

C1 22 128

ARRÊT DU 12 JUILLET 2024

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Christian Zuber, président ; Bertrand Dayer, juge, et Valentin Piccinin, juge suppléant ; Geneviève Fellay, greffière ;

en la cause

X _____, défendeur et demandeur en reconvention, appelant, représenté par Maître Michel De Palma, avocat à Sion,

contre

Y _____, demanderesse et défenderesse en reconvention, appelée, représentée par Maître Damien Hottelier, avocat à Monthey.

(demande en paiement)

appel contre le jugement du 28 mars 2022
du Tribunal du district de Sion (SIO C1 19 212)

Procédure

A.

A.a Le 23 octobre 2019, Y _____ a déposé à l'encontre de X _____ une action partielle tendant au paiement d'un montant de 40'000 fr. avec intérêt à 5% à compter du 7 février 2019 et au prononcé de la mainlevée de la poursuite n° xxxx de l'Office des poursuites et faillites du district du Sion à hauteur de ce même montant, plus intérêts.

Par mémoire réponse du 17 décembre 2019, X _____ a conclu au rejet intégral de la demande et, à titre reconventionnel, à ce qu'il soit constaté que « toute prestation [qu'il doit] à Y _____ en vertu de la convention non datée liée à la cession d'une part de copropriété est inexistante » et à ce que Y _____ soit condamnée à lui payer le montant de 25'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 17 décembre 2019.

La demanderesse a répliqué le 3 mars 2020 et le défendeur dupliqué le 17 avril 2020.

Le 3 décembre 2021, les parties ont déposé des plaidoiries écrites au terme desquelles elles ont maintenu leurs conclusions respectives. Le 16 décembre 2021, le défendeur a adressé une détermination spontanée sur les plaidoiries écrites de la demanderesse.

A.b À l'appui de ses prétentions, Y _____ a notamment exposé avoir cédé à son ex-concubin X _____, au moment de leur séparation, ses parts de copropriété d'une demie sur les immeubles en PPE correspondant à l'appartement des parties et avoir conclu dans ce cadre une convention qui lui donnait le droit à la moitié du bénéfice réalisé par celui-ci en cas de vente de dit appartement à un tiers dans un délai de quatre ans dès la conclusion de la convention. Selon elle, l'intention des parties était que son ex-concubin lui verse la moitié de la différence entre le prix de vente, d'une part, et l'impôt sur les gains immobiliers de 3276 fr. 35 et le montant de 522'236 fr. investi par le couple au moment de l'acquisition du bien, d'autre part. Compte tenu du prix de vente de 670'000 fr. obtenu par X _____, celui-ci lui devait un montant de 72'243 fr. $([670'000 \text{ fr.} - 522'236 \text{ fr.} - 3276 \text{ fr.}] / 2)$. Il devait ainsi être condamné à lui verser les 40'000 fr. requis dans son action partielle.

Pour sa part, X _____ a soutenu qu'au moment d'acquérir les parts de copropriété de Y _____, il avait payé un montant de 64'013 fr. 75 en trop, étant donné que le contrat de cession prévoyait expressément un prix de vente de 261'118 francs. Il avait ainsi droit de lui demander le trop-perçu, qu'il limitait à 25'000 fr. dans sa demande

reconventionnelle. S'agissant du partage du bénéfice, il a fait valoir que la convention ne reflétait pas la volonté des parties et qu'elle était lacunaire puisque la dette hypothécaire ainsi que les dépenses liées aux travaux effectués dans l'appartement n'y étaient pas mentionnées. Selon lui, le but de la convention était de partager un éventuel bénéfice net, ce qui impliquait de tenir compte de tous les investissements, les dépenses et les dettes. Dès lors que la vente ne lui avait procuré aucun bénéfice, la prétention de Y _____ ne pouvait être que rejetée.

B.

Par jugement du 28 mars 2022, expédié aux parties le même jour, le Juge II du district de Sion (ci-après: le juge de district) a admis l'action partielle de Y _____ (ch. 1 du dispositif), condamné X _____ à lui verser le montant de 40'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 28 mars 2019 (ch. 2), rejeté les actions reconventionnelles en constatation négative et partielle en paiement de X _____ (ch. 3), ainsi que toutes autres ou plus amples conclusions (ch. 4), mis les frais, par 8250 fr., à la charge de X _____ (ch. 5), condamné X _____ à verser à Y _____ le montant de 2000 fr. à titre de remboursement d'avance (ch. 6) et une indemnité de 10'000 fr. à titre de dépens (ch. 7).

C.

Par acte daté du 13 mai 2022, X _____ interjette un appel contre le jugement du 28 mars 2022, concluant à son annulation et à sa réforme en ce sens que la demande déposée par Y _____ est intégralement rejetée et que ses conclusions reconventionnelles prises dans sa réponse sont admises.

Par mémoire-réponse du 23 août 2022, Y _____ conclut au rejet de l'appel.

X _____ a spontanément répliqué le 5 septembre 2022.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1.

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 attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale tendant à titre principal au paiement d'un montant de 40'000 fr. et, à titre reconventionnel, au constat de l'inexistence d'une créance de 72'243 fr. 80 et au paiement du montant de 25'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte au regard de la valeur litigieuse. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été expédié sous pli recommandé le 28 mars 2022 et notifié au conseil de l'appelant le lendemain. Compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 let. a CPC), l'intéressé a agi en temps utile en interjetant appel le 13 mai 2022.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2).

1.3 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 à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire d'établir le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas

aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel n'entre pas en matière (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3).

II. Statuant en fait

2.

2.1 Les faits pertinents, tels qu'arrêtés par le juge de district, peuvent être repris. Ils sont complétés dans la mesure utile pour la connaissance de la cause. En tant que le complément porte notamment sur les travaux qui ont été réalisés dans l'appartement, la critique de l'appelant sur le caractère lacunaire de l'état de fait du jugement entrepris sur ce point apparaît satisfaite. L'appelant relève également que le jugement entrepris ne dit mot sur le fait que l'appelée avait récupéré ses assurances privées servant d'amortissement indirect au moment de la cession ou qu'il avait payé les frais de notaire lorsque celle-ci a prélevé ses avoirs LPP. Il ressort des faits repris du jugement entrepris que l'appelant avait payé les frais de notaire de 2'656 fr. 85 et que l'appelée avait récupéré ses assurances privées servant à l'amortissement indirect (cf. infra consid. 2.4), de sorte que la critique tombe à faux. L'appelant soutient en outre avoir payé l'impôt anticipé lorsque l'appelée a prélevé ses avoirs LPP. Si l'appelant a effectivement allégué avoir payé cet impôt, il n'a toutefois pas chiffré le montant prétendument payé. De plus, l'appelée a contesté cet allégué et il ne résulte pas du dossier fiscal versé au dossier à la demande de l'appelant que celui-ci aurait payé un quelconque montant à ce titre. Nullement établi, ce fait ne saurait être retenu. Cela étant, les faits pertinents sont les suivants.

