consid. 3a; arrêt 4A\_601/2015 du 19 avril 2016 consid. 1.2.2).

La convention relative à la clause pénale figure en principe dans le contrat principal; elle peut être passée sans forme (cf. art. 11 CO), voire par acte concluant, par l'effet de l'adhésion à des conclusions générales. Ce principe connaît une exception : si l'obligation principale n'est valable que moyennant le respect d'une forme déterminée (par exemple, en matière de transfert de la propriété immobilière [cf. art. 657 CC]), celle-ci doit également être respectée, compte tenu de son caractère accessoire, pour la clause pénale (MOOSER, n. 7 ad art. 160 CO; cf. ég. EHRAT, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 6<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 11 ad art. 160 CO; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, op. cit., nos 3794 et 3975, p. 341).

**3.1.2** Selon l'article 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la

teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (WINIGER, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO; KRAMER/SCHMIDLIN, Commentaire bernois, n. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si la cour parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, elle tranche une constatation de fait (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1; arrêt 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes -, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 4.3) -, il doit recourir à l'interprétation normative ou objective (arrêt 4A\_210/2015 du 2 octobre 2005 consid. 6.2.1). Le juge détermine alors le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; cf. ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance - qui est une question de droit -, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 132 III 626 consid. 3.1 in fine). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 123 III 35 consid. 2b). Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective qui s'écarte du résultat de l'interprétation normative

est à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b; cf. ég. ATF 123 III 35 consid. 2b). Les mêmes principes sont applicables à l'interprétation des déclarations de volonté unilatérales (ATF 127 III 444 consid. 1a; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4A\_210/2015 précité consid. 6.2.1 et 6.3.1).

**3.1.3** On parle de contrat mixte lorsque celui-ci combine dans un seul et même contrat des obligations relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7.1; 120 V 299 consid. 4a; 109 II 462 consid. 3d; KRAMER/SCHMIDLIN, n. 58 ad art. 19-20 CO), voire, dans une acception large, de contrats nommés et de contrats non prévus par la loi, ou même de contrats innommés seulement (arrêt 4C.84/2007 du 5 juillet 2007 consid. 3.1.2; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2000, p. 740). Lorsqu'on se trouve confronté à un contrat mixte ou composé comprenant des éléments de différents types de contrat, il faut examiner précisément quelle est la question juridique posée pour déterminer quels sont les dispositions légales ou les principes juridiques auxquels il y a lieu de recourir pour la trancher (ATF 131 III 528 consid. 7.1; 118 II 157 consid. 2c; arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.1.3; cf. ég. KOLLER, Begriff und Rechtsgrundlagen des Grundstückkaufs, in Koller [Hrsg.], Der Grundstückkauf, 2<sup>ème</sup> éd., 2001, p. 17 ss, spéc. no 28, p. 24 s.). Dans le domaine immobilier, un contrat mixte se présente par exemple lorsque le vendeur s'engage à ériger un ouvrage sur la parcelle aliénée (cf. contrat de vente avec obligation de construire; ATF 118 II 142 consid. 1a) ou lorsque le vendeur, en contrepartie du transfert de propriété, obtient de l'acquéreur l'engagement qu'il l'entretienne et le soigne sa vie durant (cf. contrat viager; ATF 79 II 169; TERCIER/CARRON/BIERI, op. cit., nos 6723 ss, p. 992 ss; pour ces exemples et d'autres, cf. KOLLER, op. cit., no 27, p. 24).

Le contrat d'hébergement ou d'hôtellerie ("Gastaufnahmevertrag" ou "Hotelvertrag") constitue un contrat innommé, tendant à la fourniture d'une multiplicité de services, mais visant avant tout à procurer, contre rémunération, un logis meublé destiné au séjour individuel ou en groupe, prestation qui comprend des éléments du droit du bail (WIEDE, Reiserecht, 2014, no 412, p. 116; cf. ég. ATF 120 II 237 consid. 4a; arrêt 4A\_461/2008 du 11 février 2009 consid. 4.2; AMSTUTZ/MORIN/SCHLUEP, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 6<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 295 rem. introd. ad art. 184 ss CO). Ce contrat comprend également la fourniture de services selon les dispositions du contrat de mandat (cf. art. 394 ss CO) ou d'entreprise (cf. nettoyage des chaussures et blanchissage), l'obligation de recevoir en dépôt les valeurs des clients (cf. art. 472 ss CO) et de préserver les effets apportés par eux (cf. art. 487 ss CO), et, enfin, la vente de boissons et de nourriture (cf. art. 184 ss CO; WIEDE, op. cit., no 413, p. 117).

