

C1 18 65

**JUGEMENT DU 9 AVRIL 2021**

**Le juge I du district de Sion**

M. François Vouilloz, juge ; Me Elodie Schiess, greffière,

**en la cause**

**V** \_\_\_\_\_, et **W** \_\_\_\_\_, demandeurs, représentés par Maître M \_\_\_\_\_,

**contre**

**X** \_\_\_\_\_, aussi au bénéfice de la cession des droits de **Y** \_\_\_\_\_ **SA en liquidation**, et **Z** \_\_\_\_\_ **SA**, défendeurs, représentés par Maître N \_\_\_\_\_.

(autres obligations)

## Procédure

**A.** Par demande en paiement du 26 février 2018 (p. 2 ss), Me M \_\_\_\_\_, agissant pour V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, a ouvert action contre Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, et X \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, en concluant :

1. X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ SA sont reconnus devoir payer aux demandeurs, solidairement entre eux ou individuellement dans la proportion que justice dira, le montant de Fr. x'xxx'xxx avec intérêts à 5% dès le 30 août 2016.
2. Les frais de procédure, de jugement et de conciliation ainsi qu'une équitable indemnité de dépens sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et des sociétés Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ SA solidairement entre eux.

Le 1<sup>er</sup> mars 2018, les parties ont été invitées à se déterminer sur la possibilité de porter l'action directement devant le Tribunal cantonal au sens de l'art. 8 CPC, la valeur litigieuse de la présente affaire étant supérieure à 100'000 fr. (p. 185). Les parties ont aussi été informées que, considérant la valeur litigieuse de x'xxx'xxx fr. et l'importante difficulté de la cause, le montant probable des frais pouvait être estimé à 62'000 francs. Le tribunal a également indiqué qu'avec les frais de la procédure d'appel (40%) (24'800 fr.), les frais totaux cantonaux étaient estimés à 86'800 francs. Quant aux honoraires totaux cantonaux (deux instances), ceux-ci étaient estimés, compte tenu des honoraires de la procédure d'appel (40%), à 60'200 fr. pour chaque avocat (43'000 fr. + 17'200 fr.) (p. 186 ss).

Interpellée sur ce point, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué, dans son courrier du 8 mars 2018, que V \_\_\_\_\_ souhaitait que l'action soit instruite et jugée par le tribunal du district de Sion et a requis le fractionnement des avances de frais (p. 193). Le 13 mars suivant, un délai de 20 jours a été imparti à Me M \_\_\_\_\_ pour effectuer l'avance de xx'xxx fr. (p. 197).

**B.** Egalement le 13 mars 2018, Me C \_\_\_\_\_ s'est constitué pour Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, et X \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, et a requis une prolongation du délai de réponse (p. 203 ss). Par ordonnance du 14 mars 2018, ce délai a été prolongé de 20 jours (p. 208).

Le 27 mars 2018, Me M \_\_\_\_\_ a contesté la capacité de postuler de Me C \_\_\_\_\_ en raison de la non-conformité de son mandat aux règles de la LLCA (p. 209 ss). Le 27 mars 2018 encore, Me M \_\_\_\_\_ a requis que les avances de frais

soient fractionnées en deux versements (xx'xxx fr. d'ici au 15 avril 2018 et le solde de xx'xxx fr. d'ici au 30 avril 2018) (p. 218). Le 29 mars 2018, le tribunal a admis la requête de Me M \_\_\_\_\_ (p. 220). Le 3 avril 2018, Me C \_\_\_\_\_ a indiqué ne plus représenter les intérêts de X \_\_\_\_\_ (p. 221). Le 5 avril 2018, le tribunal a imparti aux défendeurs un délai de 30 jours pour déposer leur réponse (p. 223).

Le 16 avril 2018, V \_\_\_\_\_ a fait l'avance de xx'xxx fr., puis le 4 mai 2018 de xx'xxx fr. (p. 224 ss). Il a ainsi payé xx'xxx fr. au lieu des xx'xxx fr. initialement prévus.

**C.** Le 7 mai 2018, Me N \_\_\_\_\_ s'est constitué pour les défendeurs. Il a soulevé l'incompétence ratione fori pour Y \_\_\_\_\_ SA (p. 227). Me N \_\_\_\_\_, agissant pour Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, a conclu à l'encontre de V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, tous deux à B \_\_\_\_\_ (p. 263) :

A. Conclusions pour X \_\_\_\_\_

1. La demande en paiement introduite le 26 février 2018 à l'encontre de X \_\_\_\_\_ par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ est purement et simplement rejetée.

2. Les frais de procédure et de jugement, y compris une juste et équitable indemnité pour dépens, sont mis intégralement à la charge des parties demanderesse, solidairement entre elles.

B. Conclusions pour Y \_\_\_\_\_ SA

3. La demande en paiement introduite le 26 février 2018 par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ à l'encontre de Y \_\_\_\_\_ SA est déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée.

4. L'exception d'incompétence ratione loci invoquée par Y \_\_\_\_\_ SA est admise. Il est donc prononcé immédiatement l'irrecevabilité de la demande en paiement introduite par les demandeurs à l'encontre de Y \_\_\_\_\_ SA.

5. Les frais de procédure et de jugement, y compris une juste et équitable indemnité pour dépens, sont mis intégralement à la charge des parties demanderesse, solidairement entre elles.

C. Conclusions pour Z \_\_\_\_\_ SA

6. La demande en paiement introduite le 26 février 2018 par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ à l'encontre de Z \_\_\_\_\_ SA est rejetée.

7. Les frais de procédure et de jugement, y compris une juste et équitable indemnité pour dépens, sont mis intégralement à la charge des parties demanderesse, solidairement entre elles.

Le 9 mai 2018, le tribunal a imparti un délai de 30 jours à Me M \_\_\_\_\_ pour déposer sa réplique (p. 608).

**D.** Egalement le 9 mai 2018, le tribunal a imparti un délai de 10 jours à Me M \_\_\_\_\_ pour déposer sa détermination sur l'exception d'incompétence ratione fori pour Y \_\_\_\_\_ SA, soulevée par Me N \_\_\_\_\_ (C3 18 xxx). Interpellé par Me M \_\_\_\_\_, le tribunal a confirmé, le 15 mai 2018, que la cause C3 18 xxx portait uniquement sur la question de l'incompétence ratione loci.

Le 16 mai 2018, agissant pour V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, Me M \_\_\_\_\_ s'est déterminée sur l'incident soulevé par Y \_\_\_\_\_ SA et a conclu :

1. La compétence ratione loci du Tribunal du district de Sion s'agissant de la société Y \_\_\_\_\_ SA est admise.

2. Les frais judiciaires et les dépens de la procédure incidente sont à la charge de Y \_\_\_\_\_ SA, subsidiairement sont renvoyés en fin de cause au fond C1 18 xxx.

Un délai de quinze jours a été imparti à la partie adverse pour se déterminer. Le 6 juin 2018, Me N \_\_\_\_\_, agissant pour Y \_\_\_\_\_ SA, a conclu à l'irrecevabilité de l'action introduite à l'encontre de sa mandante.

Le 6 juin 2018, le tribunal a statué sur la compétence ratione loci à l'égard de Y \_\_\_\_\_ SA (C3 18 xxx) :

1. L'exception d'incompétence ratione loci est rejetée.
2. Les frais, par xxx fr., sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_ SA.
3. Y \_\_\_\_\_ SA versera xxx fr. à V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, à titre de dépens.

Le 8 juin 2018, Me N \_\_\_\_\_ a formé appel contre cette décision (p. 615).

Le 12 juin 2018, Me M \_\_\_\_\_ a requis du tribunal une prolongation de délai de 30 jours pour déposer sa réplique (p. 625). Le 14 juin 2018, le tribunal a fait suite à cette demande (p. 627). Le 13 juillet 2018, Me M \_\_\_\_\_ a requis du tribunal une dernière prolongation de délai (p. 628). Le délai a été prolongé de 10 jours (p. 630).

**E.** Le 24 août 2018, Me M \_\_\_\_\_ a déposé sa réplique, en maintenant les conclusions de son mémoire-demande du 26 février 2018 (p. 631 ss).

Le 28 août 2018, le tribunal a imparti un délai de 30 jours à Me N \_\_\_\_\_ pour déposer sa duplique (p. 656). Le 10 septembre 2018, Me N \_\_\_\_\_ a déposé sa duplique, en maintenant ses conclusions précédentes (p. 657 ss).

**F.** Le 13 septembre 2018, le tribunal a fixé aux parties un délai de 5 jours pour indiquer leurs disponibilités en octobre, novembre et décembre 2018 (p. 661). Le 17 septembre 2018, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué ses disponibilités (p. 662). Le 18 septembre 2018, Me N \_\_\_\_\_ a indiqué ses disponibilités (p. 663). Le 26 septembre 2018, le tribunal a cité les parties aux débats d'instruction fixés au 12 décembre 2018 à 14 heures 30 (p. 664).

Le 10 décembre 2018, Me M \_\_\_\_\_ a confirmé au tribunal qu'un interprète n'était pas nécessaire pour la séance appointée au 12 décembre 2018 (p. 666). Lors des débats d'instruction du 12 décembre 2018, Me M \_\_\_\_\_ a allégué un fait nouveau (all.

222). Les parties ont proposé leurs moyens de preuve et ont conclu au maintien de leurs conclusions prises précédemment (p. 671 ss).

**G.** Le tribunal a rendu son ordonnance de preuves le 13 décembre 2018 (p. 679 ss). Un unique délai de 30 jours a été fixé aux parties pour déposer leurs propositions de questionnaires pour les parties, les témoins et l'expert, avec toutes les traductions nécessaires, mais également les documents et pièces dont le dépôt avait été requis ou proposé. Des avances de 500 fr. pour les parties demanderessees et de 1'000 fr. pour les parties défenderesses ont été requises pour les frais d'administration de preuves (p. 685 s.). Le 18 décembre 2019, Me N \_\_\_\_\_ a fait l'avance de 1'000 francs.

Par ordonnance du 19 décembre 2018, le tribunal a imparti un délai de 10 jours à toutes les personnes ou autorités appelées à fournir des renseignements pour déposer les documents requis (p. 687 ss), à savoir à la Banque D \_\_\_\_\_, à E \_\_\_\_\_ SA, au Service de la population et des migrations (SPM), à Maître F \_\_\_\_\_, au Bureau d'architecture G \_\_\_\_\_, à la Communauté des copropriétaires de la PPE de l'immeuble « H \_\_\_\_\_ » sis Chemin xxx à B \_\_\_\_\_, au bureau d'ingénieurs civils I \_\_\_\_\_ SA, ainsi qu'au Service juridique du Registre foncier (SJRF).

Le 21 décembre 2018, la Banque D \_\_\_\_\_ a sollicité une prolongation de délai pour déposer les documents requis (p. 704 et 713). Ce même jour, le tribunal a fait suite à cette requête et a prolongé le délai au 15 janvier 2019 (p. 706). Le 21 décembre 2018 également, Me F \_\_\_\_\_ a lui aussi sollicité une prolongation de délai (p. 711). Le délai a été prolongé au 14 janvier 2019 (p. 715). Le 21 décembre 2018, I \_\_\_\_\_ SA a déposé son dossier (p. 716 ss), tout comme le Service de la population et des migrations (SPM) (p. 767). Le 27 décembre 2018, le Service juridique du Registre foncier (SJRF) a déposé son dossier (p. 769 ss). Le 27 décembre 2018, E \_\_\_\_\_ SA a adressé un courrier au tribunal (p. 774 ss). Le 28 décembre 2018, G \_\_\_\_\_ Sàrl a déposé son dossier (4 cartons format A4 et une clé USB) (p. 708).

Par correspondance datée du 3 janvier 2019, la Banque D \_\_\_\_\_ a sollicité du tribunal l'interpellation des avocats des parties concernées, afin d'obtenir davantage de précisions sur les pièces requises dans le cadre de la production du dossier de X \_\_\_\_\_ (p. 781). Le 8 janvier 2019, Me M \_\_\_\_\_ a fait l'avance de 500 fr. (p. 784). Le 10 janvier 2019, Me N \_\_\_\_\_ a adressé un courrier au tribunal relatif à la

correspondance de E \_\_\_\_\_ SA datée du 27 décembre 2018 (p. 789). Le 11 janvier 2019, le tribunal a imparti au Service juridique du Registre foncier un délai de dix jours pour déposer le dossier intégral relatif à la demande LFAIE déposée par le notaire Me F \_\_\_\_\_, en lien avec l'acte de vente du 24 décembre 2004, avec toutes les annexes (p. 792). Ce même jour, le tribunal a également sollicité de la part de E \_\_\_\_\_ SA le dépôt, dans le délai de dix jours, de l'intégralité des comptes bancaires de V \_\_\_\_\_, avec toutes les annexes, ainsi que du compte bancaire de X \_\_\_\_\_, en relation avec V \_\_\_\_\_, avec toutes les annexes (p. 794 s.).

Le 14 janvier 2019, Me F \_\_\_\_\_ a déposé son dossier relatif à l'acte de vente du 24 décembre 2004, passé entre X \_\_\_\_\_, d'une part, et V \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_, d'autre part (p. 797 ss). Le 16 janvier 2019, Me N \_\_\_\_\_ a déposé les questionnaires pour les parties et les témoins, des copies d'actes (27 juin 2008, 24 décembre 2004) et un dossier complet de plans (p. 812 ss). Le 17 janvier 2019, Me M \_\_\_\_\_ a déposé des déterminations, notamment en relation avec les pièces produites (p. 925 ss). Le 18 janvier 2019, le tribunal a encore relancé E \_\_\_\_\_ SA et les avocats des parties (p. 931 ss). Le 22 janvier 2019, E \_\_\_\_\_ SA a encore requis des précisions (p. 939). Le 23 janvier 2019, le SJRF a requis une nouvelle prolongation de délai de dix jours, laquelle a été accordée (p. 941). Le 25 janvier 2019, le SJRF a transmis au tribunal son dossier relatif à la demande LFAIE, déposée par le notaire F \_\_\_\_\_, en lien avec l'acte de vente du 24 décembre 2004, avec les annexes (p. 948 ss).

Faisant suite à l'ordonnance du tribunal du 18 janvier 2019, Me M \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 28 janvier 2019 au sujet de l'adresse de la copropriété en PPE K \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_ (p. 970). Un délai de 10 jours a été imparti à la partie adverse pour se déterminer. Le 28 janvier 2019 encore, Me M \_\_\_\_\_ a requis une prolongation de délai de 20 jours, à laquelle le tribunal a donné suite (p. 972 ss). Le lendemain, elle a consulté le dossier (p. 974). Le 30 janvier 2019, Me N \_\_\_\_\_ a communiqué des précisions et des pièces (p. 975 ss).

Le 1<sup>er</sup> février 2019, respectivement le 4 février 2019, le tribunal a encore relancé E \_\_\_\_\_ SA et le SJRF et leur a imparti un nouveau délai de 10 jours pour déposer les documents requis (p. 990 ss). Le 6 février 2019, Me M \_\_\_\_\_ a communiqué des précisions sur les moyens de preuve (p. 996 ss). Le tribunal a imparti un délai de 10 jours à la partie adverse pour se déterminer. Dans sa correspondance du 6 février 2019, le SJRF a indiqué avoir déjà transmis les trois dossiers en sa possession et ne

pas avoir d'autre dossier LFAIE (p. 1003 ss). Le 18 février 2019, Me M \_\_\_\_\_ a requis une ultime prolongation de délai ; le délai a été prolongé de 10 jours (p. 1008 ss). Dans le délai qui lui était imparti pour se déterminer, Me N \_\_\_\_\_ s'est exprimé, par courrier daté du 19 février 2019, sur les correspondances de Me M \_\_\_\_\_ des 28 janvier 2019 et 6 février 2019 (p. 1021 ss). Le 19 février 2019 encore, E \_\_\_\_\_ SA a communiqué le résultat de ses recherches (p. 1018 s.). Le 20 février 2019, le tribunal a encore relancé la Communauté des copropriétaires de la PPE de l'immeuble K \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, en lui impartissant un délai de 10 jours pour fournir les documents requis (p. 1016).

**H.** Par décision du 22 février 2019, le tribunal a rejeté l'exception d'incompétence ratione loci de Y \_\_\_\_\_ SA (C3 19 xxx) (p. 1026 ss).

Le 28 février 2019, Me M \_\_\_\_\_ a notamment déposé les questionnaires pour les parties, les témoins et l'expert (p. 1041 ss). Le 5 mars 2019, Me M \_\_\_\_\_ a consulté le dossier (p. 1063). Le 18 mars 2019, le tribunal a encore relancé la PPE K \_\_\_\_\_ (p. 1067). Le 22 mars 2019, L \_\_\_\_\_, pour la PPE K \_\_\_\_\_, a déposé des avis de crédit (p. 1069 ss).

Le 5 avril 2019, le tribunal a requis les disponibilités des avocats (p. 1077), ainsi que le solde des questionnaires et des pièces (p. 1078 s.). Le même jour, le tribunal a informé la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de O \_\_\_\_\_ qu'il envisageait de la désigner en qualité d'expert dans la cause SIO C1 18 xxx et l'a invitée à se déterminer à ce sujet dans le délai de 10 jours, cette dernière étant tenue, en cas de réponse positive, de communiquer au tribunal une estimation précise de ses frais et honoraires (p. 1080). Le 10 avril 2019, sur proposition des avocats, la séance d'audition des témoins a été fixée au 7 mai 2019 et celle d'audition des autres témoins et des parties au 28 mai 2019 (avec l'interprète, P \_\_\_\_\_) (p. 1087 ss). Le 11 avril 2019, Me Q \_\_\_\_\_, cité à comparaître en qualité de témoin, a requis une dispense de comparution (p. 1092). Le 11 avril 2019 encore, le Dr R \_\_\_\_\_, responsable de recherche auprès de l'Ecole des sciences criminelles de l'Université de O \_\_\_\_\_, a informé le tribunal qu'il était disposé à réaliser l'expertise requise et a sollicité, à cette fin, que lui soient remis l'exemplaire original du contrat de bail à loyer, ainsi que plusieurs documents signés pour les comparer à la signature contestée (p. 1094). Par ordonnance du 12 avril 2019, le tribunal a imparti un délai de 10 jours aux parties pour déposer les documents requis par l'expert (p. 1095).

Le 15 avril 2019, Me M \_\_\_\_\_ a été invitée à fournir, dans le délai de 7 jours, une avance de x'xxx fr. destinée à couvrir les frais d'expertise (p. 1097). Ce même jour, le tribunal a informé S \_\_\_\_\_, architecte diplômé epfl/sia, de son souhait de le désigner en qualité d'expert dans la cause SIO C1 18 xxx et l'a invité à se déterminer à ce sujet dans les 5 jours, sollicitant par ailleurs de sa part l'établissement d'un devis en cas de réponse favorable (p. 1099). Le 15 avril 2019 encore, Me N \_\_\_\_\_ a déposé les questionnaires et a indiqué avoir déposé toutes les pièces en sa possession, précisant par ailleurs que son mandant ne disposait pas de l'original du contrat de bail à loyer (p. 1102 ss). Par courrier du 16 avril 2019, Me N \_\_\_\_\_ a informé une nouvelle fois le tribunal que X \_\_\_\_\_ n'était pas en possession de l'original du contrat de bail à loyer et que, dans l'hypothèse où il demeurerait en possession de documents signés par V \_\_\_\_\_, il déposerait dites pièces en cause (p. 1127). Le 22 avril 2019, l'architecte S \_\_\_\_\_ a refusé d'effectuer l'expertise (p. 1132). Le 29 avril 2019, le Conservateur du Registre foncier de B \_\_\_\_\_, Me T \_\_\_\_\_, a requis une dispense de comparaître (p. 1134). Le 29 avril 2019 encore, V \_\_\_\_\_ a effectué l'avance de x'xxx fr. (p. 1144).

Le 1<sup>er</sup> mai 2019, les auditions en qualité de témoins de Me T \_\_\_\_\_ et de Me Q \_\_\_\_\_ ont été renvoyées à nouvelle assignation (p. 1142 s.). Le 6 mai 2019, Me N \_\_\_\_\_ a indiqué avoir pris acte de l'impossibilité pour l'architecte S \_\_\_\_\_ de réaliser l'expertise sollicitée et a indiqué que son mandant laissait au tribunal le choix de la désignation d'un autre expert (p. 1175). Ce même jour, le tribunal a désigné le Dr R \_\_\_\_\_ en qualité d'expert et lui a imparti un délai au 30 juin 2019 pour remettre son rapport d'expertise (p. 1145). Le 7 mai 2019, Me N \_\_\_\_\_ a consulté le dossier (4 cartons de l'architecte) (p. 1150).

I. Lors de la séance du 7 mai 2019, ont été entendus les témoins AA \_\_\_\_\_ (p. 1151 ss), BB \_\_\_\_\_ (p. 1154 ss), CC \_\_\_\_\_ (p. 1156 ss), Me F \_\_\_\_\_ (p. 1159 ss), DD \_\_\_\_\_ (p. 1162 ss) et G \_\_\_\_\_ (p. 1164 ss). Egalement à la séance du 7 mai 2019, Me N \_\_\_\_\_ a proposé, comme expert, l'architecte EE \_\_\_\_\_, à FF \_\_\_\_\_, ou l'architecte GG \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_ (p. 1155). Les avocats ont maintenu les auditions de Me T \_\_\_\_\_, de Me Q \_\_\_\_\_ et de HH \_\_\_\_\_ (p. 1168). Un délai de 10 jours a été imparti à Me N \_\_\_\_\_ pour communiquer les questions exactes à poser aux parties (p. 1168). Le 7 mai 2019 encore, Me T \_\_\_\_\_, Me Q \_\_\_\_\_ et HH \_\_\_\_\_ ont été cités à comparaître en qualité de témoins à une séance d'instruction fixée le 28 mai 2019 (p. 1169). Le même

jour, l'expert EE \_\_\_\_\_ a été invité à se déterminer sur sa désignation en qualité d'expert dans le délai de cinq jours et à procéder, en cas de réponse favorable donnée au mandat, à une estimation précise de ses frais et honoraires (p. 1170).

