

C1 12 246

JUGEMENT DU 14 FÉVRIER 2014

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Françoise Balmer Fitoussi et Stéphane Spahr, juges ;

en la cause

X _____, demandeur et appelant, représenté par M^e A _____

contre

Y _____, défendeur et appelé, représenté par M^e B _____

(action en libération de dette ; contrat d'entreprise)

Procédure

A. Par mémoire-demande adressé le 28 mai 2007 – soit dans les 30 jours après le dépôt préalable, le 14 mai 2007, d'un exploit-conclusions (cf. art. 73 al. 2 CPC/VS) –, X_____ a ouvert action en libération de dette à l'encontre de Y_____ en prenant les conclusions suivantes :

1. L'action en libération de dette est admise.
2. Monsieur X_____ est reconnu ne pas devoir à Monsieur Y_____ la somme de CHF 205'000.- avec intérêts, frais, émoluments et dépens.
3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Monsieur Y_____, une équitable indemnité étant allouée à Monsieur X_____ pour ses dépens.

Au terme de sa réponse envoyée le 3 octobre 2007, Y_____ a pris les conclusions ainsi rédigées :

A/ Principalement :

- 1.- La demande est rejetée.
- 2.- Monsieur X_____ est condamné à verser à Monsieur Y_____ la somme de Fr. 97'887.80.- à 5% du 25.IV.2006 à la date d'entrée en force du jugement, ainsi que les intérêts sur les montants suivants :
 - Fr. 70'038.20 à 5% du 25.IV.2006 au 28.III.2007 : Fr. 4'377.35,
 - Fr. 80'000.- à 5% du 25.IV.2006 au 28.III.2007 : Fr. 5'000.-.
- 3.- Toutes les autres conclusions de la demande sont rejetées.
- 4.- Tous les frais de procédure, de jugement et des frais de procédures de mainlevée, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens, sont mis à charge de Monsieur X_____.

B/ Reconventionnellement :

- 1.- Monsieur X_____ est condamné à verser à Monsieur Y_____ la somme de Fr. 97'887.80.- à 5% du 25.IV.2006 à la date d'entrée en force du jugement, ainsi que les intérêts sur les montants suivants :
 - Fr. 70'038.20 à 5 % du 25.IV.2006 au 28.III.2007 : Fr. 4'337.35,
 - Fr. 80'000.- à 5% du 25.IV.2006 au 28.III.2007 : Fr. 5'000.-.
- 2.- Toutes les autres conclusions de la demande sont rejetées.
- 3.- Tous les frais de procédure, de jugement et des frais de procédures de mainlevée, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens, sont mis à la charge de Monsieur X_____.

Au terme du second échange d'écritures, les parties ont confirmé leurs conclusions initiales.

B. Le débat préliminaire s'est tenu le 6 février 2008. L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres, l'audition de près d'une quinzaine de témoins, la mise en œuvre d'une expertise judiciaire et de deux compléments, ainsi que l'interrogatoire des parties. L'instruction close le 6 mars 2012, les parties ont été convoquées au débat final, qui s'est tenu le 14 mai 2012. A cette occasion, X_____ a pris les conclusions définitives suivantes :

Sur demande principale :

1. L'action en libération de dette est admise.
2. M. X_____ est reconnu ne pas devoir à M. Y_____ la somme de CHF 97'887,80 avec intérêts à 5% du 25 avril 2006 à la date d'entrée en force du jugement ainsi que les intérêts sur les montants suivants :
 - CHF 70'038,20 à 5% du 25 avril 2006 au 28 mars 2007 : CHF 4'377,35
 - CHF 80'000.- à 5% du 25 avril 2006 au 28 mars 2007 : CHF 5'000.-
3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de M. Y_____, une équitable indemnité étant allouée à M. X_____ pour ses dépens.

Sur demande reconventionnelle :

1. L'intégralité des conclusions prises par M. Y_____ est rejetée.
2. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de M. Y_____, une équitable indemnité étant allouée à M. X_____ pour ses dépens.

Quant à Y_____, il a formulé ainsi ses conclusions définitives :

1. Toutes les conclusions de la demande, en particulier l'action en libération de dette, sont rejetées.
2. Monsieur X_____ est condamné à verser à Monsieur Y_____ la somme de Fr. 97'887.80 avec intérêts à 5% du 25. IV. 2006 à la date d'entrée en force du jugement, ainsi que les intérêts sur les montants suivants :
 - Fr. 70'038.20 avec intérêt à 5% du 25. IV. 2006 au 28. III. 2007 : Fr. 4'377.35
 - Fr. 80'000.- avec intérêt à 5% du 25 avril 2006 au 28 mars 2007 : Fr. 5'000.-
3. L'opposition au commandement de payer n° xxx de l'office des poursuites de C_____ est définitivement levée à concurrence de la somme arrêtée par le Tribunal (conclusions n° 2).
4. Toutes les autres conclusions de la demande sont rejetées.
5. Tous les frais de procédure, de jugement et des frais de procédures de mainlevée, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens, sont mis à la charge de Monsieur X_____.

C. Par jugement du 30 octobre 2012, expédié le même jour, le juge de district a rendu le prononcé suivant :

1. L'action en libération de dette introduite le 14 mai 2007 par X_____ est rejetée.
2. X_____ versera à Y_____ un montant de 97'887 fr.80 avec intérêts à 5% l'an dès le 26 juillet 2006 ainsi que les intérêts à 5% l'an sur 80'000 fr. du 26 juillet 2006 au 26 mars 2007 et les intérêts à 5% l'an sur 70'038 fr.20 du 26 juillet 2006 au 27 mars 2007.
3. L'opposition formulée au commandement de payer n° xxx (OP C_____) est définitivement levée à concurrence des montants indiqués au chiffre 2 ci-dessus.
4. Les frais de justice, arrêtés à 20'340 fr.60, sont mis à la charge de X_____.
5. X_____ versera à Y_____ un montant de 13'000 fr. à titre de dépens et de 5'320 fr. à titre de remboursement d'avances.

D. Contre ce prononcé, X_____ a, par écriture du 30 novembre 2012, interjeté appel, prenant les conclusions ainsi libellées:

A titre préalable

1. Le présent appel est recevable.

A titre principal :

1. X_____ doit à Y_____ CHF 97'887.80.-, sous déduction de CHF 31'080.- à titre de moins-value et de 6'010.05.- à titre de dommages-intérêts, soit CHF 60'797.75.- net ;
2. La somme de CHF 60'797.75.- portera intérêt à 5% l'an à compter du 22 novembre 2011 ;

3. Les sommes de CHF 80'000.- versée le 26 mars 2007 et de CHF 70'038.20 versée le 27 mars 2007 ne portent pas intérêts de retard à 5% l'an ;
4. Les frais de la procédure d'Appel, comme de la procédure de première instance, sont à la charge de Y_____ ;
5. Une indemnité équitable est allouée à X_____, à titre de dépens.

A titre subsidiaire :

1. Le présent appel est admis ;
2. Le dossier de la cause est renvoyé pour compléments d'instruction et nouveau Jugement dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal cantonal ;
3. Les frais de la procédure de recours, comme de la procédure de première instance, sont à la charge de Y_____ ;
4. Une équitable indemnité est allouée à X_____, à titre de dépens.

Par écriture du 22 février 2013, Y_____ a pris acte du versement, par X_____, de la somme de 63'905 fr.20 le 17 décembre 2012, et formulé les conclusions suivantes :

- 1.- L'action en libération de dette introduite le 14 mai 2007 par X_____ est rejetée.
- 2.- Monsieur X_____ est condamné à verser à Monsieur Y_____ la somme de Fr. 97'887.80.- avec intérêts à 5% du 26 juillet 2006, sous déduction du montant de Fr. 63'905.20 versé le 17 décembre 2012, ainsi que les intérêts à 5% l'an sur Fr. 80'000.- du 26 juillet 2006 au 26 mars 2007 et les intérêts à 5% l'an sur Fr. 70'038.20 du 26 juillet 2006 au 27 mars 2007.
- 3.- L'opposition formulée au commandement de payer No xxx (OP C_____) est définitivement levée à concurrence des montants indiqués au chiffre 2 ci-dessus.
- 4.- Toutes les autres conclusions de la demande sont rejetées.
- 5.- Tous les frais des procédures, de jugement et des frais de procédures de mainlevée, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens, sont mis à la charge de Monsieur X_____.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1. Selon l'art. 405 du code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, à savoir à la date de l'envoi du dispositif (ATF 137 III 130 consid. 2). En l'espèce, si l'action a été introduite le 14 mai 2007 par le dépôt d'un exploit-conclusions – suivi, le 28 du même mois, d'un mémoire-demande –, soit sous l'empire du code de procédure civile du canton du Valais (CPC/VS), le jugement d'emblée motivé a été expédié aux parties le 30 octobre 2012. La présente cause est donc soumise au nouveau droit de procédure.

1.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaques 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. Le texte légal tient pour relevante la situation du litige prévalant au dernier état des conclusions de première instance (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC), et non de celles formulées en procédure d'appel (Reetz/Theiler, in Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, n. 40 ad art. 308 CPC). 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).

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation dans le domaine contractuel dont la valeur litigieuse déterminante en première instance a été arrêtée par le juge de district, selon ordonnance du 8 octobre 2007, à 97'887 fr.80, et correspondant au solde du prix dû (i.e. 247'926 fr.), sous déduction des versements de 80'000 fr. et 70'038 fr.20, effectués le 26 respectivement 27 mars 2007. Eu égard à cette valeur litigieuse, la voie de l'appel est indéniablement ouverte. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été expédié aux parties le 30 octobre 2012, et notifié au plus tôt le lendemain, de sorte qu'en interjetant appel le 30 novembre 2012, le demandeur et appelant a agi en temps utile.

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 de la cause en fait et en droit ; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2396, p. 435, et n. 2416, p. 439 ; RVJ 2013 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 ; cf. ég. Seiler, Die Berufung nach ZPO, 2013, n. 479, p. 207) – 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, op. cit., 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). Pour satisfaire aux exigences de l'art. 311 CPC, il ne suffit donc pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance ni de se livrer à

des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2 [destiné à publication] ; cf. ég. Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). D'un autre côté, les réquisits en matière de motivation en instance d'appel sont moins sévères que ceux posés par l'art. 42 al. 2 LTF devant le Tribunal fédéral, du fait, notamment, que l'autorité cantonale d'appel dispose – contrairement à la Haute Cour (cf. art. 95 let. a LTF en relation avec les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF) – d'un plein pouvoir d'examen (Reetz/Theiler, op. cit., n. 36 ad art. 311 CPC). Par ailleurs, les exigences en matière de motivation dépendent de la complexité effective de l'état de fait, respectivement de la situation juridique, tandis que des critères tels que la longueur/brièveté ou la complexité/simplicité de la motivation ne sont pas utilisables (Reetz/Theiler, op. cit., n. 37 ad art. 311 CPC).

Dès lors qu'il a un effet réformatoire (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC), l'appel doit, sous peine d'irrecevabilité, aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

1.2.2 En l'espèce, le demandeur et appelant s'est prévalu, dans son écriture, de la "violation du droit au sens de l'art. 311 [recte : 310] let. a et b CPC", et a présenté, en 152 allégués, son propre état de fait, sans démontrer en quoi précisément celui retenu par la juridiction inférieure procédait d'une constatation inexacte des faits (cf. art. art. 310 al. 1 let. b CPC). Toutefois, compte tenu des exigences moindres posées, dans le domaine de la constatation de l'état de fait, par le législateur en instance d'appel que devant le Tribunal fédéral – où les griefs de l'appelant concernant cet aspect n'auraient vraisemblablement pas franchi le cap de la recevabilité –, la Cour de céans reverra les faits dans la mesure nécessaire à l'examen des moyens de droit articulés par l'intéressé dans son écriture (cf. infra, consid. 3 à 6).

Pour le surplus, tout en concluant à l'admission de l'appel, le demandeur et appelant a pris des conclusions sur le fond, reconnaissant notamment être redevable envers le défendeur et appelé de la somme de 60'797 fr.75, plus intérêts à 5% l'an dès le

22 novembre 2011, étant encore ici précisé que le second nommé a, dans sa réponse à l'appel, pris acte du versement, le 17 décembre 2012, du montant de 63'905 fr.20. L'appel étant ainsi suffisamment motivé au regard de l'art. 310 CPC, il convient d'entrer en matière, la Cour de céans étant pour le surplus compétente à raison de la matière (cf. art. 5 LACPC).

II. Statuant en faits

2.

2.1 Par acte authentique instrumenté le 4 août 2005 par devant M^e D _____, notaire de résidence à E _____, Y _____ a vendu à X _____ pour le prix de 459'500 fr., les trois parts de copropriété constituées en propriété par étages (ci-après : PPE) suivantes sises sur territoire de la commune municipale de C _____ :

- PPE n° xxx, représentant 4/1000^{es} de l'immeuble de base n° xxx, conférant le droit exclusif sur la cave n° xxx au sous-sol ;
- PPE n° xxx, représentant 8/1000^{es} de l'immeuble de base n° xxx, conférant le droit exclusif sur le garage n° xxx au sous-sol ;
- PPE n° xxx, représentant 135/1000^{es} de l'immeuble de base n° xxx, conférant le droit exclusif sur l'appartement n° xxx au 2^e étage.