2.2 Y _____ et X _____ ont vécu en couple depuis 1994 et ont eu une enfant ensemble. Le 29 septembre 2011, le couple a acheté en copropriété par égales parts entre eux un appartement, avec cave et places de parc, correspondant aux parts de PPE n° xxxx1 et n° xxxx2 de la parcelle de base n° xxx1, plan n° yyy, « A _____ », sur Commune de Sion, pour le prix de 505'000 francs. L'achat du bien immobilier a été financé grâce à un prêt hypothécaire de 410'000 fr., à des avoirs LPP de Y _____ à hauteur de 95'131 fr.75, à une prestation de libre passage de X _____ de 10'590 fr. 06, ainsi qu'à de l'argent comptant de X _____ à hauteur de 35'000 francs. Le total des investissements s'est donc monté à 550'721 fr. 81 (410'000 fr. + 95'131 fr. 75 + 10'590 fr. 06 + 35'000 fr.).

Les frais d'acte pour l'achat du bien immobilier se sont élevés à 15'439 fr.70 (10'009 fr. 05 + 4'611 fr.50 + 819 fr.15). Ils ont été payés par X _____.

2.3

2.3.1 À la suite de l'acquisition de ce bien, et durant la vie commune du couple, plusieurs travaux ont été effectués dans l'appartement. En particulier, une véranda ainsi qu'un cabanon de jardin ont été construits. Le 25 septembre 2013, le couple a augmenté la dette hypothécaire de 50'000 fr., portant celle-ci à 460'000 fr. au total, afin de financer la véranda.

2.3.2 Les travaux ont été réalisés par des entreprises ou par des connaissances du couple (amis ou membres de la famille), avec l'aide de X _____ (pièce 14; témoin B _____, R1 à 3; témoin C _____ R5 à 10, 12 et 14; témoin D _____ R32 et 33; témoin E _____ R31 à 37; témoin F _____ R17 à 27; interr. demanderesse R40, 46 et 47; interr. défendeur R52, 55, 58 à 63). En première instance, celui-ci a allégué un coût total des travaux de 131'745 fr. 85 (all. 14). Il a produit sous pièce 14 des copies d'une septantaine de reçus de magasins et de factures d'entreprises ainsi qu'un décompte récapitulatif, qu'il avait déjà joints à sa déclaration d'impôt sur les gains immobiliers du 30 avril 2019. Le décompte est le suivant:

06.08.2012	G _____	334.95
22.09.2012	G _____	314.70
11.05.2012	H _____	37.50
23.07.2012	H _____	132.15
09.03.2012	H _____	196.90
04.05.2013	H _____	126.55
13.03.2013	H _____	1'196.30
14.07.2012	H _____	81.80
28.07.2012	H _____	322.70
30.10.2012	H _____	198.10
29.09.2012	H _____	11.95
22.10.2012	H _____	24.90
07.08.2012	H _____	17.50
13.12.2014	H _____	241.75
22.10.2012	H _____	332.25
13.12.2014	H _____	31.90
28.09.2013	H _____	50.85
13.02.2013	H _____	621.60
28.07.2012	H _____	165.80
08.02.2014	I _____	228.40
24.08.2013	I _____	2'884.70
10.10.2012	I _____	159.40

22.09.2012	I _____	39.60
20.10.2012	I _____	35.40
25.10.2012	I _____	17.90
19.10.2012	I _____	17.30
24.10.2012	I _____	43.90
18.09.2013	I _____	59.00
29.09.2012	I _____	1'146.40
12.12.2014	I _____	144.65
14.09.2013	I _____	102.20
25.10.2012	I _____	49.80
19.10.2012	I _____	468.30
06.07.2012	I _____	1'308.00
07.09.2013	I _____	127.20
03.09.2013	I _____	109.20
12.10.2013	I _____	297.30
18.09.2013	I _____	668.60
12.10.2013	Retour I _____	-359.70
09.09.2013	I _____	65.40
19.10.2012	I _____	19.50
02.11.2012	J _____	158.50
08.04.2013	K _____ 1	788.90
07.06.2013	K _____ 2	259.85
20.03.2013	K _____ 3	178.00
08.05.2013	K _____ 4	128.20
04.02.2014	L _____ SA	6'762.20
05.09.2013	M _____	114.00
12.10.2012	M _____	444.00
10.08.2012	M _____	944.00
14.11.2012	N _____	33.60
24.08.2012	N _____	221.95
31.08.2012	O _____	220.00
06.03.2014	P _____ SA	526.50
28.08.2012	P _____ SA	1'500.00
?	P _____ SA	350.00
25.10.2012	Q _____	188.90
15.11.2012	R _____	280.25
23.07.2012	S _____	58.35
08.07.2012	T _____	4'000.00
13.07.2012	U _____ Sàrl	16'097.27

12.03.2014	V _____ SA	345.60
13.08.2014	W _____	987.55
20.06.2013	W _____	5'978.65
20.01.2014	Z _____ SA	756.00
07.03.2012	C _____	2'730.00
10.05.2012	AA _____	25'000.00
06.06.2013	BB _____ SA	33'000.00
07.03.2012	CC _____	5'326.00
	heures de travail	12'295.00
Total		131'745.87

2.3.3 X _____ a allégué (all. 59 et 60) que ces montants avaient tous été payés par l'augmentation de l'hypothèque ou par lui directement, ce qu'il a confirmé en audience (interr. défendeur R52, 53, 57, 62 à 64).

Au numéro 42 de sa réplique, Y _____ a allégué que la liste déposée en pièce 14 ne démontrait que l'achat de matériel; elle a remis en cause spécifiquement plusieurs reçus et factures produits par X _____ à l'appui de sa liste, soit parce qu'ils ne sont pas en lien avec les travaux réalisés dans l'appartement, soit parce qu'ils sont illisibles ou incompréhensibles, soit parce qu'ils concernent des outils ou des choses mobilières, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'un remboursement partiel, soit parce qu'ils ont été financés par l'augmentation de la dette hypothécaire, soit encore parce qu'ils portent sur un acompte. Hormis les reçus et factures qu'elle conteste spécifiquement, Y _____ ne prétend pas que les autres reçus et factures produits sous pièce 14 par X _____ ne seraient pas en lien avec l'appartement ou, sous réserve des travaux couverts par l'augmentation de la dette hypothécaire de 50'000 fr., qu'elle en aurait réglé une partie.

2.3.4 En réponse à ces objections, X _____ a allégué qu'un devis de 25'000 fr. avait été fourni par la menuiserie AA _____ Sàrl. Ce devis comprenait des travaux de fourniture et de pose de différents matériaux nécessaires à la construction de la cabane, que lui et son beau-frère ont réalisés sur celle-ci (isolation, électricité, toit en ardoise, sol, etc.) (all. 53, admis). Le montant de 25'000 fr. ne comprenait pas la dalle en béton sur laquelle le cabanon est construit (interr. défendeur R55 et 57). Cette dalle a été réalisée avec l'aide de son père (interr. défendeur R55 et 57; témoin E _____ R32; témoin C _____ R11). Lors de son audition, X _____ a admis que AA _____ Sàrl n'avait jamais effectué les travaux sur la cabane et qu'il avait produit le devis pour la valoriser (interr. défendeur R81 et 82). Celle-ci a été livrée et montée

brute par l'entreprise T _____ pour un montant de 6'975 fr. 40 et X _____ l'a améliorée avec l'aide de tiers (PJ n° 31; témoin B _____, R1 à 3; témoin C _____ R6 à 10; témoin E _____ R32 et 33; témoin F _____ R20 et 21; interr. défendeur R55).