Le 8 mai 2019, le tribunal a encore sollicité des avocats la production des pièces requises par l'expert (p. 1177). Le 8 mai 2019, Me M \_\_\_\_\_ a encore requis de X \_\_\_\_\_ la production de l'original du contrat de bail à loyer et a sollicité une prolongation de délai (p. 1182 s.); le délai a été prolongé de 20 jours (p. 1185). Le 9 mai 2019, Me N \_\_\_\_\_ a nié une nouvelle fois être en possession de l'original du bail à loyer (p. 1187). Le 13 mai 2019, l'expert EE \_\_\_\_\_ a consulté le dossier (p. 1xx1). Le même jour, Il \_\_\_\_\_ a déposé deux clés USB pour le compte de G \_\_\_\_\_, lesquelles ont été communiquées aux parties (p. 1193 s.). Le 14 mai 2019, l'expert EE \_\_\_\_\_ a communiqué son devis, d'un montant total de xx'xxx fr. (p. 1195 s.). Le 14 mai 2019 encore, Me N \_\_\_\_\_ a communiqué au tribunal un exemplaire des questionnaires à soumettre aux parties, aux témoins, ainsi qu'à l'expert (p. 1203 ss). Le 15 suivant, le tribunal a requis l'avance de xx'xxx fr. de Me N \_\_\_\_\_ (p. 1198). Ce jour-là encore, Me M \_\_\_\_\_ a informé le tribunal ne pas avoir de questionnaire pour X \_\_\_\_\_ (p. 1200). Le 22 mai 2019, le tribunal a été informé par les avocats que les témoins russes ne viendraient pas à la séance d'audition (p. 1237 s.).

**J.** Lors de la séance du 28 mai 2019, il a été procédé à l'audition, en qualité de témoins, de Me T \_\_\_\_\_, de Me Q \_\_\_\_\_ et de HH \_\_\_\_\_. Me T \_\_\_\_\_ a déposé la décision du 1<sup>er</sup> mai 2019 le libérant de son secret de fonction (p. 1241). A cette occasion, sur requête de Me M \_\_\_\_\_, le tribunal a autorisé cette dernière à amener le témoin J \_\_\_\_\_ sans qu'elle n'ait été citée à comparaître pour le 2 juillet 2019 (p. 1249). Sur proposition de Me N \_\_\_\_\_, le tribunal a également autorisé Me M \_\_\_\_\_ à amener le témoin JJ \_\_\_\_\_ sans qu'il ait été cité à comparaître pour le 2 juillet 2019 également (p. 1249). Enfin, il a été déclaré que P \_\_\_\_\_, interprète xxx, était disposée à fonctionner le 2 juillet 2019, à 9h00 (p. 1249). A l'occasion de cette séance d'instruction, le tribunal a procédé à l'audition comme témoins de KK \_\_\_\_\_, qui était accompagnée de l'interprète P \_\_\_\_\_ (p. 1250 s.) et à celle de LL \_\_\_\_\_ (p. 1252 ss), mais également aux dépositions de V \_\_\_\_\_ (p. 1256 ss) et de W \_\_\_\_\_ (p. 1269 s.), tous deux assistés de l'interprète précitée, ainsi qu'à la déposition de X \_\_\_\_\_ (p. 1271 ss). A la fin de la séance, Me M \_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle écrirait prochainement sur la question des pièces et les originaux en relation avec l'expertise graphologique (p. 1282).

Le 29 mai 2019, sur proposition des avocats, les témoins J \_\_\_\_\_ et JJ \_\_\_\_\_ ont été cités à comparaître à une séance d'instruction fixée au 2 juillet 2019 (p. 1284). Le 29 mai 2019 encore, le tribunal a confirmé l'intervention de P \_\_\_\_\_ en qualité d'interprète russe pour la séance du 2 juillet 2019 (p. 1285). Par ordonnance du 29 mai 2019, un délai de 10 jours a été imparti aux parties pour indiquer si elles souhaitaient maintenir l'expertise graphologique (p. 1286). Le 31 mai 2019, X \_\_\_\_\_ a effectué l'avance de xxx fr. (p. 1287).

Le 3 juin 2019, le tribunal a désigné EE \_\_\_\_\_ en qualité d'expert et lui a imparti un délai au 31 août 2019 pour remettre son rapport d'expertise (p. 1288). Par correspondance du 3 juin 2019, Me N \_\_\_\_\_ a indiqué que son mandat renonçait au maintien de l'expertise graphologique, tout en précisant que ce dernier avait toujours soutenu que la signature était celle de la partie demanderesse (p. 1290). Dans son courrier du 6 juin 2019, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué que ses mandants n'étaient pas en mesure de se déterminer en toute connaissance de cause sur le maintien ou non de l'expertise. Elle a par ailleurs requis du tribunal l'interpellation par écrit de la Banque D \_\_\_\_\_, afin que cette dernière produise le bail à loyer en original, mais également de l'expert R \_\_\_\_\_, afin qu'il informe ses mandants sur la possibilité ou non de répondre aux questions posées le 28 février 2019, sachant qu'il ne disposerait que d'une copie du bail à loyer original (p. 1292 ss).

Par ordonnance du 7 juin 2019, le tribunal a imparti à la Banque D \_\_\_\_\_ un délai de 10 jours pour déposer le dossier de X \_\_\_\_\_ avec toutes les annexes, ainsi que le contrat de bail en original ou, subsidiairement, des extraits du compte de X \_\_\_\_\_ sur lesquels apparaîtraient les versements du « loyer » et/ou remboursement de l'emprunt par X \_\_\_\_\_ (p. 1296 s.). Ce même jour, l'expert R \_\_\_\_\_ a été invité à se déterminer dans le délai de 10 jours sur l'écriture de Me M \_\_\_\_\_ du 6 juin 2019 (p. 1298 ss). Le 13 juin 2019, la Banque D \_\_\_\_\_ a déposé les documents requis, tout en précisant néanmoins qu'il n'était pas certain que le contrat de bail transmis revête un caractère original, la pièce en question étant signée en noir (p. 1303 ss).

Par correspondance du 14 juin 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a confirmé que l'expertise graphologique pouvait être réalisée sur la base d'une copie du contrat de bail litigieux, ce dernier indiquant toutefois que la force de la conclusion pouvait être limitée en raison de certaines caractéristiques qui ne pouvaient parfois pas être observées sur une copie (p. 1308). Le 21 juin 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a consulté le dossier (p. 1311). Des

pièces lui ont été remises en mains propres, étant précisé que celles-ci devaient être restituées au tribunal au terme de l'expertise (p. 1312 s.). Le 24 juin 2019, ce dernier a sollicité une prolongation de délai pour la reddition de son rapport (p. 1366). Le délai a été prolongé au 30 août 2019 (p. 1367).

**K.** Le 28 juin 2019, Me M \_\_\_\_\_ a informé le tribunal de l'absence, pour raisons de santé, du témoin J \_\_\_\_\_ à la séance du 2 juillet 2019 et a sollicité, pour le cas où aucun des deux témoins ne comparaitrait, l'annulation de dite séance (p. 1361 ss). Le tribunal a pris note de l'absence du témoin et a informé Me M \_\_\_\_\_ du maintien de l'audition en qualité de témoin de JJ \_\_\_\_\_ (p. 1360). Par correspondance du 28 juin 2019, Me N \_\_\_\_\_ a informé le tribunal de l'absence de JJ \_\_\_\_\_ à l'audience du 2 juillet 2019 et, partant, de la renonciation de son mandant au maintien de ladite séance, sollicitant ainsi son renvoi à une date ultérieure (p. 1371).

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, le tribunal a informé les parties qu'eu égard à l'absence des témoins J \_\_\_\_\_ et JJ \_\_\_\_\_, la séance du 2 juillet 2019 était annulée (p. 1373). Le 3 juillet 2019, Me M \_\_\_\_\_ a consulté le dossier (p. 1381). Le 9 juillet 2019, Me M \_\_\_\_\_ a expliqué au tribunal que, compte tenu de l'avis exprimé par l'expert dans son courrier du 14 juin 2019, et ne pouvant alors exclure l'hypothèse d'un photomontage, ses mandants renonçaient à l'expertise de l'authenticité du titre (p. 1382 s.). Par correspondance du 11 juillet 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a indiqué qu'un exemplaire original de la pièce à expertiser lui avait bien été remis en mains propres lors de sa visite au tribunal le 21 juin 2019 et qu'il disposait dès lors du matériel nécessaire à la réalisation de l'expertise, de sorte qu'il entendait accomplir son mandat et délivrer son rapport d'ici au 30 août 2019 (p. 1387). Le 17 juillet 2019, Me M \_\_\_\_\_ et l'expert EE \_\_\_\_\_ ont tous deux consulté le dossier (p. 1389 et p. 1396). Le 18 juillet 2019, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité du tribunal de plus amples explications au sujet de l'exemplaire original de la pièce à expertiser que l'expert indique avoir reçu en mains propres (p. 1398). Le 19 juillet 2019, le tribunal a indiqué à Me M \_\_\_\_\_ que la pièce remise à l'expert était celle qui avait été déposée par la Banque D \_\_\_\_\_ en annexe à son écriture du 13 juin 2019, dont une copie avait été notifiée aux parties le 17 juin suivant, et que l'original du contrat de bail avait été remis à l'expert R \_\_\_\_\_ le 21 juin 2019 contre quittance (p. 1402). Le 19 juillet 2019 encore, le tribunal a remis à l'expert EE \_\_\_\_\_ une copie des pièces requises sur une clé USB (p. 1402).

L. Par correspondance du 24 juillet 2019, Me M \_\_\_\_\_ a confirmé le maintien de l'expertise confiée à R \_\_\_\_\_ et a remis au tribunal les documents requis par l'expert, en version originale, à savoir plusieurs documents portant la signature de référence non contestée au nom de V \_\_\_\_\_ (p. 1403).

Le 26 août 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a informé le tribunal qu'il disposait des pièces utiles à la réalisation de son expertise, de sorte que des pièces supplémentaires ne lui étaient pas nécessaires. L'expert a par ailleurs indiqué que si le tribunal jugeait néanmoins indispensable l'examen de telles pièces, ce travail pouvait générer des frais supplémentaires d'environ 2'000 francs. Il a en outre sollicité une prolongation du délai pour la reddition de son rapport d'expertise (p. 1455).

Par ordonnance du 28 août 2019, le tribunal a précisé qu'à défaut de détermination des parties dans les 5 jours, les pièces originales déposées le 24 juillet 2019 par Me M \_\_\_\_\_ ne seraient pas communiquées à l'expert, que le délai pour déposer le rapport d'expertise serait prolongé jusqu'au 29 novembre 2019 et que les pièces originales seraient restituées à Me M \_\_\_\_\_ par pli recommandé (p. 1457). Par correspondance datée du 29 août 2019, l'expert EE \_\_\_\_\_ a informé le tribunal de l'annulation et du report de la vision locale et de l'audition des parties fixée le jour en question à 9h00, en raison de l'absence de X \_\_\_\_\_ pour cause de séjour à l'étranger. Ces raisons entraînant selon l'expert l'impossibilité de respecter le délai initialement fixé au 31 août 2019, il en a par conséquent sollicité la prolongation (p. 1458). Le délai a été prolongé au 31 octobre 2019 (p. 1460).

Le 2 septembre 2019, les parties ont été convoquées par l'expert EE \_\_\_\_\_ à une nouvelle vision locale ainsi qu'à une audition des parties, fixée le 3 octobre 2019. Le 5 septembre 2019, le tribunal a informé l'expert R \_\_\_\_\_ que les pièces originales déposées par Me M \_\_\_\_\_ le 24 juillet 2019 n'étaient pas intégrées à l'expertise et que le délai pour déposer son rapport était prolongé jusqu'au 29 novembre 2019 (p. 1463).

M. Le 18 septembre 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise, en quatre exemplaires, et a déposé sa note d'honoraires, d'un montant de 6'954 fr. (p. 1465). L'expert relevait notamment :

« Les demandeurs contestent l'authenticité (art. 178 CPC) du bail à loyer invoqué par les défenderesses, soit que V \_\_\_\_\_ n'a pas signé le bail à loyer portant sur l'appartement de MM \_\_\_\_\_, soit que sa signature a été imitée, soit qu'elle a été utilisée sur un document rempli ultérieurement à la signature apposée. Qu'en est-il ? Veuillez procéder à toutes analyses utiles s'agissant de la contestation de l'authenticité du document original qui devra vous être remis par le Tribunal.

Toute autre question réservée. »

1. Les observations effectuées sur les documents soumis à l'examen soutiennent très fortement la proposition selon laquelle la signature au nom de V \_\_\_\_\_ figurant sur le contrat de bail du 21 juillet 2008 est bien de sa main, plutôt qu'une imitation réalisée par un tiers.
2. Le tracé au stylo à bille de la signature au nom de V \_\_\_\_\_ figurant sur le contrat de bail du 21 juillet 2008 a été apposé après l'impression au toner.
3. Les signatures aux noms de X \_\_\_\_\_ et de V \_\_\_\_\_ du contrat de bail du 21 juillet 2008 remis en original au soussigné diffèrent de celles figurant sur les copies du contrat de bail litigieux, telles qu'elles figurent au Dossier Principal sous Pièces 71-72, 317-318 et 890-891. Par conséquent, il doit exister au moins un second exemplaire du contrat examiné en original par le soussigné.

Le 20 septembre 2019, un unique délai de 30 jours a été imparti aux parties pour solliciter des explications, poser des questions complémentaires ou demander qu'il soit fait appel à un nouvel expert. Le tribunal a en outre indiqué dans son ordonnance que, sans contestation motivée concernant la note d'honoraires de l'expert dans le délai de 10 jours, la rémunération de l'expert serait fixée à x'xxx francs comme requis et que, dans le même délai de 10 jours, les parties devaient indiquer de quelle manière les pièces originales remises à l'expert devaient être restituées au tribunal (par pli recommandé ou en mains propres) (p. 1513).

Le 3 octobre 2019, le tribunal a informé les parties que la rémunération de l'expert était fixée à 6'954 francs et que, sans nouvelles de leur part dans un unique délai de 5 jours, ce montant serait crédité en faveur de l'expert et que les pièces originales mises à sa disposition seraient restituées au tribunal par pli recommandé (p. 1514).

Par correspondance du 7 octobre 2019, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité du tribunal de surseoir à requérir la restitution des pièces originales mises à disposition de l'expert, dans la mesure où, précédemment, un délai de 30 jours avait été imparti pour demander des explications et poser des questions supplémentaires. En outre, elle a indiqué que la rémunération de l'expert n'appelait aucune remarque de la part de ses mandants (p. 1515).

**N.** Le 7 octobre 2019 encore, l'expert EE \_\_\_\_\_ a remis son rapport d'expertise, en trois exemplaires, de même que sa note d'honoraires, d'un montant de xx'xxx fr. (p. 1519 ss).

Le 8 octobre 2019, le tribunal a informé les parties que, dans la mesure où le délai pour demander une éventuelle expertise complémentaire n'était pas encore échu, il décidait

de surseoir à la restitution des pièces par l'expert R \_\_\_\_\_ (p. 1517). Ce même jour, le tribunal a prié l'expert de bien vouloir conserver les pièces originales, dans l'attente d'une décision ultérieure concernant leur mode de restitution (p. 1518). Le 9 octobre 2019, le rapport d'expertise et la note d'honoraires de l'expert ont été notifiées aux parties. Un délai de 30 jours leur a été imparti pour demander des explications, poser des questions complémentaires ou demander qu'il soit fait appel à un nouvel expert. Par ailleurs, le tribunal a informé les parties qu'à défaut de contestation motivée de leur part concernant la note d'honoraires de l'expert, dans un unique délai de 10 jours, la rémunération de ce dernier serait fixée à xxx fr. comme requis (p. 1653).

Le 23 octobre 2019, le tribunal a informé les parties que la rémunération de l'expert était fixée à xxx fr. et que, sans nouvelles de leur part dans un unique délai de 5 jours, ce montant serait crédité en faveur de l'expert (p. 1655). Ce même jour, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité la prolongation du délai imparti par ordonnance du 20 septembre 2019 (p. 1656). Ce délai a été prolongé de dix jours (p. 1658).

**N.** Le 4 novembre 2019, Me M \_\_\_\_\_ a adressé au tribunal un questionnaire complémentaire à soumettre à l'expert R \_\_\_\_\_ (p. 1661). Le 5 novembre 2019, le tribunal a fait parvenir le questionnaire à l'expert et l'a invité à lui communiquer dans les 10 jours l'estimation de ses frais et honoraires, ainsi que le délai qu'il estime nécessaire pour rendre le rapport complémentaire (p. 1707). Le 7 novembre 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a expliqué que, sur la base des documents expressément mentionnés dans son rapport d'expertise du 18 septembre 2019, ainsi que des documents annexés au questionnaire de Me M \_\_\_\_\_, il n'était pas possible de déterminer si le contrat de bail litigieux original avait été signé à la date du 21 juillet 2008 ou plus tard, durant l'année 2013, le graphisme de la signature de V \_\_\_\_\_ ne montrant pas d'évolution significative au cours de cette période pour permettre de dater son apposition. L'expert a toutefois indiqué que l'établissement de la période de confection du document lui-même (et non de la signature) pouvait faire l'objet d'une expertise technique de documents dont NN \_\_\_\_\_, responsable de recherches auprès de l'Institut des Sciences Criminelles de l'Université de O \_\_\_\_\_, pourrait se charger (p. 1709).

Le 18 novembre 2019, Me M \_\_\_\_\_ a déclaré que ses mandants souhaitaient soumettre la demande de complément d'expertise du 5 novembre 2019 à NN \_\_\_\_\_, comme suggéré par l'expert R \_\_\_\_\_ (p. 1711). Par correspondance du 22 novembre 2019, Me N \_\_\_\_\_ s'est opposé à l'administration

d'une expertise technique de documents, au motif qu'aucun fait à ce sujet n'avait été allégué dans les écritures judiciaires et a conclu à son rejet sous suite de frais et dépens (p. 1713). Le 28 novembre 2019, l'expert EE \_\_\_\_\_, faisant suite à la demande de détermination au courrier de Me N \_\_\_\_\_ du 22 courant, a répondu qu'il considérait que la requête d'expertise graphologique de la signature de V \_\_\_\_\_ ne concernait pas son mandat d'expertise, lequel portait uniquement sur des travaux et leurs coûts (p. 1715).

Le 9 décembre 2019, Me M \_\_\_\_\_ s'est déterminée sur l'écriture de Me N \_\_\_\_\_ du 22 novembre 2019, indiquant à cette occasion que les questions complémentaires rentraient dans le cadre de l'expertise initialement requise, de sorte qu'elle maintenait le souhait de les soumettre au nouvel expert proposé par R \_\_\_\_\_ (p. 1716). Le 12 décembre 2019, agissant pour les défendeurs, Me N \_\_\_\_\_ a déclaré maintenir sa position et a soutenu que cette expertise complémentaire requise par les demandeurs était destinée à ralentir la procédure (p. 1718).

O. Le 20 décembre 2019, le tribunal a admis l'expertise complémentaire requise par Me M \_\_\_\_\_ et a indiqué qu'il soumettrait les questions complémentaires à l'expert NN \_\_\_\_\_, responsable de recherche auprès de l'Ecole des Sciences criminelles, à O \_\_\_\_\_ (p. 1721). Ce même jour, le tribunal a informé NN \_\_\_\_\_ de son souhait de le désigner en qualité d'expert et l'a invité à se déterminer dans les 10 jours. En cas de réponse positive de sa part, NN \_\_\_\_\_ était tenu de fournir, dans le même délai, l'estimation précise de ses frais et honoraires ainsi que d'indiquer le délai qui lui serait nécessaire pour déposer son rapport (p. 1726).

Le 8 janvier 2020, l'expert NN \_\_\_\_\_ a informé le tribunal être disposé à effectuer les travaux d'expertise nécessaires, a requis des informations au sujet de l'impression desdits documents et a sollicité que lui soient remis des originaux d'autres exemplaires éventuels de la pièce litigieuse. Il a estimé le montant approximatif de ses honoraires à un montant de l'ordre de x'xxx à xx'xxx fr. et a indiqué que dit rapport pouvait être remis dans un délai d'environ deux mois à compter des pièces et des informations demandées (p. 1731 s.). Le 10 janvier 2020, Me M \_\_\_\_\_ a été sollicitée de verser, dans le délai de 10 jours, une avance pour l'expertise complémentaire de xx'xxx fr. (p. 1734). Le 23 janvier 2020, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité que le délai initialement imparti soit

prolongé de dix jours (p. 1736), demande à laquelle le tribunal a donné une suite favorable (p. 1738).

Par correspondance du 3 février 2020, Me M \_\_\_\_\_ a déclaré que l'expertise, telle que proposée par l'expert NN \_\_\_\_\_, semblait s'écarter de ce que ses mandants avaient à l'esprit et a sollicité que NN \_\_\_\_\_ soit interpellé sur la possibilité de circonscrire son expertise à l'examen de l'évolution de l'écriture de V \_\_\_\_\_ sur une période de référence d'une quinzaine d'années (2008-2013) (p. 1739). Me M \_\_\_\_\_ a proposé qu'en cas de réponse négative de la part de NN \_\_\_\_\_, cette expertise complémentaire soit confiée à OO \_\_\_\_\_, PP \_\_\_\_\_, av. xxx, QQ \_\_\_\_\_, qui réalise des expertises en écritures et signatures. En outre, elle a également requis la suspension du délai imparti pour effectuer l'avance de frais jusqu'à clarification de la part de NN \_\_\_\_\_ (p. 1740).