Le chiffre II/3 des conditions de vente, consacré aux termes et modalités de paiement, précisait que 50'000 fr. avaient déjà été virés sur le compte-clients du notaire, que 160'000 fr. devaient être réglés jusqu'au 30 septembre 2005 au plus tard sur le compte du vendeur directement, et que le solde, par 249'500 fr., était "payable à la prise de possession, sans intérêts jusqu'à ce terme, sur le compte au nom du vendeur prénommé" (all. 2 et pièce 2). Le second paragraphe du ch. II/3 était quant à lui rédigé en ces termes :

Sur requête de l'acquéreur prénommé, le vendeur prénommé lui fournira, avant le paiement de la dernière tranche, une déclaration de tous les artisans et entrepreneurs ayant œuvré à la construction des immeubles objets de la présente vente renonçant à l'inscription de toute hypothèque légale. En tou[t] état de cause, le vendeur prénommé s'engage envers l'acquéreur prénommé à lui verser tout montant destiné à obtenir la radiation pleine et entière d'éventuelles hypothèques légales ainsi que tout montant destiné à couvrir tout dommage supplémentaire.

Le ch. II/4 prévoyait qu'en cas de non-paiement intégral des montants arrêtés ci-dessus, l'acquéreur serait redevable envers le vendeur d'un intérêt moratoire de 5% "dès leur échéance respective, sans mise en demeure".

Le ch. II/5 stipulait quant à lui que la prise de possession des immeubles vendus était fixée au 1^{er} février 2006 "au plus tard".

Précisant notamment le rôle de Y _____ dans le cadre de la vente conclue "avant l'achèvement des travaux", ainsi que l'étendue de la garantie offerte en cas de défauts, le ch. II/8 de l'acte authentique était ainsi rédigé :

Monsieur Y _____ prénommé, agissant en qualité d'entrepreneur général, déclare céder à l'acquéreur prénommé toutes les garanties légales qu'il détient ou détiendra envers les sous-traitants quant à la parfaite exécution des travaux de construction. Il confirme en outre répondre en tout état de cause envers l'acquéreur des carences de ses sous-traitants.

Monsieur Y _____ prénommé confirme à ce sujet l'application des dispositions légales quant à la garantie des défauts cachés, voire quant à l'exécution des menus travaux de finitions et de retouches, selon les normes SIA 118.

Monsieur Y _____ prénommé déclare enfin qu'il remettra à l'acquéreur prénommé, à la prise de possession au plus tard, une liste exhaustive de ses sous-traitants, avec leurs coordonnées complètes.

Enfin, le ch. II/11 des conditions de vente était libellé comme suit :

Dès l'acceptation expresse ou tacite de l'ouvrage par l'acquéreur prénommé, le vendeur prénommé sera déchargé de toute responsabilité, sauf pour les défauts cachés ne pouvant être décelés par une vérification régulière.

Si l'ouvrage devait présenter des défauts, le vendeur prénommé s'engage à les éliminer et à rendre l'ouvrage conforme au contrat dans un délai convenable. L'acquéreur prénommé déclare renoncer à résilier le contrat et à réclamer au vendeur prénommé d'autres dommages-intérêts et ce sauf dans le cas où le vendeur prénommé aurait commis une faute grave.

2.2 Préalablement à la signature de l'acte authentique, Y _____ – représenté par F _____ Sàrl (cf. infra, consid. 2.3) – et X _____ sont convenus que celui-ci allait exécuter à ses frais des travaux dans l'appartement qu'il envisageait d'acquérir dans l'immeuble en construction "G _____" (all. 48 [contesté, mais établi par la pièce 26, doss., p. 149 et 50] ; cf. ég. audition de H _____, R83, p. 676). A cette fin, ils ont signé un décompte, daté du 11 juillet 2005, se présentant de la manière suivante :

Travaux exécutés par le client

Moins-values :

	Parquet + plinthes	7'879.00
	Carrelage paroi + sol	8'875.00
	Sanitaire fourniture	6'997.00
	Bloc de cuisine	<u>13'000.00</u>
Total des moins-values	Fr.	36'751.00
arrondi	Fr.	<u>36'750.-</u>

Plus-values :

	Porte garage automatique avec télécommande	<u>Fr.1'250.-</u>
Total déductions		<u>Fr. 35'500.-</u>

Lors de son interrogatoire, X _____ a confirmé que le prix de vente fixé dans l'acte de vente, soit 459'500 fr., tenait compte des travaux qu'il prenait lui-même à sa charge, pour un montant "de l'ordre de 36'000 francs". S'agissant de la porte garage

automatique, signalée comme constituant une plus-value dans le décompte susdécrit, il apparaît à la lecture de la "facture / situation" établie le 17 janvier 2006 par l'entreprise I _____ & Fils, à J _____, que son coût se montait à 2'388 fr.70 l'une (21'498 fr.50 [total pour les 9 garages, avec TVA mais après déduction d'un rabais pour commande simultanée] / 9).

En exécution partielle du contrat, X _____ s'est acquitté du montant de 50'000 fr. le 29 juillet 2005 et de celui de 160'000 fr. le 3 octobre 2005.

2.3 Y _____ a allégué avoir conclu avec la société F _____ Sàrl un contrat d'entreprise générale pour la construction de l'immeuble "G _____" sur la parcelle de base n° xxx. Le contrat en ce sens ne figure toutefois pas au dossier. Lors de son interrogatoire, Y _____, à la question de savoir s'il avait confié le mandat d'architecte et la direction des travaux à F _____ Sàrl et G _____, a répondu par l'affirmative. Lors de son audition comme témoin, H _____, associé de F _____ - à l'instar de L _____ et de Y _____ lui-même -, a indiqué que sa société avait été mandatée comme entrepreneur général et pour la surveillance de la construction de l'immeuble "G _____", en collaboration avec le bureau d'architecte de G _____. Ce dernier a précisé avoir réalisé les plans d'exécution du bâtiment, effectué la surveillance du chantier et établi le décompte final de la construction. Enfin, il résulte du dossier "architecture G _____" versé en cause par F _____ que l'établissement des plans et des décomptes, de même que l'exécution de la surveillance du chantier, a été le fruit d'une collaboration entre F _____ et G _____, tandis que la demande d'autorisation de construire l'ouvrage a été déposée par Y _____.

Cela étant, sur la base des éléments qui précèdent - et indépendamment de la terminologie fluctuante empruntée par les parties au procès -, la Cour de céans retient que Y _____ était le promoteur et l'entrepreneur principal lors de la construction de l'immeuble "G _____", et qu'il a mandaté dans ce cadre tant F _____ Sàrl que G _____ pour dresser les plans et assumer la direction des travaux, confiés pour leur part à plusieurs sous-traitants.

2.4 D'après X _____, les travaux relatifs à son appartement, sa cave et son garage ont été réalisés avec retard, l'intéressé n'ayant pu prendre possession des lieux que le 25 avril 2006, soit presque 3 mois après la date convenue initialement.

2.4.1 Selon F _____, les travaux de construction du bâtiment "G _____" ont débuté le 6 juin 2005, avec la réalisation des fouilles. L'entreprise M _____ AG est

toutefois déjà intervenue dès le 11 avril 2005, au vu des rapports journaliers versés en cause, et pour la dernière fois le 19 janvier 2006. Les chapes ont été exécutées par N_____ Sàrl du 17 février au 27 février 2006, avec des mortiers à prise rapide de type Keracem®. Puis, l'entreprise O_____ SA a réalisé les travaux de carrelage dans tout l'immeuble, à l'exception de l'appartement de X_____, à partir du 27 février 2006 (doss., p. 481 et 484). Y_____ a en effet allégué en substance que X_____ avait confié à son père, P_____, la tâche d'opérer les travaux retenus comme des moins-values dans le décompte du 11 juillet 2005 – notamment les travaux de pose du carrelage –, et que ceux-ci avaient été réalisés avec beaucoup de retard par rapport au planning prévu, ce qui a empêché les autres maîtres d'état de s'exécuter à temps (all. 52 ss), ce que dément l'intéressé.

2.4.2 Les différents entrepreneurs intervenus sur le chantier ont été auditionnés en qualité de témoins, lors de séances d'instruction aménagées à partir du 7 novembre 2011.

Q_____, qui exploite une menuiserie à R_____, a réalisé les travaux de menuiserie intérieure et la confection des fenêtres. Les travaux s'étaient déroulés en 2005 et 2006. Il s'est souvenu d'un retard dans l'avancement de ceux-ci en raison d'un carreleur, mais n'a pas été à même de se remémorer de l'importance de ce retard, étant ici souligné que les archives de son entreprise avaient disparu à la suite d'un incendie survenu le 6 juin 2009. X_____ avait choisi lui-même le carreleur qui a travaillé dans son appartement. Q_____ n'a pas été en mesure de se prononcer sur la qualité des travaux de carrelage, qui concernaient le sol de l'appartement.

P_____, père du demandeur et actif dans le domaine de la construction (comme délégué de la direction auprès du groupe S_____), a relaté être intervenu sur le chantier de son fils afin de le conseiller, notamment en ce qui concerne les appareils sanitaires, les carrelages, les aménagements de cuisine et la décoration intérieure. C'est la société T_____, affiliée au groupe S_____, qui avait fourni les appareils sanitaires, les carrelages et les aménagements de la cuisine. Le carrelage a quant à lui été posé par l'entreprise de U_____. A l'en croire, tous les travaux avaient été réalisés conformément au planning établi par la direction des travaux. Il n'a pas eu le souvenir qu'on lui ait demandé de faire accélérer les travaux. Il y avait eu un problème de niveau en ce qui concerne les chapes, ce qui avait été rapporté à H_____ et K_____, et il a été convenu que le carreleur ferait le nécessaire pour égaliser les niveaux en mettant plus de colle.

U_____, qui exploite une entreprise à V_____, a réalisé tous les travaux de carrelage de l'appartement de son neveu, X_____, soit ceux dans le séjour, les chambres et les salles d'eau. Pour ce qui est des dates d'exécution des travaux – réalisés par ses ouvriers, lui-même s'étant contenté de la surveillance –, il s'est référé aux documents envoyés au Tribunal le 14 avril 2011. A son souvenir, il y avait eu des problèmes au niveau des chapes, qui étaient partiellement affectées de faux niveaux, ce qui a nécessité l'emploi de colle supplémentaire. Lorsque ses ouvriers ont pu commencer les travaux, les chapes étaient sèches et, hormis l'apport de colle supplémentaire, la pose du carrelage a pu se dérouler normalement. N'étant pas informé du programme des travaux à réaliser dans l'appartement de son neveu, U_____ a déclaré ignorer si sa propre entreprise était intervenue avec du retard par rapport au programme. Tenant compte du temps de séchage nécessaire, les travaux de carrelage de la pièce de séjour et des chambres avaient été réalisés en l'espace de 8 ou 9 jours. Il a enfin réfuté avoir été pressé, par l'architecte et le surveillant des travaux, d'accélérer l'exécution des travaux de carrelage.

Il résulte du "rapport de travail" 2006 concernant le chantier en question que les travaux de carrelage ont débuté les 13/16 mars 2006 pour prendre fin le 26 avril 2006, avec une moyenne de 2 à 3 ouvriers présents quotidiennement.

AA_____ est intervenu sur le chantier "G_____" par le biais de sa société, BB_____ Sàrl, pour réaliser les travaux de ferblanterie-couverture (octobre-novembre 2005), d'installation du chauffage (février-mars 2006) et des sanitaires (juillet 2005-mai 2006). X_____ avait fourni personnellement les appareils sanitaires à poser dans son appartement, et avait engagé son propre carreleur. D'après ses souvenirs, le carrelage chez X_____ avait été posé "après celui des autres appartements du bâtiment", sans qu'il n'en connaisse le motif. La pose des appareils sanitaires s'en était vue retardée en raison du propre retard accumulé par le carreleur. Au terme de son audition, AA_____ a précisé que son entreprise collaborait régulièrement avec Y_____ dans le cadre des constructions que celui-ci réalisait.

CC_____ a, par le biais de son entreprise DD_____ SA, effectué tous les travaux de plâtrerie-peinture du bâtiment. Il a confirmé la teneur du courrier adressé le 16 mai 2011 au Tribunal, à savoir que son entreprise avait été retardée dans l'exécution des travaux à réaliser dans l'appartement de X_____ en raison du propre retard du carreleur engagé par celui-ci. La pose de crépissage et de peinture dans l'appartement du prénommé avait pu être effectuée du 20 au 25 avril 2006

inclusivement. CC_____ a enfin ajouté avoir régulièrement collaboré, depuis plus de 15 ans, avec Y_____ dans le cadre de projets de construction.

Associé et gérant de F_____, H_____ a relaté que X_____ avait décidé de se charger lui-même de la fourniture et de la pose du carrelage et de la cuisine dans son appartement, se fondant sur le décompte de moins-values établi le 11 juillet 2005. H_____ a confirmé le contenu de son courrier adressé le 18 mai 2011 au Tribunal, singulièrement le passage selon lequel "les travaux de carrelage et faïence exécutés par [X_____] n'étant pas encore terminés le 20 avril 2006, ceci a occasionné un retard dans l'exécution des travaux de peinture – électricité – menuiserie – sanitaire", et que les travaux de peinture en particulier avaient été réalisés du 20 au 25 avril 2006. H_____ a également confirmé le contenu du courrier envoyé par F_____ à X_____ le 20 avril 2006 - dont il sera fait état plus loin (cf. infra, consid. 2.5) - et le fait que F_____ avait averti P_____ que le carrelage pouvait être posé dans l'appartement de son fils dès le 21 février 2006. G_____, coresponsable avec F_____ de la surveillance du chantier notamment, a livré une version des faits largement similaire.