Lorsque les prestations fournies par l'hôtelier divergent de celles convenues contractuellement, on se trouve en présence d'un défaut (BETTOJA, *Der Gastaufnahmevertrag*, thèse Zurich 2000, p. 223). Celui-ci peut affecter le logement (confort ne correspondant pas à la classification de l'hôtel, installations ne fonctionnant pas ou mal [chauffage ou climatiseur], odeurs ou bruits incommodants), la subsistance (fournie en quantité moindre qu'escomptée ou de qualité insuffisante) ou les autres services (accueil peu sympathique du concierge, long temps d'attente pour le service, etc.; cf. BETTOJA, *op. cit.*, p. 226 ss et les réf.). En fonction du type et de la gravité des défauts et de ses propres intentions, l'hôte pourra opter pour la réparation du défaut (cf. art. 259a let. a CO [bail] et 368 al. 2 CO [entreprise]), la résiliation du contrat (cf. art. 259b let. a CO) ou encore l'obtention d'une réduction du prix des services (art. 259a al. 1 let. b CO en lien avec l'art. 259d CO; art. 368 al. 2 et 205 al. 1 CO; BETTOJA, *op. cit.*, p. 230 ss; sur ces options, cf. ég. COUCHEPIN, *op. cit.*, nos 650 ss, 134) selon la méthode relative, en ce sens que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu doit correspondre au rapport entre la valeur objective de la prestation avec défaut et celle de la prestation sans défaut (ATF 111 II 162 consid. 3a; arrêt 4A\_65/2012 précité consid. 12.6).

## **3.2**

**3.2.1** Bien qu'ayant essentiellement pour but le transfert, en faveur de l'appelant, de la propriété d'un appartement et de ses dépendances (caves, etc.), le contrat conclu en la forme authentique le 1<sup>er</sup> avril 2010 entre les parties tendait également à ce que l'acquéreur puisse bénéficier des services hôteliers de la société venderesse. Il ne s'agit ainsi pas d'un contrat de vente immobilière standard, mais bien d'un contrat mixte, combinant des éléments de la vente et du contrat d'hôtellerie (cf., supra, consid. 3.1.3). L'engagement pris par la société venderesse sous chiffre n° 25 des conditions de vente qu'elle-même, ou son éventuel successeur, procure à l'acquéreur "les services hôteliers usuels d'un établissement hôtelier haut de gamme (niveau cinq étoile, SSH Suisse)", était assorti d'une pénalité de 500 fr. par jour dans l'hypothèse où lesdites prestations ne pourraient être assurées. Cette disposition contractuelle constitue ainsi sans conteste une clause pénale, en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de l'obligation de fournir les services hôteliers du standard convenu; intégrée à l'acte authentique, indispensable en cas de contrat impliquant un transfert d'immeuble (cf. art. 216 al. 1 CO), elle est valable en la forme.

En dépit des affirmations contraires de l'appelant, la réelle et commune volonté des parties à l'époque a pu être constatée, notamment sur la base des circonstances ayant

précédé la signature du contrat (cf. courriel du 17 février 2010) et de l'attitude ultérieure de l'acquéreur qui a attendu la fin de l'été 2011 pour se plaindre de l'absence de services durant les périodes de fermeture saisonnière de l'hôtel. Comme l'article n° 25 des conditions de vente a été interprété en ce sens qu'il ne garantissait nullement à l'acquéreur la fourniture de services hôteliers 365 jours par an, donc également en cas de fermeture saisonnière du "F\_\_\_\_\_ " (cf., supra, consid. 2.4.3.4), la prétention en versement de la peine stipulée en cas d'inexécution du contrat est infondée.