2.3.5 La fourniture et la pose de la véranda ont été faites par l'entreprise BB _____ SA et ont coûté 33'000 fr. TTC (interr. demanderesse R46; témoin F _____, R25). Des travaux supplémentaires ont été nécessaires à cette construction, tels que la pose ou l'installation d'une dalle en béton, du chauffage, de carrelage, d'isolation et de faux plafonds, lesquels ont été entrepris par l'appelant avec l'aide de connaissances (interr. demanderesse R47; témoin C _____ R13 à 14; témoin F _____ R26 et 27; témoin D _____ R36 et 37).

2.3.6 Concernant les autres reçus et factures contestés, X _____ a allégué que l'outillage qu'il avait acheté faisait partie du coût des travaux (all. 58) et que la facture de 334 fr. 95 concernait principalement des plafonniers et non un miroir et qu'il avait acheté l'ensemble des objets mobiliers, raison pour laquelle il les avait gardés (all. 62 et 63). Ces seuls allégués ne permettent pas de considérer que l'achat d'outillage ou de biens mobiliers constituerait des impenses devant entrer dans le calcul de la valeur du bien immobilier, respectivement qu'il procurerait une plus-value à ce bien. Il s'ensuit que, comme le fait valoir Y _____, il n'y a pas lieu de prendre en considération les montants de 334 fr. 95, 17 fr. 50 et 39 fr. 60 et que seuls les montants de 179 fr. 80 et de 56 fr. 90 doivent être retenus dans les reçus de 314 fr. 50 et 81 fr. 80 figurant dans le décompte susvisé. La question de savoir si c'est à juste titre que X _____ a allégué qu'il était sans importance que certains travaux aient été financés par l'hypothèque ou payés de sa poche (all. 60) ou si, à l'inverse, il convient d'en tenir compte, comme le soutient Y _____, sera discutée ci-après (cf. infra consid. 6.2).

Pour le reste, X _____ n'a pas allégué ni offert de prouver le contenu et/ou le paiement des autres reçus et factures contestés par Y _____. Singulièrement, il n'a pas établi que, contrairement à ce que celle-ci oppose, les montants de 35 fr. 40, 132 fr. 15, 59 fr., 4000 fr., 756 fr., 19 fr. 50, 158 fr. 50, 350 fr., 2730 fr. et 5326 fr. figurant dans le décompte concerneraient des travaux de plus-value sur l'appartement ou qu'ils auraient effectivement été payés. Par ailleurs, il n'a pas prétendu – et a fortiori démontré – que les factures/reçus de 198 fr. 10, 332 fr. 25, 50 fr. 85, 444 fr., 297 fr. 30 et 220 fr. seraient lisibles, respectivement que leur intitulé permettrait de comprendre à quels travaux les matériaux achetés ont servi, ou que l'acompte de 165 fr. 80 ne se rapporterait pas à un reçu ou à une facture qu'il a finalement payé. Il n'a pas non plus fourni

d'éléments permettant de remettre en cause les constats de Y _____ selon lesquels les montants de 621 fr. 60 et de 1146 fr. 40 auraient été partiellement remboursés, comme cela ressort des pièces elles-mêmes, ou que le montant de 987 fr. 55 était un acompte qui se retrouverait dans la facture de 5978 fr. 65. Quant aux heures de travail pour un montant de 12'295 fr. qui figurent aussi dans la liste produite par X _____, il n'y a pas lieu d'en tenir compte, dès lors que l'on ignore sur quelle base de calcul celui-ci obtient le montant précité et qu'il résulte des déclarations des parties que le temps que le défendeur a consacré aux travaux réalisés dans l'appartement découle de la répartition des tâches décidée par les parties durant la vie commune (cf. infra consid. 2.7).

2.3.7 Au vu de ce qui précède, X _____ a établi les impenses suivantes:

06.08.2012	G _____	334.95	0
22.09.2012	G _____	314.70	179.80
11.05.2012	H _____	37.50	
23.07.2012	H _____	132.15	0
09.03.2012	H _____	196.90	
04.05.2013	H _____	126.55	
13.03.2013	H _____	1'196.30	
14.07.2012	H _____	81.80	56.90
28.07.2012	H _____	322.70	
30.10.2012	H _____	198.10	0
29.09.2012	H _____	11.95	
22.10.2012	H _____	24.90	
07.08.2012	H _____	17.50	0
13.12.2014	H _____	241.75	
22.10.2012	H _____	332.25	0
13.12.2014	H _____	31.90	
28.09.2013	H _____	50.85	0
13.02.2013	H _____	621.60	358.80
28.07.2012	H _____	165.80	0
08.02.2014	I _____	228.40	
24.08.2013	I _____	2'884.70	
10.10.2012	I _____	159.40	
22.09.2012	I _____	39.60	0
20.10.2012	I _____	35.40	0
25.10.2012	I _____	17.90	
19.10.2012	I _____	17.30	

24.10.2012	I _____	43.90	
18.09.2013	I _____	59.00	0
29.09.2012	I _____	1'146.40	822.60
12.12.2014	I _____	144.65	
14.09.2013	I _____	102.20	
25.10.2012	I _____	49.80	
19.10.2012	I _____	468.30	
06.07.2012	I _____	1'308.00	
07.09.2013	I _____	127.20	
03.09.2013	I _____	109.20	
12.10.2013	I _____	297.30	0
18.09.2013	I _____	668.60	
12.10.2013	Retour I _____	-359.70	
09.09.2013	I _____	65.40	
19.10.2012	I _____	19.50	0
02.11.2012	J _____	158.50	0
08.04.2013	K _____ 1	788.90	
07.06.2013	K _____ 2	259.85	
20.03.2013	K _____ 3	178.00	
08.05.2013	K _____ 4	128.20	
04.02.2014	L _____ SA	6'762.20	
05.09.2013	M _____	114.00	
12.10.2012	M _____	444.00	0
10.08.2012	M _____	944.00	
14.11.2012	N _____	33.60	
24.08.2012	N _____	221.95	
31.08.2012	O _____	220.00	0
06.03.2014	P _____ SA	526.50	
28.08.2012	P _____ SA	1'500.00	
?	P _____ SA	350.00	0
25.10.2012	Q _____	188.90	
15.11.2012	R _____	280.25	
23.07.2012	S _____	58.35	
08.07.2012	T _____	4'000.00	0
13.07.2012	U _____ Sarl	16'097.27	
12.03.2014	V _____ SA	345.60	
13.08.2014	W _____	987.55	0
20.06.2013	W _____	5'978.65	
20.01.2014	Z _____ SA	756.00	0

07.03.2012	C _____	2'730.00	0
10.05.2012	AA _____	25'000.00	6'975.40
06.06.2013	BB _____ SA	33'000.00	
07.03.2012	CC _____	5'326.00	0
	heures de travail	12'295.00	0
Total			84'025.42

2.4

2.4.1 Le 15 octobre 2015, à la suite de sa séparation, le couple a signé, par-devant le notaire Me DD _____, un acte authentique de cession par lequel Y _____ a cédé à X _____ ses parts de copropriété correspondant à l'appartement, la cave et les places de parc mettant fin ainsi à la copropriété (all. 17 à 19, admis; PJ n° 4). La teneur de cet acte est la suivante:

« La présente cession est faite et consentie pour le prix global et forfaitaire de

CHF 261'118.-

(deux cent soixante et un mille cent dix-huit francs)

montant payable de la manière suivante:

par reprise des dettes garanties par les inscriptions hypothécaires PJ xx/xx1 et PJ xx/xx2, valeur au 30.09.2015 ; M. X _____ prénommé devenant seul donneur de gage et seul débiteur, à l'entière décharge de Mme Y _____ prénommée;

CHF 95'131.75 (nonante cinq mille cent trente et un francs et septante-cinq centimes) sur le compte du notaire, [...], au plus tard pour le 31.10.2015 à charge pour lui de revirer ce montant dès transfert inscrit au Registre foncier de Sion, selon instructions à recevoir. »

Lors de ladite cession, les dettes hypothécaires s'élevaient à 460'000 fr. et la part de Y _____ était de 230'000 fr. (all. 20, admis). Y _____ a repris ses assurances privées servant à l'amortissement indirect (all. 21, admis). La mention LPP n° xx-xx a été radiée du registre foncier (all. 24, admis).