Enfin, les copropriétaires EE_____, FF_____ et GG_____ ont aussi été auditionnés en qualité de témoins. EE_____, également administrateur de la communauté des propriétaires par étages de l'immeuble "G_____" depuis septembre 2006, a exposé que l'acte d'achat de son propre appartement prévoyait une prise de possession au mois de février 2006, mais que les travaux avaient pris du retard, ce qui ne l'avait pas gêné comme il disposait d'un autre logement. A son souvenir, les premiers copropriétaires avaient pu emménager dans leur appartement au mois de mars 2006, puis la prise de possession s'était échelonnée de mars à juillet 2006, sauf erreur. FF_____ a pour sa part pu entrer dans son appartement au mois de juin 2006, alors que la prise de possession était prévue au mois de décembre 2005. Le retard accumulé dans l'exécution des travaux, pour une raison qu'il ignorait, l'avait obligé à habiter pendant 2 mois chez ses beaux-parents. Enfin, la prise de possession du garage était intervenue encore un mois plus tard (R58 et 68, p. 664). GG_____, qui devait entrer en possession de son appartement au mois d'octobre 2005, n'a pu y emménager qu'au mois de mars 2006, et alors que le bâtiment n'était pas terminé. Il a précisé avoir été le premier copropriétaire à avoir pris ses quartiers dans l'immeuble, et s'être rendu tous les jours sur le chantier "afin de faire activer les travaux".

2.4.3 Cela étant, force est tout d'abord d'observer, d'un point de vue chronologique, que si l'entreprise N_____ Sàrl a achevé les travaux de chape le 27 février 2006, aucune explication n'a été donnée sur les motifs pour lesquels les travaux de carrelage n'ont, pour leur part, débuté que les 13/16 mars 2006 - soit plus de 15 jours plus tard - et ont duré près de 6 semaines dans le seul appartement de X_____. De manière unanime, les autres (sous-)entrepreneurs intervenus sur le chantier - certes, pour partie en relation d'affaires de plus ou moins longue date avec Y_____, cette seule circonstance ne signifiant toutefois pas que leurs déclarations sont dénuées de force probante et aucun début de démonstration en ce sens n'ayant du reste été faite -, ont confirmé que le retard accumulé par l'entreprise de carrelage engagée par X_____ avait perturbé le planning des travaux. Les seules déclarations contraires de U_____, oncle du demandeur et responsable de la pose du carrelage (et donc subséquemment du retard), et de P_____, père de l'intéressé, ne permettent pas de remettre en cause l'appréciation qui précède. Le courrier rédigé le 20 avril 2006 par F_____, soit à une époque où Y_____ et ses partenaires ne devaient pas encore être inquiétés par l'existence d'un procès, permet également de conforter la thèse d'un retard des travaux imputable, pour partie à tout le moins, à l'entreprise de carrelage U_____.

S'il est ainsi constant, notamment au vu des déclarations concordantes des autres copropriétaires de l'immeuble "G_____", que X_____ n'a, contrairement au contrat (cf. ch. II/5 des conditions de vente), pas pu emménager dans son appartement en février 2006 – ce dont il ne semble pas s'être plaint formellement jusqu'à son courrier du 19 avril 2006 –, mais seulement le 25 avril 2006, il apparaît qu'à tout le moins une partie du retard soit imputable à l'entreprise de carrelage qu'il avait spécifiquement engagée pour son logement.

Pour le surplus, si F_____ a, comme on l'a vu, allégué avoir achevé les travaux de construction de l'immeuble « G_____ » le 25 avril 2006, il résulte, au vu des procès-verbaux de chantier des 28 avril et 4/5 mai 2006 (cf. classeur bleu), que certains stores n'ont été posés qu'à partir du 8 mai 2006 et que le démontage des échafaudages n'a eu lieu qu'au plus tôt le 15 mai 2006.

2.5 Du fait du retard pris dans la réalisation des travaux, X_____ a allégué avoir subi un important dommage. Il a ainsi affirmé avoir dû "déménager deux fois et louer un autre appartement dans l'intervalle".

2.5.1 Selon son affirmation, la location d'un appartement à HH_____ lui a coûté, pour 3 mois la somme de 3'200 fr., soit 1'000 fr., 1'320 fr. et 880 francs. Lors de son interrogatoire, il a exposé avoir dû dans un premier temps déménager - sans préciser la date - de son précédent logement à la Rue II_____, à JJ_____, à l'appartement de son beau-frère, à KK_____, puis, dans un second temps, de celui-ci à son nouvel appartement dans la résidence "G_____", dès lors que son beau-frère avait lui-même résilié le bail pour le 25 avril 2006. En fait, X_____ était le sous-locataire de son beau-frère, à qui il a versé les trois montants précités. Il a poursuivi sa déposition en ces termes : "Pour répondre à votre question, si les montants varient d'un bulletin de versement à un autre, c'est pour le motif qu'avec mon beau-frère, nous nous étions mis d'accord pour nous répartir le loyer de l'appartement au prorata du temps d'occupation de celui-ci par mon beau-frère et par moi-même, étant précisé que mon beau-frère utilisait ce logement pour recevoir ses enfants d'un précédent mariage durant l'exercice de son droit de visite".

Les copies des récépissés postaux attestant des versements de 1'000 fr., 1'320 fr. et 880 fr. en faveur de HH_____ ont été versés en cause sous pièce 7. Ces titres ne renseignent toutefois nullement sur le motif des versements. Quant au beau-frère de X_____, HH_____, il n'a jamais été entendu en procédure pour confirmer les déclarations de l'intéressé. Aussi, la Cour de céans ne peut tenir pour établi le motif des paiements intervenus en faveur HH_____.

2.5.2 X_____ a également affirmé avoir dû louer un garde-meuble, pour la période courant entre son déménagement de la Rue II_____ à son emménagement dans son nouvel appartement, n'ayant en effet pas emporté dans l'intervalle son mobilier dans le logement de son beau-frère. A l'appui de ses prétentions, X_____ a produit le "contrat de dépôt" signé le 1^{er} mars 2006 avec LL_____ SA Déménagements, ainsi que la facture n° xxx dressée par cette société, pour la somme de 573 fr. 55, à raison des frais de garde-meubles encourus du 27 février 2006 au 30 juin 2006. La preuve du règlement de cette facture n'a toutefois pas été apportée par X_____.

2.5.3 X_____ a allégué que le déménagement entrepris en février 2006 lui avait engendré des frais à hauteur de 2'236 fr.50. Là encore, si le prénommé a bien déposé la copie de la facture n° xxx dressée le 2 mars 2006 par LL_____ SA Déménagements, son règlement n'a pas été établi non plus.

2.6

2.6.1 Par fax et courrier recommandé envoyé le 19 avril 2006, X_____ - se référant à divers entretiens échangés avec P_____ - a avisé F_____ de sa ferme intention d'emménager dans son appartement "en date du 25 avril 2006" et a invité cette entreprise à "prendre toutes les dispositions à cet effet". Réagissant le lendemain, Y_____, H_____ et K_____ ont adressé le courrier suivant à X_____, sur papier à l'en-tête de F_____ :

Monsieur,

Suite à votre lettre recommandée du 19.04.06 et aux divers entretiens téléphoniques avec votre père concernant les livraisons de carrelage ainsi que la pose dudit matériel, nous refusons de prendre sur nous la responsabilité du retard pris par ces personnes.

Les chapes de l'immeuble ont été exécutées par l'Entreprise MM_____ à NN_____ entre le 17.02.06 et le 21.02.06, ceci avec une adjonction de produit à séchage rapide permettant la pose du carrelage 4 jours après ce travail.

A ce jour 20.04.06, le carrelage n'est pas encore terminé. Ceci empêche le peintre, le menuisier, l'installateur sanitaire, le parqueteur et l'électricien de terminer les travaux de votre appartement.

PS : le carrelage, le bloc de cuisine et la pose des armoires sont sortis du programme d'avancement des travaux ceux-ci étant exécutés par vous-même (partiellement exécutés).

Avec notre meilleure volonté, il nous est impossible de livrer votre appartement pour le 25 avril 2006. Le délai pour la rentrée est à revoir après la finition des travaux de carrelage.

2.6.2 Comme exposé (cf. supra, consid. 2.4), X_____ a effectivement pris ses quartiers dans son appartement le 25 avril 2006. Par courrier du 23 mai 2006, le conseil de l'époque de X_____ a requis Y_____, en faisant allusion à une entrevue qui s'était déroulée quelques jours auparavant, de lui fournir, avant le paiement de la dernière tranche, une déclaration de renonciation à l'annotation de toute hypothèque légale émanant des artisans et entrepreneurs ayant œuvré sur le chantier (pièce 11). Par pli du lendemain, l'homme de loi de Y_____ s'est "port[é] fort qu'aucune inscription de toutes hypothèques légales des artisans et entrepreneurs ne sera prise sur les PPE acquises", l'engagement en question "remplaç[ant] la déclaration selon clause III/2 de l'acte du 4. VIII.2005". En réaction, le mandataire de X_____ a envoyé le 8 juin 2006 au conseil de Y_____ un courrier valant avis des défauts et mise en demeure de procéder à la réparation de ceux-ci dans un délai de 30 jours, ainsi rédigé :

Mon Cher Confrère,

[...]

Compte tenu du fait que vous avez contesté que l'appartement ne soit pas terminé au jour de notre séance en mon Etude, soit le 15 mai 2006, j'ai sollicité du Juge de Commune de OO_____ qu'il établisse un procès-verbal ce qu'il a fait le 23 mai 2006. A la lecture de ce procès-verbal, dont copie certifiée conforme est jointe à la présente, vous constaterez que de très nombreux défauts affectent l'appartement de Monsieur X_____.

La présente vaut dès lors formellement avis des défauts et mise en demeure de procéder à leur réfection dans un unique délai de 30 jours. Dans ces conditions, vous comprendrez aisément qu'il n'est pas possible de nous contenter de votre promesse de porte fort tant que les défauts, dont il est fait mention

dans le procès-verbal du Juge de Commune, n'ont pu être à tout le moins chiffrés. C'est ce que nous avons fait en confiant un mandat d'expertise à un architecte de référence.

Je ne manquerai pas de revenir à vous après que nous ayons pu chiffrer le dommage subi par Monsieur X_____.

Etait mentionnée comme annexe audit courrier la copie du procès-verbal du constat dressé, en présence de X_____ et de PP_____, greffier, le 23 mai 2006 par la juge de commune de OO_____, QQ_____ - dont il n'est pas notoire qu'elle soit un spécialiste dans le domaine de la construction - faisant état de plusieurs malfaçons dans l'appartement. Par la plume de son avocat, Y_____ a, le 14 juin 2006, répliqué au courrier envoyé le 8 du même mois par X_____, relevant que celui-ci faisait état pour la première fois de défauts - ceux-ci n'ayant pas été évoqués lors de la séance du 15 mai 2006, alors que, si tel avait été le cas, une solution pour y remédier aurait été immédiatement proposée -, s'indignant de l'intervention unilatérale du juge de commune, contestant "jusqu'à preuve du contraire dûment prouvé" l'existence de défauts, proposant la mise sur pied d'une entrevue entre les parties et leurs conseils afin de constater les éventuels défauts et envisager les solutions à prendre et avisant que des démarches d'encaissement, pour la partie non contestée de la créance, seraient prises. Par courrier du 29 juin 2006, le conseil de Y_____, constatant que son confrère ne l'avait pas recontacté ("sans nouvelles de votre part [...]") a réitéré sa proposition de mettre sur pied une entrevue entre les parties, son client ayant "toujours l'[intention] de réparer les éventuels et prétendus défauts des locaux correspondant à la PPE vendue".

2.6.3 Les 29 juin 2006 et 21 juillet 2006, X_____ a versé les acomptes de respectivement 60'000 fr. et 10'000 fr. sur un compte de consignation ouvert au nom de Y_____ auprès de la Banque RR_____. Ces montants correspondent à la somme de 70'038 fr.20 (avec intérêts) finalement virée, valeur le 27 mars 2007, sur le compte "crédit de construction – immeuble G_____" ouvert au nom de Y_____ (cf. infra, consid. 2.9).

2.6.4 A une date indéterminée, SS_____, architecte à JJ_____, a été mandaté par X_____ exclusivement afin de constater les défauts dans l'appartement de celui-ci. Dans son rapport daté du 19 juillet 2006, SS_____ a énuméré les "défauts constatés par le propriétaire depuis son entrée dans l'appartement", et estimé comme suit leur coût de réparation:

1) Maçonnerie	= Travaux dans le garage et pente	Fr	3'000.00
2) Charpente	= Réparations et Velux	Fr	2'500.00
3) Electricité	= Réparations	Fr	200.00
4) Plâtrerie	= Lissage des murs les plus abîmés et divers	Fr	5'000.00

6) Fenêtre	= Réparation et échange ferrements	Fr	1'500.00
7) Menuiserie	= Escalier (protection, ponçage et vernis)	Fr	5'000.00
	Travaux divers et fermeture	Fr	2'000.00
8) Chauffage	= Finitions	Fr	200.00
9) Peinture	= Dispersion, rustique et rattrapage	Fr	6'000.00
10) Carrelage	= Réparations selon liste	Fr	1'500.00
11) Nettoyage	= Après travaux et existant	Fr	1'000.00
12) Architecte	= Direction des travaux pour finitions	Fr	5'000.00
13) Divers	= Pertes de loyer sur retard de livraison		
	(3 mois x 1'800.-)	Fr	5'400.00
	Location garage durant 4 mois	Fr	480.00
	Garde meuble	<u>Fr</u>	<u>2'000.00</u>
Total H.T.		Fr	40'780.00
TVA 7,6%		Fr	3'099.28
Total des revendications pour la finition de l'appartement		<u>Fr</u>	<u>43'879.28</u>

Au sujet des problèmes phoniques - qui ont donné lieu ultérieurement à l'établissement, le 17 avril 2007, d'un rapport distinct par TT_____, ingénieur en matériaux EPFL/SIA -, SS_____ a estimé ne pas posséder "toutes les cartes en main" en ce qui concerne le type d'intervention à entreprendre, mais a préconisé de prévoir une somme de 15'000 fr. pour résoudre ce point.

