

C1 20 13

JUGEMENT DU 27 JUIN 2022

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Composition : Jérôme Emonet, président ; Dr. Lionel Seeberger, Camille Rey-Mermet, juges ; Geneviève Berclaz Coquoz, greffière

en la cause

X _____, appelant, représenté par Maître Xavier Fellay, avocat à Martigny

contre

Y _____ et **Z** _____, appelés, représentés par Maître Didier Locher, avocat à Martigny

(contrat mixte ; demeure du vendeur/entrepreneur)

appel contre le jugement du 29 novembre 2019 du Tribunal des districts de E
_____ et St-Maurice

Faits

A. Par acte notarié du 12 janvier 2015, X _____, en qualité de vendeur, et les époux Z _____ et Y _____, en qualité d'acheteurs, ont conclu un contrat de vente au terme duquel le premier a transféré aux seconds la propriété d'un appartement en PPE (n° 18097 et n° 18083 de la parcelle de base n° 4684 de la commune de E _____). Le prix de vente a été fixé à 418'000 fr., plus-values et moins-values réservées en fonction des modifications de commandes des acheteurs. Le prix devait être versé à hauteur de 41'800 fr. pour le 31 janvier 2015 et de 41'800 fr. dès la fin du gros œuvre, le solde de 334'400 fr. étant payable au jour de la prise de possession.

L'entrée en possession par les acheteurs était fixée au plus tard au 31 juillet 2015, délai qui pouvait être avancé en fonction de l'évolution des travaux (ch. 10 de l'acte de vente). Les conséquences d'un retard de livraison n'ont pas été prévues dans le contrat.

Aux termes de l'acte de vente (ch. 8a), la PPE devait être construite selon les plans et le descriptif établis par le vendeur. Les acheteurs pouvaient procéder au choix des finitions, à charge pour eux de le faire dans le délai imparti par le vendeur, tout comme il leur appartenait de définir avec précision les travaux requis à titre de plus-value (ch. 9a de l'acte de vente).

B. Fort des assurances données par X _____ quant à la date de livraison de l'appartement, les époux Y-Z _____ ont, en date du 21 avril 2015, résilié le bail de l'appartement qu'ils occupaient pour le 31 juillet suivant. Ils ont mandaté une entreprise de déménagement qui a évalué le coût de son intervention à 2035 francs.

Dans le courant du mois de juillet 2015, Z _____ s'est rendu compte que, vu l'avancement des travaux, l'ouvrage ne pourrait pas être livré, comme convenu, pour la fin du mois. À sa demande, le notaire ayant instrumenté l'acte de vente a informé X _____ que les acheteurs subissaient des dommages liés à ce retard. Son courriel est resté sans réponse. Par courrier recommandé du 6 août 2015 adressé au vendeur, Z _____ et Y _____ ont listé leurs prétentions découlant du retard de livraison de l'appartement.

Lors d'une rencontre avec X _____, ils ont insisté pour connaître la date de livraison tout en réitérant leurs revendications.

C. Le 25 octobre 2015, X _____ a transmis aux époux Y-Z _____ un procès-verbal provisoire de réception des travaux, un récapitulatif des travaux complémentaires et les factures y relatives. Il les a invités à régler le solde du prix de vente (334'400 fr.) et le montant de 22'150 fr. 80 pour les travaux complémentaires en leur indiquant qu'il ne leur remettrait les clés de l'appartement qu'à réception de ces montants.

Après une visite sur place, les parties ont établi un état des lieux provisoire en date du 29 octobre 2015.

Le lendemain, par l'entremise de leur avocat, les acheteurs ont contesté le décompte des plus-values et moins-values effectué par X _____. En particulier, ils s'opposaient au paiement des montants de 962 fr. 20 pour la peinture, 1754 fr. 55 pour les installations électriques et 2021 fr. 80 à titre d'honoraires d'architecte.

Le 31 octobre 2015, X _____ a communiqué aux acheteurs le procès-verbal de l'état des lieux effectué lors de la visite commune et un nouveau décompte rectifié des plus-values et moins-values qui faisait état d'un solde dû de 21'188 fr. 60. Ce nouveau décompte n'incluait plus les frais de peinture qui avaient déjà été payés par les acheteurs. En revanche, les prétentions pour les installations électriques (1754 fr. 55) et les honoraires d'architecte (2021 fr. 80) étaient maintenues. X _____ précisait à nouveau que les clés ne seraient remises aux acheteurs qu'à réception du paiement du solde du prix de vente (334'400 fr.) et des montants réclamés à titre de plus-values s'élevant désormais à 21'188 fr. 60 (all. 49 et 50 admis).

Le 2 novembre 2015, les acheteurs ont versé les montants réclamés. Les clés leur ont été remises le 9 novembre 2015.

D. Du fait du retard dans la livraison de l'appartement, les époux Y-Z _____ ont allégué avoir subi différents dommages.

D.a En premier lieu, ils font valoir des frais supplémentaires de déménagement et de stockage de 8571 fr. selon le détail suivant (allégué 103):

- 6142 fr. (forfait de 2965 fr. ; mise à disposition de housse et matériel d'emballage : 652 fr. ; emballage par l'entreprise des effets personnels :

1345 fr. ; frais d'entrée du garde-meuble : 200 fr. ; deux mois de location du garde-meuble : 2 x 490 fr.) ;

- 490 fr. pour un mois de location supplémentaire du garde-meuble en octobre 2015 ;
- 3159 fr. (forfait de 3105 fr. ; frais de sortie garde-meuble : 200 fr. ; réduction des frais de location garde-meuble du 22 au 31 octobre 2015 : – 146 fr.)
- 720 fr. de frais supplémentaire en raison de l'absence de mise en fonction de l'ascenseur.