Lors de la reprise, pour pouvoir payer Y _____, X _____ a augmenté, en son seul nom, la dette hypothécaire de 28'000 fr. en date du 16 juin 2014 ; la dette s'élevant alors à un total de 488'000 fr. (all. 26, admis: PJ n° 17). X _____ a en outre investi ses avoirs LPP pour un montant de 43'000 fr. (all. 27, admis: PJ n° 19) ainsi que 7000 fr. d'argent comptant (all. 28, admis; PJ n° 18).

Les frais de notaire pour l'acte de cession se sont élevés à 2656 fr.85 et ont été payés par X _____ (all. 29, admis; PJ n° 20).

Outre l'amortissement indirect, le nouveau contrat de prêt hypothécaire prévoyait un amortissement direct de 1500 fr. par trimestre dès le 30 septembre 2015 (all. 30, admis).

2.4.2 En parallèle de cette cession de quotes-parts de copropriété et au terme de leur vie de couple, Y _____ et X _____ ont également conclu, sous seing privé, la convention suivante (all. 1, 32 et 34, admis ; PJ n°3):

« [...]

Selon acte instrumenté par Me DD _____ ce jour, Madame Y _____ a cédé une quote-part de ½ des immeubles N° xxxx2 et xxxx1 de Sion à M. X _____ prénommé. Cette cession a été faite et consentie pour le prix global et forfaitaire de Fr. 261'118.- soit exactement la moitié du prix lors de l'acquisition en copropriété des immeubles objets de la présente convention, augmentée de CHF 8616.- soit la ½ des montants des frais d'acquisition et de constitution de cédule hypothécaire. Cela étant, les comparants conviennent de ce qui suit:

Article 1

Les signataires confirment la vente de la quote-part de ½ des immeubles objets de la présente pour le prix de CHF 261'118.- (deux cent soixante et un mille cent dix-huit francs) soit une vente de quotes-parts d'immeubles sans aucun bénéfice réalisé par Mme Y _____.

Article 2

Les parties conviennent, en cas de vente des immeubles ci-dessus par X _____ dans un délai dont l'échéance est convenue ci-après, de partager par égale part entre eux le bénéfice (soit le prix de vente final, sous déduction du prix d'achat, paiement de l'impôt sur les gains immobiliers et frais d'acte) résultant de ladite vente.

Article 3

La présente convention déploie ses effets à compter de ce jour, pour une durée de 4 (quatre) ans. Après cette échéance, Mme Y _____ renonce à toute prétention financière du chef des immeubles objets de la présente convention.

[...] ».

2.5 Le 10 décembre 2018, X _____ avait amorti un montant de 18'000 fr. sur la dette hypothécaire, celle-ci passant de 488'000 fr. à 470'000 fr. (PJ n° 21).

2.6 Le 20 décembre 2018, X _____ a vendu son bien immobilier aux époux EE _____ par-devant le notaire Me FF _____ pour un montant de 670'000 fr. (all. 3, admis; PJ n° 32).

X _____ a pu déduire dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers du prix de vente de 670'000 fr., les frais d'acte pour 11'123 fr., les autres impenses pour 118'363 fr. ainsi que le prix d'achat de 513'618 francs. L'impôt sur les gains immobiliers s'est élevé à 3276 fr.35 (PJ n° 26).

2.7

2.7.1 En audience, Y _____ a déclaré que la convention avait été faite car un ami lui avait recommandé, en cas de cession de ses parts de copropriété à X _____, de prévoir une clause de participation au bénéfice éventuel lors d'une vente future. Elle avait en effet participé au financement de l'achat du bien et le couple, ainsi que leur fille, y avaient vécu quelques années. Dite convention se voulait équilibrée parce qu'elle avait pris en charge l'enfant alors que son ex-concubin s'était occupé des travaux de l'appartement. Le notaire Me DD _____ avait préparé la convention. Les parties n'avaient absolument pas parlé avec le notaire de la façon dont le bénéfice devait être calculé et réparti; la clause avait été rédigée par le notaire et n'avait pas fait l'objet de discussions particulières. Celui-ci l'avait lue lors de la signature et les parties l'avaient paraphée. Les choses avaient été faites très rapidement. Il n'y avait eu aucune explication particulière du notaire pendant la signature, en particulier quant à l'art. 2 de la convention (interr. demanderesse, R43 à 46, 51).

2.7.2 X _____ a déclaré que Me DD _____ lui avait dit par téléphone que la manière dont la convention avait été rédigée était de la faute des parties, car il leur appartenait de lui expliquer qu'elles avaient entrepris des travaux et qu'elles avaient augmenté la dette hypothécaire. Il a également déclaré que le but de la convention était qu'en cas de gain sur la vente du bien, ce gain serait partagé par deux, dès lors que lui et Y _____ avaient acheté l'appartement ensemble et avaient une fille en commun. Lors de la signature de la convention, il n'y avait eu aucune discussion particulière, notamment sur la façon dont le bénéfice devait être calculé et réparti; le notaire leur avait proposé de signer la convention pour « garantir à [son] ex-amie en cas de bénéfice ». Il ne s'était pas rendu compte au moment de la signature que la convention ne prévoyait pas la prise en considération des dettes hypothécaires et des travaux effectués (interr. défendeur, R68, 75 à 78).

III. Statuant en droit

3.

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1).

Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (versteckter Dissens) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b; arrêts 4A_402/2021 du 14 mars 2022 consid. 3.2; 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.1 et la référence citée).

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait. Ce

n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1)

4.

En l'occurrence, le juge de district a d'abord relevé que les deux conventions signées par les parties avaient été préparées par un notaire et que leur texte était simple, limpide et facilement compréhensible même pour des novices dans le domaine. S'agissant des prétentions reconventionnelles découlant de l'acte de cession des quotes-parts de copropriété, il a considéré en substance que les parties étaient convenues d'un prix plus élevé que celui de 261'118 fr. indiqué puisque, par un simple calcul, le montant pour lequel la cession était consentie correspondait, en réalité, à 325'131 fr. 75 (230'000 + 95'131 fr. 75). L'interprétation donnée par le défendeur ne suffisait pas à retenir qu'il n'était alors pas conscient de payer quelque 64'013 fr. 75 en trop et les parties avaient certainement leurs raisons propres de procéder de la sorte en vue de la liquidation de leur concubinage. Le défendeur n'invoquait en outre pas avoir été dans un cas d'erreur essentielle au moment de la signature. En percevant le montant de 325'131 fr. 75, la demanderesse avait uniquement reçu l'entier de ses investissements de départ nécessaires à l'acquisition du bien immobilier, ce que le défendeur admettait d'ailleurs en page 12 de ses plaidoiries finales lorsqu'il indiquait que le but de celle-ci n'était pas de procéder à une opération immobilière mais de récupérer son investissement, soit de ne pas repartir « perdante » tout en maintenant une certaine équité au vu du fait que les parties avaient une enfant commune. Par surabondance, le juge de district a constaté que l'investissement initial de base de la demanderesse était supérieur de 45'721 fr. 81 par rapport à celui du défendeur; cette différence expliquait aussi le prix global forfaitaire de 261'118 fr. déterminé par les parties lors de la signature de l'acte de cession. Selon le juge de district, il résultait de ces éléments que le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter au contenu de l'acte de cession, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles avaient été émises, était que la cession devait s'effectuer pour un

montant de 325'131 fr. 75. Partant, la prétention reconventionnelle du défendeur devait être rejetée.