Le 17 février 2020, Me N \_\_\_\_\_ a indiqué que les nouvelles sollicitations de Me M \_\_\_\_\_, en lien avec la nomination d'un nouvel expert en la personne de PP \_\_\_\_\_, n'étaient pas en accord avec les requêtes préalables de Me M \_\_\_\_\_ et que le changement d'expert devait par conséquent être refusé. Agissant pour les défendeurs, il a également souligné que l'ensemble des sollicitations de la partie adverse, tendant à attester que le contrat de bail n'a pas été effectivement signé par V \_\_\_\_\_, consistaient uniquement en des mesures dilatoires des demandeurs (p. 1742 s.). Le 18 février 2020, appelé à se déterminer sur le courrier de Me M \_\_\_\_\_ du 3 février 2020, l'expert NN \_\_\_\_\_ a indiqué que l'expert R \_\_\_\_\_ avait déjà répondu à la question de l'évolution de la signature de V \_\_\_\_\_ et que c'est ce même expert qui avait suggéré la piste de l'établissement de la période de confection du document lui-même (et non de la signature). L'expert NN \_\_\_\_\_ s'est proposé de se charger de cette expertise technique de documents et, pour le cas où un autre expert devait être mandaté, a proposé le Dr RR \_\_\_\_\_, responsable de recherche à l'Ecole des Sciences Criminelles de l'Université de O \_\_\_\_\_ (p. 1746).

Le 24 février 2020, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité une prolongation de délai pour se déterminer sur le courrier de Me N \_\_\_\_\_ du 17 février 2020 (p. 1748) ; dit délai a été prolongé de 5 jours (p. 1750). Le 27 février 2020, un dernier délai de dix jours a été imparti à Me M \_\_\_\_\_ pour s'acquitter de l'avance de frais (p. 1751).

Le 2 mars 2020, Me M \_\_\_\_\_ a réitéré sa demande de suspension du délai de paiement de l'avance de frais, ce jusqu'à ce que les questions relatives à la possibilité

de répondre à la question complémentaire et à la personne de l'expert soient clarifiées (p.1752). Par correspondance du même jour, agissant pour les demandeurs, Me M \_\_\_\_\_ a contesté catégoriquement que les sollicitations de son mandant en relation avec la signature apposée sur les contrats de bail soient assimilées à des mesures dilatoires et chicanières (p. 1754). Dans le délai imparti pour se déterminer sur le courrier de NN \_\_\_\_\_ du 18 février 2020, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué que la proposition de NN \_\_\_\_\_ de se référer au Dr RR \_\_\_\_\_ correspondait au souhait de ses mandants, qui n'ont formulé aucune objection à ce que leur question complémentaire lui soit soumise (p. 1757).

Le 25 mars 2020, faisant suite aux ordonnances des 10 janvier 2020 et 24 janvier 2020, le tribunal a requis de Me M \_\_\_\_\_ le versement de l'avance de frais sollicitée dans un délai de 10 jours, précisant que dit rappel annulait celui du 27 février 2020 (p. 1759).

Le 22 avril 2020, Me M \_\_\_\_\_ a informé le tribunal que ses mandants renonçaient au complément d'expertise tel que proposé par l'expert NN \_\_\_\_\_ dans son courrier du 8 janvier 2020. Elle a également sollicité l'annulation du rappel de paiement des avances de 12'000 fr. du 25 mars 2020 ainsi que la restitution, au tribunal, des pièces originales transmises à l'expert R \_\_\_\_\_ le 5 novembre 2019 (p. 1761). Dans un second courrier daté du même jour, Me M \_\_\_\_\_ a informé le tribunal que, par décision du 11 février 2020, le Tribunal de SS \_\_\_\_\_ avait prononcé la faillite de la société Y \_\_\_\_\_ SA (p. 1763 s.).

Ce même jour encore, Me M \_\_\_\_\_ a également déclaré que ses mandants souhaitaient que le complément d'expertise soit confié à OO \_\_\_\_\_, PP \_\_\_\_\_, Av. xxx à QQ \_\_\_\_\_, qui réalise des expertises en écriture et signatures. Elle a, par la même occasion, sollicité du tribunal de requérir de PP \_\_\_\_\_ un devis pour ses travaux. Un questionnaire complémentaire ainsi qu'une copie des douze documents servant de base à l'expertise de PP \_\_\_\_\_ étaient annexés à ce courrier. Enfin, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité du tribunal de requérir la restitution des documents originaux transmis à l'expert R \_\_\_\_\_ (p. 1766 s.).

Le 29 avril 2020, le tribunal a informé PP \_\_\_\_\_ qu'il envisageait de la désigner en qualité d'experte, l'invitant à se déterminer à ce sujet dans les 10 jours et à lui communiquer, en cas de réponse positive, dans le même délai, l'estimation précise de ses frais et honoraires ainsi que le délai de reddition de son rapport (p. 1815). Le 30 avril 2020, le tribunal a requis des experts R \_\_\_\_\_ et NN \_\_\_\_\_ la restitution, à

leur plus proche convenance, de l'ensemble des pièces originales en leur possession (p. 1820).

Par courrier adressé au tribunal le 6 mai 2020, PP \_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle refusait le mandat d'expertise, expliquant ne pas être en mesure de dater un document, un écrit ou une signature (p. 1828). Le 19 mai 2020, Me M \_\_\_\_\_ a proposé l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1879). Le 20 mai 2020, Me M \_\_\_\_\_ a maintenu les témoins JJ \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_ (p. 1939). Le 27 mai 2020, le tribunal a requis l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1945). Par courrier du 28 mai 2020, le Dr R \_\_\_\_\_ a restitué au tribunal l'ensemble des pièces mises à sa disposition dans le cadre de l'expertise réalisée (p.1947).

Le 6 juin 2020, l'expert TT \_\_\_\_\_, caractérologue et graphologue diplômé de l'Institut international des recherches graphologiques de UU \_\_\_\_\_, a indiqué qu'il acceptait le mandat qui lui était confié, sous la réserve toutefois d'une précision technique (relative à l'absence de mention d'une date correspondant à celle du 21 juillet 2008 mentionnée dans le document lui-même). Il a estimé le montant de ses honoraires à 3'000 fr. (p. 1949). Le 8 juin 2020, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué au tribunal que, vu le contenu du courrier du 6 juin de l'expert TT \_\_\_\_\_, elle craignait que ce dernier ne soit pas en possession du bail à loyer litigieux, étant précisé que l'expert devait impérativement disposer de cette pièce pour répondre à la question complémentaire qui lui était posée. Me M \_\_\_\_\_ a transmis une copie de la pièce litigieuse et a sollicité du tribunal que ce dernier attire en particulier l'attention de l'expert sur le rapport de l'expert R \_\_\_\_\_ du 18 septembre 2019 (p. 1954 ss). Le 18 juin 2020, le tribunal a requis un devis précis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1959). Le 22 juin 2020, Me M \_\_\_\_\_ a donné l'adresse de J \_\_\_\_\_ (av. xxx, xxx, VV \_\_\_\_\_ / WW \_\_\_\_\_). Le 29 juin 2020, le tribunal a envoyé les commissions rogatoires en WW \_\_\_\_\_ (J \_\_\_\_\_) (p. 1966). Le 30 juin 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1978). Le 30 juin 2020, Me M \_\_\_\_\_ a encore requis une communication à l'attention de l'expert TT \_\_\_\_\_, laquelle a encore une fois été communiquée (p. 1980 ss). Le 8 juillet 2020, le tribunal a encore requis l'adresse du témoin JJ \_\_\_\_\_ (p. 1990). Le 9 juillet 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1988). Le 12 août 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1991). Le 24 août 2020, le tribunal a décidé que le témoin JJ \_\_\_\_\_ ne serait pas entendu (avec indication de la voie de recours) (p. 1993). Le 24 août 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1994).

Le 3 septembre 2020 (mis à la poste le 4 suivant), TT \_\_\_\_\_ a écrit pour savoir si les pièces étaient au dossier (p. 1996). Le 11 septembre 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 1999). Le 14 septembre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué avoir remis les 12 documents originaux, écriture également communiquée à l'expert (p. 2001). Le 23 septembre 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 2004). Le 22 septembre 2020, l'expert TT \_\_\_\_\_ a indiqué ne pas pouvoir se déplacer à B \_\_\_\_\_ (p. 2007). Le 30 septembre 2020, le tribunal a joint les causes C1 18 xxx et C1 20 xxx (p. 2009). Le 2 octobre 2020, le tribunal a requis les parties si elles maintenaient la proposition de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 2021). Le 2 octobre 2020, le tribunal a encore requis un devis de l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 2023). Le 3 octobre 2020, TT \_\_\_\_\_ a encore indiqué ne pas pouvoir se déplacer à B \_\_\_\_\_ et a requis les pièces originales (p. 2025). Le 6 octobre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a requis une prolongation de délai (p. 2028). Le 7 octobre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a requis une autre prolongation de délai (p. 2030). Le délai a été prolongé au 15 octobre 2020 (p. 2032). Le 12 octobre 2020, TT \_\_\_\_\_ a encore indiqué ne pas pouvoir se déplacer à B \_\_\_\_\_ et a requis qu'on ne lui communique pas par courrier recommandé (p. 2033). Le 9 octobre 2020, l'OFJ a requis la traduction en xxx des questions et a retourné les documents (p. 2036). Le 15 octobre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a renoncé à l'expert TT \_\_\_\_\_ (p. 2063). Le 19 octobre 2020, Me N \_\_\_\_\_ a écrit une lettre (p. 2065). Le 23 octobre 2020, le tribunal a requis des parties qu'elles indiquent si elles maintenaient les moyens requis, la cause étant prête à juger (p. 2067). Le 26 octobre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué que l'audition de J \_\_\_\_\_ avait été requise par les défenderesses.

Le 2 novembre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a renoncé à l'expertise et a privilégié les plaidoiries écrites (p. 2068). Le 3 novembre 2020, le tribunal a notamment prononcé la clôture de l'instruction (p. 2073). Le 4 novembre 2020, Me M \_\_\_\_\_ a proposé le dépôt des conclusions motivées pour la fin janvier 2021 (p. 2074). Interpellé Me N \_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminé. Le 11 novembre 2020, le tribunal a indiqué qu'il était renoncé aux plaidoiries, avec dépôt des mémoires-conclusions pour le 31 janvier 2021 (p. 2080). Le 14 janvier 2021, Me N \_\_\_\_\_ a requis une prolongation de délai pour le 28 février 2021. Me M \_\_\_\_\_ a confirmé son accord. Le 15 janvier 2021, le tribunal a prolongé le délai au 28 février 2021 (p. 2089). Le 22 février 2021, Me M \_\_\_\_\_ a requis une prolongation de délai pour la fin mars 2021. Me N \_\_\_\_\_ a confirmé son accord le 24 suivant. Le 26 février 2021, le tribunal a prolongé le délai au 31 mars 2021, comme requis.

**P.** Par écriture datée du 23 mars 2021, remise à la poste à une date indéterminée et reçue le 26 mars 2021 au tribunal, agissant pour Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, et X \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, défendeurs, Maître N \_\_\_\_\_, avocat à B \_\_\_\_\_, reprenant l'argumentation de ses précédentes écritures, a conclu :

A. Conclusions pour X \_\_\_\_\_

1. La demande en paiement introduite le 26 février 2018 à l'encontre de X \_\_\_\_\_ par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ est purement et simplement rejetée.
  2. Les frais de procédure et de jugement, y compris une juste et équitable indemnité pour dépens, sont mis intégralement à la charge des parties demanderesses, solidairement entre elles.
- B. Conclusions pour Z \_\_\_\_\_ SA
3. La demande en paiement introduite le 26 février 2018 par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ à l'encontre de Z \_\_\_\_\_ SA est rejetée.
  4. Les frais de procédure et de jugement, y compris une juste et équitable indemnité pour dépens, sont mis intégralement à la charge des parties demanderesse, solidairement entre elles.

Le 31 mars 2021 (écriture reçue le 1<sup>er</sup> avril 2021), agissant pour V \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, et W \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, Maître M \_\_\_\_\_, avocate à B \_\_\_\_\_, a conclu :

1. X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ SA en liquidation sont reconnus devoir payer aux demandeurs, solidairement entre eux ou individuellement dans la proportion que justice dira, le montant de Fr. xxx'xxx avec intérêts à 5% l'an dès le 30 août 2016.
2. X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ SA en liquidation et Z \_\_\_\_\_ SA sont reconnus devoir payer aux demandeurs, solidairement entre eux ou individuellement dans la proportion que justice dira, le montant de Fr. xx'xxx avec intérêts à 5% l'an dès le 30 août 2016.
3. Les frais de procédure, de jugement et de conciliation ainsi qu'une équitable indemnité de dépens sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et des sociétés Y \_\_\_\_\_ SA en liquidation et Z \_\_\_\_\_ SA.

Les mémoires-conclusions ont été notifiés simultanément le 1<sup>er</sup> avril 2021.

## SUR QUOI LE TRIBUNAL

### I. Préliminairement

1. Aux termes de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions sans prendre en compte les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires. En cas de cumul d'actions, les prétentions sont additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est déterminée par la valeur totale des conclusions prises par les demandeurs, à savoir 1'059'179 fr. La cause est soumise à la procédure ordinaire (art. 197 ss et 243 al. 1 *a contrario* CPC).

2. La maxime des débats est le pendant, en matière de rassemblement des faits, du principe de disposition. Il incombe dès lors aux parties, et non au juge, de réunir les éléments du procès. De manière générale, la procédure civile consacre la maxime éventuelle, qui notamment concentre l'allégation des faits et les preuves y relatives. Selon la maxime éventuelle, les parties ont le devoir d'invoquer tous les moyens simultanément même s'il n'est pas certain que tous seront utiles. A cet égard, la procédure civile continentale postule qu'au jour de la création du lien d'instance, les parties connaissent les faits et les preuves qui fondent leur prétention ou leur refus de céder à la prétention de la partie adverse. Le CPC ne remet pas en cause le principe de l'immutabilité de l'objet du litige (immutabilité factuelle du litige). La maxime éventuelle conduit les parties à présenter leurs prétentions ou leurs dénégations avec précision et rigueur. Le CPC a adouci la rigueur d'une stricte application de la maxime éventuelle, en prévoyant notamment la possibilité d'admettre des faits et des moyens de preuve nouveaux aux débats principaux (VOUILLOZ, La preuve dans le Code de procédure civile suisse, in PJA 2009 7, p. 830). Le CPC unifié prévoit le principe de la maxime des débats. Selon l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. En vertu de l'art. 55 CPC, la maxime des débats s'applique en principe ; les dispositions légales prévoyant la maxime inquisitoire sont réservées. Cela signifie ainsi qu'il incombe en principe aux parties d'alléguer et de prouver les faits à l'appui de leurs prétentions, sans que le juge ait à investiguer ou agir d'office et sans qu'il puisse retenir d'autres faits que ceux allégués et prouvés par les parties (HALDY, La nouvelle procédure civile suisse, n. 13 ad art. 55

CPC). Les faits allégués forment le complexe de faits sur lequel le juge doit se fonder. Cette règle de forme a non seulement pour but de fixer de manière satisfaisante le cadre du procès et de permettre à chacune des parties de savoir quels faits elle doit contester et prouver, mais également d'assurer une certaine clarté de la procédure et, par-là, de contribuer à la résolution rapide du litige. Lorsque s'applique la maxime des débats, le demandeur doit être très attentif au respect par ses soins des exigences en matière d'allégation (en particulier le fardeau de l'allégation) et de proposition de preuves, qui sont des éléments caractéristiques du CPC suisse (arrêt 4A\_33/2015).

Sauf fait notoire ou devoir d'interpellation du juge, le juge ne pourra pas prendre en considération des faits non allégués (CHAIX, L'apport des faits au procès, Procédure civile suisse : les grands thèmes pour le praticien, Neuchâtel 2010, p. 118 s., n. 10). Le fardeau de l'allégation au sens objectif sanctionne l'absence, dans le procès, d'un fait ou l'absence d'un fait suffisamment motivé. Dans une telle situation, il ne sera pas pris en considération. Lorsque s'applique la maxime des débats, le demandeur doit être très attentif au respect par ses soins des exigences en matière d'allégation (en particulier le fardeau de l'allégation) et de proposition de preuves, qui sont des éléments caractéristiques du CPC suisse (arrêt 4A\_33/2015). Selon le fardeau de la preuve au sens subjectif, la partie qui déduit un droit en justice doit proposer l'administration de preuves à l'appui des faits qu'elle allègue. A défaut de réquisition, les preuves ne seront pas mises en œuvre. L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve dans les contestations soumises au droit civil fédéral (ATF 134 III 224 consid. 5.1 p.231). Il garantit également le droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2. p. 24 s.). Conformément à l'art. 8 CC, le tribunal administre une preuve offerte régulièrement, dans les formes et dans les délais prévus par la loi de procédure, et portant sur un fait pertinent, régulièrement allégué selon le droit cantonal de procédure, pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 p.195). Selon l'art. 8 CC, la partie qui n'a pas la charge de la preuve peut apporter une contre-preuve. Elle cherchera ainsi à démontrer des circonstances propres à faire naître chez le juge des doutes sérieux sur l'exactitude des allégations formant l'objet de la preuve principale. Pour que sa contre-preuve aboutisse, il suffit que la preuve principale soit ébranlée, de sorte que les allégations principales n'apparaissent plus comme vraisemblables (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 p. 89 ; 130 III 321 consid. 3.4 p. 326). L'art. 150 al. 1 CPC prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et non contestés. Cela signifie notamment qu'un fait non contesté par la partie adverse est considéré comme admis, ce qui est la concrétisation de la maxime des débats. Le tribunal peut néanmoins administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non

contesté (HOFMANN/LÜSCHER, Code de procédure civile, p. 79). La partie qui supporte le fardeau de la preuve doit donc proposer l'administration de preuves à l'appui des faits qu'elle allègue (RVJ 2012 p. 244).

**3.** Les défendeurs invoquent l'art. 85 CPC, en relevant que les demandeurs ne les distinguent pas dans leurs conclusions. S'agissant de X \_\_\_\_\_ et de ses sociétés, Me N \_\_\_\_\_ relève que Z \_\_\_\_\_ SA n'a pas participé à l'opération de l'appartement de MM \_\_\_\_\_, que X \_\_\_\_\_ n'a pas participé à l'opération de XX \_\_\_\_\_, que Y \_\_\_\_\_ SA n'est pas intervenue en qualité de propriétaire-vendeur, que X \_\_\_\_\_ n'est pas intervenu en qualité de propriétaire dans l'opération de XX \_\_\_\_\_, que Y \_\_\_\_\_ SA n'est pas intervenue en qualité de propriétaire dans l'opération de MM \_\_\_\_\_, que Y \_\_\_\_\_ SA n'est pas intervenue en qualité de propriétaire dans l'opération de XX \_\_\_\_\_, que X \_\_\_\_\_ n'est pas intervenu en qualité d'entrepreneur dans ces opérations, que seule Z \_\_\_\_\_ SA est concernée par l'acte d'annulation du 6 septembre 2017.

Selon l'art. 85 al. 1 CPC (action en paiement non chiffrée), si le demandeur est dans l'impossibilité d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention ou si cette indication ne peut être exigée d'emblée, il peut intenter une action non chiffrée. Il doit cependant indiquer une valeur minimale comme valeur litigieuse provisoire. Selon l'art. 85 al. 2 CPC, une fois les preuves administrées ou les informations requises fournies par le défendeur, le demandeur doit chiffrer sa demande dès qu'il est en état de le faire. La compétence du tribunal saisi est maintenue, même si la valeur litigieuse dépasse sa compétence.

Selon la théorie de la transparence (ou Durchgriff), 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 anonyme 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'un 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. 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 (arrêt 4A\_417/2011 du 30 novembre 2011 et les réf.). 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 4A\_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1 ; arrêt 5A\_205/2016 du 7 juin 2016). En l'absence d'un abus de droit, la dualité juridique reste la règle (ATF 113 II 31 consid. 2c p. 36). L'application du principe de la transparence (Durchgriff) a lieu essentiellement lorsqu'un débiteur et un tiers ont la même identité d'un point de vue économique (identité de personnes), ou qu'il y a domination économique du premier sur le deuxième et l'invocation de l'indépendance juridique entre les deux sujets juridiques apparaît manifestement abusive. La jurisprudence distingue entre la transparence directe (Durchgriff) et la transparence inversée (umgekehrter Durchgriff) (ATF 144 III 541, c. 8.3.4). La première permet au créancier de rechercher l'actionnaire pour des dettes de la société, alors que, inversement, la deuxième permet au créancier de rechercher la société pour des dettes de l'actionnaire. De manière générale, la transparence (au sens large) peut porter sur des dettes découlant d'actes illicites mais également d'un contrat (ATF 145 III 351).