./. devis initial pour le déménagement : 1940 fr.

Les frais d'entrée, de sortie (2 x 200 fr.), de location du garde-meuble (3 x 490 fr.) et d'emballage en vue du stockage (1345 fr.) sont manifestement la conséquence du retard dans la livraison de l'appartement. Leur existence et leur ampleur sont établis tant par la confirmation de commande (pièce 15.3) du déménageur que par les factures du 7 août 2015 (dossier, p. 139), 15 septembre 2015 (dossier, p. 141) et 13 octobre 2015 (dossier p. 143) que par l'audition de A _____, président du conseil d'administration de l'entreprise de déménagement, qui a confirmé la nécessité de frais de conditionnement et d'emballage spécifiques en vue du stockage (dossier, p. 383-384, rép. 37, 43, 47) et le paiement de ces montants (dossier, p. 382, rép. 36). Les époux Y-Z _____ se sont également acquittés de frais supplémentaires à hauteur de 720 fr. car X _____ a refusé, malgré les demandes, de mettre en service l'ascenseur ce qui ressort tant de la facture correspondante (dossier, p. 144) que des déclarations du déménageur (dossier, p. 386). A _____ a confirmé que les époux Y-Z _____ ont payé cette facture (dossier, p. 386, rép. 50).

En revanche, il n'est pas possible, sur le vu des preuves administrées, de relier au retard les autres montants allégués (forfaits de 2965 fr. et 3105 fr. ; 652 pour la mise à disposition de housse et de matériel de protection). En particulier, on ne peut pas décréter, comme le font les époux Y-Z _____, que puisque l'entreprise de déménagement avait initialement devisé à 1940 fr. le forfait pour le déménagement mais qu'elle a facturé finalement 6070 fr. à ce titre (2965 fr. + 3105 fr.), la différence est due uniquement aux frais supplémentaires liés au passage dans le garde-meuble. En effet, comme l'a expliqué A _____ lors de son audition, l'inventaire du mobilier déménagé a été finalement plus important que celui qui a été devisé (dossier, p. 382, rép. 35). On

ne peut pas non plus suivre sur ce point la juge de première instance qui a admis que ces frais étaient la conséquence du retard au motif que l'aide d'amis et de proches sur laquelle les époux Y-Z _____ comptaient pour le déménagement n'était plus disponible au jour du déménagement. Premièrement, ces faits n'ont pas été allégués et, deuxièmement, les déclarations de Z _____, partie à la procédure, ne sont pas suffisantes pour les établir en raison de la partialité de leur auteur, étant précisé qu'aucune autre preuve n'a été administrée à ce sujet. Enfin, X _____ relève à juste titre que la mise à disposition de housses et de matériel de protection, facturée 652 fr., était déjà incluse dans le devis initial de 1940 fr., ce qui démontre que ces frais ne sont pas imputables au retard.

En définitive, les frais de déménagement supplémentaires liés au retard s'élèvent à 3789 fr. (2x 200 fr. ; 3 x 490 fr. – 146 fr.; 1345 fr. ; 720 fr.).

D.b Les époux Y-Z _____ ont allégué que, entre le 1er août 2015 et le 9 novembre 2015, ils ont provisoirement occupé leur appartement à B _____ mais ont eu des frais de repas à hauteur de 2856 fr. et déplacement à hauteur de 5040 fr. (allégué 106) car ils allaient garder leurs petits-enfants à E _____, rendre visite aux parents de Z _____ à C _____ et surveiller le chantier. Cela représentait six déplacements par semaine entre B _____ et E _____ au tarif de 1 fr. le kilomètre (allégués 91 à 97, 106 et 107). X _____ conteste l'existence de ces frais.

Alors qu'initialement, les acheteurs avaient offert de prouver ces allégués par l'audition de plusieurs témoins, ils ont finalement renoncé à ces moyens de preuve aux débats d'instruction. En définitive, les seules preuves administrées concernant les frais de déplacement ont consisté en l'interrogatoire de Z _____ (dossier, p. 458) et en le dépôt d'une attestation sur le degré de dépendance de ses parents (dossier, p. 293) et d'un procès-verbal de séance d'une société de soins à domicile (dossier, p. 296 à 298). Ces deux documents ne renseignent pas sur l'aide apportée par les acheteurs aux parents de Z _____ entre les mois d'août et novembre 2015. Quant aux déclarations de Z _____, vu la partialité de l'intéressé, elles ne sauraient suffire à elles seules pour établir l'existence et l'ampleur de ces frais. Le même raisonnement s'impose en ce qui concerne les frais de repas pris à l'extérieur ; le décompte unilatéral et les déclarations de Z _____ (dossier, p. 460) ne permettent pas de les tenir pour établis.

D.c Les acheteurs ont, dès le 30 juillet 2015, déménagé dans leur résidence secondaire de B _____. Ils ont dévié temporairement leur courrier chez leur fille F _____ à deux reprises, le 14 octobre 2015 et le 2 novembre 2015, ce qui leur a coûté 86 francs.

D.d Enfin, les époux Y-Z _____ ont fait appel à Me Marc-André Mabillard pour les assister dans leurs discussions avec X _____. Les honoraires de cet avocat pour les démarches accomplies avant l'ouverture du procès se sont élevés à 3855 fr. 80.