S'agissant des prétentions principales fondées sur la convention de partage du bénéfice sous seing privé, le juge de district a retenu qu'il n'y avait pas de volonté concordante des parties: la volonté réelle de la demanderesse était d'appliquer strictement la convention, en déduisant du prix de vente final, le prix d'achat, l'impôt sur les gains immobiliers et les frais d'actes, alors que celle du défendeur était un partage d'un éventuel bénéfice net, ce qui impliquait de tenir compte de tous les investissements, les dépenses et les dettes. Il fallait donc déterminer la volonté objective des parties. Le juge de district a ensuite constaté que les déclarations des parties quant au contexte dans lequel cette convention avait été signée étaient concordantes: dite convention avait été rédigée par le notaire et celui-ci n'avait donné aucune explication lors de la signature. Ainsi, le contexte dans lequel s'était déroulé la signature ne permettait pas de retenir que la demanderesse avait sciemment souhaité que le bénéfice de la vente de l'immeuble soit calculé strictement comme indiqué dans la convention. Certes, il ressortait des déclarations de celle-ci qu'elle entendait, sur conseil d'un ami, conclure une convention pour l'éventuel bénéfice en cas de vente dans un avenir proche, ce qui était corroboré par le fait que les parties n'avaient pas déterminé, lors de la cession des parts de copropriété, l'éventuelle plus-value de leur bien. La demanderesse avait donc sciemment renoncé à cette plus-value, mais entendait y participer en cas de vente prochaine par le défendeur. Quant au mode de calcul du bénéfice, il résultait de la « simple volonté du notaire », les parties étant du reste novices en la matière. Le texte sur ce point était aisément compréhensible, même pour des parties non expérimentées. De plus, en signant la convention, les parties avaient confirmé le mode de calcul qui y figurait. Il pouvait certes paraître étrange que les investissements n'y étaient pas mentionnés, mais les parties avaient leurs raisons de ne pas en tenir compte puisqu'elles avaient renoncé à les prendre en considération dans la liquidation de leurs comptes communs lors de la cession des parts de copropriété. Ainsi, il ne faisait nul doute qu'elles n'entendaient plus revenir sur ceux-ci lors du partage d'un éventuel bénéfice. S'agissant des dettes hypothécaires, il pouvait également paraître étrange qu'elles n'avaient pas été expressément indiquées. Ces dettes étaient néanmoins comprises implicitement dans la notion de « prix d'achat » à déduire du prix de vente puisque, dans le prix d'achat payé pour la cession des parts de copropriété, les dettes hypothécaires y étaient évidemment incluses. Par conséquent, le juge de district a considéré qu'au vu des termes utilisés, du contexte et de l'ensemble des circonstances, le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter à la convention était que l'éventuel

bénéfice net à partager sur la vente du bien immobilier devait être déterminé par le prix de vente, à quoi il convenait de déduire le prix d'achat (incluant les dettes hypothécaires), l'impôt sur les gains immobiliers et les frais d'acte, ainsi que les amortissements de 18'000 fr. réalisés par le défendeur depuis la séparation des parties dans la mesure où il ne faisait aucun doute que les concubins n'entendaient pas faire bénéficier à l'autre des éventuels amortissements ou plus-values postérieurs à leur séparation. Il en résultait que le bénéfice net était de 125'627 fr. 10 (prix de vente: 670'000 fr. – prix d'achat: 505'000 fr. – frais de notaire: 18'096 fr. – impôt sur les gains immobiliers: 3276 fr. 35 – amortissements: 18'000 fr.), de sorte que la part revenant à la demanderesse était de 62'813 fr. 55 (125'627 fr. 10 / 2). Son action partielle devait donc être admise.

5.

5.1 En lien avec le refus du juge de district de faire droit à ses prétentions reconventionnelles, l'appelant expose qu'il n'était pas établi que l'acte de cession avait fait l'objet d'explications de la part du notaire au moment de sa signature, que le fait que le juge de district retienne un prix de cession de 325'131 fr. 75, alors que la convention indiquait un prix de 261'118 fr., démontrait que la convention était loin d'être claire, que l'appelée n'avait pas fourni d'explications sur la différence entre le prix indiqué dans l'acte et le prix effectivement payé, que les parties étaient novices en matière immobilière, de sorte que l'on pouvait « légitimement [en déduire] qu'[elles] n'avaient pas idée de la manière dont une cession de quotes-parts de copropriété devait se dérouler » et qu'elles « s'[étaient] simplement laissées guider par le notaire, sans obtenir davantage d'explications ». L'appelant expose également que le fait que la convention sous seing privé en lien avec le partage du bénéfice donne des explications sur le calcul du prix démontrait qu'il s'agissait d'un point qui avait été discuté. Il était ainsi peu probable que les parties avaient sciemment prévu un prix inférieur au montant effectivement payé. Il ressortait plutôt de leurs explications, du contexte et de la manière dont la signature s'était passée que les parties n'avaient pas réfléchi plus que tant au contenu de l'acte. Elles avaient fixé le prix de telle sorte que l'appelée récupère ce qui lui appartenait et soit libérée de la dette. Faute pour le notaire d'avoir attiré l'attention des parties sur le fait que les modalités de paiement outrepassaient le prix fixé, il était tout à fait compréhensible que l'appelant ne l'eût pas relevé. Contrairement à ce que soutenait le premier juge, le fait que l'appelée avait récupéré son investissement n'était en aucun cas un indice permettant de conclure que l'appelant était conscient de payer environ 60'000 fr. de trop; cela signifiait uniquement que l'appelée récupérait ses apports. La seule explication était que ni le notaire, ni les parties n'avaient réalisé que le montant payé était supérieur au prix convenu. Le seul fait que le prix payé pouvait être retrouvé par un

calcul, comme relevé dans le jugement entrepris, ne suffisait pas à retenir que les parties avaient effectivement fait ce calcul, ce d'autant que la reprise de la dette hypothécaire par l'appelant ne figurait pas dans l'acte. Vu qu'une telle reprise s'était faite par simple signature à la banque, sans transfert d'argent, il était compréhensible qu'il n'eût pas conscience du montant payé. Dans les faits, le montant de 78'000 fr. (28'000 fr. + 43'000 fr. + 7000 fr.) payé restait très éloigné du prix de cession fixé et pouvait donner l'illusion que celui-ci n'était pas dépassé. Au demeurant, selon l'appelant, le jugement entrepris n'expliquait pas l'intérêt qu'il aurait eu à signer l'acte pour un prix inférieur au montant convenu. Par conséquent, le raisonnement du juge de district ne tenait pas la route. De toute évidence, il fallait interpréter la convention en ce sens que le prix de vente était de 261'118 fr. et non de 325'131 fr. 75 et qu'il n'avait pas eu conscience d'avoir payé à l'appelée un supplément. Celle-ci devait donc lui rembourser la différence.