Le 21 juillet 2006 a eu lieu une rencontre entre X_____ et Y_____, assistés de leur avocat, et H_____ ainsi que K_____. X_____ a affirmé avoir remis, à cette occasion, un exemplaire du rapport SS_____ à Y_____. Celui-ci, qui lors de son interrogatoire a avancé n'avoir jamais été informé par X_____ des mandats confiés à SS_____ et TT_____ afin de constater les défauts, a confirmé - mais sans préciser la date - avoir eu connaissance des rapports établis par ceux-ci ainsi que par le juge de commune, et avoir, par l'entremise de H_____ et K_____, "informé [s]es sous-traitants". Comme indiqué par le premier juge (jugement entrepris, consid. 3m, p. 12), le dossier permet de retenir que Y_____ a eu connaissance de l'existence de ces documents à tout le moins lors de la première séance de mainlevée, aménagée le 3 août 2006.

2.6.5 A la suite de la séance du 21 juillet 2006, les parties sont convenues d'organiser une réunion avec tous les entrepreneurs ayant œuvré dans l'appartement de X_____. Fixée au 25 juillet 2006, la réunion en question a finalement été annulée, pour des raisons sur lesquelles les parties ne s'accordent pas. X_____ a allégué en substance que, dans l'optique d'une tentative de règlement à l'amiable du litige, une seule date pour la vision locale lui avait été proposée, de manière unilatérale et tardive,

par Y_____, que cette date ne lui convenait pas, et enfin qu'il n'avait jamais empêché les entreprises d'effectuer les "retouches". Pour sa part, Y_____ a avancé que les entrepreneurs avaient été convoqués sur place le 25 juillet 2006 par F_____, à la requête de X_____, que celui-ci avait téléphoné le jour même, vers 10h, pour l'informer qu'il ne "pouvait être disponible", et enfin qu'il a toujours refusé l'accès de son appartement aux corps de métier pour effectuer les travaux de retouche.

A l'appui de sa version des faits, Y_____ a versé en cause les courriers des sous-entrepreneurs adressés, entre le 26 et le 28 juillet 2006, à F_____, signalant l'impossibilité d'accéder aux locaux de X_____, pour toutes sortes d'excuses, et rappelant leur disponibilité à intervenir pour les retouches (cf. pièces 32 [WW_____ SA], 33 et 41 [Q_____]) de même que l'absence de réception d'avis des défauts, que ce soit par X_____ ou par F_____ notamment (pièces 33 [UU_____], 35 [M. BB_____ Sàrl]). Quant à H_____ et K_____, ils ont, le 27 juillet 2006, établi une note sur papier à l'en-tête de F_____, rédigée en ces termes :

Monsieur X_____ nous a demandé une séance avec tous les corps de métier concernés par des retouches de garantie pour le mardi 25 juillet 06 à 14 hre à son appartement.

Les Entreprises convoquées étaient :

VV_____, maçonnerie
WW_____, étanchéité
DD_____ SA, plâtrerie – peinture
BB_____, sanitaire + chauffage
XX_____, électricité
Q_____ D., menuiserie
K_____ + H_____, surveillance de chantier
Maître A_____, avocat
Y_____, promoteur

Nous sommes surpris du comportement de Maître YY_____ et de Monsieur X_____ de renvoyer cette séance par téléphone le mardi 25 juillet 2006 à 10 hre en nous signalant que Monsieur X_____ ne peut être disponible !

F_____ Construction et Monsieur K_____ attendent toujours le rapport fait par Monsieur X_____ sans notre présence. (façon pas très cavalière cette manière de procéd[er])

Nous restons à disposition de ces personnes pour que toutes les retouches et finitions soient exécutées.
[...]

P.S. Fermeture des entreprises pour vacances du 28 juillet au 16 août 2006.

Q_____ a confirmé avoir reçu une convocation de la part de F_____ afin de procéder à des travaux de retouche dans l'appartement de X_____, mais il n'a pas été en mesure de se remémorer de la date. A son souvenir, les ouvriers de son entreprise s'étaient rendus à deux reprises sur place pour effectuer les travaux, mais ils n'avaient pu pénétrer dans l'appartement, car une "expertise était en cours".

H_____ a confirmé le contenu de sa note du 27 juillet 2006 et affirmé que F_____ n'avait jamais contesté la possibilité que des retouches doivent être effectuées dans l'appartement de X_____. Celui-ci n'a toutefois jamais laissé entrer les entrepreneurs chez lui, affirmant, d'une part, qu'il était "en litige avec Y_____", d'autre part qu'il n'entendait pas payer le solde réclamé en raison des retouches à opérer. H_____ a qualifié ce comportement de "paradoxal".

Sur présentation de la note établie le 27 juillet 2006, K_____ s'est souvenu que la séance du 25 juillet 2006 avait été fixée une fois H_____ et lui-même informés, par l'entremise des avocats des parties, des problèmes dont se plaignait X_____. Les entreprises citées dans la note n'avaient pu pénétrer dans le logement de X_____, motif pris qu'une procédure était en cours. F_____ a en revanche pu accéder au garage, pour remédier aux problèmes qui l'affectait, "pour preuve de [leur] bonne volonté". La séance du 25 juillet 2006 n'a finalement jamais eu lieu, et aucune autre séance n'a, à sa connaissance, été aménagée en relation avec l'appartement de X_____. K_____ n'a pas été en mesure de dire si la note du 27 juillet 2006 avait, à l'époque, été communiquée à X_____. Les travaux qui auraient dû être réalisés dans l'appartement de celui-ci sont donc "restés en suspens".

CC_____, de DD_____ SA, a confirmé s'être mis à la disposition de F_____ pour réaliser les retouches dans l'immeuble "G_____", et qu'il n'avait pu accéder à l'appartement de X_____.

X_____ a exposé que, lors de la séance aménagée chez l'avocat de Y_____ en juillet 2006, il avait été convenu de se retrouver pour une autre séance dans l'appartement, avec l'ensemble des entreprises ainsi que l'architecte SS_____ afin de déterminer les problèmes qui existaient. Ce sont Y_____ et son avocat qui ont proposé une seule date en vue de cette réunion, à savoir celle du 25 juillet 2006, date à laquelle l'avocat de X_____ n'était pas disponible, ni SS_____. X_____ a relaté que son avocat de l'époque devait annuler la séance et lui confirmer cela. Le 25 juillet 2006, X_____ avait pris une journée de congé et se trouvait dans son appartement lorsque, vers 10h, il a reçu un appel d'un dénommé ZZ_____, de WW_____, pour lui demander si la séance était maintenue, ce à quoi il a répondu par la négative. A l'heure initialement fixée, soit 14h, aucun entrepreneur ne s'est présenté dans l'appartement le 25 juillet 2006. Après relecture de la note de F_____ établie le 27 juillet 2006, X_____ s'est exprimé en ces termes :

Après avoir relu la pièce n° 37, je vous affirme qu'à l'issue de la séance du 21 juillet 2006, il n'était pas prévu qu'une séance ait lieu dans mon appartement le mardi 25 juillet suivant. Comme je vous l'ai dit, mon avocat et moi-même attendions, à l'issue de cette séance du 21 juillet 2006, plusieurs propositions de dates. M^e YY_____ m'a indiqué qu'il n'était pas disponible le 25 juillet 2006. Je conteste le contenu de la pièce n° 37 en tant qu'elle indique que c'est moi-même qui n'était pas disponible le 25 juillet 2006. Ce n'est pas mon avocat qui a convoqué les entreprises le 25 juillet 2006. J'ignore qui les a convoquées.

Revenant sur la séance du 21 juillet 2006, X_____ a estimé que le fait que Y_____ et son mandataire proposent que les entreprises viennent dans son appartement "signifiait qu'ils entraient en matière sur les problèmes soulevés par SS_____". Lors de cette séance, la date à laquelle la réunion avec les entrepreneurs aurait lieu dans l'appartement de X_____ n'avait toutefois pas encore été fixée. Après l'annulation de la séance prévue le 25 juillet 2006, il n'y avait pas eu d'autre proposition de la part de Y_____ pour organiser une nouvelle séance, et le propre conseil de X_____ n'a "pas non plus cherché à susciter l'organisation d'une telle séance". X_____ lui-même a déclaré ne "pas [s'être] senti obligé de prendre l'initiative de fixer avec Y_____ une autre date pour une nouvelle séance", ce d'autant qu'il avait eu "le sentiment que Y_____ ne cherchait pas à trouver une solution aux problèmes". Lors de la séance du 21 juillet 2006, le fait que les entreprises allaient être en congé prochainement avait été évoqué, tout comme la nécessité d'aménager la réunion en commun avec les maîtres d'état avant les vacances. Toujours le 21 juillet 2006, X_____ avait "trouvé intéressante l'idée d'une séance dans [s]on appartement avec les entreprises concernées par les problèmes", afin de "trouver une solution".

Lors d'une séance ultérieure, réunissant toutes les entreprises dans le but de déterminer les retouches à effectuer, X_____ leur a signifié qu'en raison du litige, il ne leur était plus possible d'accéder à son appartement, "ceci afin d'éviter de modifier l'objet de la procédure".

Enfin, X_____ a affirmé ne pas avoir versé le solde du prix de vente, d'une part, du fait que les attestations des entreprises selon lesquelles aucune hypothèque légale n'avait été annotée n'avaient, contrairement aux conditions de vente, pas été fournies par Y_____, d'autre part, du fait que de nombreux défauts affectaient encore son logement "pour un montant qui devait encore être déterminé".

Interrogé en qualité de partie concernant notamment la séance prévue le 25 juillet 2006, Y_____ a déclaré que celle-ci avait pour but de constater, dans l'appartement de X_____, si les plaintes de celui-ci étaient fondées et, si tel était le cas, d'entreprendre les travaux pour y remédier. La volonté de Y_____ de mettre sur pied une entrevue entre les parties n'était, selon lui, pas contradictoire avec

le fait de réclamer le solde du paiement du prix de vente, ce qu'il a précisément fait en déposant une requête de mainlevée. Y_____ a répété que, si des défauts avaient pu être constatés dans l'appartement de X_____, il les aurait fait réparer, conformément à sa pratique habituelle dans les promotions immobilières, mais qu'il n'avait en revanche jamais été question pour lui de procéder à une réduction du prix de vente. Ses sous-traitants étaient aussi informés et disposés à intervenir pour effectuer les travaux de finition ou de réparation, aucun d'eux n'ayant refusé de venir sur place le jour de la séance prévue le 25 juillet 2006. A la relecture du ch. II/3 des conditions de l'acte de vente, il a estimé ne pas avoir été conscient à l'époque que cette clause contenait une contradiction selon lui : les attestations des entrepreneurs, en vertu desquelles ceux-ci confirmaient renoncer à solliciter l'annotation d'hypothèques légales, ne pouvaient en effet pas être délivrées lors de la prise de possession de l'immeuble, soit alors que les maîtres d'état n'avaient pas encore dressé leur facture finale et que le vendeur/promoteur n'avait pas encore reçu la totalité du prix de vente, destiné en partie à satisfaire les intéressés.