E. Après avoir obtenu une autorisation de procéder, les acheteurs ont, le 12 juillet 2016, déposé une demande devant le tribunal des districts de Martigny et St-Maurice. Ils concluaient au paiement de 25'293 fr. 80 à titre de dommage consécutif au retard de livraison et de 4738 fr. 55 correspondant aux plus-values payées à tort. Dans sa réponse du 24 février 2017, X _____ a conclu au rejet de la demande. Lors du deuxième échange d'écritures, les acheteurs ont réduit leurs prétentions au paiement des sommes de 15'369 fr. 80 et 4738 fr. 55, le vendeur maintenant ses conclusions.

Les parties ont campé sur leurs positions lors du débat final du 13 novembre 2019.

Par jugement du 28 novembre 2019, le tribunal de district a condamné X _____ à verser aux époux Y-Z _____ 14'697 fr. 80 avec intérêt à 5 % dès le 1er août 2015 et 4738 fr. 55 avec intérêt à 5 % dès le 2 novembre 2015. Il a arrêté les frais judiciaires à 3778 fr., montant incluant 608 fr. pour les frais de décision de levée du secret professionnel du notaire étant intervenu comme témoin et les a mis à la charge de X _____.

Celui-ci a déposé un appel contre ce jugement en concluant au rejet de la demande avec suite de frais et dépens.

Quant à Y _____ et Z _____, ils ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

Considérant en droit

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 devant le juge de première instance 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).

Le jugement entrepris est une décision finale de nature patrimoniale qui porte sur une contestation dont la valeur litigieuse s'élève à 20'108 fr. au vu des dernières conclusions formulées en première instance par les demandeurs et appelés. La voie de l'appel est ainsi ouverte. Le jugement querellé a été expédié sous pli recommandé le 28 novembre 2019 et retiré par le défendeur et appelant le 2 décembre suivant, si bien que, compte tenu des fêtes de fin d'année (art. 145 al. 1 let. c CPC), l'appel du 17 janvier 2020 a été déposé en temps utile.

1.2 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 de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le premier magistrat (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le premier tribunal. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de premier degré, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

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; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). L'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n. 36 ad art. 311 CPC). Il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés devant l'instance précédente, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision entreprise. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'autorité d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages

de la décision que le recourant met en cause et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3).

2. L'appelant s'en prend à l'état de fait arrêté par l'autorité précédente. Il lui reproche de ne pas avoir retenu que les acheteurs sont à l'origine du retard de livraison de leur appartement. Selon lui, ce retard est la conséquence de leurs modifications de choix des installations électriques et de la cuisine, des problèmes de coordination des travaux qu'ils ont provoqués en donnant des ordres directs à l'entreprise d'électricité sans l'en informer et, enfin, du délai que les acheteurs ont pris pour signer les devis qui leur étaient soumis.

2.1 S'agissant du retard engendré par les choix des acheteurs, la juge de première instance a considéré que les preuves administrées à ce sujet se résument à « deux listes de modifications » datées du 19 janvier et 6 mai 2015 (pièces 26 et 28) et d'un courriel expédié le 20 avril 2015 (pièce 27). Selon cette autorité, le vendeur n'a pas démontré que l'on se trouve en présence de modifications importantes susceptibles d'engendrer du retard ; eu égard à la nature des travaux demandés, les choix avaient de toute façon été faits suffisamment tôt et l'appelant n'avait d'ailleurs pas informé les acheteurs qu'ils devaient s'attendre à un délai supplémentaire dans la livraison de leur appartement (jugement attaqué, p. 9 consid. 1.4.1). L'appelant, contrairement aux obligations de motivation rappelées au considérant 1. 2, ne critique pas ce raisonnement qu'il laisse intact ; comme il l'avait fait en première instance, il se réfère aux pièces 26 à 28 sans expliquer pourquoi les déductions qu'en a tirées la première juge sont erronées. Faute de motivation suffisante, il ne sera pas entré en matière sur sa critique.

2.2 L'appelant prétend qu'en s'adressant dans son dos directement à l'entreprise d'électricité, les acheteurs ont créé des problèmes de coordination des travaux, ce qui a provoqué du retard.

Il en veut pour preuve l'audition du notaire (dossier, p. 450, Q4) et l'interrogatoire de Z _____ (dossier, p. 457, Q 4 et p. 461, Q 28). Il fait toutefois de ces déclarations une interprétation largement extensive puisque si tant le notaire que Z _____ ont expliqué que l'entreprise d'électricité avait du retard, le second a ajouté que cette entreprise lui avait demandé de s'adresser à elle directement sans passer par l'intermédiaire de l'appelant, précisément afin d'accélérer le processus, objectif qui aurait été atteint. Comme on le constate, aucune de ces preuves n'établit qu'en s'adressant directement à l'entreprise, l'acheteur a provoqué un retard.

2.3 Selon l'appelant, il y a lieu de constater que les acheteurs sont à l'origine du retard de livraison parce qu'ils ont tardé à signer le devis de l'électricien.