Au moment des faits, Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, au capital de xxx'xxx fr. avait X \_\_\_\_\_ comme membre du conseil au bénéfice d'une signature individuelle. Au moment des faits, Y \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, au capital de xx'xxx fr. avait X \_\_\_\_\_ comme administrateur unique au bénéfice d'une signature individuelle. Comme l'attestent les actes de la cause, X \_\_\_\_\_ en était le propriétaire économique, lequel agissait seul dans le cadre des divers contrats déposés en cause. Les défendeurs n'ont pas établi l'éventuelle intervention d'une éventuelle autre personne que X \_\_\_\_\_ dans les contrats et les manifestations de volonté litigieuses. Dans ces conditions, les défendeurs ne peuvent pas invoquer de manière non abusive une éventuelle dualité juridique. Comme dans les actes de la cause, au moment des faits, les défendeurs étaient en réalité la seule et même personne, X \_\_\_\_\_. Ils ne peuvent pas invoquer une éventuelle violation de l'art. 85 CPC, en relevant que les demandeurs ne les distinguent pas dans leurs conclusions. Les demandeurs sont ainsi en droit de déposer à l'encontre des défendeurs des conclusions solidaires (art. 50 al. 1 CO, également applicable par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO ; CR CO I – THÉVENOZ, n. 22 ad art. 99 CO). De surcroît, les parties lésées disposent d'un concours d'action à

l'encontre des défendeurs (CR CO I – WERRO, n. 4 ad Intro. Art. 50-51 CO, n. 6 ad art. 50 CO, n. 5 ad art. 51 CO).

**4.1.** Les demandeurs relèvent que Me N \_\_\_\_\_, agissant pour YY \_\_\_\_\_ SA, a ouvert action contre JJ \_\_\_\_\_, acquéreur du chalet de ZZ \_\_\_\_\_, en paiement de xx'xxx fr. avec intérêts à 5% dès le 11 septembre 2016, devant le tribunal de SS \_\_\_\_\_ (all. 12, pce 9, p. 93). Les demandeurs relèvent que X \_\_\_\_\_ avait proposé à V \_\_\_\_\_ d'acquérir le chalet de ZZ \_\_\_\_\_ pour x'xxx'xxx fr. ; l'acte de vente n'a pas pu être inscrit ; V \_\_\_\_\_ a renoncé. X \_\_\_\_\_ a vendu le chalet à JJ \_\_\_\_\_. X \_\_\_\_\_ s'est porté garant du paiement des xx'xxx fr. pour les meubles commandés à YY \_\_\_\_\_ SA par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ (all. 9). Il a néanmoins poursuivi ces derniers pour le remboursement de xx'xxx fr., solde du prix des meubles en question. Agissant pour YY \_\_\_\_\_ SA, Me N \_\_\_\_\_, a également agi contre JJ \_\_\_\_\_ en paiement des xx'xxx francs.

**4.2.** La LLCA énumère exhaustivement les règles professionnelles auxquelles sont assujettis les avocats exerçant en Suisse. Dans la section relative aux règles professionnelles et à la surveillance disciplinaire, l'art. 12 LLCA dispose que l'avocat exerce sa profession avec soin et diligence (let. a), en toute indépendance, en son nom personnel et sous sa responsabilité (let. b) et qu'il évite tout conflit entre les intérêts de son client et ceux des personnes avec lesquelles il est en relation sur le plan professionnel ou privé (let. c). L'unification des règles professionnelles au niveau fédéral a eu pour conséquence de limiter la portée des règles déontologiques, adoptées par les associations professionnelles, qui n'ont désormais plus d'autre utilité que de permettre, si nécessaire, d'interpréter les règles professionnelles de la LLCA. L'avocat doit éviter tout conflit entre les intérêts de son client et ceux des personnes avec lesquelles il est en relation sur le plan professionnel. Peu importe que l'avocat n'apparaisse pas en tant que tel, mais en qualité de conseil. Un notaire, qui pratique également en tant qu'avocat, ne peut représenter aucune des parties dans une affaire litigieuse lorsqu'il a préalablement officié en tant que représentant de la puissance publique (arrêt 2C\_26/2009 du 18 juin 2009, consid. 3.1). Parmi les règles professionnelles que doit respecter l'avocat, l'art. 12 let. c LLCA prévoit qu'il doit éviter tout conflit entre les intérêts de son client et ceux des personnes avec lesquelles il est en relation sur le plan professionnel ou privé. L'interdiction de plaider en cas de conflit d'intérêts est une règle cardinale de la profession d'avocat (arrêt 2C\_898/2018 du 30 janvier 2019 consid. 5.2 ; VOUILLOZ, La nouvelle loi sur la libre circulation des avocats (LLCA), RSJ 2002 p. 433, 436). Elle est en lien avec la clause générale de l'art. 12 let. a LLCA - selon laquelle

l'avocat exerce sa profession avec soin et diligence -, avec l'obligation d'indépendance figurant à l'art. 12 let. b LLCA (ATF 141 IV 257 consid. 2.1 p. 260; 134 II 108 consid. 3 p. 110), ainsi qu'avec l'art. 13 LLCA relatif au secret professionnel (arrêt 2A.310/2006 du 21 novembre 2006 consid. 6.2; CHAPPUIS, La profession d'avocat, 2e éd. 2016, ad VII/A/1/c p. 114 ss). L'avocat doit éviter d'accepter des mandats contradictoires aussi bien pour préserver son indépendance que pour sauvegarder le secret professionnel, sans quoi il ne pourra pas respecter pleinement son obligation de fidélité et son devoir de diligence (arrêt 2C\_45/2016 du 11 juillet 2016 consid. 2.2 ; arrêt 2A.310/2006 du 21 novembre 2006 consid. 6.2). L'avocat évite également les propos inconvenants constituant un manque de respect envers les autorités (arrêt 2C\_874/2016 du 23 décembre 2016, consid. 8). Un risque théorique ou purement abstrait ne suffit pas (arrêt 2C\_45/2016 du 11 juillet 2016 consid.2.2 ; ATF 135 II 145 consid. 9 p. 154 ss; arrêt 2C\_885/2010 du 22 février 2011 consid. 3.1). L'art. 12 LLCA s'applique à toutes les procédures, même à la procédure de mesures protectrices de l'union conjugale. L'avocat a notamment le devoir d'éviter la double représentation, c'est-à-dire le cas où il serait amené à défendre les intérêts opposés de deux parties à la fois, car il n'est alors plus en mesure de respecter pleinement son obligation de fidélité et son devoir de diligence envers chacun de ses clients (ATF 141 IV 257 consid. 2.1 p. 260 ; arrêt 2C\_898/2018 du 30 janvier 2019 consid. 5.2). Il y a notamment violation de l'art. 12 let. c LLCA lorsqu'il existe un lien entre deux procédures et que l'avocat représente dans celles-ci des clients dont les intérêts ne sont pas identiques. Il importe peu en principe que la première des procédures soit déjà terminée ou encore pendante, dès lors que le devoir de fidélité de l'avocat n'est pas limité dans le temps (ATF 134 II 108 consid. 3 p. 110). Il y a aussi conflit d'intérêts au sens de la disposition susmentionnée dès que survient la possibilité d'utiliser, consciemment ou non, dans un nouveau mandat les connaissances acquises antérieurement, sous couvert du secret professionnel, dans l'exercice d'un mandat antérieur (arrêts 2C\_898/2018 du 30 janvier 2019 consid. 5.2; 1B\_20/2017 du 23 février 2017 consid. 3.1 ; arrêt 1B\_510/2018 du 14 mars 2019, consid. 2.1).

**4.3.** En l'occurrence, comme le relèvent les demandeurs, Me N \_\_\_\_\_ a agi pour YY \_\_\_\_\_ SA contre JJ \_\_\_\_\_, acquéreur du chalet de ZZ \_\_\_\_\_, en paiement de xx'xxx fr. avec intérêts à 5% dès le 11 septembre 2016, devant le tribunal de SS \_\_\_\_\_ (all. 12, pce 9, p. 93). X \_\_\_\_\_ avait proposé à V \_\_\_\_\_ d'acquérir le chalet de ZZ \_\_\_\_\_ pour x'xxx'xxx francs. L'acte de vente n'a pas pu être inscrit ; V \_\_\_\_\_ a renoncé ; X \_\_\_\_\_ a vendu le chalet à JJ \_\_\_\_\_. X \_\_\_\_\_ s'était porté garant du paiement des xx'xxx fr. pour les meubles commandés à YY \_\_\_\_\_ SA par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_. X \_\_\_\_\_ a

néanmoins poursuivi ces derniers pour le remboursement des xx'xxx fr., solde du prix des meubles acquis auprès de YY \_\_\_\_\_ SA. Agissant pour YY \_\_\_\_\_ SA, Me N \_\_\_\_\_ a également agi contre JJ \_\_\_\_\_ en paiement de ces xx'xxx francs. Dans deux procédures distinctes, Me N \_\_\_\_\_ a agi en relation avec le solde du prix de xx'xxx fr. pour deux parties différentes en relation avec les mêmes meubles litigieux ; il a ainsi agi pour deux différentes parties en relation avec les meubles du même chalet vendu. Une éventuelle violation de l'art. 12 LLCA pourrait entrer en ligne de compte (cf. ATF 134 II 108 ; arrêts 2C\_898/2018 du 30 janvier 2019 consid. 5.2; 1B\_20/2017 du 23 février 2017 consid. 3.1 ; arrêt 1B\_510/2018 du 14 mars 2019, consid. 2.1). Ni les demandeurs, ni les défendeurs n'ont requis l'édition du dossier du tribunal des districts de SS \_\_\_\_\_, opposant YY \_\_\_\_\_ SA, représentée par Me N \_\_\_\_\_, à JJ \_\_\_\_\_, rue xxx, bat. xxx, app. xxx, à VV \_\_\_\_\_ (WW \_\_\_\_\_). Au stade actuel de la procédure de première instance, les mémoires-conclusions ayant été notifiés, il n'y a pas lieu de dénier la capacité de postuler de Me N \_\_\_\_\_.

## II. Faits

### 1. Le chalet de ZZ \_\_\_\_\_

1.1. Selon l'extrait du registre du commerce daté du 26 février 2018 (pce 3, p. 23), la société Y \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_ et inscrite au registre du commerce du xxx depuis le 14 novembre 1983, avait pour but l'importation, l'exportation et la production de toutes marchandises, biens ou services, ainsi que la réalisation de toutes opérations financières liées directement ou indirectement à ce but. La société était également active dans l'achat, la vente et la construction d'immeubles, ainsi que toutes les opérations financières s'y rapportant. X \_\_\_\_\_, né le xxx, en était l'administrateur unique, engageant la société avec sa signature individuelle.

Selon l'extrait du registre du commerce daté du 26 février 2018 (pce 4, p. 24), Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_ et inscrite au registre du commerce du Valais central depuis le 6 mars 2006, avait pour but l'acquisition, la construction, la transformation, la rénovation, la gestion financière et technique, le courtage, ainsi que la revente de tous immeubles et de tous droits immobiliers. X \_\_\_\_\_ était membre du conseil de cette société ; il bénéficiait d'une signature individuelle.

1.2. Durant le courant de l'année 2004, V \_\_\_\_\_, né xxx, de nationalité xxx, a fait la connaissance de X \_\_\_\_\_, homme d'affaires et promoteur immobilier, domicilié à A \_\_\_\_\_. Il souhaitait investir en Suisse et s'y établir avec son épouse, J \_\_\_\_\_, née le xxx. X \_\_\_\_\_ a alors proposé à V \_\_\_\_\_ d'acquérir un chalet de 370 m2, situé à ZZ \_\_\_\_\_, sur la commune de A \_\_\_\_\_ (R. 263 s.).

1.3. Par acte de vente instrumenté le 24 décembre 2004 par Me F \_\_\_\_\_, notaire de résidence à AAA \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ a vendu à V \_\_\_\_\_ et à son épouse J \_\_\_\_\_ la parcelle « A » de 870 m2, à détacher de la parcelle n° xx1 du cadastre de la commune de A \_\_\_\_\_. Par cette vente, le vendeur cédait, en toute propriété et jouissance, avec les garanties légales ordinaires, tel que vu et connu, l'immeuble susmentionné.

Le prix de vente a été fixé à x'xxx'xxx fr. ; un montant de xxx'xxx fr. devait être acquitté dans les 10 jours dès l'instrumentation de l'acte, xxx'xxx fr. à la mise sous toit du chalet et le solde, soit la somme de xxx'xxx fr., à la remise des clés (p. 35).

Le contrat fixait la prise de possession et le transfert des risques et profits à l'obtention de l'autorisation de vente, conformément à la clause n° 9 de l'acte. Dite clause réservait l'obtention de l'autorisation de vente à délivrer par le Service juridique du Registre foncier (SJRF), à B \_\_\_\_\_, à teneur de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE). L'al. 2 de cette clause prévoyait qu'un mandat était d'ores et déjà confié à Me F \_\_\_\_\_ pour déposer la requête y relative. Selon la clause n° 11 de l'acte de vente, les parties s'étaient engagées à transmettre au notaire toutes les pièces utiles et nécessaires destinées à faire produire à l'acte sa pleine efficacité juridique.

Le 24 décembre 2004, le notaire Me F \_\_\_\_\_ a notamment requis auprès du Registre foncier de B \_\_\_\_\_ la transcription au nom de V \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_ de la parcelle n° xx2 NE, sise à ZZ \_\_\_\_\_ sur commune de A \_\_\_\_\_ (p. 38).

**1.4.** L'acte de vente du chalet n'a pas pu être inscrit au Registre foncier faute d'autorisation LFAIE (all. 6 ; V \_\_\_\_\_, R. 183, p. 1260).

Les pièces nécessaires au dépôt d'une requête LFAIE n'ont été requises de V \_\_\_\_\_ et de son épouse, par l'intermédiaire de X \_\_\_\_\_, que le 25 avril 2005, à savoir quatre mois après l'instrumentation de l'acte de vente (all. 213 ; V \_\_\_\_\_, R. 188 p. 1261 ; pce 81, p. 653).

X \_\_\_\_\_ n'a pas indiqué à quelle date il avait transmis à Me F \_\_\_\_\_ les documents requis dans son courrier du 25 avril 2005 (all. 214). Interrogé en qualité de témoin, le notaire F \_\_\_\_\_ n'a pas pu préciser si X \_\_\_\_\_ lui avait remis tous les documents devant aboutir à l'inscription de l'acte (F \_\_\_\_\_, R. 37, p. 1159).

Enfin, les demandeurs soutiennent que la requête d'autorisation LFAIE en faveur de V \_\_\_\_\_ et son épouse n'a été déposée auprès du SJRF que le 27 mars 2006

(all. 215). Ils s'appuient en particulier sur le courrier du SJRF du 4 avril 2006 (pce 79, p. 651), duquel il ressort effectivement qu'un dossier relatif à la LFAIE lui été adressé par le notaire F \_\_\_\_\_, lequel remplissait les conditions fixées par la LFAIE et la LAIE.

S'agissant de l'obtention de l'autorisation de vente, X \_\_\_\_\_ a indiqué qu'à sa connaissance, l'autorisation de vente avait été délivrée par le Service juridique du Registre foncier à B \_\_\_\_\_ (all. 75). Or, aucune autorisation de vente à des personnes domiciliées à l'étranger ne ressort du dossier relatif à la demande LFAIE, produit en cause par le SJRF, dont X \_\_\_\_\_ se prévaut (p. 948 ss). Tout au plus, dans la lettre du 4 avril 2006 adressée par le SJRF au notaire F \_\_\_\_\_, en réponse à son envoi du 27 mars 2006, des réserves sont formulées concernant l'insuffisance du contingent à disposition du canton du Valais (p. 966 ; R. 268).

**1.5.** Le dossier relatif à la parcelle n° xx1, à savoir la construction d'un chalet d'habitation à ZZ \_\_\_\_\_, a été mis à l'enquête par DD \_\_\_\_\_, architecte epf/sia, à B \_\_\_\_\_ (DD \_\_\_\_\_, R. 56, p. 1162). La construction de ce chalet résidentiel « A » correspondait à une surface brute de 301.5 m<sup>2</sup>, avec une surface de garage de 38.4 m<sup>2</sup> et des surfaces de terrasses et de balcons de 130 m<sup>2</sup>. Selon DD \_\_\_\_\_, cette mise à l'enquête a été effectuée courant 2005 ou 2006 (DD \_\_\_\_\_, R. 61, p. 1163).

**1.6.** En lien avec ce chalet, V \_\_\_\_\_ a commandé toute une série de meubles auprès de l'entreprise YY \_\_\_\_\_ SA, à BBB \_\_\_\_\_. Dite commande correspondait notamment à des canapés-lits, des fauteuils, des tables de salon, une crédence, des chaises, un meuble paroi, des meubles d'angle, une chambre d'enfant, une chambre de parents, de la literie, des étagères murales et d'autres éléments de mobilier usuels (p. 41 ss).

V \_\_\_\_\_ a précisément choisi tous les meubles ; pour ce faire, il s'est rendu à plusieurs reprises auprès du magasin YY \_\_\_\_\_ SA, à BBB \_\_\_\_\_, afin de procéder à un pré-choix, la commande finale étant intervenue ultérieurement (HH \_\_\_\_\_, R. 106 s., p. 1248).

Le total de la commande effectuée correspondait au prix spécial net de xx'xxx francs. Un acompte a été reçu par YY \_\_\_\_\_ SA pour un montant de xx'xxx fr. Un solde de xx'xxx fr. restait dû par V \_\_\_\_\_, ramené à xx'xxx fr. (p. 44 ; HH \_\_\_\_\_, R. 103, p. 1247 ; pces 36 et 37).

X \_\_\_\_\_ s'est porté personnellement garant du versement du montant de xx'xxx fr. envers l'entreprise YY \_\_\_\_\_ SA (HH \_\_\_\_\_, R. 104 s., p. 1247). Ce montant a été acquitté par X \_\_\_\_\_ (HH \_\_\_\_\_, R. 105, p. 1247).

X \_\_\_\_\_ a fait notifier à V \_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° vv1, par l'Office des poursuites et faillites du district de B \_\_\_\_\_, pour les montants suivants : xxx'xxx fr. avec intérêts à 6% dès le 15 août 2012 et xx'xxx fr. avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2008. Sous la rubrique « titre et date de la créance ou cause de l'obligation » figuraient les indications suivantes : « loyers appartements + place de parc K \_\_\_\_\_ (contrat de bail du xxx), codébiteur solidaire avec CCC \_\_\_\_\_ à Rue du xxx à B \_\_\_\_\_ », ainsi que « remboursement meubles YY \_\_\_\_\_ » (pce 8, p. 91 s.).

Un commandement de payer, poursuite n° vv2, a également été adressé à W \_\_\_\_\_, portant sur les mêmes montants (pce 7, p. 89 s.).

Dits commandements de payer ont été notifiés séparément aux poursuivis le 8 novembre 2017 ; ceux-ci y ont formé opposition totale le même jour.

Par mémoire-demande du 25 octobre 2017 déposé par-devant le tribunal de SS \_\_\_\_\_, YY \_\_\_\_\_ SA, représentée par Me N \_\_\_\_\_, a introduit une action en paiement à concurrence de xx'xxx fr. à l'encontre de JJ \_\_\_\_\_ (all. 12 ; pce 9).

**1.7.** L'acte de vente du 24 décembre 2004 passé entre X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_ a finalement été annulé par le notaire Me F \_\_\_\_\_, sans toutefois qu'un acte d'annulation n'ait été instrumenté (F \_\_\_\_\_, R. 40 et 42, p. 1160). Le notaire a précisé qu'à l'époque de l'acte, il était de coutume d'annuler purement et simplement sans autre forme particulière un acte (F \_\_\_\_\_, R. 43, p. 1160). D'après lui, les parties l'ont invité à procéder à l'annulation de l'acte par oral (F \_\_\_\_\_, R. 44, p. 1160).

**1.8.** Selon X \_\_\_\_\_, à un moment donné, les époux V-W \_\_\_\_\_ ont considéré qu'il convenait de trouver une solution, d'entente avec lui, pour revendre le chalet de ZZ \_\_\_\_\_ à un tiers (all. 93). V \_\_\_\_\_ lui aurait manifesté, dans le courant de l'année 2008, sa volonté de se débarrasser du chalet de ZZ \_\_\_\_\_ (all. 109 ; X \_\_\_\_\_, R. 274, p. 1273).

Or, d'après V \_\_\_\_\_, c'est X \_\_\_\_\_ qui lui aurait proposé de vendre ce chalet à JJ \_\_\_\_\_, né le xxx, ressortissant xxx (V \_\_\_\_\_, R. 204, p. 1262) (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 2).

**1.9.** Par acte de vente instrumenté le 2 mars 2009 par Me F \_\_\_\_\_, notaire de résidence à AAA \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ a vendu à JJ \_\_\_\_\_ la parcelle n° xx2 de 778 m2, plan n° xxx, au lieu-dit « ZZ \_\_\_\_\_ », sise sur la commune de A \_\_\_\_\_. Par cette vente, le vendeur cédait, en toute propriété et jouissance, avec les garanties légales ordinaires, tel que vu et connu, l'immeuble susmentionné (p. 46 ss).

Le prix de vente était fixé à x'xxx'xxx fr., payable, à raison de xx'xxx fr. par reprise de dette s/PJ n° xxx-2006 et à raison de xxx'xxx fr. par versement à effectuer d'ici au 31 mars 2009 (p. 48). Les montants susmentionnés devaient être versés sur le compte du vendeur ouvert auprès de E \_\_\_\_\_ SA, à B \_\_\_\_\_. L'acte stipulait que la prise de possession devait intervenir à l'obtention de l'autorisation de vente, conformément à la clause n° 9 de l'acte de vente, tous les risques et profits passant aux acquéreurs à cette date. La clause n° 9 de l'acte de vente réservait l'obtention de l'autorisation de vente à délivrer par le Service juridique du Registre foncier, à B \_\_\_\_\_, à teneur de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. L'al. 2 de cette clause n° 9 prévoyait qu'un mandat spécifique était confié à Me F \_\_\_\_\_ pour déposer la requête y relative (p. 50).

