

Par arrêt du 21 novembre 2014 (4A_375/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par X_____ et Y_____ contre ce jugement.

C1 13 19

JUGEMENT DU 19 MAI 2014

Tribunal cantonal du Valais Cour civile II

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Stéphane Spahr, juge, et Elisabeth Jean, juge suppléante;

en la cause

X_____ et Y_____, demandeurs et appelants,

contre

Z_____ SA, défenderesse et appelée, représentée par Maître A_____

(créances opposées en compensation, art. 120 CO;
défaut de légitimation passive et principe de la transparence)

Procédure

A. A la suite des oppositions aux commandements de payer qui leur ont été notifiés dans les poursuites n° xxx et n° xxx de l'Office des poursuites du district de B_____ - celle élevée dans le cadre de cette dernière poursuite ayant été provisoirement levée par décision du 14 juillet 2008, expédiée le 28 août suivant -, X_____ et Y_____ ont, le 18 septembre 2008, déposé auprès du Tribunal du district de B_____ une action en libération de dette et une action en constatation négative de droit contre Z_____ SA, en prenant les conclusions suivantes (C1 08 172) :

1. L'action en libération de dette ainsi que l'action en constatation négative de droit sont admises.
2. Il est constaté l'existence des créances suivantes détenues par M. et Mme Y_____ et X_____ à l'encontre de Z_____ SA :
 - créance découlant de l'inachèvement de l'ouvrage, dont le montant sera déterminé par expertise ;
 - créance découlant de l'augmentation injustifiée du prix de vente fixé dans la promesse d'achat et de vente, dont le montant sera déterminé par expertise ;
 - créance découlant de la garantie pour les défauts, dont le montant sera déterminé par expertise ;
 - créance en dommages-intérêts, d'un montant fixé provisoirement à Fr. 20'000.-, sous réserve de chiffrage à la hausse.
3. Il est constaté la volonté de M. et Mme Y_____ et X_____ de compenser les créances susmentionnées avec la dette de remboursement du prêt octroyée par Z_____ SA.
4. Il est reconnu à M. Y_____, le droit de soulever l'objection de compensation vis-à-vis de la poursuite engagée contre lui par Z_____ SA, rendant ainsi inexigible la créance de Z_____ SA envers M. Y_____, correspondant au remboursement du prêt de Fr. 93'000.-.
5. Dès lors, la décision de mainlevée du 13 juin 2008 est annulée.
6. Il est constaté l'inexigibilité de la créance de Z_____ SA envers Mme X_____ et découlant du prêt de Fr. 93'000.-, en raison de la compensation de cette créance avec les créances dues par Z_____ SA et mentionnées au chiffre 2 ci-dessus.
7. Une juste indemnité pour les dépens sera versée par Z_____ SA à M. et Mme Y_____ et X_____.
8. Tous frais de procédure et de décision, ainsi que les dépens, sont à la charge de Z_____ SA.

Dans sa réponse du 10 février 2009, Z_____ SA a conclu comme suit :

1. L'action en libération de dette est rejetée et la mainlevée provisoire de l'opposition faite par Y_____ à la poursuite xxx de l'Office des poursuites de B_____ devient définitive à concurrence de la somme de Fr. 93'000.-- avec intérêt conventionnel au taux de 3,6% du 1^{er} octobre 2006 au 31 juillet 2007 et avec intérêt moratoire au taux de 5% l'an dès le 1^{er} août 2007.
2. Toutes les autres conclusions des demandeurs sont rejetées.
3. Tous les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une équitable indemnité en faveur de Z_____ SA sont mis à la charge de X_____ et Y_____, solidairement entre eux.

Le 27 avril 2009, les époux X_____ et Y_____ ont déposé leur mémoire-réplique, au terme duquel ils ont maintenu leurs précédentes conclusions. Dans le même temps, ils ont sollicité l'appel en cause de C_____, président du conseil d'administration de Z_____ SA, demande qui a été rejetée par décision du 14 juillet 2009.

Dans sa duplique du 24 novembre 2009, Z_____ SA a purement et simplement maintenu les conclusions prises précédemment.

B. Les débats préliminaires ont été aménagés le 19 janvier 2010. L'instruction de la cause a comporté l'édition et le dépôt de pièces, l'audition de témoins, l'interrogatoire des parties, ainsi que l'aménagement d'une expertise confiée à D_____, architecte EPFL/SIA. Celui-ci a déposé son rapport le 6 septembre 2011, ainsi que deux rapports complémentaires les 23 janvier 2012, respectivement 7 mars 2012.