Il est exact qu'alors que l'électricien a transmis un devis en date du 23 juin 2015 aux acheteurs, ceux-ci ne l'ont signé que le 5 septembre suivant. Comme l'a relevé la juge précédente, on ignore en premier lieu si ce retard est imputable aux acheteurs. En effet, selon les faits constatés en première instance et non contestés, le processus mis en place pour les modifications de commande impliquait que les acheteurs passent par l'intermédiaire du vendeur qui était surchargé, peu disponible et tardait à donner suite aux demandes ; d'autres clients ont d'ailleurs subi les conséquences de la surcharge de travail de l'appelant. Deuxièmement, il n'est pas établi que la commande tardive de ces travaux électricité ait été à l'origine du retard pris sur le chantier qui peut être lié à plusieurs autres éléments. En effet, toujours selon les faits constatés par la juge de district et non remis en question, le chantier a démarré avec quatre mois de retard sur le planning, plusieurs autres acheteurs ont fait part de leur mécontentement en raison de la livraison tardive de leur appartement, le devis ne portait que sur une partie des travaux d'électricité et l'appelant a attendu près de trois mois après son envoi aux acheteurs pour leur rappeler qu'ils devaient le lui retourner. Compte tenu de ces éléments, on ne pouvait effectivement pas attribuer le retard de livraison aux acheteurs.

2.4 Par conséquent, à l'instar de la juge de district, il faut conclure qu'il n'est pas établi que les acheteurs sont à l'origine du retard dans la livraison de leur appartement.

3. Il convient à ce stade de qualifier le contrat conclu entre les parties.

L'acte portait sur le transfert de propriété d'un appartement pour un prix de 418'000 fr. incluant, jusqu'à leur achèvement, tous les travaux de construction alors en cours, selon les plans et le descriptif établi par le vendeur et connus des acheteurs. Ceux-ci avaient la possibilité de faire des modifications par rapport au descriptif, auquel cas un décompte devait être établi. Si ces modifications entraînaient une plus-value par rapport au descriptif général de la construction, elles devaient être facturées en sus du prix forfaitaire convenu. Les parties ont arrêté un prix global, sans distinguer entre la valeur du terrain et le coût de la construction. Leur convention doit, partant, être qualifiée de contrat mixte, qui combine des éléments du contrat de vente et du contrat d'entreprise (ATF 118 II 142 consid. 1a; 117 II 259 consid. 2b).

4. L'appelant conteste devoir des dommages-intérêts découlant du retard. Il estime avoir démontré que la responsabilité de ce retard incombe aux acheteurs. En l'absence de

faute de sa part, c'est selon lui à tort que le tribunal de district l'a condamné à verser des dommages-intérêts sur la base de l'art. 103 CO.

4.1 Sous réserve de la vente commerciale (art. 190 CO) qui n'entre pas en ligne de compte en l'espèce, la demeure du vendeur ou de l'entrepreneur dans la livraison de l'ouvrage et ses conséquences sont réglées par les dispositions générales des art. 102 à 109 CO (pour le contrat de vente : TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5^{ème} éd., 2016, n. 571; pour le contrat d'entreprise : ATF 116 II 452 consid. 2a/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.457/1999 du 14 juin 2000 consid. 3a ; GAUCH, Der Werkvertrag, 6^{ème} éd., 2019, n. 659, p. 299). D'après l'art. 102 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (al. 1), sauf si le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier (al. 2). En résumé, la demeure du débiteur dépend de la réalisation des conditions suivantes : l'obligation doit être exigible, ne pas avoir été exécutée et être encore exécutable; en outre, sauf cas spéciaux, le débiteur doit avoir été interpellé par le créancier (THÉVENOZ, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., 2021, n. 10ss ad art. 102 CO).

L'entrepreneur qui se trouve en demeure doit, aux conditions de l'art. 103 al. 1 CO, des dommages-intérêts pour cause d'exécution tardive (GAUCH, op. cit., n. 661, p. 295-296). Les dommages-intérêts de retard s'ajoutent à la prestation originale sans la remplacer : tant que dure la demeure, le débiteur doit fournir sa prestation et, cumulativement, indemniser le créancier du dommage causé par le retard dans l'exécution (THÉVENOZ, op. cit., n. 1 ad art. 103 CO). Conformément à la théorie de la différence, le créancier doit être placé dans la situation qui serait la sienne si le débiteur avait exécuté son obligation à temps (intérêt positif à la prestation en souffrance ; cf. ATF 116 II 441 consid. 3). Le dommage – qui peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 132 III 359 consid. 4) –, comprend, notamment, le gain manqué, la diminution de la valeur de la prestation, les coûts de remplacement temporaire de la prestation en demeure (par exemple la location d'un logement quand le vendeur de la maison est en demeure), le coût des autres mesures tendant à diminuer le dommage commandées par l'obligation du créancier de limiter son dommage (art. 44 CO par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO), toutes dépenses causées par la rétention de la contre-prestation, les dépenses nécessaires à l'obtention de l'exécution de la prestation, les honoraires et frais de l'activité extrajudiciaire d'un avocat si le recours à un avocat était justifié et nécessaire (THEVENOZ, op. cit., n. 5 ad art. 103 CO). Ne constitue par

contre pas un dommage réparable le simple fait que le maître, en raison de la demeure de l'entrepreneur, ne peut provisoirement pas utiliser une chose déterminée (par exemple une chambre à coucher, une piscine, une automobile) sans qu'il en résulte pour lui de frais supplémentaires (par exemple pour la location d'un objet de remplacement nécessaire) ni de perte de revenu (GAUCH, op. cit., n. 665, p. 300).

Conformément à l'art. 8 CC, le créancier supporte le fardeau de la preuve de la demeure du débiteur, du dommage et de la causalité (ATF 123 III 241 consid. 3a ; 117 II 256 consid. 2b, THEVENOZ, op. cit., n. 6 ad art. 103 CO). Il lui appartient d'établir non seulement l'existence du dommage mais encore le montant du préjudice (ATF 122 III 219 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.2.1).