2.6.6 Cela étant, force est de constater que, le 8 juin 2006, X_____ a sollicité la réparation de certaines malfaçons constatées, selon lui, dans son appartement, impartissant à cette fin un délai de 30 jours à Y_____. Il n'apparaît pas que X_____, personnellement ou par l'entremise de son avocat, ait répondu par écrit aux courriers envoyés les 14 et 29 juin 2006 pour le compte de Y_____, proposant la mise en œuvre d'une entrevue entre les parties afin de constater les éventuels défauts et envisager les solutions à prendre, Y_____ étant pour sa part disposé à procéder aux réparations nécessaires. Il est toutefois constant qu'une séance a été aménagée le 21 juillet 2006 entre les parties, assistées de leur homme de loi respectif, soit alors que le premier délai de 30 jours était échu. En acceptant de prendre part à cette réunion, X_____ a donc implicitement consenti à une prolongation du délai imparti pour procéder aux réfections qui s'avéreraient nécessaires. A cette occasion, X_____ a pu prendre conscience, d'une part, que Y_____ était disposé à entrer en matière sur la réparation des éventuels défauts à constater lors d'une réunion à mettre en œuvre avec les entrepreneurs, d'autre part, du fait que ceux-ci allaient bientôt entamer leur vacances estivales. Sur la base des déclarations concordantes et crédibles des témoins, de la note établie le 27 juillet 2006 par F_____, et du propre aveu du demandeur, la Cour de céans retient que la séance prévue en commun avec les entrepreneurs le 25 juillet 2006 a été annulée au dernier moment, à la demande de X_____ et/ou de son conseil de l'époque, lors même que l'intéressé avait pris congé le jour en question et aurait pu recevoir les

maîtres d'état et qu'il savait que les entreprises seraient ensuite fermées jusqu'à la mi-août en principe, et ne pourraient procéder en temps voulu aux travaux de finition et de réparation des défauts. Comme on le verra plus en détail dans la partie juridique du présent jugement, l'acceptation, par Y_____ de même que par les (sous-) entrepreneurs, de réaliser tout ou partie des travaux de réfection, voire de simples retouches, aurait privé d'objet la demande en réduction du prix de vente. X_____, dont il est notoire qu'il est au bénéfice d'une formation juridique (cf. préposé de l'office du registre du commerce du Valais Central) indépendamment de son assistance dans le présent procès par un avocat, a adopté un comportement ambivalent, en faisant appel de manière unilatérale au juge de commune ainsi qu'à des experts privés afin de faire constater des malfaçons, puis en interdisant l'accès de son appartement à Y_____ de même qu'aux entrepreneurs, tout en se plaignant simultanément du fait qu'il appartenait, selon lui, à Y_____, de le recontacter pour convenir d'une autre séance avec les professionnels du bâtiment intervenus sur le chantier.

2.7 Y_____ ayant, le 28 juin 2006, déposé une requête de mainlevée de l'opposition formée par X_____ au commandement de payer n° xxx notifié par l'entremise de l'office des poursuites du district de C_____ pour la somme de 249'500 fr. en capital, une séance a été aménagée au tribunal de district de C_____ le 3 août 2006, à laquelle ont comparu les deux parties, assistées de leur conseil. Il résulte de la décision prise le même jour et maintenant l'opposition audit commandement de payer, la vraisemblance de l'existence de défauts ayant été rapportée, que Y_____ a indiqué en substance ne pas être en mesure de fournir les attestations des entrepreneurs requises, toutes les factures n'ayant pas été réglées, qu'il déposait en revanche une garantie bancaire de 250'000 fr. constituée auprès de la Banque AAA_____, qu'il contestait l'existence de défauts – n'ayant pas eu connaissance jusque là de l'expertise privée de SS_____ –, et enfin qu'il admettait la nécessité de procéder à des travaux de finition, mais que X_____ ne lui avait pas donné accès à l'appartement. Quant à X_____, il s'est prévalu de l'existence de défauts – nécessitant des travaux à hauteur de 43'879 fr. 30, respectivement de 15'000 fr. pour les problèmes d'isolation –, de même que de l'absence de fourniture des attestations de la part des entrepreneurs, pour justifier le non-règlement du solde du prix de vente.

2.8 Le 4 septembre 2006, F_____ a établi le "décompte final + plus-values et moins values" concernant l'appartement de X_____. Ce document se présente comme suit:

Décompte final + plus-values et moins values

Voir décompte du 25.07.2006

Plus-values :

Total des plus-values Fr. 0.00

Moins-values :

Lave-linge – Sèche-linge Fr. - 1'574.00

Total des moins-values - 1'574.00

Récapitulation :

Contrat 459'500.00

paiements - 210'000.00

Solde dû sur contrat Fr. 249'500.00

Total en faveur de F _____ / Y _____ 247'926.00

P.S. Les éventuels suppléments en sanitaire – électricité – menuiserie – peinture etc. vous seront facturés directement par les Entreprises concernées

Il résulte de la facture dressée le 7 avril 2006 par BBB _____ AG et adressée à F _____ que le coût d'un lave-linge/sèche-linge (et garniture de connection), dans le cadre de la construction de l'immeuble "G _____ " s'est, après déduction d'un escompte de 2%, monté à 1'776 fr. pièce ($[5'436 \text{ fr.}70 - 2\%] / 3$).

2.9 A titre de "paiement partiel du prix de vente", X _____ a procédé aux virements des montants de 80'000 fr. le 26 mars 2007 et de 70'038 fr.20 - correspondant aux 60'000 fr. et 10'000 fr., avec intérêts, préalablement placés sur le compte de consignation (cf. supra, consid. 2.6.3) - le 27 mars 2007.

Tenant compte, d'une part, du prix de vente initial, d'autre part, des acomptes déjà versés, X _____ a reconnu lors de son interrogatoire qu'en définitive, le montant encore litigieux se montait à 97'887 fr.80, plus intérêts moratoires.

A la requête de X _____, TT _____, ingénieur en matériaux EPFL/SIA, a rédigé le 17 avril 2007 une étude concernant l'isolation phonique et thermique de son appartement. Il a constaté que la paroi entre la mezzanine de l'appartement voisin (« CCC _____ ») et la chambre à coucher de l'appartement X _____ était, du point de vue de l'isolation phonique, insuffisante.

Y _____ ayant, le 13 mars 2007, déposé une nouvelle requête de mainlevée de l'opposition formée par X _____ au commandement de payer notifié dans la poursuite n° xxx de l'office des poursuites du district de C _____ pour le montant de 205'500 fr., les parties ont été convoquées à l'audience de mainlevée, tenue le 18 avril 2007 auprès du tribunal des districts de C _____. Considérant que l'existence de défauts avait été rendue vraisemblable pour la somme de 44'000 fr.,

mais que Y_____ avait renoncé à réclamer celle-ci, le juge suppléant dudit Tribunal a provisoirement levé l'opposition à concurrence du montant de 205'500 fr., plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 25 avril 2006.

2.10

2.10.1 Dans son rapport principal du 27 mai 2009, l'expert judiciaire a constaté, dans l'appartement de X_____, d'une part, que certaines retouches ou finitions n'avaient pas été exécutées, et, d'autre part, qu'il existait certains défauts. Par ailleurs, le garage de X_____ présentait également une défectuosité.

L'expert a dressé une liste des retouches ou finitions non effectuées, de même que des défauts constatés, avec le coût pour leur finition respectivement leur correction (doss., p. 277 ss) :

<u>Emplacement</u>	<u>Coût</u>
Porte palière	120 fr.
Local douche	240 fr.
Couloir d'entrée	40 fr.
Chambre Nord-Est	540 fr.
Bureau Nord	530 fr.
Chambre Nord-Ouest	55 fr.
Salle de bain Ouest	160 fr.
Séjour	1100 fr.
Galerie mezzanine	900 fr. 10'500 fr.
Chambre mezzanine	800 fr. 7000 fr.
Garage	2000 fr.
<u>Total</u>	<u>23'985 fr.</u>
Arrondi	24'000 fr.

L'expert a par ailleurs estimé que, si les retouches, finitions et corrections des défauts étaient exécutées correctement dans les règles de l'art, il ne subsisterait pas de moins-value pour l'appartement et le garage de X_____. La durée des démarches à entreprendre a été évaluée à 3 jours pour exécuter les travaux de finition et de retouches, entre 4 à 5 jours pour le traitement de toute la charpente et du lambris en cas de micro-gommage, et à 1 semaine (5 jours) pour la correction du manque d'isolation phonique.

2.10.2 Dans son premier rapport complémentaire, établi le 5 octobre 2010, l'expert, qui avait déjà adhéré aux conclusions de l'ingénieur TT_____ (cf. supra, consid. 2.9), a confirmé que le défaut d'isolation phonique se limitait au niveau supérieur de l'appartement de X_____. La solution préconisée dans son rapport du 27 mai 2009 afin de corriger ce défaut était par ailleurs "inadéquate et obsolète", de sorte que son coût, devisé initialement à 7'000 fr., a été revu à la baisse, à concurrence de 4'500 francs. Il a par ailleurs chiffré à 16'350 fr. le coût des autres travaux de réfection ou finition suggérés dans les questions complémentaires des parties (1200 fr. [p. 367] + 970 fr. [p. 371] + 90 fr. [p. 372] + 1150 fr. [p. 376] + 7100 fr. [p. 378] + 410 fr. [p. 382] + 4500 fr. [p. 382] + 930 fr. [p. 384]). En définitive, le coût des réparations correspondait à celui chiffré dans le rapport du 27 mai 2007 (24'000 fr.), duquel il fallait sortir le montant de 9'700 fr. (isolation phonique de la chambre mezzanine [7'000 fr.], escaliers et petits travaux) et auquel il fallait rajouter le montant de 16'350 fr., soit au total 30'650 francs.

2.10.3 Enfin, l'expert a, le 4 mars 2011, déposé un second rapport complémentaire. Après avoir confirmé d'une manière globale ses précédentes analyses, il a cependant reconnu avoir omis de prendre en compte la "fourniture de deux pièces de 2 m² d'isolation phonique Idikell", de sorte que le coût pour la correction de l'isolation phonique se montait en définitive à 4930 fr., et non pas 4500 francs.

2.10.4 Cela étant, la Cour de céans fait siennes les constatations motivées émises par l'expert judiciaire, spécialiste du domaine technique considéré, auquel les parties ont pu poser des questions complémentaires et obtenir des réponses détaillées, sans solliciter de surexpertise. Aussi, et en définitive, le coût total des malfaçons ou finitions à opérer dans l'appartement et le garage de X_____ est fixé à 31'080 fr. (30'650 fr. – 4500 fr. + 4930 francs).

III. Considérant en droit

3. Dans un premier moyen, l'appelant dénonce une violation de l'art. 169 al. 1 de la Norme SIA 118 (édition 1977/1991). Selon lui, la juridiction inférieure aurait erré en considérant qu'il n'avait pas permis à l'appelé de procéder à la réparation des défauts dans le délai fixé, annulant au dernier moment la séance prévue sur place avec les

(sous-)entrepreneurs le 25 juillet 2006 et leur interdisant l'accès à son appartement, de sorte que son attitude, "non dénuée de contradiction", constituait une faute de sa part et faisait "clairement obstacle à la renaissance des autres droits à la garantie et notamment au droit à une réduction du prix de l'ouvrage" (jugement entrepris, consid. 11f et g, p. 20 s.). A l'en croire, les offres de procéder à l'élimination des éventuels défauts, telles que formulées les 14 et 29 juin par l'appelé en réaction à l'avis des défauts et demande en réparation du dommage adressé le 8 juin 2006, étaient peu claires et insuffisantes au regard de l'art. 169 al. 1, si bien qu'il s'estime en droit d'exercer l'action en réduction du prix (art. 169 al. 1 ch. 2 SIA 118) (appel, ch. 3.I.i, let. d à g, p. 29 ss, spéc. p. 33).

3.1

3.1.1 Lorsque le vendeur, dans un seul et même contrat, s'engage envers l'acquéreur à lui vendre un bien-fonds et à finir la construction de l'ouvrage qui s'y trouve, la convention renvoie à des éléments relevant aussi bien du droit de la vente que du contrat d'entreprise (arrêts du Tribunal fédéral 4A_702/2011 du 20 août 2012 consid. 5 ; 4C.79/2006 du 22 juin 2006 consid. 1 ; 4C.301/2002 du 22 janvier 2003 consid. 2.1). Il s'agit donc d'un contrat mixte (cf. ATF 118 II 142 consid. 1a ; Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 2001, n. 146 ss, p. 226 ss ; Gauch, Der Werkvertrag, 2011, n. 347, p. 140). En pareil cas, la garantie pour les défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise, y compris pour les éventuelles parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (ATF 118 II 142 consid. 1a ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.190/2003 du 28 novembre 2003 consid. 2.2 ; Gauch, op. cit., n. 349, p. 141). L'art. 367 CO, dont le titre marginal est "garantie pour les défauts de l'ouvrage", étant de droit dispositif, les parties sont libres d'aménager dans leurs rapports des dérogations au système légal, par exemple en intégrant la norme SIA 118 (Chaix, in Commentaire romand, Code des obligations I 2012, n. 30-32 ad art. 367 CO ; Zindel/Pulver, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 2011, n. 29 ad art. 367 CO). Etant donné le caractère privé de la norme SIA 118, les parties sont libres à plus d'un titre lorsqu'elles l'intègrent à leur contrat. Quant au contenu, les parties ont le choix d'intégrer tout ou partie de la norme, soit de façon positive en formulant les articles intégrés, soit de façon négative en concluant un accord individuel dérogeant à la norme (Carron, La norme SIA 118 pour les « non initiés », in Journées du droit de la construction 2007, 2007, p. 8). Quant à la version, les parties peuvent intégrer, en lieu et place de la dernière édition de la norme, une version antérieure. Si les parties ont conclu leur contrat après 1991, c'est un indice pour admettre qu'elles ont intégré la version actuelle de la norme. Si une édition

révisée de la norme est publiée après la conclusion du contrat, l'édition adoptée par les parties continue à faire foi, sauf convention contraire (Carron, op. cit., p. 8 ; pour l'application en revanche de la norme révisée lorsque l'entrepreneur est membre de la SIA, cf. Pichonnaz, Les règlements SIA 102/103/108, 112 révisés et leurs nouveautés, in Journées du droit de la construction 2003, 2003, p. 58 s.).