L'instruction close le 29 mai 2012, les parties ont été convoquées au débat final qui s'est tenu le 20 novembre 2012. A cette occasion, elles ont une nouvelle fois confirmé les conclusions prises précédemment, les époux X_____ et Y_____ chiffrant à 150 000 fr. le montant de la créance en garantie pour les défauts et en dommages-intérêts opposée en compensation à concurrence du montant de 93 000 fr. en capital, intérêts en sus, la différence étant demandée en paiement.

Par jugement du 20 novembre 2012, expédié le 17 décembre suivant, le juge III du district de B_____ (ci-après : le juge de district) a prononcé comme suit :

1. L'action en libération de dette et l'action en garantie des défauts et en dommages-intérêts déposées le 18 septembre 2008 par Y_____ et X_____ sont rejetées.
2. L'opposition formée par Y_____ à la poursuite n° xxx de l'office des poursuites et faillites de B_____ est définitivement levée à concurrence de 93'000 fr. avec intérêt conventionnel au taux de 3,6 % du 1^{er} octobre 2006 au 31 juillet 2007 et avec intérêt moratoire au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} août 2007.
3. Toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées.
4. Les frais, par 18'300 fr., sont mis à la charge de Y_____ et X_____, avec solidarité entre eux.
5. Y_____ et X_____, solidairement entre eux, verseront à Z_____ SA un montant de 5550 fr. à titre de remboursement d'avances et une indemnité de 13'400 fr. à titre de dépens.

C. Contre ce prononcé, les époux X_____ et Y_____ ont, par écriture du 17 janvier 2013, interjeté appel, en prenant les conclusions suivantes :

1. L'appel est admis.
2. Il est constaté l'existence d'une créance de Fr. 150'000.- de M. et Mme Y_____ et X_____ à l'encontre de Z_____ SA :
 - Créance de Fr. 20'000.- découlant de l'inachèvement de l'ouvrage, de l'augmentation injustifiée du prix de vente fixé dans la promesse d'achat et de vente et en dommages-intérêts
 - créance de Fr. 130'000.- découlant de la garantie pour les défauts

3. M. et Mme Y_____ et X_____ compensent jusqu'à due concurrence les créances susmentionnées avec la dette de remboursement du prêt de Fr. 93'000.-, avec intérêts, octroyé par Z_____ SA et réclament le paiement de la différence.
4. Une juste indemnité pour les dépens sera versée par Z_____ SA à M. et Mme Y_____ et X_____.
5. Tous frais de procédure, de décision et d'appel sont à la charge de Z_____ SA.

Le 8 avril 2013, le président soussigné a rejeté la requête de Z_____ SA tendant à ce que les époux X_____ et Y_____ soient astreints à verser des sûretés en garantie des dépens d'appel.

Par écriture du 13 mai 2013, Z_____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement de première instance.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

Préliminairement

1.

1.1 Le jugement entrepris est une décision finale prise par un juge de première instance statuant dans une contestation pécuniaire dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC et art. 92 al. 2 CPC). Il a été notifié au conseil des appelants le 18 décembre 2012. La déclaration d'appel, remise à la poste le 17 janvier 2013, remplit les exigences de forme et respecte le délai de trente jours de l'art. 311 al. 1 CPC. Il convient donc d'entrer en matière.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^e éd. 2010, n. 2396 et n. 2416; 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) - 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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée, l'instance d'appel n'examinant que les faits dûment contestés devant elle (CHAIX, La rédaction de l'acte d'appel, in Une empreinte sur le Code civil : Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, 2014, p. 734). Pour satisfaire cette exigence, il ne suffit 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).

II. Statuant en faits

2.

2.1 Z_____ SA est une société fondée le 16 juin 1971 par cinq personnes, dont C_____, ressortissant E_____, ayant souscrit, comme les autres fondateurs, dix actions d'une valeur nominale de 1000 francs. Le but de cette société est resté inchangé depuis lors ; il consiste en la représentation et la vente de matériaux de construction, notamment d'éléments préfabriqués pour la construction de chalets, ainsi que toutes opérations mobilières et immobilières en rapport avec son but. Son siège social, initialement fixé à F_____, a été transféré en Valais en 1994, à G_____ d'abord puis à H_____ dès 2008.