4.2 En l'espèce, conformément au ch. 10 a) du contrat de vente, la prise de possession des unités de PPE vendues devait intervenir au plus tard le 31 juillet 2015. Le jour d'exécution était donc fixé d'un commun accord (art. 102 al. 2 CO), si bien que les appelés, en leurs qualité d'acheteurs, n'avaient pas à interpellier le vendeur/entrepreneur. Ils n'ont finalement pris possession de leur appartement que le 9 novembre 2015, soit avec plus de trois mois de retard. La demeure de l'appelant dans la livraison des unités de PPE vendues est donc manifeste. L'appelant a par ailleurs échoué à démontrer que les appelés étaient à l'origine du retard et donc à renverser la présomption que ce retard est imputable à une faute de sa part (consid. 2).

4.3 Reste à examiner si les appelants ont établi l'existence et l'ampleur des dommages qu'ils réclament et le lien de causalité entre le retard de livraison et les dommages. L'appelant conteste que tel soit le cas s'agissant des frais de déménagement supplémentaires, des frais de déplacement et de repas et des frais liés au changement d'adresse.

4.3.1 Il a été arrêté en fait que, en raison du retard et du refus par l'appelant de mettre en service l'ascenseur, les appelés avaient eu des frais de déménagement supplémentaires à hauteur de 3789 fr. (2x 200 fr. ; 3 x 490 fr. -146 fr. ; 1345 fr. ; 720 fr.). De son côté, l'appelant n'a pas établi que, comme il le prétend, il avait offert de stocker gratuitement les effets personnels des acquéreurs pendant ces trois mois. Il a beau jeu de regretter que les acheteurs ne se soient pas enquis auprès de lui d'une solution pour entreposer leurs affaires alors qu'à réitérées reprises, il n'a pas daigné répondre à leurs requêtes.

En revanche, les appelés ont échoué à établir l'existence d'un lien de causalité entre le retard et les autres frais de déménagements, à savoir les montants forfaitaires facturés (2965 fr. et 3015 fr.) et la mise à disposition de housses et de matériel de protection (652 fr. ; let. D.a). Partant, ils ne peuvent pas être pris en compte.

4.3.2 L'appelant estime que les appelés n'ont pas prouvé avoir encouru des frais de déplacement et de repas supplémentaires en raison du retard de livraison de l'appartement.

Selon les faits retenus, ces frais n'ont pas été établis. Du reste, comme relevé par l'autorité précédente, les appelés pouvaient prendre les repas à domicile avec leurs petits-enfants lorsqu'ils en avaient la garde. En outre, on ne voit pas en quoi les visites aux parents de l'appelé qui sont domiciliés à C _____, à supposer qu'elles soient prouvées, auraient provoqué des frais supplémentaires de repas, la distance entre B _____ et C _____ (14 km) n'étant guère plus importante que la distance entre le nouvel appartement situé à E _____ et C _____ (12 km). Dans ces circonstances, c'est à tort que la juge de première instance a condamné l'appelant à verser aux appelés un montant de 2772 fr. à titre de frais de déplacement et de repas.

4.3.3 Enfin, s'agissant de la déviation temporaire de leur courrier, on peut admettre que, à la suite du retard et de l'incertitude sur la date de livraison, les appelés ont dû faire dévier temporairement leur courrier à deux reprises chez leur fille, le 14 octobre 2015 et 2 novembre 2015. Le montant de ces frais, à hauteur de 86 fr., doit être mis à la charge de l'appelant.

4.3.4 Enfin, en première instance, les demandeurs et appelés ont réclamé un dédommagement pour les frais d'avocat avant procès à hauteur de 3855 fr. 80. Dans son jugement, la juridiction précédente a retenu que le retard de livraison de l'ouvrage et les fins de non-recevoir opposées par la partie adverse aux tentatives de dialogue avaient rendu nécessaire l'intervention d'un avocat pour assister les appelés avant l'ouverture du procès. S'agissant du montant réclamé, il paraissait justifié et adéquat au vu des opérations facturées et du tarif appliqué. L'appelant et défendeur ne s'est pas attelé à critiquer ce raisonnement, laissant intacte la motivation du premier juge.

En définitive, c'est un montant de 7730 fr. 80 que l'appelant devra verser aux appelés à titre de dommages-intérêts consécutifs au retard (frais d'avocat avant procès : 3855 fr. 80 + déménagement : 3789 fr. + frais postaux : 86 fr.). Comme les appelés n'ont pas démontré avoir adressé au vendeur une interpellation au sens de l'art. 102 al. 1 CO

avant la procédure de conciliation ni précisé quand la requête de conciliation avait été reçue par l'intéressé, ce montant porte intérêt au taux de 5 % (art. 105 al. 1 CO) dès le 15 juin 2016, date de la séance de conciliation. Même si le défendeur appelant n'a pas comparu à cette séance, il est certain qu'il avait reçu la requête à tout le moins à cette date.

5. L'appelant reproche au premier juge de l'avoir condamné à restituer aux acheteurs les montants payés pour les plus-values à hauteur de 1754 fr. 55 (travaux d'électricité), 962 fr. 20 (peinture) et 2021 fr. 80 (honoraires d'architecte) sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime. Il se plaint d'une violation des articles 62 et 63 CO.