5.2 L'argumentation de l'appelant est alambiquée et difficilement compréhensible. Il apparaît contradictoire de soutenir que les parties avaient fixé le prix de telle sorte que l'appelée récupère ce qui lui appartenait et soit libérée de la dette hypothécaire, d'une part, et, en même temps, que les parties ont voulu fixer le prix de vente au montant de 261'118 fr. mentionné dans l'acte, d'autre part, alors que ce prix est inférieur aux montants investis par l'appelée et à la moitié de la dette hypothécaire. L'on cherche en vain dans les explications de l'appelant des indices qui permettraient d'admettre que les parties souhaitaient convenir d'un prix de 261'118 francs. Le seul élément qui plaide en faveur de l'interprétation défendue par l'appelant est la mention de ce prix dans l'acte. Or, l'appelant admet lui-même que les parties s'étaient « faites guidées par le notaire » et qu'elles n'avaient pas réfléchi « plus que tant » au contenu de l'acte.

À l'inverse, il résulte du comportement des parties que celles-ci ont exécuté l'acte dans le sens retenu par le juge de district, dans la mesure où, comme le prévoit la convention, l'appelée a récupéré ses avoirs LPP, en entreprenant les démarches à cette fin, et l'appelant a repris l'entier de la dette hypothécaire à son compte, ce qui a notamment impliqué pour lui d'augmenter la dette et d'investir des fonds propres et ses avoirs LPP. Les explications de l'appelant de ne pas s'être rendu compte d'avoir versé à l'appelée un montant plus élevé que celui qui aurait effectivement été convenu ne sont guère convaincantes. Ce n'est que dans le cadre de la présente procédure, après avoir consulté son avocat, que l'appelant a avancé pour la première fois cet argument. Partant, il ne saurait remettre en cause la volonté subjective des parties – et non la volonté objective comme le laisse à tort comprendre le jugement entrepris en énonçant « que le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter au contenu de

l'acte de cession de quotes-parts », la détermination de cette dernière volonté n'entrant pas en considération lorsque la volonté subjective est établie (cf. supra consid. 3) – de convenir d'un prix correspondant au remboursement des avoirs LPP que l'appelée avait investis et à la reprise de la moitié de la dette hypothécaire incombant à celle-ci comme explicitement indiqué dans l'acte. Le fait que l'appelant admette dans ses plaidoiries finales et dans son appel que le but était que l'appelée récupère son investissement de départ, lequel était supérieur à celui de l'appelant, ne fait que confirmer cette interprétation.

Il suit de là que le jugement attaqué doit être confirmé en tant qu'il rejette la demande reconventionnelle en paiement de 25'000 fr. de l'appelant.

6.

6.1 En lien avec les prétentions principales fondées sur la convention de partage du bénéfice, l'appelant remarque d'abord que le juge de district a constaté à tort que la volonté réelle des parties n'était pas concordante en se fondant sur leurs déclarations émises en procédure, en relevant que le caractère divergeant ou non de la volonté réelle des parties devait être apprécié au moment de la conclusion de la convention. Il fait ensuite valoir que le mode de calcul du bénéfice avait été déterminé par le notaire et que les parties n'y connaissaient rien, de sorte qu'elles n'étaient pas conscientes de ce qu'elles signaient. Leur but était de prévoir un partage du bénéfice, mais le calcul n'avait pas été discuté. Partant, il n'était pas possible de se fier à la lettre de la convention. Selon l'appelant, au vu des déclarations des parties, il fallait retenir qu'elles souhaitaient liquider l'appartement de manière juste et équitable, ce qu'une application stricte de la convention ne permettait pas. Après remboursement de la dette hypothécaire, restitution des investissements à l'appelée et versement du montant auquel il avait été condamné à payer en première instance, il ne parvenait même pas à récupérer ses propres investissements, même sans prendre en considération les travaux. D'ailleurs, le jugement entrepris relevait qu'il pouvait paraître étrange que les investissements ou la dette hypothécaire n'étaient pas mentionnés dans la convention. En l'absence de discussions des parties sur la clause et d'explications du notaire, et vu que celui-ci n'avait pas toutes les informations en main, il fallait interpréter le terme de bénéfice dans « son acceptation juridique », conformément aux règles de la bonne foi, à savoir en prenant le prix de vente, puis en déduisant de celui-ci la dette hypothécaire et tous les investissements. L'appelant ajoute au surplus que cette manière de calculer le bénéfice est conforme aux règles de la société simple. Il s'ensuivait en l'occurrence qu'en déduisant du prix de vente de 670'000 fr., la dette hypothécaire de 470'000 fr., ses

amortissements de 18'000 fr., ses avoirs LPP de 43'000 fr., sa part de libre-passage de 10'590 fr. 05, ses investissements en argent comptant de 42'000 fr., ses investissements pour les travaux de 130'658 fr. et les frais de notaire de 18'842 fr. 45, on obtenait un solde négatif de 63'090 fr. 50, ce qui conduisait à dénier l'existence de tout bénéfice. Les prétentions de l'appelée devaient dès lors être rejetées.

Pour l'essentiel, l'appelée estime, pour sa part, que le jugement attaqué retient à juste titre que la volonté des parties quant au partage du bénéfice avait été clairement exprimée dans la convention. Elle observe d'abord, sans procéder à de plus amples développements ni tirer de conclusion, que l'argument principal de l'appelant consisterait à soutenir que « si une volonté convergente des parties ne peut pas être établie aujourd'hui, ce n'est pas pour autant qu'elle ne l'était pas à l'époque ». Puis, elle expose que le cheminement ayant conduit à cette clause était connu et usuel. Conseillée par une connaissance, elle avait sollicité du notaire qu'il prévoit une clause de part au gain. Celui-ci avait proposé une formulation qu'elle comprenait parfaitement sur le champ et qui correspondait, dès lors, à la volonté réelle des parties, l'appelant, normalement intelligent à tout le moins, étant parfaitement à même de comprendre ce qu'il signifiait.

6.2 Comme l'observe l'appelant, il apparaît effectivement que le jugement entrepris retient qu'il n'y avait pas de réelle et commune volonté des parties sur la manière de déterminer le bénéfice en se basant sur leur position procédurale, ce qui n'est pas pertinent vu qu'il convient de se placer au moment de la conclusion du contrat pour procéder à cet examen. Admettre le raisonnement du premier juge reviendrait à considérer que la volonté subjective des parties ne peut pas être établie à chaque fois qu'un litige concerne l'interprétation d'un contrat, ce qui n'a pas de sens. Cela étant, il résulte des déclarations des parties en audience que c'était l'appelée qui, sur conseil d'un ami, avait souhaité prévoir une clause de participation au bénéfice éventuel en cas de vente de l'appartement par l'appelant. Dite clause se voulait équilibrée et équitable parce que l'appelée prenait en charge l'enfant alors que l'appelant s'occupait des travaux de l'appartement. Le notaire avait préparé la convention de partage du bénéfice sans que les parties l'instruisent sur ce point, et, au moment de la signature, il n'y avait eu aucune explication particulière de sa part, en particulier sur la teneur de l'art. 2 de la convention. Dans ces circonstances, l'on ne saurait s'arrêter aux termes utilisés dans la convention pour calculer le bénéfice à partager entre les parties. D'ailleurs, le jugement entrepris observe à juste titre que la clause prévue dans la convention n'était pas cohérente, dès lors qu'en particulier elle ne mentionne pas les investissements réalisés dans l'appartement ni ne faisait état de la dette hypothécaire. La réelle et commune