La composition de son actionariat a lui aussi fluctué. Equitablement réparties entre les cinq fondateurs de la société, les 50 actions de Z_____ SA se sont retrouvées, au fil des ventes successives, concentrées entre les mains d'un seul actionnaire. Il ressort en effet de l'historique établi par la société le 14 février 2011 sur demande du juge de première instance que, de 1988 jusqu'au début 2008, le 92 % des actions était détenu par un certain I_____. L'instruction de la cause n'a pas cherché à déterminer qui était cet actionnaire. En particulier, il n'est pas établi qu'il ait été lié d'une quelconque manière à C_____, membre fondateur de la société, notamment en détenant ces actions à titre fiduciaire pour son compte. Entendu en procédure en sa qualité de représentant de Z_____ SA, C_____ n'a pas été appelé à clarifier cette question. Il n'a pas été invité à expliquer pour quelles raisons il n'apparaissait pas, dans l'historique précité, comme actionnaire de la société durant ces quelque 20 ans, alors même qu'il occupait la fonction de président de son conseil d'administration avec signature individuelle depuis 1994 en tout cas et devait donc, à ce titre, être actionnaire de la société en vertu des art. 17 et 19 des statuts versés en cause, conformes à l'art. 707 al. 1 aCO. L'intéressé s'est contenté de répondre aux questions qui lui étaient posées en déclarant qu'il n'avait jamais été l'unique actionnaire de Z_____ SA, qu'il n'avait détenu que 20 % des actions lors de la fondation de la société, ce qui était toujours le cas en 2010, qu'il en avait été le gérant, avec signature individuelle, de 1982 à 2011 et qu'en sa qualité d'actionnaire, il avait touché son premier dividende en 2010.

Il n'y a pas lieu de discuter plus avant cette question. D'une part, la constatation du premier juge selon laquelle I_____ détenait le 92 % des actions en 1988 n'est pas valablement contestée en appel. Dans leur écriture du 17 janvier 2013, les appelants se contentent d'alléguer que c'est C_____ qui était le détenteur de cette concentration d'actions, mais ils ne s'attachent pas à démontrer le caractère erroné de la constatation contraire arrêtée dans la décision attaquée. En particulier, ils ne prétendent pas que le premier juge aurait dû s'écarter des mentions contenues dans l'historique de l'actionariat établi par Z_____ SA, pas plus qu'ils n'indiquent les raisons pour lesquelles il aurait fallu qu'il le fasse, pièces du dossier à l'appui. L'instance d'appel n'examinant que les faits qui sont contestés devant elle (cf. consid. 1.2 ci-dessus), la cour de céans n'a pas à revenir sur ce point, faute de critique

recevable. En tout état de cause, la réelle titularité de ces 92 % du capital-actions durant cette période de 20 ans est indifférente sur le sort de la cause, comme on le verra ci-dessous (cf. consid. 5.2). Seule importe la composition de l'actionariat de la société au moment où le présent procès a débuté en septembre 2008. Or, sur ce point, il n'est pas contesté qu'à cette époque, six personnes se partageaient le capital-actions de Z_____ SA - qui était passé à 100 000 fr. dès le mois de mars 2008 -, dont C_____, détenteur du 22 % des actions.

2.2 Ce dernier était propriétaire de la parcelle n° xxx1, plan xxx, au lieu-dit « J_____ », pré de 1875 m², sise sur commune de H_____. En cette qualité, il a déposé le 8 août 2005 une demande d'autorisation de construire deux chalets auprès des autorités communales.

Par acte notarié du 7 septembre 2006, cet immeuble a été divisé en quatre parcelles distinctes, toutes inscrites au nom de C_____, le n° xxx1 nouvel état étant réduit à une surface de 917 m². Sur cette dernière parcelle a été érigé un des deux chalets pour lesquels l'autorisation de construire précitée a été requise. Selon le prospectus de vente établi à l'en-tête de la société K_____ Sàrl, de siège social à B_____, chargée de la vente de ce bien, il s'agissait d'un chalet de 6 ½ pièces en cours de construction, avec jardin d'hiver, grande terrasse, 235 m² habitables, disponible en septembre 2006, pour le prix de 620 000 francs. Figurait dans ce dossier, outre les plans, un descriptif de construction établi par Z_____ SA en 2004 en qualité d'entrepreneur.

2.3 Au printemps 2006, X_____ et Y_____ se sont intéressés à l'achat de ce chalet par l'intermédiaire de L_____, courtier auprès de la société immobilière K_____ Sàrl. Le 12 mai 2006, alors qu'ils étaient domiciliés à B_____, ils ont passé, sous seing privé, une promesse de vente et d'achat avec C_____, portant sur l'acquisition de la parcelle n° xxx1 pour le prix de 545 000 fr., avec prise de possession au 1^{er} août 2006. Ce dernier, représenté par L_____, apparaît sur ce document en sa qualité de « propriétaire (promettant-vendeur) ». Il y est précisé que l'immeuble est construit conformément au descriptif contenu dans le dossier de vente et que le prix de vente convenu ne comprend ni le couvert à voitures, ni les volets, la cuisine, la cheminée, les carrelages, les sanitaires et meubles de bain, pas plus que les aménagements extérieurs.