5.1 En vertu de l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à la restitution. La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée ou d'une cause qui a cessé d'exister (art. 62 al. 2 CO). L'action pour cause d'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions cumulatives: l'appauvrissement d'une personne, l'enrichissement d'une autre, un rapport de causalité entre cet appauvrissement et cet enrichissement, ainsi que l'absence d'une cause légitime. Le champ d'application de l'enrichissement illégitime est limité à des cas nettement déterminés, où l'appauvrissement du créancier résulte directement de l'enrichissement d'une autre personne et où le déplacement de valeur est dénué de cause juridique valable (ATF 117 II 404 consid. 3d). La jurisprudence applique les règles sur l'enrichissement illégitime au débiteur qui paye plus que ce qu'il devait sur la base du contrat ou paye ce qu'il ne devait pas selon le contrat (arrêt 4A_424/2014 du 4 février 2015 consid. 2 in fine ; ATF 133 III 356 consid. 3.2.1 ; 127 III 421 consid. 3c/cc).

La répétition est exclue lorsque la prestation a été faite volontairement et sans erreur en vue de l'exécution d'une dette qui n'existait pas (art. 63 al. 1 CO). La fonction de cette norme est d'interdire un comportement contradictoire de la créancière (CHAPPUIS, Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd., 2021, n. 2 ad 63 CO). Pour que la répétition soit exclue, il faut que l'auteur de la prestation se soit exécuté volontairement, sans y être contraint. La loi ne définit pas ce qu'il faut entendre par un paiement effectué volontairement. Est involontaire le paiement effectué sous la pression d'une poursuite (art. 63 al. 3 CO), sous l'empire de la gêne (art. 21 CO) ou en raison d'une crainte fondée (art. 29 CO). Ces exemples montrent qu'un paiement ne peut être tenu pour involontaire que si son auteur se trouve dans une situation de contrainte méritant ce nom. Le caractère volontaire de la prestation n'est exclu que si,

faute de s'exécuter, l'auteur aurait dû assumer des inconvénients manifestement excessifs et que le paiement apparaissait comme le seul moyen raisonnable d'échapper à la contrainte (ATF 123 III 101 consid. 3b). Dans le domaine de la construction, il ne suffit pas d'invoquer un retard dans la livraison de l'ouvrage pour qu'on puisse en déduire l'existence d'inconvénients excessifs pour le maître qui ne pourraient être évités d'une autre manière, par exemple en utilisant les voies de droit (ATF 123 III 101 consid. 3c). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a, malgré les critiques émises par la doctrine, confirmé cette jurisprudence tout en précisant que les exigences sur le caractère intolérable des pressions ne devaient pas être exagérées. Il a toutefois écarté l'opinion d'un auteur qui préconisait d'admettre la restitution des prestations également dans les cas où le maître de l'ouvrage renonce à un recours afin de s'éviter des frais ou d'autres inconvénients (arrêt 4A_73/2021 du 1^{er} juin 2021 consid. 4.3.2 et les réf.).

Conformément à l'art. 8 CC, celui qui agit en restitution de l'enrichissement illégitime doit établir les éléments qui fondent son action (cf. ATF 106 II 29 consid. 2). Il doit en particulier alléguer et prouver qu'il s'est exécuté dans l'intention d'éteindre une dette, que celle-ci n'était pas due et qu'il s'est exécuté ensuite d'une erreur ou sous la contrainte (ATF 64 II 121 consid. 1 ; arrêts 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 7.1 ; 4A_184/2017 du 16 mai 2017 consid. 6; SCHULIN/VOGT, Basler Kommentar, 7^{ème} éd., 2020, n. 9 ad art. 63 CO). Selon la jurisprudence, la preuve du fait négatif que constitue l'inexistence de la dette est toutefois tempérée par les règles de la bonne foi, qui obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la contre-preuve de l'existence de la dette (ATF 119 II 305 consid. 1b/aa). Pour que la contre-preuve soit couronnée de succès, il suffit qu'elle affaiblisse la preuve principale; il n'est pas nécessaire de convaincre le juge que la contre-preuve est concluante (ATF 120 II 393 consid. 4b et l'arrêt cité).

5.2 Dans le cas particulier, il appartenait aux appelés qui invoquent la restitution de prestations sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime d'alléguer et prouver que, comme ils le prétendent, ils ont versé les montants litigieux sous l'effet de la contrainte. En d'autres termes, ils devaient établir qu'ils ont fait l'objet de pressions intolérables qui ne pouvaient être écartées d'une autre manière. À ce sujet, ils ont déclaré qu'ils ont payé les montants réclamés dans le seul but d'obtenir les clefs (allégué 182 ; pièce 11.1) et qu'ils devaient impérativement emménager car leur résidence secondaire à B _____ est inaccessible en hiver (all. 86). Si le fait que le vendeur ait subordonné la remise des clefs au paiement du prix et des plus-values n'est pas contesté

(allégués 49 et 50 admis), cela ne suffit pas pour retenir que les appelés se trouvaient dans une situation si critique qu'ils ne pouvaient pas envisager une autre solution que celle de payer les montants réclamés. Le contrat prévoyait d'ailleurs que le solde du prix et les plus-values étaient payables le jour de la prise de possession. Pour le reste, alors qu'ils avaient proposé dans leur mémoire-demande de prouver que leur logement de B _____ est inaccessible en hiver en déposant une attestation de la commune de G _____, ils y ont finalement renoncé. L'appelé s'est ensuite contenté lors de son interrogatoire d'indiquer que le logement se situe à 1400 mètres d'altitude et qu'il n'est pas possible d'y accéder en hiver, sans autre précision. Dans ces conditions, les appelés ont échoué à démontrer qu'ils ne pouvaient plus occuper leur résidence secondaire. Surtout, on ne voit pas en quoi les conséquences du retard dans la livraison étaient pour eux insupportables au point qu'ils n'avaient pas d'autre choix – comme par exemple le dépôt d'une requête de mesures provisionnelles ou d'une requête en cas clair - que d'effectuer le paiement des montants précités. Les appelés n'ont ainsi pas établi qu'ils avaient été contraints par les événements de verser les montants réclamés et ne peuvent ainsi plus en réclamer la restitution.