3.1.2 La norme SIA 118 (édition 1977/1991) précise, en son art. 165 al. 1, que l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. Il y a défaut, au sens de l'art. 166 de cette même norme, si l'ouvrage livré n'est pas conforme à celui qui était prévu par le contrat (al. 1); le défaut consiste en l'absence soit d'une qualité promise ou autrement convenue, soit d'une qualité que le maître était de bonne foi en droit d'attendre, même sans convention spéciale (al. 2). La notion de défaut au sens de l'art. 166 SIA 118 est, sur le principe, la même que celle découlant de l'art. 368 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.2 ; Gauch, op. cit., n. 2648-2648-2650, p. 939 qui relève toutefois des nuances). L'ouvrage est entaché d'un défaut au sens de cette dernière disposition lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues – expressément ou tacitement – par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_460/2009 du 4 décembre 2009 consid. 3.1.1 ; 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 3.1; Chaix, op. cit., n. 5 ad art. 368 CO; Corboz, Contrat d'entreprise III, Les défauts de l'ouvrage, FJS n° 460, p. 1 ss).

3.1.3 La norme SIA 118 prévoit en son art. 172 que le délai de garantie – qui commence à courir à partir de la réception de l'ouvrage – est de 2 ans. L'art. 173 al. 1 précise que, pendant la durée du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts), le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient. Lorsque le contrat est soumis à la norme SIA 118, le maître n'a ainsi pas à respecter l'obligation légale d'avis immédiat, tant qu'il agit à l'intérieur du délai conventionnel de 2 ans; sous cette réserve, la question de savoir quand le maître a eu connaissance du défaut est sans pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.1.1 ; Gauch, op. cit., n. 2683, p. 950 ; Chaix, op. cit., n. 32 ad art. 367 CO ; cf. toutefois Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 2009, n. 4523, qui précisent que le maître pourrait néanmoins être tenu de réparer tout ou partie du dommage pour le cas où il aurait tardé à signaler un défaut qu'il aurait été plus facile d'éliminer par une prompt intervention [cf. art. 173 al. 2 SIA 118]).

Les droits à la garantie du maître sont subordonnés à l'existence de trois conditions de fond : l'existence d'un défaut (1°; cf. art. 166 al. 1 à 3 SIA 118 ; art. 368 al. 1 CO), non causé par le maître (2°; cf. art. 166 al. 4 SIA 118 ; art. 369 CO) et non accepté par celui-ci (3°; cf. art. 163 SIA 118 ; cf. art. 370 CO) (Carron, op. cit., p. 28 ; cf. ég. Tercier/Favre, op. cit., n. 4469, p. 674 ; Brändli, Die Nachbesserung im Werkvertrag: eine Gesamtdarstellung unter Berücksichtigung der SIA-Norm 118, 2007, n. 76 ss, p. 29 ss). Le maître ne dispose, le cas échéant, du droit à la résolution du contrat, du droit à la réduction du prix et du droit à la réfection de l'ouvrage que de façon alternative. En cela, la norme SIA 118 suit la loi (cf. art. 368 CO). Elle s'écarte cependant de la loi en ce qu'elle limite la liberté de choix du maître et donne la primauté (Vorrang) au droit à la réfection de l'ouvrage (Gauch, op. cit., n. 2658, p. 942 et n. 2501, p. 898; le même, Kommentar zur SIA-Norm 118 [Art. 157 – 190], 1991, n. 7 ad art. 169 SIA 118 ; cf. ég. ATF 116 II 450 consid. 2b/bb ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_460/2009 précité consid. 5 ; 4C.258/2001 du 5 septembre 2002 non publié sur ce point aux ATF 128 III 416 ; Koller, Das Nachbesserungsrecht im Werkvertrag, 1995, n. 238, p. 85 ; Carron, op. cit., p. 29). Contrairement à ce que prévoit la loi (art. 368 CO), le maître a, selon l'art. 169 al. 1 SIA 118, dans un premier temps, uniquement le droit d'exiger de l'entrepreneur qu'il procède, dans un délai convenable, à l'élimination du défaut. Dans ce sens, l'entrepreneur dispose d'un "privilège de réfection". Certes, il n'a pas le droit de réparer l'ouvrage contre la volonté du maître. Mais celui-ci doit lui donner la possibilité de procéder à la réfection avant d'exercer ses autres droits de garantie (i.e. droit à la résolution du contrat ou droit à la réduction du prix). Il en va ainsi même si les conditions du droit à la résolution du contrat étaient en soi remplies ou lorsque les frais de réfection à la charge de l'entrepreneur (art. 170 SIA 118) sont "excessifs" au sens de l'art. 368 al. 2 CO (Gauch, n. 2658 ; p. 942 ; cf. ég. Koller, op. cit., n. 242 ss, p. 86 s.).

Selon le Tribunal fédéral, le maître de l'ouvrage qui opte pour la réparation de l'ouvrage par l'entrepreneur et lui adresse une telle manifestation de volonté exerce un droit formateur et fait naître une obligation de faire à la charge de l'entrepreneur. Le choix effectué est en principe irrévocable (ATF 136 III 273 consid. 2.2 ; 109 II 40 consid. 6a [ad art. 368 CO] ; cf. ég. Gauch, op. cit., n. 2669, p. 945 [ad art. 169 SIA 118]).

3.1.4 Le maître de l'ouvrage doit tolérer les réparations. Il viole cette incombeance (Obliegenheit) – et tombe en demeure au sens de l'art. 91 CO – lorsqu'il empêche à l'entrepreneur d'effectuer les réparations qu'il était disposé à effectuer, par exemple en

lui interdisant l'accès aux locaux (cf. Koller, op. cit., n. 123, p. 42 s., n. 242, p. 86, n. 284, p. 95 ; Brändli, op. cit., n. 730-731, p. 237 s. et n. 734 ss, p. 239 s.). Pour que le maître se retrouve en demeure, il faut que l'obligation de réparer soit exécutoire (1°; erfüllbar), que l'entrepreneur soit disposé à effectuer la réparation (2°), que le maître soit mis en demeure de coopérer (3°; Mitwirkungsverzug) et enfin que la non-coopération du maître soit injustifiée (4°; sur l'ensemble de la question, cf. Brändli, op. cit., n. 735-740, p. 239 s.). C'est ici le lieu de rappeler qu'à teneur de l'art. 108 ch. 1 CO, la fixation d'un délai, par exemple pour mettre le débiteur d'une obligation en demeure (art. 102 al. 1 CO et ATF 97 II 58 consid. 5), n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet. Le but de l'art. 108 ch. 1 CO est d'éviter au créancier de faire de la fixation d'un délai une formalité parfaitement inutile (Thévenoz, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 4 ad art. 108 CO). Tel est notamment le cas lorsque le débiteur annonce de manière claire et définitive qu'il ne peut ou ne veut pas s'exécuter (ATF 110 II 141 consid. 1b ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.74/2005 du 16 juin 2005 consid. 4). Enfin, des circonstances subjectives (accident, maladie, absence, etc.) n'excluent pas que le maître puisse se trouver en demeure, et il n'est pas exigé une faute de celui-ci (Brändli, op. cit., n. 741, p. 240 ; cf. ég. Weber, Berner Kommentar, n. 155 ad art. 91 CO). Si les conditions de la demeure du maître de l'ouvrage sont réunies, l'entrepreneur peut procéder selon l'art. 95 CO, et peut conserver la créance en paiement du prix de l'ouvrage, lors même que celui-ci a été livré avec des défauts et que ceux-ci n'ont pas été réparés (Koller, op. cit., n. 284, p. 95 ; Brändli, op. cit., n. 787, p. 252).

3.2 Dans le cas particulier, il est constant (cf. supra, consid. 2.1) que l'appelé s'est, par acte de vente instrumenté le 4 août 2005, engagé à céder à l'appelant, pour la somme de 459'500 fr., trois unités de PPE dans l'immeuble que le premier nommé était en train d'ériger, dans le cadre d'une promotion immobilière, sur la parcelle n° xxx sise à OO_____. Il s'agit ainsi d'un contrat mixte, intégrant des aspects relevant tantôt de la vente tantôt du contrat d'entreprise. En particulier, l'appelé s'est engagé, sous ch. II/8 des conditions de vente, à soumettre la garantie pour les défauts à la norme SIA 118, ce dont ne disconvient pas l'appelant (cf. appel, ch. 3.I.1 let. a, p. 29). Toutefois, il faut préciser que les parties n'ont intégré la norme SIA 118, dans son édition prévalant à l'époque (soit l'édition 1977/1991), qu'en ce qui concerne la garantie pour les défauts (cf. intégration partielle ; cf. supra, consid. 3.1.1), et non pas encore pour d'autres aspects, telle la livraison de l'ouvrage et les modalités relatives au paiement du prix, spécifiquement réglés dans l'acte, et sans renvoi aucun à ladite norme. Par ailleurs, il est établi que l'appelant a pris possession en particulier de l'unité de PPE

correspondant à l'appartement le 25 avril 2006, que celui-ci – de même que le garage – présentaient des défauts dont il n'est pas lui-même responsable et qu'il n'a pas acceptés, et dont le coût a été définitivement arrêté à 31'080 fr. (cf. supra, consid. 2.10.4), montant qui demeure impayé à ce jour et constitue donc l'enjeu résiduel du procès en appel. L'appelant s'est enfin plaint de l'existence des défauts supposés au plus tard par courrier du 8 juin 2006, soit incontestablement dans le délai de garantie de 2 ans prévu par l'art. 172 SIA 118. Les conditions préalables étant ainsi réunies (cf. supra, consid. 3.1.3), l'appelant était en droit d'exercer les droits conférés par l'art. 169 SIA 118.

On l'a vu (cf. supra, consid. 2.6), l'appelant a, par courrier du 8 juin 2006, avisé l'appelé – soit le vendeur/entrepreneur (principal) – de l'existence de défauts, et mis en demeure de procéder dans un délai de 30 jours à leur réfection. Sans s'en référer explicitement, l'appelant a donc suivi le système prévu par l'art. 169 al. 1 SIA 118, en demandant en premier lieu la réparation des défauts, même si la formulation de certains passages de sa missive laissait présager son intention de requérir une diminution du prix de l'ouvrage ("... tant que les défauts [...] n'ont pu être à tout le moins chiffrés") (cf. supra, consid. 2.6.2). L'appelant n'a par la suite pas réagi, par écrit à tout le moins, aux courriers des 14 et 29 juin 2006 de l'appelé - aux termes desquels celui-ci, tout en réclamant paiement du solde du prix de vente, a proposé la mise en œuvre d'une entrevue pour constater les soi-disant défauts et envisager les réparations à effectuer - et a, en parallèle, mandaté unilatéralement un architecte dans l'optique d'établir une expertise privée. En prenant part à la séance aménagée avec l'appelé le 21 juillet 2006, soit alors que le (premier) délai de 30 jours imparti afin de réparer les défauts était échu, l'appelant a implicitement admis que ledit délai soit prolongé, sans toutefois fixer un nouveau terme. Lors de cette entrevue, l'appelant a pu réaliser, d'une part, que l'entrepreneur (principal) était disposé à entrer en matière sur les éventuelles réparations à exécuter, d'autre part, du fait que les entreprises allaient bientôt être fermées jusqu'à la mi-août en raison des vacances d'été, de sorte qu'il était urgent de mettre sur pied la réunion avec les (sous-)entrepreneurs. Or, il a été circonscrit en fait (cf. supra, consid. 2.6.6) que la séance prévue le 25 juillet avec les maîtres d'état avait été annulée au dernier moment, à la demande de l'appelant et/ou de son conseil, lors même que l'intéressé avait pris congé le jour en question et aurait pu recevoir les professionnels du bâtiment afin de leur permettre de constater les travaux de réfection à entreprendre. Par ailleurs, dès lors que l'appelé, au plus tard lors de la première séance de mainlevée tenue le 3 août 2006, savait que le maître de l'ouvrage ne lui avait pas donné, pas davantage qu'aux (sous-)entrepreneurs, l'accès à

l'appartement (cf. supra, consid. 2.7), il pouvait renoncer à le recontacter afin de le mettre en demeure de coopérer en vue de l'exécution des travaux de réfection. C'est dire que l'appelant a failli à son incombance de coopérer afin que l'appelé puisse - avec ses sous-traitants qui étaient disposés à intervenir -, effectuer les réparations dans l'appartement notamment (cf. supra, consid. 2.1.4).

En résumé, comme retenu à juste titre par le premier juge, l'appelant a adopté un comportement contradictoire puisque, s'il réclamait la réparation des défauts, il devait permettre aux (sous-)entrepreneurs de pouvoir accéder aux locaux. L'argument selon lequel, en refusant cela, il voulait pour ainsi dire "figer" le chantier, en se prévalant de l'existence de la procédure judiciaire - appelée à se dérouler sur une longue durée, dès lors qu'il ne s'agissait pas d'une procédure de preuve à futur - indique que la mise en œuvre d'une réparation des défauts est empêchée; un tel argument parle bien plutôt en faveur d'une demande de réduction du prix de l'ouvrage, option qui n'entre en ligne de compte, dans le système prévu par l'art. 169 SIA 118, qu'à titre subsidiaire ou si les conditions de l'alinéa 2 sont remplies, ce qui n'est pas le cas comme on le verra ci-après (cf. infra, consid. 4). Partant, l'appelant est déchu du droit d'exercer l'action minutoire.

4. Changeant son fusil d'épaule, l'appelant soutient ensuite qu'il n'avait pas à procéder selon le schéma de l'art. 169 al. 1 SIA 118, mais pouvait, conformément à l'art. 169 al. 4 (recte : al. 2) SIA 118, exercer d'emblée l'action en réduction du prix, dans la mesure où l'appelé aurait, par son comportement, expressément refusé de procéder à l'élimination des défauts, respectivement n'en aurait manifestement pas été capable (cf. appel, ch. 3.I.i, let. h à l, p. 34 s.).