L'acte de vente du 2 mars 2009 a été enregistré et JJ \_\_\_\_\_ a été inscrit en qualité de propriétaire du chalet (F \_\_\_\_\_, R. 41, p. 1160).

**1.10.** Selon X \_\_\_\_\_, le bien immobilier a été vendu à JJ \_\_\_\_\_ pour le compte du couple V-W \_\_\_\_\_ (all. 94). L'acte de Me F \_\_\_\_\_ n'indique pas cet élément (p. 46 ss). Comme l'atteste l'acte, V \_\_\_\_\_, quant à lui, a indiqué ne pas avoir participé à la vente de ce bien immobilier à JJ \_\_\_\_\_ (V \_\_\_\_\_, R. 205, p. 1263).

X \_\_\_\_\_ a expliqué avoir agi en qualité de fiduciaire de V \_\_\_\_\_ (all. 103). Il indiquait être un intermédiaire compte tenu du fait que, selon lui, le chalet était toujours enregistré au nom de sa société Y \_\_\_\_\_ SA et que l'acte n'était pas encore enregistré (X \_\_\_\_\_, R. 272, p. 1273). L'acte de Me F \_\_\_\_\_ n'indique pas cet élément ; le propriétaire inscrit est X \_\_\_\_\_ (p. 46 ss, 47). V \_\_\_\_\_ a quant à lui déclaré qu'il n'avait « pas été invité à l'acte » (V \_\_\_\_\_, R. 209, p. 1263). Interrogé en qualité de témoin, le notaire F \_\_\_\_\_ a confirmé que X \_\_\_\_\_ était partie à l'acte de vente du 2 mars 2009 avec JJ \_\_\_\_\_, à l'exception de V \_\_\_\_\_ (F \_\_\_\_\_, R. 52, p. 1161), ce qu'atteste l'acte (p. 47). En l'absence de procuration ou de contrat de fiducie ou de décomptes bancaires, rien n'atteste que X \_\_\_\_\_ ait agi autrement qu'en son nom et pour son propre compte.

X \_\_\_\_\_ soutient en outre que, dans le cadre de la vente à JJ \_\_\_\_\_, le prix de vente n'était pas de x'xxx'xxx fr., mais plutôt de x'xxx'xxx fr. (all. 100 ; X \_\_\_\_\_, R. 270, p. 1272). L'acte de Me F \_\_\_\_\_ n'indique pas cet élément ; le montant indiqué dans l'acte authentique est de x'xxx'xxx fr. (p. 48). Selon X \_\_\_\_\_, le bénéfice réel que V \_\_\_\_\_ – qui n'est pas partie à l'acte – aurait réalisé dans le cadre de la vente du 2 mars 2009 était de xxx'xxx fr. (all. 101 ; X \_\_\_\_\_, R. 271, p. 1272) (x'xxx'xxx fr. – x'xxx'xxx fr.) et non pas xxx'xxx fr. (x'xxx'xxx fr. – x'xxx'xxx fr.). X \_\_\_\_\_ a déclaré que V \_\_\_\_\_ aurait reçu de JJ \_\_\_\_\_ la somme de xxx'xxx fr., non mentionnée dans le corps de l'acte, à VV \_\_\_\_\_ (all. 102). Toutefois, V \_\_\_\_\_ conteste avoir rencontré JJ \_\_\_\_\_ à VV \_\_\_\_\_ (V \_\_\_\_\_, R. 208, p. 1263). X \_\_\_\_\_ soutient finalement que, dans le cadre de la vente de X \_\_\_\_\_ à JJ \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ aurait réalisé un bénéfice réel de xxx'xxx fr. (all. 108). Cet élément n'est pas documenté ; de surcroît, aucun reçu, aucun décompte bancaire n'a été déposé en cause.

Faute de preuves suffisantes, ces éléments ne peuvent pas être retenus. Le prix de vente effectif retenu est de x'xxx'xxx fr., tel qu'il ressort de l'acte de vente du 2 mars 2009 instrumenté par le notaire F \_\_\_\_\_ (p. 48). Comme l'atteste l'acte, V \_\_\_\_\_ n'a pas du tout participé à la vente du 2 mars 2009.

## **2. L'appartement K \_\_\_\_\_, MM \_\_\_\_\_, chemin xxx**

**2.1.** Par acte de vente instrumenté le 27 juin 2008, par Me DDD \_\_\_\_\_, notaire de résidence à B \_\_\_\_\_, EEE \_\_\_\_\_ et FFF \_\_\_\_\_ ont notamment vendu à X \_\_\_\_\_ la PPE n° yy1, 52/1000 de la parcelle de base n° xx3, plan n° xxx, lieu-dit « XX \_\_\_\_\_ », sise sur la Commune de B \_\_\_\_\_, et la PPE n° yy2, 75/1000 de la parcelle de base précitée (p. 305 ss). Par cette vente, les vendeurs cédaient, en toute propriété et jouissance, avec les garanties légales ordinaires, tel que vu et connu, l'appartement n° xxx au 1<sup>er</sup> étage et la cave n° xxx au niveau -1. La vente portait également sur le droit d'utiliser une place de parc couverte, à savoir la place « C » du garage collectif n° xxx au niveau -1/-2, représentant une quote-part de 1/25 du parking.

Le prix de vente global a été fixé à xxx'xxx fr., xxx'xxx fr. devant être acquitté dans les 10 jours dès la signature de l'acte sur le compte « clients » n° xxx du notaire DDD \_\_\_\_\_, auprès du GGG \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, un montant de xxx'xxx fr. payable par reprise de la dette des vendeurs auprès de la Banque D \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, et le solde, soit xxx'xxx fr., payable à la valeur au 31 août 2008 (p. 308).

Le contrat fixait la prise de possession des immeubles, avec transfert des profits et risques, au 1<sup>er</sup> septembre 2008 (p. 309).

La situation se présente comme suit (avec les parcelles n° xx3, n° xx4, n° xx5) :

[...]

**2.2.** Dans le cadre de l'acquisition par X \_\_\_\_\_ de l'appartement de MM \_\_\_\_\_ de EEE \_\_\_\_\_ et de FFF \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ a opéré un versement d'un

montant de xxx'xxx fr. en faveur de X \_\_\_\_\_ (all. 117 ; V \_\_\_\_\_, R. 215, p. 1264). X \_\_\_\_\_ a indiqué avoir acquis l'appartement pour le compte de V \_\_\_\_\_ (R. 276, 278).

**2.3.** X \_\_\_\_\_ prétend qu'à la suite de l'acte de vente du 27 juin 2008, il a décidé la conclusion d'un contrat de location préservant la possession immédiate de la chose immobilière par V \_\_\_\_\_ (all. 118 ; X \_\_\_\_\_, R. 280, p. 1274). Selon X \_\_\_\_\_, ce point aurait été important pour V \_\_\_\_\_, mais la demande émanait surtout de la Banque D \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 280, p. 1274). Dès lors, X \_\_\_\_\_ a conclu, en date du 21 juillet 2008, un contrat de bail à loyer avec V \_\_\_\_\_, portant sur l'appartement de 3.5 pièces sis au chemin xxx, à B \_\_\_\_\_ (all. 121 ; X \_\_\_\_\_, R. 283, p. 1274 ; R. 163). Une copie a été déposée en cause par les demandeurs (p. 71 s.). Selon Me N \_\_\_\_\_, le contrat de bail était un contrat simulé pour cacher la vente réelle découlant de l'acte de vente immobilière du 27 juin 2008 (all. 122). Egalement d'après X \_\_\_\_\_, ce contrat de bail à loyer est un contrat simulé pour cacher la vente réelle découlant de l'acte de vente immobilière du 27 juin 2008 (X \_\_\_\_\_, R. 284, p. 1274). Selon X \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ a réalisé des travaux à l'intérieur de l'appartement, avec l'autorisation de X \_\_\_\_\_ mais sans engagement de sa part, au frais de V \_\_\_\_\_. Selon X \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ est débiteur de xxx'xxx fr. (100 mois de loyer à x'xxx fr.), de xxx'xxx fr. (travaux commandés), de xx'xxx fr. de charges (all. 131 à 133).

Selon X \_\_\_\_\_ encore, il aurait lui-même cédé à la Banque D \_\_\_\_\_ le bail à loyer lié à l'appartement en PPE n° xx1 (all. 200) (R. 280). Il se prévaut à cet égard de la pièce 61 (p. 395), datée du 4 septembre 2008 et signée par lui le 9 septembre 2008, ainsi que par BB \_\_\_\_\_ et CC \_\_\_\_\_, fondés de pouvoir au sein de la Banque D \_\_\_\_\_ ; cette pièce indique que X \_\_\_\_\_ a cédé à la banque précitée la créance portant sur le bail à loyer de l'appartement en PPE n° xx1 et la place de parc « C » inscrite sous le 1/25<sup>ème</sup> de la PPE yy2 dans l'immeuble K \_\_\_\_\_ à B \_\_\_\_\_, soit parcelle de base n° xx3, plan n° xxx, au lieu-dit « XX \_\_\_\_\_ ».

Selon les demandeurs, au contraire, aucun contrat de bail n'a été conclu et encore moins signé entre X \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ (V \_\_\_\_\_, R. 163, p. 1259). Selon eux, le seul contrat de bail dont ils ont été parties était un contrat de bail

établi pour le mois de janvier 2013, utilisé pour l'obtention du permis de séjour (V \_\_\_\_\_, R. 163, p. 1259 ; X \_\_\_\_\_, R. 296). Sur ce point, selon Me N \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ a fait le nécessaire pour l'obtention d'un permis d'établissement en faveur de la famille V \_\_\_\_\_ ; X \_\_\_\_\_ a mis toutes ses connaissances et son entregent pour convaincre les autorités de délivrer un permis, pour permettre d'acquérir l'appartement de MM \_\_\_\_\_ ; V \_\_\_\_\_ a obtenu un permis d'établissement B ; l'obtention de ce permis a été rendue possible par la constitution de HHH \_\_\_\_\_ ; le succès revient au travail de X \_\_\_\_\_ auprès de la Bourgeoisie de B \_\_\_\_\_ pour obtenir un terrain et permettre la réalisation (mémoire-conclusions de Me N \_\_\_\_\_, n. 88 ss). Les parties n'ont pas requis d'entendre les autorités concernées sur ce point.

Selon les demandeurs, X \_\_\_\_\_ a cédé à la banque D \_\_\_\_\_ le bail à loyer précité en garantie des prétentions présentes et futures de la banque contre le cédant et a transmis à la banque un exemplaire du bail que V \_\_\_\_\_ n'a jamais signé (all. 220). Ils se prévalent à cet égard de la pièce 61 (p. 395), laquelle indique que « les documents nécessaires à justifier le droit de créance (originaux de contrats, reconnaissance de dette, copies de factures, etc.) sont annexés au présent contrat ». Or, aucun justificatif n'y est annexé. Par ailleurs, lors de son audition en qualité de témoin, BB \_\_\_\_\_, employé de commerce au sein de la Banque D \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, a indiqué ne pas pouvoir confirmer que X \_\_\_\_\_ avait cédé à dite banque un bail à loyer prétendument conclu avec V \_\_\_\_\_ (BB \_\_\_\_\_, R. 13, p. 1154). De plus, à la question de savoir si X \_\_\_\_\_ lui avait remis le bail à loyer, en original, BB \_\_\_\_\_ a rétorqué ne pas même le connaître (BB \_\_\_\_\_, R. 14 p. 1154). En ce qui concerne CC \_\_\_\_\_, également auditionné en qualité de témoin, ce dernier a déclaré ignorer la conclusion d'un quelconque bail entre V \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ (CC \_\_\_\_\_, R. 19, p. 1156). Il n'a pas non plus pu confirmer la cession par X \_\_\_\_\_ à la banque du bail à loyer prétendument conclu avec V \_\_\_\_\_ (CC \_\_\_\_\_, R. 28, p. 1157). De plus, CC \_\_\_\_\_ a indiqué ignorer si X \_\_\_\_\_ lui avait remis le bail à loyer en original (CC \_\_\_\_\_, R. 29 p. 1157).

Le 6 mai 2019, le Dr R \_\_\_\_\_, responsable de recherche au sein de la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de O \_\_\_\_\_, a été mandaté par le tribunal du district de Sion pour établir l'authenticité

de la signature contestée de V \_\_\_\_\_ apposée sur l'exemplaire du bail litigieux (p. 1145).

Invité à produire l'original du contrat de bail, la Banque D \_\_\_\_\_ a déposé, en date du 13 juin 2019, les documents requis, tout en précisant néanmoins qu'il n'était pas certain que le contrat de bail transmis revête un caractère original, la pièce en question étant signée en noir (p. 1303 ss).

Par correspondance du 11 juillet 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a indiqué qu'un exemplaire original de la pièce à expertiser lui avait bien été remis en mains propres lors de sa visite au tribunal le 21 juin 2019 (p. 1387).

Le 18 septembre 2019, l'expert R \_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise (p. 1468 ss). Ce dernier a estimé que « les observations effectuées sur les documents soumis à l'examen soutiennent très fortement la proposition selon laquelle la signature au nom de V \_\_\_\_\_ figurant sur le contrat de bail du 21 juillet 2008 est bien de sa main, plutôt qu'une imitation réalisée par un tiers ». Il a également ajouté que « le tracé au stylo à bille de la signature au nom de V \_\_\_\_\_ figurant sur le contrat de bail du 21 juillet 2008 a été apposée après l'impression au toner ». Enfin, il a déclaré que « les signatures aux noms de X \_\_\_\_\_ et de V \_\_\_\_\_ du contrat de bail du 21 juillet 2008 remis en original au soussigné diffèrent de celles figurant sur les copies du contrat de bail litigieux, telles qu'elles figurent au Dossier Principal sous Pièces 71-72, 317-318 et 890-891. Par conséquent, il doit exister au moins un second exemplaire du contrat examiné en original par le soussigné ».

**2.4.** X \_\_\_\_\_ prétend que V \_\_\_\_\_ aurait vécu 100 mois à l'intérieur de l'appartement de MM \_\_\_\_\_ (all. 129). Selon la copie du bail litigieux (pce 40), V \_\_\_\_\_ aurait occupé cet appartement à compter du 1<sup>er</sup> août 2008, le prétendu bail courant alors à compter de cette date.

Or, V \_\_\_\_\_ a affirmé avoir vécu dans l'appartement de MM \_\_\_\_\_ depuis janvier 2013 à mai 2016 (V \_\_\_\_\_, R. 164, p. 1259). Selon lui, jusqu'au mois de janvier 2013, l'immeuble était inhabitable en raison des travaux ; il n'a alors commencé à y habiter qu'à partir de cette date, qui coïncide avec l'octroi de son permis de séjour

(V \_\_\_\_\_, R. 218, p. 1264). V \_\_\_\_\_ a indiqué avoir signé un contrat de bail à loyer avec X \_\_\_\_\_ en janvier 2013 seulement (V \_\_\_\_\_, R. 219, p. 1264).

Le bail produit par X \_\_\_\_\_ en pièce 40 (p. 317) indique que le début du bail remontait au 1<sup>er</sup> août 2008 et la fin du bail au 1<sup>er</sup> août 2013, soit 61 mois. Le raisonnement de X \_\_\_\_\_, qui soutient que les époux V-W \_\_\_\_\_ ont, sur la base du contrat de bail prétendument établi, vécu 100 mois dans l'appartement de MM \_\_\_\_\_, ne peut pas être suivi.

**2.5.** D'après X \_\_\_\_\_, le bail à loyer simulé fixait initialement une durée de bail du 1<sup>er</sup> août 2008 au 1<sup>er</sup> août 2013, laquelle a été prolongée, en incluant un loyer de x'xxx fr. par mois, payable personnellement sur son compte xxx, connu de V \_\_\_\_\_ (all. 123 ; X \_\_\_\_\_, R. 285, p. 1274). Auditionnée en qualité de témoin, LL \_\_\_\_\_ n'a pas pu le confirmer (LL \_\_\_\_\_, R. 118, p. 1252). La valeur probante de la pièce 40 (p. 317), dont se prévaut X \_\_\_\_\_, est faible, dans la mesure où cette pièce est litigieuse et son authenticité n'a pas été clairement établie.

X \_\_\_\_\_ soutient qu'en lien avec la prétendue conclusion du contrat de bail à loyer, V \_\_\_\_\_ serait débiteur d'un montant de xxx'xxx fr., charges non comprises (all. 131 ; X \_\_\_\_\_, R. 292, p. 1275).

Appelé à se déterminer sur la question, V \_\_\_\_\_ a contesté devoir ce montant de xxx'xxx fr., dans la mesure où le seul bail qu'il avait signé, en un seul exemplaire, datait de janvier 2013, et qu'il l'avait signé uniquement dans le but de pouvoir obtenir le permis de séjour (V \_\_\_\_\_, R. 228, p. 1265). Le service de la population et des migrations n'a pas été interpellé sur ce point. Il convient de souligner que, à l'allégué 131, X \_\_\_\_\_ réclame un montant de xxx'xxx fr. (à savoir selon lui 100 mois de loyer à x'xxx fr.). En réalité, ce montant ne peut pas correspondre à 100 mois de loyer à x'xxx fr. (erreur) ; le contrat prévoit en effet un loyer de x'xxx fr.

**2.6.** Par ordre de paiement du 4 septembre 2008, X \_\_\_\_\_ a requis de la Banque D \_\_\_\_\_ de procéder au versement d'un montant de xxx'xxx fr. en faveur de Me DDD \_\_\_\_\_, selon acte de vente du 27 juin 2008, « contre remise de la CHP de xx'xxx fr. » (pce 62, p. 406).

**2.7.** Par contrat hypothécaire passé avec la Banque D \_\_\_\_\_ le 9 septembre 2008, X \_\_\_\_\_ s'est vu accorder un prêt hypothécaire d'un montant de xxx'xxx fr. sur l'immeuble PPE n° yy1 et 1/25<sup>ème</sup> de la PPE yy2 de la parcelle de base n° xx3, plan n° xx, au lieu-dit « XX \_\_\_\_\_ », sis sur la commune de B \_\_\_\_\_, ayant pour but l'« achat d'un appartement à B \_\_\_\_\_ » (pce 62, p. 396 ss). Selon le contrat, le taux d'intérêt était de 3.25% par an et les intérêts étaient payables par semestre, la première fois le 31 décembre 2008. Quant aux amortissements directs, ceux-ci s'élevaient à x'xxx fr. par semestre, la première fois le 30 juin 2009.

**2.8.** V \_\_\_\_\_ a voulu réaliser des travaux à son goût à l'intérieur de l'appartement de MM \_\_\_\_\_ (all. 125, réplique) (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 3). Tous les travaux réalisés dans l'appartement en question ont été exécutés à la demande de V \_\_\_\_\_ et à ses frais (V \_\_\_\_\_, R. 225, p. 1265).

En 2008, une demande d'autorisation a été déposée pour modifier l'appartement inscrit au nom de X \_\_\_\_\_ (AA \_\_\_\_\_, R. 1, p. 1151). L'entreprise I \_\_\_\_\_ SA est alors intervenue en tant que bureau technique pour suivre les travaux (AA \_\_\_\_\_, R. 2, p. 1152), sous les directives de X \_\_\_\_\_ (R. 6).

Selon X \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ est débiteur d'un montant de xxx'xxx fr. correspondant aux travaux commandés par lui et sa famille pour l'appartement de MM \_\_\_\_\_ (all. 130 et 132 ; R. 291 et 293, p. 1275). Interrogé à ce sujet, AA \_\_\_\_\_, de l'entreprise I \_\_\_\_\_ SA a indiqué l'ignorer, tout en faisant remarquer que l'ensemble des entreprises engagées avaient été payées (AA \_\_\_\_\_, R. 5, p. 1152) (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 3). S'agissant du montant même des travaux, AA \_\_\_\_\_ a déclaré ne pas pouvoir le chiffrer au franc près mais que celui-ci correspondait aux devis (AA \_\_\_\_\_, R. 4, p. 1152). Ce dernier a déclaré que les factures étaient envoyées à X \_\_\_\_\_ et ont été payées, mais a annoncé ne pas savoir si c'était X \_\_\_\_\_ ou W \_\_\_\_\_ qui s'en était réellement acquitté

(AA \_\_\_\_\_, R. 8, p. 1152). Lors de son audition, LL \_\_\_\_\_ a déclaré ne pas avoir connaissance du montant exact des travaux commandés et ignorer l'identité de la personne qui s'était acquittée du montant de XXX'XXX fr. lié à la modification réalisée dans l'appartement de MM \_\_\_\_\_ (LL \_\_\_\_\_, R. 128 et 129, p. 1253).

Appelé à se déterminer sur le montant de xxx'xxx fr. réclamé par X \_\_\_\_\_ au titre des travaux commandés pour l'appartement de MM \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ a expliqué que, sur la facture que lui a présenté X \_\_\_\_\_, c'était effectivement ce montant qui y apparaissait (V \_\_\_\_\_, R. 227, p. 1265).

Le 3 juin 2019, l'expert EE \_\_\_\_\_, architecte epf/sia à FF \_\_\_\_\_, a été mandaté par le tribunal du district de Sion pour analyser les travaux d'aménagement, de transformation et de rénovation effectués pour le compte des époux V \_\_\_\_\_ par X \_\_\_\_\_ et ses sociétés Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ SA, sur la parcelle n° xx3, PPE yy2 et PPE yy11, à MM \_\_\_\_\_, chemin xxx, sur commune de B \_\_\_\_\_.

Appelé à se déterminer sur les travaux réalisés en lien avec l'appartement de MM \_\_\_\_\_, l'expert EE \_\_\_\_\_ a tout d'abord tenu à préciser qu'il ne se prononcerait pas sur la question de savoir si le montant des travaux avait été commandé, puis réglé par V \_\_\_\_\_ ou pas. Il a identifié le maître d'ouvrage en la personne de X \_\_\_\_\_, lequel agissait en tant que personne de contact de V \_\_\_\_\_, avec la charge de lui communiquer les devis et autres informations sur les travaux (EE \_\_\_\_\_, R. 1, p. 1527).