Par conséquent, le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que les prétentions en paiement des montants de 1754 fr. 55, 962 fr. 20 et 2021 fr. 80 sont rejetées.

6. L'appelant conteste enfin la répartition des frais de première instance. Il reproche en particulier à la juge précédente d'avoir fait une application erronée de l'art. 106 CPC en lui faisant supporter une part des frais trop importante. Par ailleurs, selon lui, aucune base légale ne permet d'inclure dans les frais judiciaires l'émolument de décision de levée du secret professionnel du notaire qui est intervenu comme témoin. À titre subsidiaire, il fait grief au tribunal de district d'avoir mis ces frais spécifiques à sa charge en application de l'art. 108 CPC (frais causés inutilement) au motif qu'il les aurait provoqués en refusant de délier le notaire du secret.

6.1 En vertu de l'article 95 al. 2 let. c CPC, les frais judiciaires comprennent les frais d'administration des preuves, à charge pour les cantons de fixer le tarif de ces frais, ce que le Valais a fait par le biais de la Loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (ci-après : LTar). Les art. 7ss règlent les critères de fixation des honoraires dus aux experts (art. 7), des indemnités aux témoins (art. 8), des indemnités de déplacement (art. 9) et des dépenses liées à l'intervention de fonctionnaires de police et d'huissiers judiciaires (art. 10). Selon l'art. 11 LTar 1^{ère} phrase,

les autres débours nécessités par la procédure sont portés en compte à leur montant effectif.

S'agissant de leur répartition, en règle générale, les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie qui succombe, ou sont répartis proportionnellement selon le sort de la cause, si aucune partie n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 1 et 2 CPC). Toutefois, le tribunal peut s'écarter de la règle de l'article 106 CPC dans certains cas, notamment lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC). En outre, les frais causés inutilement sont mis à la charge de la personne qui les a engendrés, indépendamment du sort de la cause (art. 108 CPC ; arrêts 5A_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1 ; 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 7.2.1). Sont inutiles des frais qui ne servent aucunement à la résolution du litige ou occasionnés de manière contraire au principe d'économie de la procédure (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 5 ad art. 108 CPC). L'imputabilité de ces frais n'est pas subordonnée à un comportement répréhensible (ATF 141 III 426 consid. 2.4.4; arrêt 5A_246/2019 du 9 juin 2020 consid. 7.1). Elle doit s'apprécier par rapport à ce qu'un plaideur procédant selon les règles de l'art aurait fait et non en fonction d'un résultat *a posteriori* (TAPPY, op. cit., n. 7 ad art. 108 CPC). L'article 108 CPC peut également s'appliquer à une demande téméraire (TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 108 CPC).

6.2 En l'occurrence, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a inclus dans les frais judiciaires les frais de décision relatifs à la levée du secret professionnel encourus par le notaire (608 fr. ; p. 422). Indispensables pour permettre le témoignage du notaire, il s'agit de frais d'administration des preuves au sens des art. 95 al. 2 let. c et 11 LTar. Pour le reste, les parties n'ont pas contesté la quotité de l'émolument de première instance (2386 fr. 70), des frais de conciliation (170 fr.) et des autres débours (huissier : 100 fr. ; témoins ; 513 fr. 30) qui, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 7ss et 14 al. 1 LTar) peuvent être confirmés. Au total, ils s'élèvent ainsi à 3778 francs.

En revanche, il n'est pas justifié de mettre ces frais à la charge de l'appelant au motif qu'il a refusé de délier le notaire du secret. Ce faisant, l'appelant s'est contenté d'exercer un droit conféré par la loi sans qu'on puisse lui reprocher de comportement téméraire. La répartition des frais doit donc s'opérer en application de l'art. 106 CPC, c'est-à-dire en fonction du sort de la cause. Les appelants réclamaient initialement des dommages-

intérêts de 30'032 fr. 35 (25'293 fr. 80 + 4738 fr. 55), prétention qu'ils ont réduite dans leur réplique à 20'108 fr. 35. Ils obtiennent finalement un montant de 7730 fr. 80 (3789 + 86 fr. + 3855 fr. 80). Au vu de ce résultat, il convient de répartir les frais à hauteur d'un tiers à la charge de l'appelant (1259 fr.) et de deux tiers à la charge des appelés (2519 fr.). Compte tenu des avances effectuées (appelés : 3778 fr.), l'appelant remboursera aux appelés un montant de 1259 francs (3778 fr. – 2519 fr.).

6.3 Il convient également de fixer et répartir les dépens auxquels peuvent prétendre les parties en première instance. L'appelant critique le montant de 10'000 fr. alloué par l'autorité attaquée, qu'il juge largement excessif.