2.4 Par contrat de prêt conclu le 25 août 2006, Z_____ SA s'est engagée à prêter aux époux X_____ et Y_____ la somme de 80 000 fr. (ou 50 000 euros) pour financer l'achat de la parcelle n° xxx1. Ce prêt était accordé pour une durée déterminée arrivant à échéance le 31 juillet 2007, avec un intérêt de 3,6 % dès le 1^{er} octobre 2006. Le 9 novembre 2006, le montant du prêt a été augmenté à 93 000 fr. (ou 58 000 euros). Selon C_____, cette somme représentait les fonds propres nécessaires à l'obtention du financement bancaire de l'acquisition de leur bien immobilier, que les époux X_____ et Y_____ n'ont pas été en mesure de rassembler.

Le chiffre 1 de cette convention était libellé comme suit :

La famille X_____ et Y_____ achète de Z_____ SA une maison sur parcelle xxx1 à H_____ 917 m2 selon promesse de 12.5.2006. Le prix de la parcelle est inclus dans le contrat officiel, mais mentionné à part et payé à C_____ de H_____ comme propriétaire. Mons. C_____ est gérant de Z_____ SA.

2.5 Par acte notarié du 9 novembre 2006 intitulé « acte de vente », C_____ a vendu aux époux X_____ et Y_____ la parcelle n° xxx1, comprenant « un chalet actuellement construit », pour le prix global de 665 000 fr., ventilé comme suit par les parties : 120 000 fr. pour la parcelle elle-même, à verser à son propriétaire C_____, et 545 000 fr. pour le chalet « actuellement réalisé », à payer à Z_____ SA. L'acte précisait que la prise de possession avait eu lieu le 1^{er} novembre précédent et qu'un procès-verbal de réception du chalet serait établi à la fin des travaux, le 5 décembre 2006, quand la régulation du système de pompe à chaleur serait terminée ainsi que certains travaux de finition, tels la pose des radiateurs dans les chambres d'étages, les contrôles de fonctionnement des installations électrique, sanitaire et de chauffage, ainsi que le remplacement d'une vitre cassée au salon.

Pour contester les constatations contenues dans cet acte authentique relatives à l'achèvement des travaux de construction du chalet, les époux X_____ et Y_____ tentent de tirer argument de la déclaration faite en procédure par C_____, pour qui seule la conception du chalet était réalisée lorsque le couple s'est intéressé à ce bien immobilier. Cette affirmation ne leur est pourtant d'aucun secours puisqu'elle se rapporte au printemps 2006, époque à laquelle ces derniers ont passé, sous seing privé, une promesse de vente et d'achat du chalet en construction. Or l'acte authentique a été conclu l'automne suivant et rien au dossier ne permet de dire que ces quelques mois n'ont pas permis d'achever l'édification de ce bâtiment. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des indications contenues dans l'acte notarié du 9 novembre 2006, au demeurant confirmées par la date de prise de possession du chalet au 1^{er} novembre précédent, qui elle n'est pas contestée. En effet, on voit mal une famille emménager dans un chalet dont la construction n'est pas terminée dans une large mesure.

2.6 Le 9 décembre 2006, C_____ a fait parvenir aux époux X_____ et Y_____ une liste des travaux encore à exécuter, répertoriés à la suite des séances de contrôle et de réception de leur chalet des 1^{er}, 5 et 6 décembre 2006. Il ressort de ce document, établi par l'intéressé pour le compte de Z_____ SA, que les travaux en question constituaient soit de menus travaux de finition, soit des retouches. Cette qualification, retenue par le premier juge, est contestée par les époux X_____ et Y_____, pour qui les travaux encore à exécuter étaient à l'évidence d'une certaine importance. Comme déjà relevé, il est douteux que ces derniers aient pris possession du chalet avant que le gros des travaux n'aient été terminés. Cette question n'a toutefois pas à être discutée plus avant, puisqu'elle n'a aucune incidence sur le sort de la cause (cf. consid. 5 ci-dessous).

Entre le 8 février 2007 et le 13 juin 2008, les époux X_____ et Y_____, puis leur mandataire, ont adressé à Z_____ SA toute une série de lettres faisant état du non-achèvement des travaux, ainsi que de l'existence d'un certain nombre de défauts. Les réponses à ces doléances ont été faites par C_____, sur papier à l'en-tête de la société Z_____ SA, à G_____, ou au nom de celle-ci.