Il a ensuite établi le détail des travaux exécutés dans l'appartement de MM \_\_\_\_\_, soit :

- Échafaudages : x'xxx fr. + x'xxx fr.
- Maçonnerie et béton armé : x'xxx fr.
- Menuiserie intérieure : x'xxx fr.
- Menuiserie extérieure : x'xxx fr.
- Plâtrerie-peinture : xx'xxx fr.
- Fermetures extérieures mobiles : x'xxx fr.
- Installation électrique : x'xxx fr.
- Cuisine : xx'xxx fr.
- Construction métallique : xx'xxx fr.
- Chapes : x'xxx fr.
- Carrelages et faïences : x'xxx fr. + x'xxx fr.

- Revêtements de sol : xx'xxx fr.
- Nettoyage : x'xxx fr.
- Honoraires : xx'xxx fr.
- Divers : x'xxx fr.

L'expert judiciaire EE \_\_\_\_\_ s'est notamment référé au « devis initial et actualisé » du 20 juin 2011 remis en séance par l'ingénieur AA \_\_\_\_\_, dont le montant total s'élevait à xxx'xxx fr (TTC) et qui mentionnait un solde de xxx fr., à verser sur le compte de la société I \_\_\_\_\_ SA (annexe 1 au rapport, p. 1554). L'expert a indiqué qu'il s'agissait, d'après l'ingénieur AA \_\_\_\_\_, du dernier devis, correspondant à un décompte final des travaux remis au maître d'ouvrage le même jour (dossier xxx, p. 757). L'expert EE \_\_\_\_\_ a ainsi considéré que les montants du devis de xxx'xxx fr. correspondaient aux travaux effectués et aux prix du marché de la construction (EE \_\_\_\_\_, R. 1, p. 1534).

**2.9.** Entre 2008 et 2016, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ se sont acquittés de frais relatifs à divers travaux, charges de PPE, frais de notaire et frais divers, en faveur de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ SA, pour la somme totale de xxx'xxx fr. et non pas xxx'xxx fr.) (all. 23). Le paiement de l'intégralité des montants susmentionnés est attesté par les pièces 12 (p. 96 ss) et 13 (p. 104 ss) produites en cause.

Ainsi, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont payé, entre 2008 à 2016, les travaux, les charges de PPE, le frais de notaire et les autres frais en faveur de X \_\_\_\_\_ et de Y \_\_\_\_\_ SA pour xxx'xxx fr. (19.11.2008, virement à Y \_\_\_\_\_ SA, xxx'xxx fr. ; 01.04.2009, virement III \_\_\_\_\_ prêt hypothécaire, x'xxx fr., 04.08.2009, virement III \_\_\_\_\_ prêt hypothécaire, x'xxx fr. ; 10.08.2009, virement à Y \_\_\_\_\_ SA charges PPE, x'xxx fr. ; 13.08.2009, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 14.10.2009, virement à JJJ \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 30.10.2009, virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE, x'xxx fr. ; 10.12.2009, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 25.10.2010, virement à Me DDD \_\_\_\_\_, note frais cédule, x'xxx fr. ; 27.10.2010, virements à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 10.11.2010, virement à KKK \_\_\_\_\_, peinture, x'xxx fr. ; 14.09.2011, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 23.09.2011, virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE, x'xxx fr. ; 17.10.2011, virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE, x'xxx fr. ; 22.12.2011, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 06.07.2012, virement à X \_\_\_\_\_, xx'xxx fr. ; 20.03.2012, virement à Me DDD \_\_\_\_\_, acte X/EEE \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ;

02.10.2012, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 21.12.2012, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr., 22.05.2013, virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE, x'xxx fr. ; 04.02.2014, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 05.05.2014, virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE, x'xxx fr. ; 18.08.2014, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 14.10.2014, virement à X \_\_\_\_\_ annuités hypothèques, x'xxx fr. ; 04.02.2015, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 17.02.2015, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 28.04.2015, virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE, x'xxx fr. ; 11.08.2015, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 29.10.2015, virement à X \_\_\_\_\_, x'xxx fr. ; 02.02.2016, virement à X \_\_\_\_\_, xxx fr.) (pces 12 et 13 ; extrait du compte E-zz1 de V \_\_\_\_\_ du 17.11.08 au 30.11.10 ; extrait du compte E-zz2 de V \_\_\_\_\_ du 1.10.11 au 03.02.2016). Le virement allégué du 08.07.2008 à X \_\_\_\_\_ de xxx'xxx fr. ne se retrouve pas sur les pièces 12 et 13 ; il n'est pas retenu.

X \_\_\_\_\_ a refusé de vendre l'appartement aux demandeurs (mémoire-conclusions, p. 3). Selon les demandeurs, X \_\_\_\_\_ y vit actuellement avec son épouse, après avoir quitté ZZ \_\_\_\_\_ (pce 14).

X \_\_\_\_\_, quant à lui, soutient avoir dû assumer, dans le cadre de l'acquisition de l'appartement de MM \_\_\_\_\_, à titre fiduciaire pour le compte de V \_\_\_\_\_, des frais d'hypothèque à hauteur de x'xxx fr. (2% de xxx'xxx fr.) (all. 194). Cette allégation n'est pas documentée. Interrogée à ce sujet, LL \_\_\_\_\_, a indiqué savoir qu'à l'époque, un financement par un autre établissement bancaire que E \_\_\_\_\_ existait, mais elle n'avait pas le souvenir de chiffres exacts (LL \_\_\_\_\_, R. 134, p. 1254).

De plus, X \_\_\_\_\_ soutient qu'il se serait acquitté d'une commission de vente de xx'xxx fr. (3% du prix de vente de xxx'xxx fr.) (all. 134 et 195), des frais de notaire à hauteur de xx'xxx fr. (3% du prix de vente de xxx'xxx fr.) (all. 134 et 196), ainsi que de divers frais de publicité pour cet appartement, à hauteur de x'xxx fr. (all. 197). Cette allégation n'est pas documentée ; les éventuelles pièces y relatives n'ont pas été déposées en cause. S'agissant de la commission de vente pour l'appartement de MM \_\_\_\_\_, qu'il déclare avoir assumé, X \_\_\_\_\_ a indiqué une première fois ignorer qui l'avait payée à l'agence immobilière (X \_\_\_\_\_, R. 294, p. 1275) – alors qu'il alléguait l'avoir payée lui-même (all. 134) - puis, il a affirmé que cette commission avait été payée à la société qui lui avait vendu l'appartement, en l'occurrence la société LLL \_\_\_\_\_ dont le propriétaire était EEE \_\_\_\_\_ (R. 325, p. 1279). Cette

allégation n'est pas documentée. En ce qui concerne les frais de notaire, X \_\_\_\_\_ confirme s'en être acquitté (X \_\_\_\_\_, R. 294, p. 1275 et R. 396, p. 1279). Cette allégation n'est pas documentée ; les éventuelles pièces y relatives n'ont pas été déposées en cause. Par ailleurs, X \_\_\_\_\_ soutient que V \_\_\_\_\_ est débiteur de charges PPE à hauteur d'un montant de xx'xxx fr. (all. 133). Toutefois, ce montant, tout comme les autres montants réclamés par X \_\_\_\_\_ (all. 194 ss), n'est pas documenté. Ces montants ne sauraient ainsi être retenus.

De plus, X \_\_\_\_\_ a par ailleurs indiqué qu'il assumait depuis plusieurs années les frais relatifs à la dette hypothécaire, aux charges et à l'entretien de l'immeuble « destiné à la famille V \_\_\_\_\_ » (all. 136). Cette allégation n'est pas documentée ; les éventuelles pièces y relatives n'ont pas été déposées en cause. Interrogé au sujet de ces frais qu'il prétend assumer depuis plusieurs années, X \_\_\_\_\_ a déclaré : « Certaines parties et certaines charges que j'ai payé en supplément de ce que lui a payé mais je peux les justifier ». Or, vu le défaut de motivation relatif à l'existence de ces frais, ainsi qu'à leur montant, les frais allégués ne peuvent pas être retenus.

**2.10.** L'appartement du chemin xxx a été rendu à la mi-septembre 2011 (cf. dossier xxx, p. 756 ; expertise EE \_\_\_\_\_, p. 1527).

**2.11.** X \_\_\_\_\_ soutient que l'occupation de l'appartement de MM \_\_\_\_\_ par les époux V-W \_\_\_\_\_ a occasionné des frais de remise en état, notamment de peinture, à hauteur d'un montant de xx'xxx fr. (all. 193). Cette allégation n'est pas documentée ; les éventuelles pièces y relatives n'ont pas été déposées en cause. Interrogé à ce sujet, l'architecte G \_\_\_\_\_ a déclaré ne pas pouvoir se prononcer à ce sujet (G \_\_\_\_\_, R. 73, p. 1165). A titre de preuve, X \_\_\_\_\_ se prévaut d'un document intitulé « Compte rendu relation X \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ », établi par lui-même, sur lequel sont listés les divers frais en relation avec l'appartement de MM \_\_\_\_\_ et la villa de XX \_\_\_\_\_ (pce 60, p. 394). Ce document non signé et établi par lui-même ne peut pas prouver l'étendue du montant réclamé.

Dans son rapport d'expertise, l'expert EE \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il trouvait ce montant très élevé pour une remise en état. Lors de la vision locale, il a questionné X \_\_\_\_\_ sur les frais de rénovation allégués. Selon EE \_\_\_\_\_, « X \_\_\_\_\_ a relevé que des rafraîchissements de peinture avaient été faits par V \_\_\_\_\_, ce que ce dernier

a confirmé en séance, et non par lui. Il n'a pas pu donner d'autres informations sur le montant allégué concernant des travaux, si ce n'est qu'il a peut-être effectué un nettoyage de l'appartement après le départ de V \_\_\_\_\_. Le montant qui pourrait être articulé serait plutôt de x'xxx fr. et non de xx'xxx fr. » (rapport EE \_\_\_\_\_, p. 1534). Le montant de xx'xxxcom fr. réclamé par X \_\_\_\_\_ au titre de frais de rénovation, n'est pas plausible et ne peut pas être retenu faute de motivation suffisante. De surcroît, cette allégation n'est pas documentée.

**2.12.** Le 8 novembre 2017, sur réquisition de X \_\_\_\_\_, les commandements de payer n<sup>os</sup> vv1 et vv2 de l'Office des poursuites du district de B \_\_\_\_\_, portant sur les sommes de xxx'xxx fr., avec intérêt à 6% dès le 15 août 2012, et de xx'xxx fr. avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008, ont été notifiés à V \_\_\_\_\_ et à W \_\_\_\_\_. Ces commandements de payer se réfèrent aux « loyers appartement et place de parc K \_\_\_\_\_ (contrat de bail du 21 juillet 2008) », par xxx'xxx fr., ainsi qu'au « remboursement YY \_\_\_\_\_ », par xx'xxx fr. Les poursuivis y ont fait opposition totale.

Par courrier du 24 novembre 2017 adressé à l'Office des poursuites et faillites de B \_\_\_\_\_, l'avocate des demandeurs a sollicité que X \_\_\_\_\_ soit requis de produire l'original du contrat de bail du 21 juillet 2008. Dans son courrier daté du 29 novembre 2017, l'Office des poursuites et faillites du district de B \_\_\_\_\_ a indiqué que X \_\_\_\_\_ s'était présenté ce même jour à l'office et avait produit l'original du contrat de bail.

### **3. La villa de XX \_\_\_\_\_**

**3.1.** Selon X \_\_\_\_\_, les époux V-W \_\_\_\_\_ lui auraient demandé de l'aide pour trouver une habitation plus C \_\_\_\_\_ e (all. 144-145). En réalité, V \_\_\_\_\_ a expliqué avoir été « viré » de l'appartement de MM \_\_\_\_\_ par X \_\_\_\_\_ et a précisé que c'est ce dernier qui s'est rendu auprès d'eux avec des plans de constructions futures (V \_\_\_\_\_, R. 237, p. 1266).

**3.2.** Le 9 avril 2014, une promesse de vente, en la forme écrite (et non pas authentique), a été signée entre X \_\_\_\_\_, vendeur, et les acquéreurs V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ (p. 319 ss). L'objet de la promesse de vente était la parcelle n° xx4 NE, plan n° xxx, XX \_\_\_\_\_, xxx m<sup>2</sup>, dont autre bâtiment 11 m<sup>2</sup>, autre surface verte xxx m<sup>2</sup> et route, chemin 100 m<sup>2</sup>.

Il était précisé que X \_\_\_\_\_ n'était pas encore propriétaire de la parcelle concernée et que l'acte de division de parcelle, duquel la parcelle n° xx4 NE était issue n'avait pas encore été instrumenté (p. 319). En vue de la conclusion de l'acte de vente, X \_\_\_\_\_ s'engageait, à ses frais, à réaliser toutes les modalités nécessaires concernant l'achat de terrain et la division de parcelle. La vente comprenait l'obligation à la charge du vendeur de construire les immeubles vendus conformément au descriptif de construction et aux plans de constructions annexés à la promesse de vente (p. 319).

La vente était consentie pour le prix forfaitaire de x'xxx'xxx fr., payable à raison de 30% du montant lors de la signature de la promesse de vente, 30% du montant d'adjudication au début du terrassement, 30% du montant à la pose du toit, et le solde de l'adjudication, soit 10% du prix de vente, payable à la remise des clés (p. 320). La prise de possession devait avoir lieu environ un an et demi après la signature de l'acte authentique de vente. Demeuraient réservées les dispositions en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

**3.3.** Un contrat d'entreprise générale daté du 30 avril 2014 a été conclu entre Y \_\_\_\_\_ SA, d'une part, et V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, d'autre part, lequel portait sur la construction clés en mains d'une villa sur la parcelle n° xx4, plan n° xxx, au lieu-dit « XX \_\_\_\_\_-MM \_\_\_\_\_ », à B \_\_\_\_\_, selon les plans et descriptif de l'architecte G \_\_\_\_\_. La livraison de l'ouvrage était prévue au plus tôt le 30 juin 2015 (pce 16, p. 130).

**3.4.** Un premier versement de xxx'xxx fr. a été effectué par V \_\_\_\_\_ en faveur de Y \_\_\_\_\_ SA, en date du 8 mai 2014 (pce 13, p. 112) (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 4). En divers versements, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont en tout versé xxx'xxx fr. (et non pas xxx'xxx fr.) à Y \_\_\_\_\_ SA et à Z \_\_\_\_\_ SA

(08.05.2014, virement à Y \_\_\_\_\_ SA, xxx'xxx fr. ; 13.04.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 30.04.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 01.07.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 03.08.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 29.10.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 03.12.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr.) (pce 13, extrait du compte E-zz2 de V \_\_\_\_\_ du 1.10.11 au 03.02.2016 ; pce 23). Le versement allégué du 03.06.2015 à Z \_\_\_\_\_ SA de xx'xxx fr. ne se retrouve pas dans la pièce 13, contrairement aux versements susmentionnés ; dit versement n'est pas documenté de sorte qu'il ne peut pas être retenu.

**3.5.** X \_\_\_\_\_ soutient être intervenu auprès de la banque, sur demande de V \_\_\_\_\_, afin que ce dernier obtienne un crédit de x'xxx'xxx fr. (all. 158). Interrogée à ce sujet, LL \_\_\_\_\_, de la Banque MMM \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, n'a pas pu répondre à cette question ; toutefois, elle a expliqué que X \_\_\_\_\_ lui avait présenté quelques années auparavant V \_\_\_\_\_ pour des services bancaires (LL \_\_\_\_\_, R. 121, p. 1252). Elle a par ailleurs confirmé qu'une demande de financement avait été effectuée par V \_\_\_\_\_ (LL \_\_\_\_\_, R. 131, p. 1254). LL \_\_\_\_\_ a toutefois indiqué que, par son intermédiaire, la banque avait refusé de procéder à l'octroi de ce crédit tant que la villa n'était pas construite et qu'elle n'avait pas obtenu une confirmation du paiement des factures des entreprises (LL \_\_\_\_\_, R. 122, p. 1252 et R. 132, p. 1254). Elle a expliqué que, vu le refus d'entrer en matière de la banque, X \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ avaient convenu de financer la construction par leurs fonds respectifs (LL \_\_\_\_\_, R. 133, p. 1254).

**3.6.** X \_\_\_\_\_ soutient avoir prêté, le 28 octobre 2014, à bien plaisir, un montant de xxx'xxx fr. à V \_\_\_\_\_ pour l'acquisition de la villa et le financement des travaux sur celle-ci (all. 161). Il se prévaut à ce titre de la pièce 42 (p. 321).

Or, il ressort de l'avis de débit daté du 1<sup>er</sup> novembre 2014 relatif au compte courant personnel E \_\_\_\_\_ de X \_\_\_\_\_ (compte n° zz1) (pce 79) (p. 437) que, selon ordre du 20 octobre 2014, un virement d'un montant total de xxx'xxx fr. a été opéré en faveur de V \_\_\_\_\_ au titre de « remboursement du prêt contracté en 2008 ». Ce

motif du paiement n'apparaît toutefois pas sur la pièce 42 ; cette information semble en effet avoir été occultée, dans la mesure où il s'agit de deux copies du même document (comparaison des deux pièces, pce 42, p. 321, et pce 79, p. 437).

Par ailleurs, interrogé sur ce prétendu prêt de xxx'xxx fr. de la part de X \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ a répondu : « En fait, ce n'était pas un prêt, c'était un remboursement d'argent que j'avais investi dans l'appartement de MM \_\_\_\_\_ » (V \_\_\_\_\_, R. 243, p. 1267). Ces explications de V \_\_\_\_\_ corroborent le motif du versement de X \_\_\_\_\_ qui ressort de la pièce 79 (« remboursement du prêt contracté en 2008 ») et qui semble avoir été masqué à la pièce 42.

**3.7.** Comme indiqué, V \_\_\_\_\_ a opéré plusieurs autres versements en faveur de Z \_\_\_\_\_ SA, soit xx'xxx fr. le 13 avril 2015 (p. 117), xx'xxx fr. le 30 avril 2015 (p. 119), xx'xxx fr. le 1<sup>er</sup> juillet 2015 (p. 120), xx'xxx fr. le 3 août 2015 (p. 121), xx'xxx fr. le 29 octobre 2015 (p. 123) et xx'xxx fr. le 3 décembre 2015 (p. 124).

Ainsi, comme indiqué, en divers versements, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont versé xxx'xxx fr. (et non pas xxx'xxx fr.) à Y \_\_\_\_\_ SA et à Z \_\_\_\_\_ SA (08.05.2014, virement à Y \_\_\_\_\_ SA, xxx'xxx fr. ; 13.04.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 30.04.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 01.07.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 03.08.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 29.10.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 03.12.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr.) (pce 13, extrait du compte E-zz2 de V \_\_\_\_\_ du 1.10.11 au 03.02.2016 ; pce 23). Comme indiqué, le versement allégué du 03.06.2015 à Z \_\_\_\_\_ SA de xx'xxx fr. ne se retrouve pas dans la pièce 13, contrairement aux versements susmentionnés ; dit versement n'est pas documenté de sorte qu'il ne peut pas être retenu.

**3.8.** X \_\_\_\_\_ soutient que V \_\_\_\_\_ et son épouse sont intervenus personnellement sur le chantier de la villa de XX \_\_\_\_\_ en fonction de leurs propres exigences, ce qui a occasionné de sérieux problèmes, notamment avec l'architecte G \_\_\_\_\_ (all. 164). Ceci étant confirmé par l'architecte G \_\_\_\_\_ (G \_\_\_\_\_, R. 63, p. 1164), ce dernier a également ajouté que les époux V-W \_\_\_\_\_ avaient changé plusieurs fois d'avis et que partant, il avait été difficile pour les entreprises de

travailler correctement (all. 165 ; G \_\_\_\_\_, R. 64, p. 1164). G \_\_\_\_\_ a par ailleurs confirmé que ces interventions à répétition avaient créé un C \_\_\_\_\_ tort à la construction et engendré des coûts très importants (all. 166 ; G \_\_\_\_\_, R. 65, p. 1164). Selon lui, les multiples changements dans la construction ont été opérés sur la base des seules indications des époux V \_\_\_\_\_ (all. 167 ; G \_\_\_\_\_, R. 66, p. 1164).

X \_\_\_\_\_ soutient que les époux V-W \_\_\_\_\_ ont posé maintes difficultés au maître d'ouvrage et à l'architecte (all. 189). L'architecte G \_\_\_\_\_ l'a confirmé (G \_\_\_\_\_, R. 71, p. 1165). A l'appui de ses dires, X \_\_\_\_\_ a produit un courrier du 10 février 2016 adressé à V \_\_\_\_\_ par l'architecte G \_\_\_\_\_, dans lequel ce dernier a expliqué que le carreleur mandaté pour les travaux lui avait fait part d'une situation grave, soit le risque d'infiltration d'eau résultant du choix des époux V-W \_\_\_\_\_, avalisé par leur architecte d'intérieur, de faire poser le carrelage sans joints (pce 51, p. 367). Par ailleurs, selon le courriel de G \_\_\_\_\_ à V \_\_\_\_\_ daté du 1<sup>er</sup> février 2016 (pce 52, p. 368), le premier reproche aux époux V-W \_\_\_\_\_ de ne pas s'être rendus au rendez-vous fixé au magasin NNN \_\_\_\_\_ à 14h30 le jour en question en vue de définir la pose de tous les parquets et réclame que soient fournis, le lendemain au plus tard, les plans concernant la pose du parquet. La pièce 54 (p. 370 s.), qui est une liste des travaux de base relatifs à la villa de XX \_\_\_\_\_, que le maître d'ouvrage souhaitait voir terminés d'ici au 15 février 2016, fait état de plusieurs problèmes : commandes d'appareils sanitaires passées trop tardivement par les époux V-W \_\_\_\_\_, problème de pose de certains appareils en lien avec le revêtement choisi par ces derniers, retard relatif au choix de carrelage et, tel que mentionné précédemment, risque de dégâts d'eau lié à l'absence volontaire de joints en ciment. Selon l'architecte G \_\_\_\_\_, le carreleur avait dû démonter les parois de la douche à l'étage ainsi que le sol, sur demande directe des époux V-W \_\_\_\_\_, et refaire ce travail sans poser de joints en ciment, ceci sans en référer à l'architecte. Il estimait dès lors probable que des dégâts d'eau puissent avoir lieu dans le futur.