En vertu de l'article 4 al. 1 LTar, les dépens comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais de conseil juridique. Ils couvrent, en principe, les frais indispensables occasionnés par le litige. Les frais de conseil juridique comprennent les honoraires, calculés selon les articles 27 ss LTar, auxquels s'ajoutent les débours. Pour une valeur litigieuse de 20'108 fr., les honoraires de l'avocat sont fixés entre 3600 fr. et 5400 fr. (art. 32 al. 1 LTar), en fonction de la nature et de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail, du temps utilement consacré et de la situation financière des parties (art. 27 al. 1 LTar). Dans les causes qui ont nécessité un travail particulier, notamment lorsque le dossier de la procédure probatoire a pris une ampleur considérable, l'autorité peut accorder des honoraires d'un montant supérieur à celui prévu par le tarif (art. 29 al. 1 LTar).

L'autorité précédente a arrêté les dépens des appelés et demandeurs à 10'000 fr., TVA et débours compris, compte tenu de la difficulté moyenne de la cause, de la durée de l'instruction et de la préparation et participation à six séances d'une durée totale de 8h45, de la rédaction de deux mémoires de respectivement 24 et 9 pages, de questionnaires pour les témoins et de divers courriers. Si l'on peut admettre qu'au vu du nombre et de la durée des séances, il était justifié de majorer les honoraires en application de l'art. 29 al. 1 LTar, le montant de 10'000 fr. est excessif et doit être ramené à 6900 fr., TVA et débours compris (300 fr.). L'activité du mandataire de l'appelant et défendeur a été sensiblement similaire, si ce n'est qu'il n'a pas déposé de questionnaires pour les témoins. Par conséquent, ses dépens seront arrêtés à 6200 fr. TVA et débours compris.

Vu le sort des frais de première instance (consid. 6.2), les dépens dus par les appelés à l'appelant sont arrêtés à 4133 fr. (2/3 de 6200 fr.) tandis que ceux dus par l'appelant aux

appelés sont fixés à 2300 fr. (1/3 de 6900 fr.). Après compensation, les appelés verseront à l'appelant un montant de 1833 fr. à titre de dépens (4133 fr.– 2300 fr.).

7. En résumé, l'appel est admis sur les prétentions en restitution de l'enrichissement illégitime (4738 fr. 55) qui sont rejetées et sur la répartition des frais et le montant des dépens de première instance. En ce qui concerne les dommages-intérêts résultant du retard de livraison, alors que l'appelant concluait au rejet de l'intégralité des prétentions élevées par les acheteurs, celles-ci sont réduites environ de moitié par rapport au jugement de première instance (7730 fr. 80 au lieu de 14'697 fr. 80).

8. Au vu du sort de l'appel qui portait sur l'intégralité du jugement de première instance y compris les frais et dépens, il est justifié de répartir les frais et les dépens de seconde instance à hauteur d'un cinquième pour l'appelant et de quatre cinquièmes pour les appelés.

8.1 L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Eu égard à la difficulté et à l'ampleur ordinaires de la cause, à la situation pécuniaire ordinaire des parties et aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais judiciaires d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 1500 fr. (art. 13 al. 1 et 2 LTar). Ils sont prélevés sur l'avance de l'appelant. Compte tenu de la répartition des frais d'appel (consid. 8) et de l'avance versée par l'appelant (2300 fr.), le greffe du tribunal lui restituera le solde de 800 francs. Quant aux appelés, ils lui doivent un montant de 1200 fr. (4/5èmes de 1500 fr.) à titre de remboursement d'avance pour la procédure d'appel.

Après compensation avec le montant fixé en première instance (cf., supra consid. 6.2), c'est finalement un montant de 59 fr. que l'appelant versera aux appelés (1259 fr. - 1200 fr.) en remboursement des avances.

8.2 Les honoraires sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). Pour une valeur comprise entre 15'001 fr. et 20'000 fr., les honoraires sont fixés entre 1160 fr. et 1600 fr. (40 % de 2900 fr., respectivement de 4000 fr.).

Pour la procédure d'appel, les prestations de l'avocat de l'appelant se sont limitées à la préparation d'une écriture d'appel de treize pages dûment motivée alors que celles de l'avocat de l'appelé ont consisté en la prise de connaissance de l'appel et en la rédaction d'une détermination de huit pages. Compte tenu de la valeur litigieuse, de la difficulté ordinaire de l'affaire, de l'ampleur usuelle du dossier, ainsi que du temps utilement consacré à la rédaction des écritures versées en procédure d'appel, les dépens des avocats des parties - dont l'activité a été sensiblement identique - sont arrêtés à 1400 francs. Au vu du sort de la cause, les appelés doivent à l'appelant une indemnité de 1120 fr. (4/5èmes de 1400 fr.). Comme l'appelant leur doit 280 francs (1/5ème de 1400 fr.), l'indemnité due par les appelés à l'appelant pour les dépens de seconde instance est réduite à 840 francs (1120 fr. – 280 fr.).

Prononce

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

1. X _____ versera à Z _____ et Y _____, solidairement entre eux, un montant de 7730 fr. 80 avec intérêt à 5 % dès le 15 juin 2016.

Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.

2. Les frais judiciaires sont mis à la charge de X _____ à raison de 1559 fr. (première instance : 1259 fr.; appel : 300 fr.) et de Z _____ et Y _____, solidairement entre eux, à raison de 3719 fr. (première instance : 2519 fr. ; appel : 1200 fr.).

X _____ versera à Z _____ et Y _____, créanciers solidaires, un montant de 59 fr. à titre de restitution d'avances.

3. Z _____ et Y _____ verseront à X _____, solidairement entre eux, une indemnité de dépens de 2673 fr. (première instance : 1833 fr. ; appel : 840 fr.).

Sion, le 27 juin 2022