4.1

4.1.1 En vertu de l'art. 169 al. 2 SIA 118, qui atténue la primauté du droit à la réfection de l'ouvrage, les droits de l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA 118 appartiennent déjà au maître "avant l'expiration du délai fixé pour la réfection" lorsque "l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination du défaut" ou qu'il "n'en est manifestement pas capable" (Gauch, op. cit., n. 2666, p. 944 ; cf. ég. Brändli, op. cit., n. 728, p. 237). Il y a refus exprès lorsque l'entrepreneur refuse clairement et définitivement de procéder à la réfection, d'y procéder correctement (ATF 116 II 305 consid. 3b) ou d'y procéder dans un délai convenable. Il doit s'agir d'un refus injustifié (Gauch, op. cit., n. 2667, p. 944). L'entrepreneur n'est manifestement pas capable de procéder à la réfection lorsqu'il apparaît clairement qu'il n'est pas en mesure, avec son entreprise, d'éliminer le défaut en question, de l'éliminer correctement ou de l'éliminer

dans les délais (Gauch, op. cit., n. 2668, p. 944 ; sur la prise en compte des sous-traitants, cf. Gauch, Kommentar zur SIA-Norm 118, n. 32a ad art. 169 SIA 118).

4.1.2 L'existence d'un défaut ne fait pas obstacle à la livraison de l'ouvrage ni à l'exigibilité du prix (arrêt du Tribunal fédéral 4C.371/2006 du 19 janvier 2007 consid. 4 ; Gauch, op. cit., n. 1155, p. 456). Le maître est en revanche en droit de soulever l'exception d'inexécution de l'art. 82 CO, et de retenir le prix en vue d'obtenir la réfection de l'ouvrage (ATF 89 II 232 consid. 4a ; 94 II 161 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1.3). En dépit du droit de soulever l'exception, la rémunération demeure exigible au moment de la livraison de l'ouvrage (Koller, op. cit., n. 322, p. 110 ; cf. ég. Weber, op. cit., n. 4 ad art. 82 CO), solution d'ailleurs identique en droit de la vente (Venturi/Zen-Ruffinen, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n. 2 ad art. 213 CO ; cf. ég. ATF 129 III 535 consid. 3.2.1). En d'autres termes, l'exigibilité de la créance n'est pas supprimée par l'exception, mais celle-ci y fait obstacle (Gauch, op. cit., n. 2381, p. 860 ; RVJ 1988 344 consid. 2a).

Le droit de rétention de l'art. 82 CO se fonde sur les règles de la bonne foi (art. 2 CC) et est par conséquent aussi limité par ces règles. Si les frais de réfection sont moins importants que la rémunération encore due, le maître n'a pas, sans autre, le droit de retenir toute la rémunération encore due. Au contraire, son droit de rétention ne s'étend qu'au montant qui est justifié par les règles de la bonne foi (Gauch, op. cit., n. 2389, p. 863 ; RVJ 1988 344 consid. 2a). Le maître peut retenir autant que ce qui est nécessaire pour garantir "généreusement" la créance en réfection concrète et exercer, par-dessus le marché une pression appropriée sur l'entrepreneur afin qu'il exécute sans délai la réfection due (Gauch, op. cit., n. 2390, p. 864 ; cf. ég. Zindel/Pulver, op. cit., n. 12 ad art. 372 CO ; Brändli, op. cit., n. 960, p. 310 s.). Le maître a donc le droit de fixer le montant qu'il veut retenir à un niveau qui excède suffisamment les frais de réfection pour éveiller chez l'entrepreneur la volonté d'une réfection rapide (Gauch, op. cit., n. 2391, p. 864 ; contra Koller, op. cit., n. 317, p. 106 ss, pour lequel le montant à retenir se limite au "capital de couverture" [Deckungskapital]).

4.1.3 Selon les règles de la partie générale du droit des obligations, le créancier tombe en demeure s'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte (art. 91 CO). Dans un contrat synallagmatique, cela a notamment pour conséquence qu'il ne peut plus opposer l'exception d'inexécution (art. 82 CO) à l'encontre de l'action en exécution intentée par l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2002 du 29 octobre 2002 consid. 3 ; cf. ég. Jeanprêtre, Remarques sur

l'exception d'inexécution, in *Mélanges en l'honneur d'Henri Deschenaux*, 1977, p. 281 et 286; Schraner, *Zürcher Kommentar*, n. 155 ad art. 82 CO et n. 59 ad art. 91 CO ; Weber, *op. cit.*, n. 190 ad art. 82 CO et n. 28 ad art. 91 CO).

4.2 En l'espèce, outre le fait que la thèse avancée par l'appelant selon laquelle l'appelé aurait refusé de procéder aux réparations se trouve être en contradiction avec son premier moyen – en vertu duquel l'intéressé aurait fait une proposition en ce sens, quoique insuffisante selon lui (cf. supra, consid. 3) –, elle ne trouve aucun appui au dossier. Le dépôt, par l'appelé, de la première requête de mainlevée, le 28 juin 2006 (cf. supra, consid. 2.7), tendant au paiement du solde du prix de vente et qui était déjà annoncé dans le courrier du conseil de l'intéressé du 14 juin 2006 (cf. supra, consid. 2.6.2 [cf. démarches d'encaissement]), ne permet pas d'inférer que l'entrepreneur (principal) ait refusé de procéder à la correction des défauts. L'entrepreneur – assisté d'un homme de loi – qui, de son côté, était d'avis que la clause II/3 des conditions de vente relative au règlement du prix de vente était impraticable (cf. supra, consid. 2.6.5 et infra consid. 6), pouvait en effet partir du principe qu'en raison de la prise de possession de l'appartement intervenue le 25 avril 2006, le solde du prix de vente (249'500 fr.) était exigible à ce moment là, nonobstant les éventuels défauts. A tout le moins, il pouvait escompter que l'appelant s'acquitte de la portion du prix de vente qui excédait le coût prévisible de réfection, estimé par l'architecte SS_____ à 43'879 fr. (cf. supra, consid. 2.6.4), augmenté le cas échéant d'un montant supplémentaire afin d'exercer l'effet incitatif voulu sur l'entrepreneur afin d'exécuter les travaux de réparation. Du reste, l'appelé a tenu compte de ce qui précède en déposant, le 13 mars 2007, une nouvelle requête tendant à la levée de l'opposition cette fois-ci à concurrence de la somme de 205'500 fr., correspondant au solde du prix de vente (249'500 fr.), sous déduction du coût prévisible de la réparation (44'000 fr. ; cf. supra, consid. 2.9). De surcroît, dès lors que l'appelant s'est, consécutivement à la séance annulée du 25 juillet 2006 et au refus de laisser les maîtres d'état accéder à son logement, retrouvé lui-même en demeure (art. 91 CO), l'entrepreneur (principal) pouvait aussi partir du principe que le premier nommé ne pouvait plus à son tour se prévaloir de l'exception tirée de l'art. 82 CO pour faire obstacle au règlement du solde du prix de vente (cf. supra, consid. 4.1.3). Enfin, il a été arrêté en fait que tant l'appelé que ses sous-traitants étaient disposés et en mesure de réaliser les réfections (cf. supra, consid. 2.6.5) et que, de l'avis de l'expert judiciaire (cf. supra, consid. 2.10.1), il ne subsisterait pas de moins-value en cas d'exécution des retouches et finitions.

Partant, dans ce contexte, on ne saurait parler de refus clair et injustifié de l'appelé de procéder aux travaux de réfection – ni d'incapacité manifeste de le faire –, permettant à l'appelant de faire fi de la procédure prévue à l'art. 169 al. 1 SIA 118 et, en se fondant sur le second alinéa de cette même disposition, d'exiger une diminution du prix. Le moyen de l'appelant est donc privé de tout fondement.

5. L'appelant voit une violation des art. 368 et 97 ss CO – applicables par le renvoi de l'art. 171 SIA 118 selon lui (cf. appel, ch. 3.I.ii, p. 36 ss) – du fait que l'autorité inférieure a rejeté ses prétentions en réparation du dommage subi en raison du retard dans la livraison de son appartement, correspondant au remboursement de ses frais de déménagement (2'236 fr. 50), de garde-meubles (573 fr. 55) et de location temporaire d'un nouveau logement (3'200 fr.) (jugement entrepris, consid. 13, p. 22 s.).

5.1

5.1.1 La demeure de l'entrepreneur dans la livraison de l'ouvrage et ses conséquences sont réglées par les dispositions générales des art. 102 à 109 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.457/1999 du 14 juin 2000 consid. 3a ; Gauch, op. cit., n. 659, p. 260). C'est le lieu de préciser que le non-achèvement de l'ouvrage doit être distingué de son caractère défectueux, qui est régi par les règles sur la responsabilité pour les défauts et non par celles relatives à la demeure (Gauch, op. cit., n. 659 in fine, p. 261). 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 (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^e éd. 1997, p. 684). 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). L'interpellation suppose nécessairement que le créancier fasse savoir au débiteur qu'il entend recevoir la prestation due et la déclaration doit exprimer clairement cette intention (Engel, op. cit., p. 685 ; Wiegand, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I. 5. Aufl. 2011, n. 5 ad art. 102 CO ; arrêt 4C.457/1999 précité consid. 3a).

5.1.2 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. 261). Les dommages-intérêts de retard (Verspätungsschaden) indemnisent l'ensemble du dommage causé – au sens de la causalité naturelle et adéquate – par la demeure. 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 (Thévenoz, op. cit., n. 5 ad art. 103 CO ; pour d'autres exemples, cf. Weber, op. cit., n. 31 ss 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. 264 ; cf. ég. Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 2003, n. 2655 ss).

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 ; Thévenoz, 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). A cet égard, une facture ne constitue rien d'autre qu'une allégation écrite d'une partie (RVJ 1986 375 consid. 3a).

5.2 En l'espèce, il est constant que, conformément au ch. II/5 des conditions de vente, la prise de possession des 3 unités de PPE vendues et dont la construction n'était pas achevée lors de la conclusion du contrat (cf. ch. II/13) devait intervenir pour le 1^{er} février 2006 "au plus tard". Le jour d'exécution était donc fixé d'un commun accord (art. 102 al. 2 CO), si bien que l'appelant, en sa qualité d'acquéreur, n'avait pas à interpellier le vendeur/entrepreneur. Or, l'appelant n'a pris possession de l'appartement acquis que le 25 avril 2006, soit avec près de 2 mois de retard. La demeure de l'appelé dans la livraison des unités de PPE vendues est donc établie. Il n'en va en revanche

pas de même pour ce qui est du lien de causalité, d'une part, et de l'existence et de l'étendue du dommage, d'autre part.

Pour ce qui est du lien de causalité, il a été circonscrit en fait que, si l'appelant n'avait, contrairement au contrat, pas pu prendre possession de son appartement en février 2006 – ce dont il ne semblait pas s'être formellement plaint jusqu'à l'envoi de son courrier du 19 avril 2006 –, il apparaissait qu'à tout le moins une partie de ce retard était imputable à l'un de ses propres auxiliaires, à savoir l'entreprise de carrelage U_____ qu'il avait engagée. Bien que les travaux de chape étaient achevés depuis le 27 février 2006, l'entreprise en question a, pour un motif non déterminé, débuté ses propres travaux, qui ont duré près de 6 semaines pour le seul appartement de l'appelant, que les 13/16 mars 2006 (cf. supra, consid. 2.4.3).

Quant à l'existence et à l'ampleur du dommage, l'appelant n'a pas régulièrement allégué en cours de procédure, et encore moins établi, qu'il avait effectivement résilié en février 2006 le contrat de bail du logement qu'il occupait jusque-là à la Rue II_____ 14, à JJ_____ (cf. indication figurant dans l'acte de vente, sous pièce 2 ; doss., p. 21), et qu'il s'était ainsi retrouvé dans la nécessité d'emménager dans un autre appartement (cf. supra, consid. 2.5.1) – respectivement de déposer certains de ses biens dans un garde-meuble – jusqu'à ce que celui nouvellement acquis soit habitable. La seule invocation du fait qu'il serait "notoire que, lorsqu'un locataire arrive au terme légal de son contrat de bail, (...) le délai de congé est utilisé par la Régie de l'appartement pour retrouver un nouveau locataire" (appel, ch. 3.I.ii, let. g, p. 38) ne démontre pas encore que, nonobstant la résiliation, l'appelant aurait peut-être pu, avec l'accord du bailleur, demeurer dans l'ancien appartement 2 mois de plus (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 8.1 ad chap 25, p. 641 et n. 5.6 ad chap 30, p. 788). Dans une telle hypothèse, l'appelant aurait certes dû continuer à s'acquitter des loyers – dont le montant n'a jamais été articulé en cours de procédure –, mais aurait évité les frais du déménagement intermédiaire et de garde-meuble. L'appelant du reste n'a pas établi leur règlement, et donc son appauvrissement, constitutif d'un dommage, le seul dépôt de factures (cf. supra, consid. 2.5.2 et 2.5.3), mais sans preuve de leur acquittement, étant insuffisant.

Partant, c'est à juste titre que la juridiction inférieure a refusé l'allocation de dommages et intérêts pour cause de retard à l'appelant.