**3.9.** D'après X \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ a exigé toute une série de travaux supplémentaires en lien avec la villa de XX \_\_\_\_\_ (all. 185), ce que confirme l'architecte G \_\_\_\_\_ (G \_\_\_\_\_, R. 69, p. 1164).

Questionné sur le fait de savoir si ces plus-values avaient, au préalable, fait l'objet d'acceptations claires successives par les époux V-W \_\_\_\_\_ (cf. all. 170), l'architecte G \_\_\_\_\_ a répondu que lorsqu'une modification lui était demandée, il faisait une demande d'offre à l'entreprise concernée et qu'ensuite de cela, il réalisait un avenant qu'il transmettait à X \_\_\_\_\_ (G \_\_\_\_\_, R. 68, p. 1164).

S'agissant du montant de ces plus-values complémentaires, X \_\_\_\_\_ a tout d'abord soutenu que celles-ci s'élevaient à xxx'xxx fr. (all. 168), puis a déclaré que celles-ci s'élevaient finalement à un montant de xxx'xxx fr. (all. 169), montant confirmé par G \_\_\_\_\_ (G \_\_\_\_\_, R. 67, p. 1164). Par la suite, il a indiqué que les travaux supplémentaires exigés par V \_\_\_\_\_ pour la villa de XX \_\_\_\_\_ se montaient à xxx'xxx fr. (all. 191).

Le 3 juin 2019, l'expert EE \_\_\_\_\_, architecte epf/sia à FF \_\_\_\_\_, a été mandaté par le tribunal du district de Sion pour analyser les travaux d'aménagement, de transformation et de rénovation effectués pour le compte des époux V-W \_\_\_\_\_ par X \_\_\_\_\_ et ses sociétés Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ SA, sur la parcelle n° xx5, villa mitoyenne à XX \_\_\_\_\_, Chemin xxx, sur commune de B \_\_\_\_\_. Le 7 octobre 2019, l'expert judiciaire a rendu son rapport. Invité à se déterminer sur les décomptes de plus-values en lien avec la villa de XX \_\_\_\_\_, l'expert EE \_\_\_\_\_ a tout d'abord expliqué que, comme pour l'appartement de MM \_\_\_\_\_, le maître d'œuvre G \_\_\_\_\_ avait eu contact avec son mandant X \_\_\_\_\_, lequel a notamment approuvé les devis des travaux. Celui-ci relève que le dossier ne contient que peu de devis approuvés par V \_\_\_\_\_. Il a également déclaré qu'il ne se prononcerait pas sur la question de savoir si V \_\_\_\_\_ avait voulu ou accepté ces travaux complémentaires, mais qu'il allait effectuer une analyse de ceux-ci (rapport EE \_\_\_\_\_, R. 2, 3, 7, p. 1535) (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 5).

Parmi les trois montants différents invoqués par les défendeurs, l'expert EE \_\_\_\_\_ a considéré que le montant des travaux supplémentaires à prendre en considération pour son analyse était celui de xxx'xxx fr. (cf. all. 191), montant sur lequel a été imputé la déduction « balustrade escalier » à hauteur de x'xxx fr. Il a précisé que seul le devis récapitulatif susmentionné devait être retenu, les autres récapitulatifs, relatifs à des

situations intermédiaires antérieures, étant de fait annulés par le dernier d'entre eux (rapport EE \_\_\_\_\_, R. 2, 3, 7, p. 1537).

Le montant total des plus-values admises par l'expert judiciaire s'est finalement élevé à xxx'xxx fr. (et non pas xxx'xxx fr.), ce dernier ayant retenu les montants suivants : garages et murs extérieurs : xxx'xxx fr., ouverture escalier et mur sous-sol : x'xxx fr., plus-value sur choix du parquet : xx'xxx fr., « % cuisine de base xx'xxx fr. » : xx'xxx fr., cheminée : xx'xxx fr., exécution résine sur escaliers xxx : x'xxx fr., balustrades sur murs extérieurs : xx'xxx fr., plus-values électricité : xx'xxx fr., porte dans mur est : x'xxx fr., plus-value sanitaire : xx'xxx fr.. Les postes 12 et 13 du devis récapitulatif, relatifs au carrelage, par xx'xxx fr., ainsi qu'à l'aménagement de dalettes, par x'xxx fr., n'ont pas été retenus par l'expert, ces frais n'étant pas documentés (rapport EE \_\_\_\_\_, R. 2-3-7, p. 1548).

Selon X \_\_\_\_\_, les travaux supplémentaires voulus par V \_\_\_\_\_ ont également engendré des honoraires supplémentaires de xx'xxx fr. en faveur du bureau d'architecture G \_\_\_\_\_ Sàrl (all. 187). L'architecte G \_\_\_\_\_ le confirme (G \_\_\_\_\_, R. 70, p. 1165). Selon le bon de paiement xxx, daté du 5 juin 2014, établi par le mandataire G \_\_\_\_\_ Sàrl (pce 50, p. 366), relatif à l'ouvrage « Villas à XX \_\_\_\_\_ », le maître d'ouvrage Y \_\_\_\_\_ SA devait s'acquitter d'un montant de xx'xxx francs.

Egalement invité à se déterminer sur le montant de xx'xxx fr. retenu au titre d'honoraires de l'architecte G \_\_\_\_\_ (cf. all. 187), l'expert EE \_\_\_\_\_ a indiqué que la pièce 50 (p. 366), à laquelle se réfère X \_\_\_\_\_, concerne des prestations ordinaires selon G \_\_\_\_\_, et non supplémentaires. En lieu et place du montant de xx'xxx fr., l'expert judiciaire retient le montant de xx'xxx fr. tel qu'il ressort de la facture complémentaire du 1<sup>er</sup> décembre 2015 établie par l'architecte G \_\_\_\_\_ et produite à l'annexe 13 de son rapport (rapport EE \_\_\_\_\_, p. 1644). L'expert précise que, bien que G \_\_\_\_\_ n'ait pas donné de détails de calculation, ce montant de xx'xxx fr. correspond au 10% du coût des travaux supplémentaires d'environ xxx'xxx fr., pourcentage qu'il estime admissible (rapport EE \_\_\_\_\_, p. 1549).

**3.10.** Une séance s'est tenue sur le chantier de la villa de XX \_\_\_\_\_, à laquelle ont participé les époux V-W \_\_\_\_\_, OOO \_\_\_\_\_, l'architecte G \_\_\_\_\_, ainsi que PPP \_\_\_\_\_ et QQQ \_\_\_\_\_ de la société RRR \_\_\_\_\_ SA. Il ressort du procès-verbal de séance dressé par G \_\_\_\_\_ Sàrl le 17 novembre 2015 (pce 59, p. 391 ss) que le premier choix de sanitaires avait été effectué le 29 mai 2015 et qu'en date du 10 novembre 2015, soit cinq mois plus tard, ce choix n'avait toujours pas été finalisé, de sorte qu'à ce stade, il n'était pas possible de terminer l'installation sanitaire, de fermer les gaines et de suivre avec la pose des carrelages. W \_\_\_\_\_ a alors confirmé qu'elle allait faire les démarches pour finaliser le choix de sanitaires. A cette fin, une séance entre tous les intervenants avait été fixée au jeudi 19 novembre 2015 auprès de l'entreprise SSS \_\_\_\_\_ SA à TTT \_\_\_\_\_. S'agissant de la menuiserie intérieure, il ressort du procès-verbal produit en pce 59 (p. 391 ss), que le choix des finitions des portes de communication n'avait toujours pas été transmis par les époux V-W \_\_\_\_\_. L'architecte s'est plaint du fait que ceux-ci ne lui avaient toujours pas envoyé le plan d'étage avec les informations nécessaires à la commande des portes. A l'occasion de la séance du 11 novembre encore, l'architecte a également remis aux époux V-W \_\_\_\_\_, relativement à une armoire, l'offre de l'entreprise UUU \_\_\_\_\_, selon choix fait avec UUU \_\_\_\_\_. Enfin, l'architecte a demandé à ce que les prochaines séances se tiennent en présence de OOO \_\_\_\_\_ ou des époux X \_\_\_\_\_, ce afin d'éviter tout qui-proquo possible en raison de la langue.

Interrogé, l'architecte G \_\_\_\_\_ a confirmé que le comportement des époux V-W \_\_\_\_\_ avait occasionné de multiples retards sur le chantier de la villa de XX \_\_\_\_\_ (G \_\_\_\_\_, R. 72, p. 1165).

**3.11.** V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont par la suite acquis l'immeuble de la société Z \_\_\_\_\_ SA. En effet, par acte de vente-constitution de servitudes instrumenté le 20 novembre 2015 par Me Q \_\_\_\_\_, notaire de résidence alors à VVV \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, a déclaré vendre à V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, lesquels acquéraient en copropriété à raison d'une demie chacun, la parcelle n° xx5, plan n° xxx, XX \_\_\_\_\_, de xxx m<sup>2</sup>, sise sur la Commune de B \_\_\_\_\_ (pce 17, p. 132 ss ; pce 44, p. 323 ss) (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 4).

Un prix global et forfaitaire avait été fixé à x'xxx'xxx fr. (TTC) (p. 325). L'acte indiquait qu'un montant de xxx'xxx fr. avait été acquitté auprès du vendeur antérieurement à la conclusion de l'acte de vente, selon les déclarations communes des parties et quittance, et que le solde, par x'xxx'xxx fr., devait être payé d'ici au 20 janvier 2016 sur le compte clients du notaire pour une villa conforme au descriptif de construction et aux plans, éventuellement modifiés selon accord écrit postérieur concernant des plus ou moins-values. Hormis le premier acompte, tous les paiements devaient se faire sur le compte du notaire Q \_\_\_\_\_ (p. 325).

La prise de possession (remise des clés) devait intervenir le 31 janvier 2016 (p. 326).

L'immeuble vendu était en cours de construction. L'attestation de l'architecte G \_\_\_\_\_ du 29 octobre 2015, annexée à l'acte de vente, démontrait notamment que les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau du bâtiment et du garage, de l'exécution des séparatifs intérieurs et de l'isolation extérieure ainsi que certaines demandes complémentaires des acquéreurs avaient été réalisés à cette date et que divers travaux étaient encore en cours d'exécution ou devaient encore être terminés. La vente en question incluait la construction de la villa à terminer sur parcelle n° xx5, ceci conformément au descriptif de construction de la villa construite sur parcelle n° xx5 et aux plans de construction communs aux deux villas construites sur parcelles n°s xx4 et xx5.

**3.12.** Selon X \_\_\_\_\_, le montant de xxx'xxx fr., dont il ressort de l'acte de vente du 20 novembre 2015 que celui-ci a « été acquitté auprès du vendeur antérieurement à la conclusion de l'acte selon les déclarations communes des parties et selon quittance », n'aurait « jamais été crédité par les demandeurs » (all. 176). Il se réfère aux pièces n°s 77 à 79 (p. 435 à 437).

Comme indiqué, X \_\_\_\_\_ a encore proposé aux époux V-W \_\_\_\_\_ une villa en remplacement de l'appartement, pour le prix de x'xxx'xxx fr., puis avec un agrandissement du bâtiment, pour le prix de x'xxx'xxx fr. (pces 15, 16, 23) en leur faisant signer une promesse de vente écrite sur un bien d'autrui (9 avril 2014), sans passer par un notaire pour la forme authentique, et un contrat de construction de villa clé en main à sa société Y \_\_\_\_\_ SA (pce 16). V \_\_\_\_\_ et son épouse ont acquis l'immeuble

de Z \_\_\_\_\_ SA (pce 17 ; 15.11.2015). Le 20 novembre 2015, devant Me Q \_\_\_\_\_, ils ont acheté la parcelle n° xx5, pour le prix de x'xxx'xxx fr. (pce 17).

V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont versé xxx'xxx fr. à Y \_\_\_\_\_ SA et à Z \_\_\_\_\_ SA (08.05.2014, virement à Y \_\_\_\_\_ SA, xxx'xxx fr. ; 13.04.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 30.04.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 01.07.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 03.08.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 29.10.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr. ; 03.12.2015, virement à Z \_\_\_\_\_ SA, xx'xxx fr.) (pce 13, extrait du compte E-zz2 de V \_\_\_\_\_ du 1.10.11 au 03.02.2016 ; pce 23). Le versement allégué du 03.06.2015 à Z \_\_\_\_\_ SA de xx'xxx fr. n'est pas retenu.

**3.13.** Par courrier du 28 janvier 2016, WWW \_\_\_\_\_, expert immobilier mandaté par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, a signifié à l'architecte G \_\_\_\_\_ la résiliation avec effet immédiat de son mandat d'architecte, en raison de graves défauts de construction, de tromperie dans les décomptes de plus-value notamment, tout en réservant les droits des demandeurs (pce 18, p. 151). Par courrier du même jour, il a également signifié à la société Y \_\_\_\_\_ SA la résiliation de son mandat d'architecte (pce 19, p. 152).

**3.14.** Sur demande de WWW \_\_\_\_\_, un mandat d'expertise a été confié à XXX \_\_\_\_\_, architecte hes auprès de YYY \_\_\_\_\_ SA, à ZZZ \_\_\_\_\_, (pce 20, p. 153 ss).

Le 3 février 2016, une vision locale s'est tenue sur le chantier de la villa XX \_\_\_\_\_ à MM \_\_\_\_\_, à laquelle ont pris part WWW \_\_\_\_\_, en qualité de représentant du maître d'ouvrage, XXX \_\_\_\_\_, en qualité d'architecte consultatif, ainsi que V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, en leur qualité de futurs propriétaires (pce 20, p. 155). Une séance s'est ensuite tenue le jour suivant entre les architectes XXX \_\_\_\_\_ et G \_\_\_\_\_ dans le bureau de ce dernier (pce 20, p. 155).

Le 6 février 2016, l'architecte XXX \_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise, dans lequel sont listés, de manière exhaustive, les défauts graves et moyennement graves,

ainsi que les travaux de finitions et de retouches de fin de chantier qu'il restait à effectuer (pce 20, p. 153 ss). L'architecte XXX \_\_\_\_\_ a relevé, au titre de défauts graves, que l'entier de la surface du local technique commun aux deux villas se situait sur la parcelle de V \_\_\_\_\_, ce qui impliquait notamment une diminution de la surface habitable. L'entrée en possession, prévue initialement le 31 janvier 2016, finalement retardée de trois mois, faisait également partie des défauts graves soulevés par l'expert XXX \_\_\_\_\_. Au titre de défauts moyens, l'expert relevait un problème d'étanchéité de l'éclairage zénithal de l'étage, une absence d'accès sur la partie terrain au pied du mur de soutènement des terrasses de l'entresol, des murs intérieurs non conformes au type béton apparent souhaité par V \_\_\_\_\_, mais également des cadres de fenêtres non adaptés dépassant de 0.5 à 0.8 cm à l'intérieur. De nombreux travaux de finition et travaux de retouches de fin de chantier devaient encore être exécutés (p. 156 s.).

Dans sa conclusion (p. 158), XXX \_\_\_\_\_ a relevé que la majorité des travaux intérieurs restant à exécuter étaient des travaux sensibles (pose parquet, pose cuisine laquée, pose menuiseries peintes, appareils sanitaires, etc.) et le délai de 5 jours ouvrables tel que prévu était insuffisant pour travailler dans de bonnes conditions. Selon lui, il était dès lors inévitable de trouver des défauts sur les finitions lors de la remise de l'ouvrage. XXX \_\_\_\_\_ a également recommandé que soit organisée une séance avec tous les corps de métier, ainsi qu'avec V \_\_\_\_\_ et l'architecte. L'expert XXX \_\_\_\_\_ a ajouté que la transmission d'un décompte complet des plus ou moins-values serait exigée afin de se déterminer sur l'acceptation de celles-ci. Finalement, l'expert indiquait qu'une attention particulière devait être accordée lors de la pose, vu les demandes très précises sur le style et la façon de poser les finitions (p. 158).

**3.15.** Le 30 août 2016, une convention a été signée entre V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, d'une part, et X \_\_\_\_\_, d'autre part, laquelle mettait fin au bail liant les parties et portant sur l'appartement de 3,5 pièces sis Chemin xxx à B \_\_\_\_\_, pour le 30 septembre 2016 (pce 21, p. 160). Dite convention prévoyait également, en son chiffre 2, que les parties annulaient l'acte d'achat portant sur l'acquisition de la parcelle n° xx5, plan n° xxx, XX \_\_\_\_\_, x'xxx m<sup>2</sup>, pour le prix global et forfaitaire de x'xxx'xxx fr., instrumenté le 20 novembre 2015 par Me Q \_\_\_\_\_, notaire alors à VVV \_\_\_\_\_. Le chiffre 3 de cette convention était libellé comme suit : « Les parties conviennent de réserver leurs prétentions financières respectives en lien avec les accords pris sous chiffres 1 et 2 ci-dessus et de les régler hors de la présente convention ».

Par acte d'annulation instrumenté le 6 septembre 2016 par le notaire Q \_\_\_\_\_ (pce 22, p.161 ss), Z \_\_\_\_\_ SA, d'une part, et V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, d'autre part, ont déclaré annuler purement et simplement l'acte de vente – constitution de servitudes du 20 novembre 2015, conformément à la convention signée le 30 août 2016, laquelle fait partie intégrante de l'acte (mémoire-conclusions de Me M \_\_\_\_\_, p. 4). L'accord financier fixé au chiffre 3 de la convention du 30 août 2016 a abouti à l'acceptation, dans l'acte d'annulation, de la restitution au GGG \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_, du montant de x'xxx'xxx fr., consigné sur le compte du notaire depuis le 20 janvier 2016.

**3.16.** Le 27 septembre 2016, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont restitué la possession de l'appartement sis au chemin xxx, à B \_\_\_\_\_ (all. 45 admis).

**4.** Par courrier du 21 avril 2017 adressé à Me AAAA \_\_\_\_\_, conseil de X \_\_\_\_\_, Me M \_\_\_\_\_ a sollicité, en vain, le remboursement par les défenderesses, des montants acquittés par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ en vue des acquisitions, finalement avortées, de l'appartement sis à la rue xxx, puis de la villa de XX \_\_\_\_\_, soit xxx'xxx fr., respectivement xxx'xxx fr., sommes auxquelles s'ajoutait un montant de xx'xxx fr., réclamés à titre de participation aux honoraires de WWW \_\_\_\_\_, de l'architecte XXX \_\_\_\_\_ et de Me M \_\_\_\_\_ (p. 164 ss).

La villa de XX \_\_\_\_\_ a été revendue par la société Z \_\_\_\_\_ SA à BBBB \_\_\_\_\_ pour le prix de x'xxx'xxx fr. (V \_\_\_\_\_, R. 251, p. 1268).

**5.** Par requête de conciliation déposée le 8 septembre 2017 par devant le juge de commune de B \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ concluaient à ce que X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ SA soient reconnus devoir payer aux demandeurs, solidairement entre eux ou individuellement dans la proportion que justice dira, le montant de x'xxx'xxx fr. avec intérêts à 5% dès le 30 août 2016 et à ce que tous les frais de justice, y compris de conciliation, ainsi qu'une équitable indemnité de dépens, soient mis à la charge des défendeurs.

Le 31 octobre 2017, X \_\_\_\_\_ a adressé un courrier au juge de commune de B \_\_\_\_\_, dans lequel il a indiqué prendre les conclusions suivantes : « en tenant

compte du montant acquitté auprès de YY \_\_\_\_\_ à BBB \_\_\_\_\_ de CHF xx'xxx, des loyers et dommages et intérêts dus en relation avec l'appartement de MM \_\_\_\_\_ estimé à hauteur de CHF xxx'xxx, tel qu'il ressort de mon courrier du 9 mai 2017, et du dommage subi pour la villa XX \_\_\_\_\_ chiffré actuellement à CHF xxx'xxx, les époux V-W \_\_\_\_\_ sont débiteurs envers mes sociétés et moi-même d'un montant global de CHF x'xxx'xxx avec intérêts. Ce montant est à compenser avec les prétentions des époux V-W \_\_\_\_\_ ».

Le 9 novembre 2017, à la suite du défaut de conciliation, le juge de commune de B \_\_\_\_\_ a délivré une autorisation de procéder aux demandeurs (xxx fr.) (p. 179).

### III. Droit

1. Les demandeurs ont d'abord invoqué la responsabilité délictuelle et la responsabilité contractuelle. Dans son mémoire-conclusions, Me M \_\_\_\_\_ n'invoque plus que l'inexécution contractuelle (p. 7).

Selon l'art. 41 al. 1 CO (conditions de la responsabilité) (responsabilité délictuelle), celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. Selon l'art. 42 al. 1 CO (fixation du dommage), la preuve du dommage incombe au demandeur. Selon l'art. 42 al. 2 CO, lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Selon l'art. 43 al. 1 CO (fixation de l'indemnité), le juge détermine le mode ainsi que l'étendue de la réparation, d'après les circonstances et la gravité de la faute. Selon l'art. 44 al. 1 CO (réduction de l'indemnité), le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur.