2.7 Aux termes de son rapport du 6 septembre 2011, l'expert judiciaire a énuméré les travaux à exécuter pour une réalisation conforme de l'ouvrage litigieux et les a chiffrés au montant de 116 332 fr. 50. Dans son rapport complémentaire du 23 janvier 2012, l'expert a encore répertorié une moins-value de 2893 fr. pour des boiseries non vernies, un montant de 9500 fr. pour la pose d'une sous-couverture perméable à la vapeur sur la toiture qui n'a pas été exécutée, ainsi qu'un montant de 1600 fr. relatif aux travaux propres à prévenir le gel de l'arrivée d'eau au réservoir de chasse dans les toilettes visiteurs, sises au rez-de-chaussée supérieur, portant ainsi à 130 325 fr. 50 le prix total de réfection du chalet.

2.8 Entendu en procédure en sa qualité de représentant de Z_____ SA, C_____ a indiqué que cette dernière avait construit près de 350 maisons en Valais. Les personnes qui ont acquis l'une de ces constructions et qui ont été entendues en cours d'instruction ont toutes relevé avoir eu pour interlocuteurs tant C_____ que Z_____ SA et n'avoir pas bien su faire la différence entre qui faisait quoi. La confusion générée par cette situation est confirmée par le courtier L_____, qui a travaillé de nombreuses années avec eux, et qui a relevé avoir reçu des fax de l'un ou de l'autre, ce qui rendait la distinction difficile.

III. Considérant en droit

3. Pas plus que devant le premier juge, les appelants ne contestent être liés à l'appelée par un contrat de prêt au sens des art. 312 ss CO et lui devoir, à ce titre, le montant de 93 000 fr. avec intérêt conventionnel au taux de 3,6 % du 1^{er} octobre 2006 au 31 juillet 2007 et avec intérêt moratoire au taux de 5 % dès le 1^{er} août 2007, objet de la poursuite n° xxx de l'Office des poursuites du district de B_____. Il y a lieu d'en prendre acte, sans discuter plus avant cette question.

4. Pour s'opposer au paiement de la dette qu'ils reconnaissent envers l'appelée, les appelants allèguent qu'ils sont en droit d'élever en compensation, à due concurrence, une créance en garantie pour les défauts du chalet construit sur la parcelle qu'ils ont acquise par acte notarié du 9 novembre 2006, à hauteur de 130 000 fr., ainsi qu'une créance en dommages-intérêts, à hauteur de 20 000 francs.

4.1 A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Pour qu'il y ait compensation, la loi exige ainsi un rapport de réciprocité entre deux personnes, qui sont chacune titulaire d'une prétention contre l'autre. En d'autres termes, il faut que chaque partie soit à la fois créancière et débitrice l'une de l'autre (arrêt 4C.334/2001 du 15 janvier 2002 consid. 2a, et réf. cit.). La compensation éteint alors les deux dettes qui sont opposées, à concurrence de celle qui est la plus faible en valeur (ATF 134 III 643 consid. 5.5.1).

Pour que le mécanisme de la compensation entre en jeu, deux créances en rapport de réciprocité doivent ainsi exister, dont sont titulaires l'auteur de la compensation pour l'une, le destinataire de la déclaration de compensation pour l'autre (JEANDIN, Commentaire romand, 2^e éd., 2012, n. 5 ad art. 120 CO; PETER, Commentaire bâlois, 4^e éd., 2012, n. 2 ad art. 120 CO). Du moment que l'appelée est, on l'a vu, titulaire d'une créance contre les appelants, il sied de vérifier si ces derniers détiennent bien une créance contre elle.

4.2 L'appelée conteste que tel soit le cas. Elle se défend d'être débitrice envers les appelants des créances en garantie pour les défauts et en dommages-intérêts élevées

en compensation, en se prévalant de son défaut de légitimation passive, faute d'avoir été partie au contrat passé en la forme authentique le 9 novembre 2006.