6. Dans un ultime moyen, l'appelant fait grief au magistrat de première instance d'avoir, au terme d'une interprétation du ch. II/3 des conditions de vente, retenu que

l'intérêt moratoire sur le solde du prix de vente courait depuis le 26 juillet 2006, correspondant au jour suivant l'échéance du délai de 3 mois pour solliciter l'annotation d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs depuis la prise de possession de l'appartement, intervenue le 25 avril 2006 (cf. jugement entrepris, consid. 17, p. 25 s.). A suivre l'appelant, dans la mesure où il n'aurait eu la preuve que l'appelé a payé les artisans et entrepreneurs seulement le 21 novembre 2011, "date du dernier témoignage des artisans et entrepreneurs relevant que Y_____ les a payés et qu'aucune hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a été inscrite sur les parts de copropriété voisine", l'intérêt moratoire ne devrait être calculé qu'à partir du lendemain sur la somme de 60'797 fr. 45 (97'887 fr.50 – 31'080 fr. [coût des réparations] – 6'108 fr. [dommages et intérêts en raison du retard dans la livraison ; cf. supra, consid. 5]), tandis que les acomptes de 80'000 fr. et de 70'038 fr.20 versés les 26 respectivement 27 mars 2007, ne devraient tout simplement pas porter intérêt (cf. appel, ch. 3.I.iii let. m et n, p. 43).

6.1

6.1.1 Sauf convention contraire, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit payer un intérêt moratoire en vertu de la loi (art. 104 al. 1 CO). Cette réglementation repose sur la fiction que le débiteur en demeure peut continuer de disposer de la somme d'argent jusqu'au paiement et que le créancier subit une perte correspondante dans son patrimoine. Il n'est pas nécessaire que le créancier prouve un dommage ni une faute du débiteur (ATF 129 III 535 consid. 3.1 ; Wiegand, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 2011, n. 1 ad art. 104 CO ; Weber, op. cit., n. 7 et 34 ss ad art. 104 CO). L'intérêt moratoire suppose d'une part que la créance soit exigible et d'autre part que le débiteur soit en demeure (ATF 129 III 535 consid. 3.2).

6.1.2 Aux termes de l'art. 372 al. 1 CO, le prix est exigible au moment de la livraison de l'ouvrage. Cette règle est toutefois de nature dispositives de sorte que les parties peuvent régler différemment l'exigibilité du prix (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1.1 ; Gauch, op. cit., n. 1153, p. 455 et n. 1162, p. 459; pour une solution identique en droit de la vente, cf. ATF 129 III 535 consid. 3.2.1 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 2 ad art. 213 CO). La livraison doit être distinguée de la facturation par l'entrepreneur. Celle-ci n'exerce, selon l'art. 372 CO, aucune influence sur l'exigibilité du prix (Zindel/Pulver, op. cit., n. 6 ad art. 372 CO). L'exigibilité du prix dans sa totalité se produit donc indépendamment de la question de savoir si l'entrepreneur a déjà envoyé ou non sa facture au moment de la livraison (Gauch, op.

cit., n. 1159, p. 458). L'art. 372 CO régit l'exigibilité du prix – et non pas la mise en demeure qui fait courir les intérêts moratoires (cf. art. 102 et 104 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_219/2009 du 25 septembre 2009 consid. 5 in fine ; Corboz, op. cit., p. 12; Spahr, L'intérêt moratoire, conséquence de la demeure, in RVJ 1990 351 ss, p. 353 ss).

6.1.3 Si la volonté réelle des parties (art. 18 al. 1 CO) ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du 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 (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1; 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

6.1.4 En raison de la relativité des conventions, il n'existe en principe pas de relation contractuelle directe entre le sous-traitant et le maître d'ouvrage (ATF 94 II 161 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4C.215/2004 du 23 novembre 2004 consid. 3.1 ; 4C.87/2003 du 25 août 2003 consid. 4.2 ; Chaix, op. cit., n. 40 et 43 ad art. 363 CO). Le droit du sous-traitant à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est indépendant du droit à la rémunération de l'entrepreneur (principal) et de l'éventuel droit propre de celui-ci à l'inscription d'une hypothèque légale. Ce droit existe en plein même si l'entrepreneur (principal) a été entièrement ou partiellement payé par le maître principal (Gauch, op. cit., n. 184, p. 72 ; cf. ég. ATF 105 II 264 consid. 2). Le risque d'avoir à payer deux fois que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs fait courir au maître principal constitue la véritable "croix" de ce droit de gage. Pour le maître principal, cela signifie donc qu'il doit s'efforcer, en passant des accords appropriés avec l'entrepreneur, de se prémunir contre le risque d'avoir à payer deux fois. Le maître peut notamment, dans le contrat d'entreprise passé avec l'entrepreneur (principal), subordonner ses paiements à la preuve que l'entrepreneur a, de son côté, payé les sous-traitants (Gauch, op. cit., n. 185-186, p. 73 s.).

6.2 En l'occurrence, le ch. II/3 des conditions de vente stipulait que le solde du prix, par 249'500 fr., était payable "à la prise de possession", tandis que le dernier paragraphe de cette même clause prévoit que, sur requête de l'acquéreur, le vendeur lui fournira, "avant le paiement de la dernière tranche", une déclaration de tous les

artisans et entrepreneurs ayant œuvré à la construction des immeubles, renonçant à l'inscription de toute hypothèque légale, et le vendeur s'engageant "en tout état de cause" envers l'acquéreur "à lui verser tout montant destiné à obtenir la radiation pleine et entière d'éventuelles hypothèques légales ainsi que tout montant destiné à couvrir tout dommage supplémentaire". Comme relevé à juste titre par l'appelé lors de son interrogatoire (cf. supra, consid. 2.6.5), cette clause est difficilement praticable, car contenant des contradictions, et les parties ne s'accordent pas sur l'interprétation à lui prêter. La réelle et commune volonté des parties n'ayant pu être déterminée, il convient de recourir à l'interprétation selon le système de la confiance. L'appelant, en tant qu'acquéreur, n'ayant pas de relation contractuelle directe avec les sous-traitants, la clause selon laquelle l'appelé devait, à sa demande, lui présenter une attestation de non-dépôt de requêtes tendant à l'annotation d'une hypothèque légale, avait manifestement pour but de le prémunir contre le risque de devoir payer deux fois les travaux (cf. supra, consid. 6.1.4). L'annotation d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs était, en son temps, possible au plus tard dans les 3 mois qui suivent l'achèvement des travaux (cf. art. 839 al. 2 aCC [dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011]). C'est ici le lieu de relever que, si les travaux ont bien été réalisés dans le cadre d'une PPE, l'entrée en possession des appartements n'est pas intervenue de manière identique pour tous les propriétaires (cf. supra, consid. 2.4.2 [audition de EE_____, FF_____ et GG_____]). On voit mal dans un tel contexte que les sous-entrepreneurs doivent attendre, comme le prétend l'appelant, la fin de réalisation de l'intégralité du bâtiment, singulièrement lorsque les travaux portaient sur des parties privatives, et prendre ainsi le risque de voir leurs éventuelles requêtes d'annotation d'une inscription d'une hypothèque légale rejetées pour cause de péremption de ce droit. Tenant compte, d'une part, du fait que la prise de possession de l'appartement est intervenue le 25 avril 2006, d'autre part, que l'appelant avait précisément demandé à l'appelé, par pli du 8 juin 2006, de lui fournir les attestations d'absence de dépôt de requêtes d'annotation d'une hypothèque légale, et, de tierce part, que l'appelé n'a jamais établi la réalisation de cette condition contractuelle (art. 151 CO ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2004 du 25 octobre 2004 consid. 3.1), l'interprétation du premier juge selon laquelle le solde de 249'500 fr. est devenu exigible à l'échéance du délai de 3 mois – soit le 26 juillet 2006, alors que le maître pouvait se savoir à l'abri d'une hypothèque légale de la part des sous-entrepreneurs – est correcte. Il importe peu que le "décompte final" n'ait été établi qu'ultérieurement, soit le 4 septembre 2006, pour la somme de 247'926 fr. (249'500 fr. – 1574 fr. [moins-value pour le lave-linge/sèche-linge ; cf. supra, consid. 2.8]).

Les paiements partiels de 80'000 fr. et de 70'038 fr.20 sont intervenus les 26 respectivement 27 mars 2007 (cf. supra, consid. 2.9), soit alors que le solde du prix portait déjà intérêt moratoire au taux de 5% l'an depuis le 26 juillet 2006. D'ordinaire, les paiements partiels n'auraient, en application de l'art. 85 al. 1 CO, pas dû être imputés sur le capital, puisque le débiteur était en retard pour les intérêts. Toutefois, l'art. 85 CO étant de droit dispositif (Loertscher, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 3 ad art. 85 CO), les parties ont opté pour la solution inverse (cf. pièce 39, doss., p. 162), le créancier demandant en définitive paiement de la somme de 97'887 fr.80 en capital (247'926 fr. – 80'000 fr. – 70'038 fr.20), intérêts en sus. Partant, c'est à juste titre que le magistrat de première instance a considéré que le montant de 80'000 fr. portait intérêt moratoire au taux de 5% l'an du 26 juillet 2006 au 26 mars 2007, et le montant de 70'038 fr.80, du 26 juillet 2006 au 27 mars 2007. L'argument de l'appelant selon lequel les acomptes en question ne portent pas intérêts est donc sans consistance.

7. Il suit de ce qui précède que l'appel, intégralement mal fondé, doit être rejeté. L'appelant ayant failli à son incombance de tolérer les travaux de réfection, en interdisant l'accès de ses locaux à l'appelé de même qu'aux (sous-)entrepreneurs, il est forclos à se prévaloir du droit, subsidiaire, prévu par l'art. 169 al. 1 ch. 2 SIA 118, de réclamer une diminution du prix à concurrence de la moins-value résultant des défauts (cf. supra, consid. 3.1.3). Aussi, l'appelant ne peut que se voir intégralement débouté de son action en libération de dette. De son côté, nonobstant la persistance de défauts dont le coût pour les réparer se monte à 31'080 fr. (cf. supra, consid. 2.10.4), l'appelé peut toujours prétendre au règlement du solde impayé (cf. supra, consid. 3.1.4 in fine), à savoir 97'887 fr.50, plus intérêts à 5% l'an dès le 26 juillet 2006 – sous déduction du montant de 63'905 fr.20 versé le 17 décembre 2012 –, ainsi que les intérêts moratoires au taux de 5% l'an sur 80'000 fr. du 26 juillet 2006 au 26 mars 2007 et sur 70'038 fr.20 du 26 juillet 2006 au 27 mars 2007.

La poursuite n'étant pas périmée (cf. art. 88 al. 2 LP), il convient en outre d'accueillir la conclusion de l'appelé tendant à lever définitivement l'opposition formée au commandement de payer n° xxx de l'Office des poursuites du district de C_____, à concurrence des montants indiqués ci-dessus.

8.

8.1 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 quant à leur montant. Dans ces circonstances, pour les

motifs exposés par le premier juge (consid. 18 du jugement entrepris, p. 26 s.), les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 13, 16 al. 1 LTar [de 2'700 fr. à 8'000 fr. pour une valeur litigieuse oscillant entre 50'001 fr. et 100'000 fr.]) à 20'340 fr.60 (7'000 fr. [émolument] + 13'340 fr.60 [débours]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe, et remboursera à l'appelé 5'320 fr. à titre de remboursement d'avance. Supportant par ailleurs ses propres frais d'intervention en justice, l'appelant lui versera une indemnité de 13'000 fr. (art. 27 et 32 al. 1 LTar [fourchette de 9'900 fr. à 13'300 fr. lorsque la valeur litigieuse – de 97'887 fr.80 en première instance – se situe entre 90'001 fr. et 100'000 fr.]) pour ses dépens, débours et TVA compris.

8.2 Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté relativement conséquent de la cause, 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, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 2'800 fr. (art. 16 et 19 LTar).

Au vu de ces mêmes critères et de l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelé, qui a consisté pour l'essentiel en la prise de connaissance de l'écriture d'appel et en la rédaction d'une détermination de 7 pages, l'appelant, qui supporte ses frais d'intervention en justice, lui versera une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens pour la procédure d'appel (art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a [- 60%] LTar).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté ; en conséquence, il est statué :

1. L'action en libération de dette introduite le 14 mai 2007 par X_____ est rejetée.
2. X_____ versera à Y_____ le montant de 97'887 fr.80, plus intérêts moratoires au taux de 5% l'an dès le 26 juillet 2006 – sous déduction du montant de 63'905 fr.20 versé le 17 décembre 2012 –, ainsi que les intérêts moratoires au taux de 5% l'an sur 80'000 fr. du 26 juillet 2006 au 26 mars 2007 et sur 70'038 fr.20 du 26 juillet 2006 au 27 mars 2007.

3. L'opposition formée au commandement de payer n° xxx de l'Office des poursuites du district de C_____ est définitivement levée à concurrence des montants indiqués au ch. 2 du présent jugement.
4. Les frais de justice, arrêtés à 23'140 fr.60 (première instance : 20'340 fr.60 ; appel : 2'800 fr.), sont mis à la charge de X_____, qui supporte ses frais d'intervention en justice.

5. X_____ versera à Y_____ une indemnité de 16'000 fr. (première instance : 13'000 fr. ; appel : 3'000 fr.) à titre de dépens et le montant de 5'320 fr. à titre de remboursement d'avances.

Ainsi jugé à Sion, le 14 février 2014.