**3.2.2** Dans une argumentation complémentaire, l'autorité de première instance a retenu que, même s'il devait subsister un doute concernant la réelle et commune volonté des parties, le recours - subsidiaire - à l'interprétation de la clause litigieuse selon le principe de la confiance (cf., supra, consid. 3.1.2) n'aboutirait pas à un résultat différent (jugement déféré, consid. 4.2.2, p. 12). L'appelant ne s'en est pas pris à cette seconde motivation, qui relève non plus de la constatation (inexacte) des faits, mais du droit. Outre le fait que la recevabilité du recours est déjà pour ce motif sujette à caution, faute pour l'appelant d'avoir attaqué la motivation alternative (ATF 138 III 728 consid. 3.4), celle-ci résiste à l'examen. En effet, vu la teneur du courriel du 17 février 2010 du représentant de l'acquéreur intéressé, la venderesse pouvait objectivement comprendre que ce dernier entendait obtenir, en rappelant que le prix était "motivé par le fait que l'appartement se situe dans un hôtel de première catégorie (5 étoiles luxe)" (cf., supra, consid. 2.2.2), la garantie que le standing de l'établissement et des services qu'il fournit ne change pas. En revanche, on cherche en vain dans le dossier la démonstration de l'appelant selon laquelle il aurait fait part à la venderesse, habituée aux fermetures durant la basse saison à l'instar de la grande majorité des hôtels à G\_\_\_\_\_, de son désir de disposer des services hôteliers 365 jours par an.

Enfin, l'appelant ne saurait se prévaloir avec succès du principe en vertu duquel le juge, faute d'être parvenu à se forger une conviction concernant la réelle et commune volonté des parties, devrait "trancher les points douteux dans le sens favorable à la partie la plus faible au contrat" (appel, ch. 2.2.3, p. 8 s., spéc. p. 9). Il est vrai que, selon l'adage "in dubio contra stipulatorem", le juge doit subsidiairement, en présence de conditions ambiguës dont le principe de la confiance ne permet pas d'élucider entièrement le sens, retenir l'acception la plus favorable à la partie qui a adhéré aux conditions convenues sans avoir pris part à leur rédaction (ATF 122 III 118 consid. 2a; 118 II 342 consid. 1a; arrêt 4A\_261/2016 du 27 juillet 2016 consid. 3). Dans la mesure où l'appelant a précisément demandé l'intégration de la clause pénale - et quand bien même celle-ci a été reprise par le notaire d'un précédent acte concernant un

appartement situé dans le même complexe hôtelier -, on ne peut en conclure que le premier nommé s'est contenté de souscrire à des conditions à la formulation desquelles il n'a pas participé. Partant, le grief de l'appelant est sans consistance, et celui-ci ne peut prétendre à ce que la clause litigieuse soit interprétée comme comportant l'engagement de la venderesse d'assurer des services hôteliers à longueur d'année, même durant les périodes de fermeture saisonnière habituelles.

**3.2.3** L'appelant n'a pas non plus entrepris la constatation de la juridiction précédente selon laquelle il avait renoncé, au vu de ses dernières conclusions formulées lors du débat final du 9 janvier 2015, à fonder son action en paiement sur l'éventuelle moins-value subie par son acquisition immobilière en raison de l'absence de services hôteliers durant les périodes de fermeture saisonnière de l'établissement (jugement entrepris, consid. 4.3, p. 12 s.). Même si tel avait été le cas, l'acquéreur aurait dû être débouté de cette prétention. Dans la mesure où, d'après les actes de la cause, l'appelant s'est, pour la première fois le 11 août 2011 (cf., supra, consid. 2.3.2), plaint auprès de la venderesse de la non-fourniture desdites prestations promises dans l'acte authentique, alors qu'il avait connaissance de ce défaut (selon sa propre interprétation du chiffre n° 25 des conditions de vente) "déjà au cours de l'année 2010" (cf. all. 14), son avis, qui constitue une incombance à observer préalablement à toute action minutoire (cf. BOHNET, Actions civiles, Commentaire pratique, 2014, n. 29 ad § 66, p. 822), est manifestement tardif. En effet, si - conformément à la jurisprudence fermement établie -, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (ATF 98 II 191 consid. 4), sont en revanche tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après (ATF 118 II 142 consid. 3b; 107 II 172 consid. 1b; arrêts 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.2 et 4D\_4/2011 du 1<sup>er</sup> avril 2011 consid. 4.1).