4.2.1 Le premier juge a considéré que le fondement des créances invoquées par les appelants découlait bien de ce contrat, intitulé « acte de vente ». Aux termes d'une motivation juridique confuse dont il n'est pas aisé de cerner les contours, les demandeurs ne semblent pas discuter cette analyse devant la cour de céans. En particulier, ils ne prétendent pas avoir été liés directement à l'appelée par un contrat d'entreprise au sens des art. 363 et ss CO, selon lequel cette dernière se serait engagée à exécuter pour leur compte l'ouvrage prétendument défectueux. A bien les comprendre toutefois, ils paraissent se prévaloir d'une éventuelle responsabilité précontractuelle découlant d'une promesse de contracter un contrat d'entreprise. Outre que l'on ne voit nullement au dossier une promesse de ce type - la seule promesse conclue par les appelants le 12 mai 2006 portant sans équivoque possible sur un contrat de vente et d'achat d'un bien immobilier - ces derniers n'allèguent ni ne démontrent l'existence et l'ampleur de leur préjudice précontractuel (sur cette notion, cf. KUONEN, La responsabilité précontractuelle, 2007, n. 1830 ss), en sorte que l'on ne pourrait de toute façon retenir aucune créance susceptible d'être élevée en compensation découlant d'une telle responsabilité.

Les appelants s'opposent, par contre, à la qualification juridique donnée par le juge de district au contrat conclu le 9 novembre 2006. Selon eux, il ne s'agirait pas d'un simple contrat de vente d'un bien immobilier, mais bien plutôt d'un contrat portant sur la livraison d'une chose future. Cette problématique souffre toutefois de rester indéfinie, à ce stade du raisonnement. En effet, la question juridique à résoudre porte sur la titularité des créances élevées en compensation. A cet égard, il est sans importance de qualifier ce contrat de pur contrat de vente, comme l'a fait le premier juge, plutôt que de contrat mixte qui combine des éléments du contrat de vente et du contrat d'entreprise, comme semblent le soutenir les appelants, qui prétendent que la construction du chalet n'était pas terminée lorsqu'ils l'ont acquis. Cette délimitation n'aurait, en effet, d'importance que si l'on devait définir à quel droit devrait être soumise la garantie pour les défauts du bâtiment objet de l'acte précité (ATF 118 II 142 consid. 1a ; GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, n. 349 p.110 ; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, n. 4241 p. 636), ce qui n'aura pas à être examiné dans la présente cause, comme on le verra ci-après. Partant, il n'y a pas lieu de trancher cette question.

4.2.2 Il ressort des faits tels que retenus par le premier juge et non contestés en appel, que l'acte authentique du 9 novembre 2006 désigne comme partie venderesse C_____. Cette désignation est on ne peut plus claire. Elle est, de plus, parfaitement logique, puisqu'il résulte des actes de la cause que c'est lui qui était propriétaire de la parcelle n° xxx1, fonds sur lequel a été érigé le chalet litigieux et, partant, propriétaire de cette construction en vertu du principe de l'accession (cf. sur cette notion, STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4^e éd., 2012, n. 1622 et 1624). Il était donc le seul à pouvoir valablement en disposer, à l'exclusion de l'appelée. C'est d'ailleurs à son nom qu'a été établie la promesse de vente passée sous seing privé le 12 mai 2006, en sa qualité de propriétaire, promettant-vendeur. C'est également en

cette qualité qu'il s'est vu allouer, dans l'acte de vente du 9 novembre 2006, un montant de 120 000 fr. pour la parcelle n° xxx1, le solde du prix de vente, soit 545 000 fr. correspondant à la valeur du chalet, devant être payé à l'intimée. Aucun élément du dossier ne permet de penser que la désignation de C_____ comme partie venderesse à l'acte litigieux ne correspondait pas à la volonté réelle des parties. Les appelants ne l'ont d'ailleurs jamais prétendu. Ils ont certes invoqué la confusion engendrée par la position particulière de C_____, qui, en plus d'être le propriétaire de la parcelle qu'ils ont acquise, était gérant de la société appelée, chargée des travaux de construction du chalet litigieux, et utilisait le papier à lettres de cette dernière pour correspondre avec eux. Avec le premier juge, il convient de leur en donner acte, d'autant que le trouble provoqué par ce mélange des genres a été relevé en procédure par d'autres personnes qui sont entrées en relation contractuelle avec C_____ et l'appelée. Il n'en demeure pas moins que cette ambiguïté a été levée une première fois lors de la signature de la promesse de vente et définitivement lors de l'instrumentation de l'acte authentique du 9 novembre 2006, au cours duquel C_____ a comparu en qualité de propriétaire de la parcelle n° xxx1 sur laquelle était érigé le chalet litigieux, ce qui n'a pas pu échapper aux appelants.

La situation est donc parfaitement limpide : l'acte authentique instrumenté le 9 novembre 2006 l'a été exclusivement entre C_____ et les appelants. L'intimée n'ayant aucunement été partie à cet acte, les créances qui pourraient éventuellement en découler ne sauraient être élevées en compensation à son encontre, faute de rapport de réciprocité entre les parties à la présente procédure.