intention des parties ne peut ainsi être déterminée qu'eu égard à leurs déclarations selon lesquelles le but de la convention était de prévoir une solution équilibrée et équitable dans l'hypothèse où l'appelant devait réaliser un bénéfice sur la vente future de l'appartement. Aussi, il y a lieu de constater que l'exclusion des investissements que l'appelant a faits dans l'appartement en finançant les travaux pour fixer le bénéfice apparaît tout sauf équilibrée et équitable. Elle permet à l'appelée de toucher, par le biais du partage du bénéfice, une partie des montants que l'appelant a investi de sa poche dans l'appartement. Or, l'appelée ne fournit aucune explication susceptible de justifier cette situation. Si, comme déjà souligné (cf. supra consid. 2.3.6), la répartition des tâches décidée par les parties lorsqu'elles vivaient sous le même toit implique de ne pas tenir compte des heures passées par l'appelant pour réaliser les travaux, cela ne permet pas de conclure que les parties ont souhaité que l'appelée perçoive une partie des montants que l'appelant a investis au titre de « bénéfice » de la vente. Il ne fait par ailleurs pas de sens de calculer le bénéfice en excluant ces investissements qui créent directement une plus-value à l'appartement et d'y inclure en même temps d'autres dépenses qui, si elles concernent celui-ci, n'en n'apportent aucune, tels que les frais de notaire ou l'impôt sur les gains immobiliers, dont l'assiette de l'impôt tient compte justement de ces investissements. Les explications de l'appelant selon lesquelles le notaire lui avait indiqué par téléphone qu'il appartenait aux parties de lui dire qu'elles avaient entrepris des travaux dans l'appartement et qu'elles avaient dû augmenter l'hypothèque apparaissent ainsi cohérentes ; elles permettent ainsi de comprendre pour quelle raison ces éléments n'ont pas été mentionnés dans la convention.

Au vu de ce qui précède, il sera retenu que la volonté subjective des parties était de calculer le bénéfice réalisé par l'appelant sur la vente de l'appartement en tenant compte du solde de la dette hypothécaire au moment de la vente – la prise en compte de la dette au moment de l'acquisition du bien par les parties, comme l'a retenu le juge de district en se référant au texte de la convention, n'est ni logique ni conforme à la volonté des parties vu les augmentations successives de la dette pendant et après la vie commune – et de l'entier des montants qui ont été payés par l'appelant en lien avec l'appartement, à savoir l'argent comptant et les avoirs LPP qu'il a sortis au moment de l'acquisition de l'appartement puis de la reprise des parts de copropriété de l'appelée, les investissements qu'il a opérés par le biais des travaux, ainsi que l'impôt sur les gains immobiliers résultant de la vente de l'appartement et les frais de notaire en lien avec l'acquisition initiale du bien et l'achat des parts de copropriété de l'appelée qu'il a tous deux réglés, étant relevé que les parties ne contestent pas que l'impôt sur les gains

immobiliers et les frais de notaire doivent être pris en considération dans la fixation du bénéfice.

La dette hypothécaire a été portée à 488'000 fr. lors de l'achat des parts de copropriété de l'appelée par l'appelant. Au moment de la vente de l'appartement, l'appelant avait amorti un montant de 18'000 fr., de sorte que la dette hypothécaire s'élevait effectivement à 470'000 fr. (cf. supra consid. 2.5). Par ailleurs, l'appelant a sorti 10'590 fr. 06 d'avoires LPP et 35'000 fr. d'argent comptant pour l'achat initial de l'appartement (cf. supra consid. 2.2), puis 43'000 fr. d'avoires LPP et 7'000 fr. d'argent comptant pour l'achat des parts de copropriété de l'appelée (cf. supra consid. 2.4), soit 95'590 fr. 06 au total. L'impôt sur les gains immobiliers dont l'appelant s'est acquitté s'est monté à 3276 fr.35 (cf. supra consid. 2.6). Les frais de notaire pour l'acquisition de l'appartement se sont élevés à 15'439 fr.70 (cf. supra consid. 2.2) et ceux pour l'achat des parts de copropriété de l'appelée à 2656 fr. 85 (cf. supra consid. 2.4), soit à 18'096 fr. 55 au total. Enfin, les investissements dans les travaux sont arrêtés à 84'025 fr. 42 (cf. supra consid. 2.3.7). Vu que les parties admettent que la dette hypothécaire a été augmentée de 50'000 fr. pour financer la construction de la véranda et que le calcul du bénéfice réalisé par la vente de l'appartement implique de déduire le solde de la dette hypothécaire du prix de vente, il convient de retrancher des 84'025 fr. 42 le montant de 50'000 fr. afin de ne pas comptabiliser à double les montants investis par les parties pour la construction de la véranda, ce qui donne 34'025 fr. 42 pour les travaux réalisés dans l'appartement.

En définitive, le bénéfice que l'appelant a réalisé sur la vente est, après arrondi, de 49'000 fr. [670'000 fr. (prix de vente) – 470'000 fr. (dette hypothécaire, déduction faite des amortissements postérieurs à la séparation) – 18'096 fr. 55 (frais de notaire) – 3276 fr. 35 (impôt sur les gains immobiliers) – 95'590 fr. 06 (avoires LPP et argent comptant) – 34'025 fr. 42 (travaux)].

L'appelant doit ainsi un montant de 24'500 fr. à l'appelée, correspondant à la moitié du bénéfice réalisé sur la vente de l'appartement. Non contestés en appel, les intérêts, au taux de 5 % l'an, doivent être alloués dès le 28 mars 2019.

6.3 En conclusion, l'appel est partiellement admis. Le jugement entrepris est réformé en ce sens que l'appelant est condamné à payer un montant de 24'500 fr. à l'appelée, étant constaté que ce montant correspond au montant dû par l'appelant à l'appelée en vertu de la convention du partage du bénéfice de l'appartement conclue par les parties. La conclusion de l'appelant tendant au constat de l'inexistence de la dette est admise en

tant qu'elle dépasse le montant de 24'500 francs. En revanche, sa conclusion en paiement d'un montant de 25'000 fr. est rejetée

7.

L'appel étant partiellement admis, il convient de procéder à une nouvelle répartition des frais et dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

7.1 A teneur de l'art. 106 al. 1, 1^{ère} phrase CPC, les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Cette disposition suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparée avec les conclusions prises par chacune des parties (arrêts 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1; 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, publié in RSPC 2014 p. 19). Le poids accordé aux conclusions tranchées, peut, de cas en cas, être apprécié selon différents critères, par exemple selon leur importance respective dans le litige (arrêt 5A_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1 et les autres références). Au vu de la diversité des critères, il n'y a pas qu'une seule solution qui soit conforme au droit fédéral (arrêt 4A_511/2015 du 9 décembre 2015 consid. 2.2). Il résulte des termes "sort de la cause" utilisés à l'art. 106 al. 2 CPC que, dans la répartition des frais, le juge peut notamment prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, de même que le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe. De surcroît, cette circonstance est expressément prévue par l'art. 107 al. 1 lit. a CPC dans le cas analogue où la demande est certes admise sur le principe, mais pas pour le montant réclamé (arrêts 5A_140/2019 précité consid. 5.1.1; 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1). Le juge peut donc pondérer ce que chaque partie obtient en tenant compte du fait que certaines prétentions sont plus importantes que d'autres dans le procès (TAPPY, in Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd. 2019, n° 34 ad art. 106 CPC).