**4.** Mais il y a plus. Même si la clause disputée avait été interprétée dans le sens voulu par l'appelant, sa prétention en paiement de la peine prévue sous chiffre n° 25 des conditions de vente aurait dû être écartée pour le motif complémentaire suivant.

#### **4.1**

**4.1.1** L'obligation de s'acquitter de la peine est une obligation conditionnelle (cf., supra, consid. 3.1.1). Comme toute obligation soumise à condition suspensive, la clause pénale ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit (art. 151 al. 2 CO). La peine ne devient donc exigible qu'à partir de l'inexécution de l'obligation principale, et non pas à partir de n'importe quelle violation du contrat. Il peut s'agir de l'inexécution totale ou d'une mauvaise exécution, selon le contenu concret de

la clause (COUCHEPIN, op. cit., nos 671 et 672, p. 137 s.; cf. ég. MOOSER, n. 13 ad art. 163 CO). Lorsque l'obligation principale consiste en une prestation positive, le débiteur doit être en demeure à la suite de l'interpellation du créancier (cf. art. 102 al. 1 CO) ou à la survenance du terme convenu (cf. art. 102 al. 2 CO). La peine se déclenche dès la survenance de la demeure (simple). Dans les contrats bilatéraux, il n'y a pas lieu d'attendre l'expiration du délai de grâce (cf. art. 107 al. 1 CO), puisque la peine ne constitue pas un droit supplémentaire découlant des règles légales de la demeure qualifiée, mais un droit conventionnel dès la violation (COUCHEPIN, op. cit., no 676 et 677, p. 138 s.).

Il n'est pas exclu que les parties conviennent du versement d'une peine conventionnelle pour différentes violations du contrat ou même pour chaque violation de celui-ci (BENTELE, op. cit., p. 45). Les clauses pénales de retard ne fixent en principe pas la quotité de la peine, mais uniquement une clé permettant de déterminer objectivement la peine en fonction du retard, par exemple 2000 fr. par jour ouvrable de retard dès l'échéance (COUCHEPIN, op. cit., no 463, p. 96); on parle alors de "peine variable", puisque celle-ci évolue en fonction de l'importance de la violation contractuelle, c'est-à-dire de la durée de retard depuis l'échéance. Ce type de clause doit donc retenir un étalon de mesure permettant de déterminer la quotité de la peine (COUCHEPIN, op. cit., no 1337, p. 268; sur le caractère au moins déterminable de la peine, cf. arrêt 4A\_110/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3.3.3; ATF 119 II 162 consid. 2; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, op. cit., no 3789, p. 339 s.).

**4.1.2** Lorsque l'obligation principale consiste en l'inexécution (ou la mauvaise exécution) d'une prestation positive, et que le créancier allègue que le débiteur n'a pas, ou qu'imparfaitement, rempli l'obligation principale, le premier nommé devrait en principe prouver (cf. art. 8 CC) la violation du contrat, sur la base de laquelle il déduit son droit au paiement de la peine. Comme la preuve de l'inexécution, ou de la mauvaise exécution, ne peut être exigée du créancier en application du principe "negativa non sunt probanda", il appartient au débiteur d'apporter la preuve qu'il s'est exécuté (BENTELE, op. cit., p. 76 s. et les réf. à VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, 3<sup>ème</sup> éd., 1984, p. 281; cf. ég. MOOSER, n. 14 ad art. 163 CO; COUCHEPIN, op. cit., no 682, p. 139 s.).