Certes, les parties à l'acte de vente sont convenues du paiement d'un montant de 545 000 fr. en faveur de Z_____ SA. La clause y relative n'exprime cependant qu'une stipulation pour autrui (art. 112 CO). Même si celle-ci devait être qualifiée de parfaite, les appelants ne pourraient compenser la créance de l'appelée avec une créance contre C_____, à défaut de réciprocité des créances (TEVINI/DU PASQUIER, Commentaire romand, 2^e éd., 2012, n. 19 ad art. 112 CO).

5. Pour tenter d'échapper à cette conclusion, les appelants se prévalent du principe de la transparence et invoquent la levée du voile corporatif (Durchgriff).

5.1 Lorsqu'une personne fonde une société - telle une société anonyme ou une société à responsabilité limitée -, il faut en principe considérer qu'il y a deux sujets de droit distincts avec des patrimoines séparés : la personne physique d'une part et la société d'autre part. Malgré l'identité entre la société et son actionnaire unique, on les traite en principe comme des sujets de droit distincts (ATF 128 II 329 consid. 2.4, et réf. cit.).

Selon la théorie de la transparence, on ne peut pas s'en tenir dans tous les cas à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe en réalité pas deux entités indépendantes, du moment que la société est un simple instrument dans la main de son auteur, lequel,

économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit dès lors admettre, à certains égards, conformément à la réalité économique, qu'il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre. Ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la dualité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes (art. 2 al. 2 CC ; arrêt 1B_274/2012 du 11 juillet 2012 consid. 2.2, et réf. cit.). Ainsi, l'indépendance juridique entre l'actionnaire unique et la société anonyme ne peut pas être invoquée dans un but qui ne mérite pas la protection de la loi, comme par exemple pour éluder un contrat, une prohibition de concurrence ou encore pour contourner une interdiction (arrêts 4A_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1; 4A_384/2008 du 9 décembre 2008 consid. 4.1, in SJ 2009 I p. 424; cf. également : arrêts 5A_175/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3.4; 4C.15/2004 du 12 mai 2004 consid. 5.2).

L'application du principe de la transparence suppose donc, tout d'abord, qu'il y ait identité des personnes, conformément à la réalité économique, ou, en tout cas, la domination économique d'un sujet de droit sur l'autre. Il faut ensuite que la dualité soit invoquée de manière abusive, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié (arrêt 1B_274/2012 du 11 juillet 2012 consid. 2.2, et réf. cit.).

La transparence peut aller soit dans le sens d'une prise en compte de l'actionnaire unique en plus de la société (levée directe du voile corporatif), soit dans le sens d'une prise en compte de la société en plus de l'actionnaire unique (levée inversée du voile corporatif) (RUEDIN, Droit des sociétés, 2^e éd., 2007, n. 748 p. 142 et 143).

5.2 En l'occurrence, c'est la levée inversée du voile corporatif qui est invoquée par les appelants, à savoir la prise en compte de la société appelée pour des créances relatives à son actionnaire C_____. La première condition pour l'application du principe de la transparence n'est toutefois pas réalisée. Il ressort certes de l'historique de l'actionnariat de l'appelée que, durant une période de vingt ans, le 92 % des actions était entre les mains d'une seule personne, un certain I_____, ce qui pourrait être constitutif d'une mainmise économique d'une personne juridique sur la société anonyme, préalable nécessaire à l'application du principe de la transparence (sur ce point, cf. arrêts 5A_175/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3.4 et 4A_384/2008 du 9 décembre 2008 consid. 4.1). A supposer que tel soit le cas, cette domination économique ne saurait pas, pour autant, être imputée à C_____. Il n'est, en effet, pas établi qu'il était le véritable ayant droit économique de ces actions, en vertu, notamment, d'un contrat de fiducie le liant à I_____. En tout état de cause, et même si l'existence d'un tel contrat avait été démontrée, la solution ne serait pas différente. Pour que le principe de la transparence puisse être invoqué, il ne suffit pas de mettre en évidence la position dominante d'un actionnaire sur la société à un moment donné de la vie de cette dernière. Encore faut-il apporter la preuve que cette domination existait au moment de l'ouverture de l'action (HOVAGEMYAN, Transparence et réalité économique des sociétés, 1994, n. 11b p. 26). Tel n'est à l'évidence pas le cas en l'espèce. En septembre 2008, lorsque les appelants ont porté leur différend devant le Tribunal de B_____, le capital-actions de la société appelée, porté à 100 000 fr. dès le mois de mars 2008, était réparti entre six actionnaires différents. Pour sa part, C_____ ne détenait que le 22 % des actions de l'appelée, ce qui ne

constitue de loin pas une position dominante économiquement parlant. Partant, il ne saurait être question de faire abstraction de la dualité juridique existant entre l'appelée et ce dernier, comme le souhaiteraient les appelants, l'une des deux conditions cumulatives d'application de la levée directe du voile corporatif n'étant pas réalisée.