Le principe selon lequel les frais doivent être répartis selon l'issue du procès repose sur l'idée que les frais doivent être supportés par celui qui les a occasionnés, étant présumé que tel est le cas de la partie qui succombe (ATF 145 III 153 consid. 3.3.1; 119 Ia 1 consid. 6b; arrêt 5A_140/2019 précité consid. 5.1.1).

C'est selon l'ensemble des circonstances du cas concret que l'on doit décider si une partie obtient gain de cause en tout ou partie et, en cas de gain partiel, comment les frais

doivent être répartis (arrêts 5A_140/2019 précité consid. 5.1.1; 5A_197/2017 du 21 juillet 2017 consid. 1.3.2).

Dans les cas peu clairs, le juge peut être amené à considérer soit qu'aucune partie n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC), soit qu'un motif de répartition en équité est réalisé (art. 107 CPC; cf. TAPPY, op. cit., n° 18 ad art. 106 CPC).

7.2 En l'occurrence, X _____ a été condamné à payer à Y _____ un montant de 24'500 fr. alors que celle-ci requérait le paiement d'un montant de 40'000 fr. La demande reconventionnelle en paiement de X _____ d'un montant de 25'000 fr. a été rejetée comme sollicité par Y _____. Par ailleurs, il a été constaté que la dette de X _____ envers Y _____ en vertu de la convention de partage du bénéfice se monte à 24'500 fr. alors que le premier concluait à l'inexistence de celle-ci et que la seconde soutenait dans ses plaidoiries écrites qu'elle était de 72'243 fr. 80.

Dans ces circonstances et dès lors que Y _____ l'a emporté sur le principe du versement d'un montant en sa faveur, il se justifie de répartir les frais de première instance – dont le montant total de 8000 fr., fixé conformément aux dispositions applicables (art. 8 al. 1, 10 al. 2, 16 al. 1 LTar), n'est pas contesté et peut être confirmé – à raison de 3200 fr. (2/5) à charge de Y _____ et de 4800 fr. (3/5) à charge de X _____. Ces frais sont prélevés sur les avances effectuées (demanderesse: 5000 fr.; défendeur: 6000 fr.), le solde de ces avances étant restitué par le greffe du tribunal à raison de 1800 fr. (5000 fr. – 3200 fr.) à la demanderesse et de 1200 fr. (6000 fr. – 4800 fr.) au défendeur. Enfin, les frais de procédure de conciliation de 250 fr., que le jugement entrepris a mis entièrement à la charge du défendeur, sont répartis à hauteur de 100 fr. à charge de la demanderesse et 150 fr. à charge du défendeur. Ces frais ayant été payés par la demanderesse, le défendeur doit lui rembourser le montant de 150 francs.

Le jugement de première instance a condamné le défendeur à verser à la demanderesse une indemnité de dépens de 10'000 fr. La quotité de cette indemnité n'est pas contestée en appel et l'activité utilement déployée par le conseil du défendeur en première instance peut être arrêtée au même montant que celle du conseil de la demanderesse. Vu la répartition des frais, le défendeur doit à la demanderesse une indemnité de 6000 fr. (3/5 de 10'000 fr.) à titre de dépens de première instance et celle-ci lui doit une indemnité de 4000 fr. (2/5 de 10'000 fr.) au même titre. Après compensation, le défendeur versera 2000 fr. de dépens à la demanderesse.

7.3 En seconde instance, s'agissant de la fixation des frais et dépens, le succès se mesure à l'aune de la modification obtenue du jugement de première instance

(STOUDMANN, PC CPC, 2021, n. 12 ad art. 106 CPC ; TAPPY, op. cit., n. 20 ad art. 106 CPC). Vu l'admission partielle de l'appel, qui a conduit à réduire la créance dont l'appelant a été condamné à payer de 40'000 fr. à 24'500 fr., soit une réduction de 15'500 fr., à constater que la dette totale due par celui-ci était de 24'500 fr. au lieu des 72'243 fr. 80 mentionnés par l'appelée dans ses plaidoiries écrites de première instance, soit une réduction de 47'743 fr., et à confirmer le rejet des prétentions reconventionnelles en paiement de l'appelant de 25'000 fr., il y a lieu de mettre les frais de seconde instance à charge des parties à raison d'une moitié chacune. Vu l'ampleur moyenne de la cause, son degré ordinaire de difficulté, la situation financière des parties, ainsi que les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 3000 fr. (art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 19 LTar). Prélevé sur l'avance faite par l'appelant de 3000 fr., il est mis à hauteur de 1500 fr. à charge de l'appelant et de 1500 fr. à charge de l'appelée, qui versera à l'appelant le montant de 1500 fr. à titre de remboursement d'avance.

7.4 Compte tenu du sort de l'appel, les dépens sont mis à la charge des parties dans la même proportion (art. 106 al. 2 CPC). L'activité du conseil de l'appelant a consisté à rédiger un mémoire d'appel et à prendre connaissance de la détermination de l'appelée, ainsi qu'à rédiger de brèves observations. Eu égard au temps utilement consacré à la cause et à la difficulté moyenne de celle-ci, les pleins dépens sont fixés à 2600 fr. (art. 27 al. 1, 34 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). L'appelée doit dès lors une indemnité de 1300 fr. à l'appelant à titre de dépens (honoraires et débours compris). Quant au mandataire de l'appelée, son activité a consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger la réponse. Eu égard au temps utilement consacré à la cause, les pleins dépens sont fixés à 1800 fr. (art. 27 al. 1, 34 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). L'appelant doit ainsi une indemnité de 900 fr. à l'appelée à titre de dépens (honoraires et débours compris). Après compensation, l'appelée versera une indemnité de dépens d'appel de 400 fr. (1300 fr. – 900 fr.) à l'appelant.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est partiellement admis. En conséquence :

1. X _____ versa à Y _____ le montant de 24'500 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 28 mars 2019, ce montant correspondant au montant dû par

X _____ à Y _____ en vertu de la convention du partage du bénéfice résultant de la vente de l'appartement conclue le 15 octobre 2015 par les parties.

2. L'action reconventionnelle en constatation de l'inexistence de la dette est admise en tant qu'elle dépasse le montant de 24'500 francs.
3. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
4. Les frais de première instance et ceux de la procédure de conciliation sont mis à raison de 3300 fr. à charge de Y _____ (3200 fr. + 100 fr.) et de 4950 fr. (4800 fr. + 150 fr.) à charge de X _____.
5. X _____ versera à Y _____ une indemnité de 2000 fr. au titre de dépens de première instance ainsi qu'un montant de 150 fr. à titre de remboursement partiel des frais de la procédure de conciliation.
6. Les frais de la procédure d'appel sont mis à raison de 1500 fr. à charge de X _____ et de 1500 fr. à charge de Y _____.
7. Y _____ versera à X _____ une indemnité de 400 fr. au titre de dépens d'appel ainsi qu'un montant de 1500 fr. au titre de remboursement de l'avance des frais d'appel.

Sion, le 12 juillet 2024