Savoir dans quelle mesure les faits doivent être allégués et motivés résulte, d'une part, des éléments constitutifs de la norme invoquée par la partie demanderesse et, d'autre part, du comportement procédural de son adverse partie (ATF 127 III 365 consid. 2b; arrêt 4A\_57/2014 du 8 mai 2014 consid. 1.3.3 et les réf.). Une allégation de fait n'a pas

besoin de contenir tous les détails; il suffit que le fait soit allégué dans ses traits essentiels d'après l'expérience générale de la vie (ATF 136 III 322 consid. 3.4.2; arrêt 4A\_591/2012 du 20 février 2013 consid. 2.1). Cette première phase correspond à celle du fardeau de l'allégation ("Behauptungslast"; JEANNIN/BOHNET, Les pièges du fardeau de l'allégation en procédure civile suisse, in Jusletter du 16 novembre 2015, p. 4; DOLGE, Anforderungen an die Substantiierung, in Dolge et al. [Hrsg.], Substantiieren und Beweisen : praktische Probleme, 2013, p. 17 ss, spéc. p. 19 ss). Lorsque la partie adverse conteste ces faits, la première partie doit les exposer de manière plus précise, et non pas seulement dans leurs traits essentiels ("nicht nur in den Grundzügen"), de telle sorte que la preuve (ou contre-preuve) puisse être administrée à leur propos (ATF 127 III 365 consid. 2b; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4A\_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.2, non publié in ATF 142 III 602). Cette seconde phase correspond à celle du fardeau de la motivation ("Substantiierungslast"; JEANNIN/BOHNET, loc. cit.; DOLGE, loc. cit.; en matière de clause pénale, cf. ég. arrêt 4A\_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 4.1 destiné à publication).

**4.2** En l'espèce, le chiffre n° 25 des conditions de vente instituait à la charge de la venderesse l'obligation de s'acquitter, dans le cas où les services hôteliers usuels d'un établissement haut de gamme (niveau cinq étoiles, SSH) ne pouvaient être fournis, d'une pénalité de 500 fr. par jour. Les parties sont ainsi convenues d'une peine dite variable, l'ampleur de celle-ci dépendant du nombre de jours pendant lesquels la venderesse ne serait pas en mesure de procurer les services hôteliers selon le standing convenu. Si, conformément à ce qui vient d'être exposé ci-avant (cf., supra, consid., 4.1.2), il appartenait à la partie défenderesse d'établir avoir, contrairement aux affirmations du demandeur, (bien) exécuté les prestations promises, il incombait en revanche au second nommé d'alléguer et prouver les jours ou périodes pendant lesquelles il n'avait pu bénéficier des services, afin de permettre la détermination de la peine globale. A ce titre, l'appelant a, dans sa demande du 27 août 2012, avancé avoir constaté que le service disputé n'avait pas été assuré "durant soixante-neuf jours [...] au cours de l'année 2010", puis du 1<sup>er</sup> mai au 17 juin 2011, "en automne 2011" et, enfin, du 29 avril au 15 juin 2012 (cf. all. 14, 15 et 18). Dans sa réponse, la société défenderesse a contesté les assertions qui précèdent et souligné que, "bien que prétendant habiter à l'année au sein de son appartement, le demandeur n'[était] pas à même d'apporter la preuve de ses allégations contenues sous chiffres 14, 15 et 18 de sa demande", se contentant "d'énoncer un nombre de jours de fermeture par année sans pour autant pouvoir les situer dans le temps" (cf. all. 49 [contesté]). Ce faisant, la défenderesse n'a pas seulement réfuté de manière globale les affirmations du

demandeur, mais a exposé les raisons de sa contestation et ainsi invité celui-ci à exposer de manière plus précise les dates - qu'il était le mieux à même de connaître - auxquelles les prestations promises ne lui avaient pas été fournies et de proposer l'administration de preuves à ce sujet. Or, ce n'est en définitive qu'au stade de la plaidoirie finale du 9 janvier 2015 que le demandeur a, sans que les conditions de l'article 229 al. 1 CPC ("faits et moyens de preuve nouveaux") ne soient réunies, indiqué le nombre de jours - mais non pas encore les dates précises -, de 2010 à 2014 inclusivement, pendant lesquels il n'aurait pas bénéficié des services hôteliers. L'ampleur de la peine réclamée n'a ainsi pas été suffisamment alléguée en temps utile par le demandeur, et encore moins établie, l'intéressé n'ayant, dans son écriture d'appel, pipé mot au sujet des moyens de preuve supposés étayer le nombre exact de jours où les services ne lui auraient pas été procurés par la défenderesse. Il convient de relever à cet égard que même les indications contenues dans les listes transmises par G\_\_\_\_\_ Tourisme ne correspondaient pas nécessairement aux dates effectives d'ouverture (respectivement de fermeture) des établissements - dont "F\_\_\_\_\_" -, comme cet organisme a pris le soin de le spécifier dans son courrier du 28 novembre 2013 (cf., supra, consid. 2.3.1).