A cet égard, l'on relèvera, avec le premier juge, qu'il ressort clairement de l'acte authentique du 9 novembre 2006 que celui-ci a été conclu par C_____ personnellement, en sa qualité de propriétaire de la parcelle cédée, et qu'à cette occasion, pas plus l'intéressé que l'appelée n'ont cherché à créer une confusion entre eux pour tenter d'en tirer un profit illégitime. Il n'y a donc aucune trace d'abus de droit de la part de l'appelée à se prévaloir de l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes pour s'opposer aux prétentions découlant de cet acte. La véritable raison pour laquelle les appelants ont dirigé ces créances contre l'appelée par le biais de la compensation, en lieu et place de C_____ qui était leur seul cocontractant, tient à leur désir d'éluider les obligations résultant du contrat de prêt conclu avec la défenderesse. Un tel intérêt procédural ne suffit toutefois pas pour qu'il soit fait abstraction de la dualité des sujets.

Aussi le premier juge est-il parvenu à juste titre à la conclusion que l'appelée n'est pas la débitrice des créances élevées en compensation à concurrence du montant du prêt octroyé aux appelants et que, faute de légitimation passive, elle ne saurait être condamnée à payer le solde de ce montant réclamé à titre reconventionnel.

6. Il résulte de ce qui précède que l'appel, entièrement mal fondé, doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire de statuer sur l'existence des défauts invoqués.

7.

7.1 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 la juridiction inférieure (cf. consid. 14 du jugement entrepris), les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 13, 16 al. 1 LTar) à 18 300 fr., sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux. Ces derniers verseront en outre, solidairement entre eux, une indemnité de 13 400 fr. à l'appelée à titre de dépens et lui rembourseront ses avances de frais, à hauteur de 5550 francs.

7.2

7.2.1 En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 16 et 19 LTar). En l'espèce, eu égard à la valeur litigieuse déterminante pour arrêter les frais, fixée à 150 000 fr. en application de l'art. 94 al. 2 CPC (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 11 et n. 24 ss ad art. 95 CPC), au degré de difficulté ordinaire de la cause, circonscrite à la question de la légitimation passive de l'appelée, ainsi qu'aux 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 1800 francs. Ils sont mis

à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

7.2.2 Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). Ils varient entre 4440 fr. et 6160 fr. (40 % de 11 100 fr., respectivement de 15 400 fr.; art. 32 al. 1 LTar). Lorsqu'il y a une disproportion évidente entre la rémunération due selon le tarif et le travail effectif du conseil juridique, les honoraires de ce dernier peuvent être ramenés au-dessous du minimum prévu (art. 29 al. 2 LTar). L'activité du conseil de l'appelée a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une réponse, circonscrite, elle aussi, à la question de la légitimation passive de sa mandante. Eu égard au degré ordinaire de difficulté de la cause, à la situation financière des parties et au travail effectif de M^e Favre, il convient de ramener ses honoraires en deçà du minimum prévu par le tarif et de les arrêter à 2600 fr., débours compris. Ces derniers sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté; le jugement du 20 novembre 2012 est confirmé ; en conséquence, il est statué :

1. L'action en libération de dette et l'action en garantie des défauts et en dommages-intérêts déposées le 18 septembre 2008 par X_____ et Y_____ sont rejetées.
2. L'opposition formée par Y_____ à la poursuite n° 33474 de l'office des poursuites et faillites de B_____ est définitivement levée à concurrence de 93 000 fr. avec intérêt conventionnel au taux de 3,6 % du 1^{er} octobre 2006 au 31 juillet 2007 et avec intérêt moratoire au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} août 2007.
3. Toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées.
4. Les frais de justice, par 20 100 fr., sont mis à la charge de X_____ et Y_____, solidairement entre eux.
5. X_____ et Y_____, solidairement entre eux, verseront à Z_____ SA un montant de 5550 fr. à titre de remboursement d'avances et une indemnité de 16 000 fr. à titre de dépens.

Sion, le 19 mai 2014