Il s'ensuit que le demandeur ayant failli à alléguer et établir, comme on pouvait l'attendre de lui, le nombre exact de jours durant lesquels il n'a pas pu bénéficier des services hôteliers lors de sa présence dans son appartement à G\_\_\_\_\_ - soit l'un des facteurs préétabli de calcul de la clause pénale -, il ne saurait, en tout état de cause, prétendre au paiement de la pénalité de 500 fr. par jour prévue au chiffre n° 25 des conditions générales de l'acte de vente, indépendamment de la portée à donner à cette clause.

**5.** En résumé, l'appel étant en tous points mal fondé, le premier jugement doit être confirmé, et l'appelant se voir débouter de l'ensemble de ses conclusions.

**6.**

**6.1** Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), non spécifiquement contestés. Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par la juridiction inférieure (cf. jugement entrepris, consid. 5.1, p. 13 s.), les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 13 et 16 LTar : de 9000 fr. à 42'000 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 200'001 fr. et 500'000 fr. [in casu, 211'575 fr.; cf., supra, consid. 1.1]) à 11'170 fr., débours, par 830 fr., en sus (330 fr. [témoins]; 100 fr. [huissier]; 400 fr. [édition de pièces]) - soit en définitive

12'000 fr. -, sont, vu le sort de l'action (cf. art. 106 al. 1 CPC), mis à la charge du demandeur, qui succombe; celui-ci restituera en outre à la défenderesse l'avance de frais effectuée par elle à concurrence de 150 fr. (cf. art. 111 al. 2 CPC) et se verra facturer par le greffe du tribunal de première instance, compte tenu des avances versées, la différence de 2700 fr. (12'000 fr. - 9150 fr. - 150 fr.).

Quant aux dépens auxquels la défenderesse peut prétendre pour la procédure de première instance, ils sont, compte tenu de l'activité utilement déployée par son mandataire décrite dans le jugement de première instance auquel il est renvoyé (cf. consid. 5.2, p. 14 s.), arrêtés à 14'000 fr., TVA et débours compris (cf. art. 32 al. 1 LTar). Au final, le demandeur, qui succombe et supporte ses propres frais d'intervention en justice, versera à la défenderesse une indemnité de 14'000 fr. à titre de dépens.

**6.2** Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté ordinaire de la cause en fait et en droit, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, correspondant à l'émolument forfaitaire de justice, sont arrêtés à 7000 fr. (art. 16 et 19 LTar). Vu le sort de la procédure de seconde instance, ces frais sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC) et prélevés sur l'avance effectuée.

Sur le vu notamment de l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelée, qui a consisté essentiellement en la rédaction d'une réponse à l'appel motivée en fait et en droit, ainsi que des autres critères susmentionnés (cf. art. 27, 29, 32 al. 1 et 35 al. 1 LTar), l'indemnité à titre de dépens est arrêtée à 4000 fr., honoraires, TVA et débours compris. A l'instar des frais, cette indemnité est mise à la charge de l'appelant, qui succombe et supporte ses propres frais d'intervention en seconde instance également.

Par ces motifs,

### **Prononce**

L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité; en conséquence, il est statué :

1. La demande de X\_\_\_\_\_ à l'encontre de Y\_\_\_\_\_ SA est rejetée.

2. Les frais judiciaires de première instance (12'000 fr.) et d'appel (7000 fr.) sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_.
3. Supportant ses propres frais d'intervention en justice, X\_\_\_\_\_ versera à Y\_\_\_\_\_ SA une indemnité de 18'000 fr. (14'000 fr. en première instance et 4000 fr. en appel) à titre de dépens et 150 fr. à titre de remboursement d'avances.

Ainsi jugé à Sion, le 4 avril 2017.