Selon l'art. 97 al. 1 CO (responsabilité du débiteur) (responsabilité contractuelle), lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Selon l'art. 99 al. 1 CO (étendue de la réparation), en général, le débiteur répond de toute faute. Selon l'art. 99 al. 3 CO, les règles relatives à la responsabilité dérivant d'actes illicites s'appliquent par analogie aux effets de la faute contractuelle.

Selon l'art. 50 al. 1 CO (responsabilité plurale, en cas d'acte illicite), lorsque plusieurs ont causé ensemble un dommage, ils sont tenus solidairement de le réparer, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre l'instigateur, l'auteur principal et le complice. Selon l'art. 50 al. 2 CO, le juge appréciera s'ils ont un droit de recours les uns contre les autres et déterminera, le cas échéant, l'étendue de ce recours. Selon l'art. 51 al. 1 CO (concours de diverses causes du dommage), lorsque plusieurs répondent du même dommage en vertu de causes différentes (acte illicite, contrat, loi), les dispositions légales concernant le recours de ceux qui ont causé ensemble un dommage s'appliquent par analogie. Selon l'art. 51 al. 2 CO, le dommage est, dans la règle, supporté en première ligne par celle des personnes responsables dont l'acte illicite l'a déterminé et, en dernier lieu, par celle qui, sans qu'il y ait faute de sa part ni obligation contractuelle, en est tenue aux termes de la loi.

Selon l'art. 60 al. 1 CO (prescription), l'action en dommages-intérêts ou en paiement d'une somme d'argent à titre de réparation morale se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne tenue à réparation et, dans tous les cas, par dix ans à compter du jour où le fait dommageable s'est produit ou a cessé. Selon l'art. 60 al. 2 CO, si le fait dommageable résulte d'un acte punissable de la personne tenue à réparation, elle se prescrit au plus tôt à l'échéance du délai de prescription de l'action pénale, nonobstant les alinéas précédents. Si la prescription de l'action pénale ne court plus parce qu'un jugement de première instance a été rendu, l'action civile se prescrit au plus tôt par trois ans à compter de la notification du jugement. Selon l'art. 60 al. 3 CO, si l'acte illicite a donné naissance à une créance contre la partie lésée, celle-ci peut en refuser le paiement lors même que son droit d'exiger la réparation du dommage serait atteint par la prescription.

**2.** Me M \_\_\_\_\_ relève que X \_\_\_\_\_ avait proposé à V \_\_\_\_\_ d'acquérir un chalet à ZZ \_\_\_\_\_ pour x'xxx'xxx francs. L'acte de vente n'a pas pu être inscrit. V \_\_\_\_\_ a renoncé. X \_\_\_\_\_ a vendu le chalet à JJ \_\_\_\_\_. X \_\_\_\_\_ s'est porté garant du paiement de xx'xxx fr. pour les meubles commandés à YY \_\_\_\_\_ SA par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_. Il a néanmoins poursuivi ces derniers pour le remboursement de xx'xxx fr., lesquels ont fait opposition. Agissant pour YY \_\_\_\_\_ SA, Me N \_\_\_\_\_, a également agi contre JJ \_\_\_\_\_ en paiement de xx'xxx. Par la suite, X \_\_\_\_\_ a proposé à V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_

l'appartement de 3,5 pièces sis chemin xxx A à B \_\_\_\_\_ pour xxx'xxx francs. X \_\_\_\_\_ l'a acquis en son nom propre. V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ l'ont occupé de fin 2008 à fin avril 2016, sans être propriétaires. Selon X \_\_\_\_\_, un contrat de bail à loyer aurait été conclu. En novembre 2017, X \_\_\_\_\_ a poursuivi V \_\_\_\_\_ pour xxx'xxx fr. pour des loyers. Malgré la demande de production de l'original dudit contrat de bail du 21 juillet 2008, l'autre original du contrat n'a pas été produit. Pour financer l'appartement litigieux, X \_\_\_\_\_ avait contracté un emprunt hypothécaire auprès de E \_\_\_\_\_ SA. Les intérêts et amortissements ont été payés par V \_\_\_\_\_ (pce 12 et 13). Ainsi, comme indiqué, en divers versements, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont payé, entre 2008 à 2016, les travaux, les charges de PPE, le frais de notaire et les autres en faveur de X \_\_\_\_\_ et de Y \_\_\_\_\_ SA pour xxx'xxx francs.

X \_\_\_\_\_ a refusé de vendre l'appartement aux demandeurs. X \_\_\_\_\_ vit actuellement avec son épouse, après avoir quitté ZZ \_\_\_\_\_, au chemin xxx (pce 14).

X \_\_\_\_\_ a encore proposé aux époux V-W \_\_\_\_\_ une villa en remplacement de l'appartement, pour le prix de x'xxx'xxx fr., puis avec un agrandissement du bâtiment, pour le prix de x'xxx'xxx fr. (pces 15, 16, 23) en leur faisant signer une promesse de vente écrite sur un bien d'autrui (9 avril 2014), sans passer par un notaire pour assurer la forme authentique, et un contrat de construction de villa clé en main à sa société Y \_\_\_\_\_ SA (pce 16). V \_\_\_\_\_ et son épouse ont acquis l'immeuble de Z \_\_\_\_\_ SA (pce 17 ; 15.11.2015). Le 20 novembre 2015, devant Me Q \_\_\_\_\_, ils ont acheté la parcelle n° xx5, pour le prix de x'xxx'xxx fr. (pce 17). Comme indiqué, en divers versements, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont versé xxx'xxx fr. (et non pas xxx'xxx fr.) à Y \_\_\_\_\_ SA et à Z \_\_\_\_\_ SA.

Le 28 janvier 2016, agissant pour les demandeurs, WWW \_\_\_\_\_ a résilié avec effet immédiat le mandat d'architecte de G \_\_\_\_\_. WWW \_\_\_\_\_ a aussi résilié le mandat d'architecte de Y \_\_\_\_\_ SA. L'expertise privée de YYY \_\_\_\_\_ SA (XXX \_\_\_\_\_) a révélé des défauts (étanchéité de l'éclairage zénithal de l'étage). L'acte de vente du 20 novembre 2015 a été annulé le 6 septembre 2016 ; il a été mis fin

au bail de l'appartement de xxx, par convention sous seing privé du 30 août 2006. L'avocate des demandeurs a réclamé à X \_\_\_\_\_ et ses sociétés, le 21 avril 2017, le remboursement des versements effectués selon elle (xxx'xxx fr. ; xxx'xxx fr.). Elle a encore réclamé un montant de xx'xxx fr. correspondant à la moitié des frais payés par les demandeurs à WWW \_\_\_\_\_, à l'architecte XXX \_\_\_\_\_ et à Me M \_\_\_\_\_ (all. 46). Cela représente x'xxx'xxx fr., avec intérêts à 5% dès le 30 août 2016. X \_\_\_\_\_ réclamait xx'xxx fr. pour les meubles, xxx'xxx de loyers (MM \_\_\_\_\_) et xxx'xxx fr.(villa de XX \_\_\_\_\_), à savoir un total de x'xxx'xxx francs.

**3.** Dans son mémoire-conclusions, s'agissant de la villa de XX \_\_\_\_\_ (p. 8 ss), Me M \_\_\_\_\_ relève que V \_\_\_\_\_ a effectué un premier versement de xxx'xxx fr. le 8 mai 2014 en faveur de Y \_\_\_\_\_ SA (pce 13), et les autres versements (xxx'xxx fr.) avant la signature de l'acte. Les parties ont annulé l'acte de vente du 20 novembre 2005 par convention sous seing privé du 30 août 2006 (pce 21), puis par l'acte d'annulation du 6 septembre 2016 (pce 22). Selon Me M \_\_\_\_\_ (p. 9 s.), la résolution du contrat de vente immobilière a modifié le contenu du contrat. Selon elle, chaque partie doit restituer les prestations déjà faites (ATF 114 II 152, c. 2c/aa). Selon elle, l'obligation de restitution est une obligation contractuelle, soumise selon elle à la prescription décennale de l'art. 127 CO. Selon elle, les parties doivent être replacées dans la situation qui serait la leur si elles n'avaient jamais conclu le contrat (ATF 123 III 16). Selon elle, l'acheteur doit restituer la chose (art. 208 al. 1 CO) et le vendeur le prix payé (art. 208 al. 2, 2ème ph. CO). Selon Me M \_\_\_\_\_ (p. 10), les parties défenderesses doivent réduire leur dommage, selon l'art. 44 al. 1 CO, applicable à la responsabilité contractuelle. Selon elle, elles n'ont pas démontré qu'elles n'avaient pas pu inclure les plus-values, notamment celles retenues par l'expert EE \_\_\_\_\_, dans le prix de revente, ni démontré avoir dû procéder à des travaux de xxx'xxx fr. pour permettre cette revente. Me M \_\_\_\_\_ indique que les demandeurs ont récupéré le montant de l'emprunt bancaire qui a été restitué à la banque à concurrence de x'xxx'xxx fr. Selon Me M \_\_\_\_\_ (p. 10), les demandeurs n'ont pas reçu en retour xxx'xxx fr. (xxx'xxx fr. et xxx'xxx fr.).

Dans son mémoire-conclusions, s'agissant de l'appartement de MM \_\_\_\_\_ (p. 14 s.), Me M \_\_\_\_\_ relève que ses clients ont donné mandat à X \_\_\_\_\_ d'acquérir un appartement, puis de le leur vendre une fois en possession de leur permis de séjour.

Selon Me M \_\_\_\_\_, reprenant la teneur de ses écritures, ses clients ont payé :

- 1) 08.07.2008: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. xxx'xxx.-
- 2) 19.11.2008: virement à Y \_\_\_\_\_ SA Fr. xxx'xxx.-
- 3) 01.04.2009: virement III \_\_\_\_\_ prêt hypothécaire Fr. x'xxx.-
- 4) 04.08.2009: virement III \_\_\_\_\_ prêt hypothécaire Fr. x'xxx.-
- 5) 10.08.2009: virement à Y \_\_\_\_\_ SA charges PPE Fr. x'xxx.-
- 6) 13.08.2009: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 7) 14.10.2009: virement à JJJ \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 8) 30.10.2009 : virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE Fr. x'xxx.-
- 9) 10.12.2009: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 10) 25.10.2010: virement à Me DDD \_\_\_\_\_, note frais cédule Fr. x'xxx.-
- 11) 27.10.2010: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 12) 10.11.2010: virement à M. KKK \_\_\_\_\_, peinture Fr. x'xxx.-
- 13) 14.09.2011: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 14) 23.09.2011: virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE Fr. x'xxx.-
- 15) 17.10.2011: virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE Fr. x'xxx.-
- 16) 22.12.2011: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 17) 06.07.2012: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. xx'xxx.-
- 18) 20.03.2012 :virement à Me DDD \_\_\_\_\_;  
acte X/EEE \_\_\_\_\_ Fr. xx'xxx.-
- 19) 02.10.2012: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 20) 21.12.2012: virement à X \_\_\_\_\_ Fr. x'xxx.-
- 21) 22.05.2013: virement à X \_\_\_\_\_ charges PPE Fr. x'xxx.-

22) 04.02.2014: virement à X _____	Fr. x'xxx.-
23) 05.05.2014: virement à X _____ charges PPE	Fr. x'xxx.-
24) 18.08.2014: virement à X _____	Fr. x'xxx.-
25) 14.10.2014: virement à M. X _____ annuités hypothèques	Fr. x'xxx.-
26) 04.02.2015: virement à X _____	Fr. x'xxx.-
27) 17.02.2015: virement à X _____	Fr. x'xxx.-
28) 28.04.2015: virement à X _____ charges PPE	Fr. x'xxx.-
29) 11.08.2015: virement à X _____	Fr. x'xxx.-
30) 29.10.2015: virement à X _____	Fr. x'xxx.-
31) 02.02.2016: virement à X _____	Fr. xxx.-
Total :	Fr. xxx'xxx.-

En réalité, comme indiqué plus haut, il n'est pas établi qu'un des montants de xxx'xxx fr. a été versé.

Me M \_\_\_\_\_ relève qu'on doit admettre que, 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 (arrêt 5A\_113/2018 du 12 septembre 2018, consid. 8.3.1), de sorte que, selon elle, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ SA en liquidation doivent être tenus solidairement entre eux du paiement de xxx'xxx francs.

Dans son mémoire-conclusions, s'agissant du récapitulatif de la villa de XX \_\_\_\_\_ (p. 16), Me M \_\_\_\_\_ relève que selon la promesse de vente, nulle, du 9 avril 2014, le prix était de x'xxx'xxx fr., que les demandeurs ont conclu un contrat d'entreprise générale avec Y \_\_\_\_\_ SA pour ce prix, que xxx'xxx fr. avaient déjà été payés au vendeur, que les versements suivants ont été effectués :

- 1) 08.05.2014: virement à Y \_\_\_\_\_ SA Fr. xxx'xxx.-
- 2) 13.04.2015: virement à Z \_\_\_\_\_ SA Fr. xx'xxx.-

3)	30.04.2015 : virement à Z _____ SA	Fr. xx'xxx.-
4)	03.06.2015: virement à Z _____ SA	Fr. xx'xxx.-
5)	01.07.2015 : virement à Z _____ SA	Fr. xx'xxx.-
6)	03.08.2015: virement à Z _____ SA	Fr. xx'xxx.-
7)	29.10.2015: virement à Z _____ SA	Fr. xx'xxx.-
8)	03.12.2015 : virement à Z _____ SA	Fr. xx'xxx.-
Total :		Fr. xxx'xxx.-

En réalité, comme relevé plus haut, il n'est pas établi qu'un des montants de xx'xxx fr. a été versé.

**4.** Les défendeurs invoquent la prescription. Selon l'art. 127 CO, toutes les actions se prescrivent par dix ans, lorsque le droit civil fédéral n'en dispose pas autrement. Selon l'art. 128 CO, se prescrivent par cinq ans : 1. les loyers et fermages, les intérêts de capitaux et toutes autres redevances périodiques ; 2. les actions pour fournitures de vivres, pension alimentaire et dépenses d'auberge ; 3. les actions des artisans, pour leur travail; des marchands en détail, pour leurs fournitures; des médecins et autres gens de l'art, pour leurs soins; des avocats, procureurs, agents de droit et notaires, pour leurs services professionnels; ainsi que celles des travailleurs, pour leurs services. Selon l'art. 129 CO, les délais de prescription fixés dans le présent titre ne peuvent être modifiés conventionnellement. Selon l'art. 130 al. 1 CO (début de la prescription), la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Selon l'art. 130 al. 2 CO, si l'exigibilité de la créance est subordonnée à un avertissement, la prescription court dès le jour pour lequel cet avertissement pouvait être donné. Selon l'art. 131 al. 1 CO (prestations périodiques), en matière de rentes viagères et autres prestations périodiques ana-logues, la prescription court, quant au droit d'en réclamer le service, dès le jour de l'exigibilité du premier terme demeuré impayé. Selon l'art. 131 al. 2 CO, la prescription de la créance entraîne celle des arrérages. Selon l'art. 132 al. 1 CO (supputation des délais), dans le calcul des délais, le jour à partir duquel court la prescription n'est pas compté et celle-ci n'est acquise que lorsque le dernier jour du délai s'est écoulé sans avoir été utilisé. Selon l'art. 132 al. 2 CO, les règles relatives à la computation des délais en matière d'exécution des obligations sont d'ailleurs applicables. Selon l'art. 133 CO (prescription des accessoires), la prescription de la créance principale entraîne celle des

intérêts et autres créances accessoires. Selon l'art. 135 CO (actes interruptifs), la prescription est interrompue: 1. lorsque le débiteur reconnaît la dette, notamment en payant des intérêts ou des acomptes, en constituant un gage ou en fournissant une caution; 2. lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite. Selon l'art. 136 al. 1 CO (effets de l'interruption envers des coobligés), la prescription interrompue contre l'un des débiteurs solidaires ou l'un des codébiteurs d'une dette indivisible l'est également contre tous les autres, si l'interruption découle d'un acte du créancier. Selon l'art. 137 al. 1 CO, un nouveau délai commence à courir dès l'interruption. Selon l'art. 137 al. 2 CO, si la dette a été reconnue dans un titre ou constatée par un jugement, le nouveau délai de prescription est toujours de dix ans. Selon l'art. 138 al. 1 CO (fait du créancier), la prescription interrompue par l'effet d'une requête en conciliation, d'une action ou d'une exception recommence à courir lorsque la juridiction saisie clôt la procédure. Selon l'art. 138 al. 2 CO, si l'interruption résulte de poursuites, la prescription reprend son cours à compter de chaque acte de poursuite. Selon l'art. 142 CO (invocation de la prescription), le juge ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Selon l'art. 60 al. 1 CO (prescription), l'action en dommages-intérêts ou en paiement d'une somme d'argent à titre de réparation morale se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne tenue à réparation et, dans tous les cas, par dix ans à compter du jour où le fait dommageable s'est produit ou a cessé (en vigueur dès le 1.1.2020). Selon l'art. 60 al. 2 CO, si le fait dommageable résulte d'un acte punissable de la personne tenue à réparation, elle se prescrit au plus tôt à l'échéance du délai de prescription de l'action pénale, nonobstant les alinéas précédents. Si la prescription de l'action pénale ne court plus parce qu'un jugement de première instance a été rendu, l'action civile se prescrit au plus tôt par trois ans à compter de la notification du jugement (en vigueur dès le 1.1.2020). Selon l'art. 60 al. 3 CO, si l'acte illicite a donné naissance à une créance contre la partie lésée, celle-ci peut en refuser le paiement lors même que son droit d'exiger la réparation du dommage serait atteint par la prescription.

L'art. 60 CO est soustrait au renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 80 II 256, c. 4 ; CR CO – THÉVENOZ, n. 24 ad Intro. art. 97-109 CO). La prescription d'une année de l'art. 60 al. 1

CO (en vigueur lors des faits) ne s'applique ainsi pas, sous l'angle de la responsabilité contractuelle.

5. Les défendeurs invoquent l'enrichissement illégitime. Selon l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution. Selon l'art. 62 al. 2 CO, la restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister. Selon l'art. 63 al. 1 CO (paiement de l'indu), celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. Selon l'art. 63 al. 2 CO, ce qui a été payé pour acquitter une dette prescrite ou pour accomplir un devoir moral ne peut être répété. Selon l'art. 64 CO, il n'y a pas lieu à restitution, dans la mesure où celui qui a reçu indûment établit qu'il n'est plus enrichi lors de la répétition; à moins cependant qu'il ne se soit dessaisi de mauvaise foi de ce qu'il a reçu ou qu'il n'ait dû savoir, en se dessaisissant, qu'il pouvait être tenu à restituer. Selon l'art. 65 al. 1 CO (droits résultant des impenses), le défendeur a droit au remboursement de ses impenses nécessaires ou utiles; néanmoins, s'il était déjà de mauvaise foi lors de la réception, les impenses utiles ne lui sont remboursées que jusqu'à concurrence de la plus-value existant encore au moment de la restitution. Selon l'art. 65 al. 2 CO, les autres impenses ne lui donnent droit à aucune indemnité, mais il a la faculté d'enlever, avant toute restitution, ce qu'il a uni à la chose et qui en peut être séparé sans dommage pour elle, si le demandeur ne lui offre la contre-valeur de ses impenses. Selon l'art. 67 al. 1 CO (prescription), l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ; RO 2018 5343; FF 2014 221). Selon l'art. 67 al. 2 CO, si l'enrichissement consiste en une créance contre la partie lésée, celle-ci peut en refuser le paiement lors même que ses droits seraient atteints par la prescription. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, selon l'art. 67 al. 1 CO (prescription), l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit. L'ancien art. 67 al. 1 CO est applicable en l'espèce, conformément à l'art. 49 Tit. fin. CC. A cet égard, le nouvel art. 49 al. 1 Tit. fin. CC indique : « Lorsque le nouveau droit prévoit des délais de prescription plus longs que l'ancien droit, le nouveau droit s'applique dès lors que la prescription n'est pas échue en vertu de l'ancien droit ». Le nouveau délai plus long n'est applicable que si le délai de

prescription court encore au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, à savoir en l'espèce le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ; il est exclu de raccourcir, par le biais du droit transitoire, un délai en cours ; si l'action est déjà prescrite selon l'ancien droit, l'entrée en vigueur du nouveau droit n'entraîne pas une annulation rétroactive de la prescription et une application du nouveau délai : l'action reste prescrite (LF du 15 juin 2018 ; Révision du droit de la prescription ; Message, p. 221 ss, 254 ; TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 6<sup>e</sup> éd., n. 1662).

6. Avec leur convention d'annulation, puis avec leur acte authentique d'annulation, les parties ont volontairement mis fin à leurs relations contractuelles, de manière réciproque et concordante. Leurs relations contractuelles n'ont ainsi pas pris fin à la suite d'une résolution prononcée par une partie créancière en raison de la demeure d'une partie débitrice (art. 107 al. 2 CO). En l'absence d'une résolution, les rapports contractuels ne se sont pas transformés en rapports de liquidation. Une telle transformation n'a d'ailleurs été ni alléguée, ni prouvée. En réalité, les prestations effectuées par les demandeurs aux défendeurs ont été reçues par ces derniers en vertu de causes qui ont cessé d'exister (art. 62 al. 2 CO). Un acte d'annulation a notamment été signé le 6 septembre 2016 (p. 346). Ainsi, avec raison, les défendeurs invoquent la prescription de l'art. 67 CO, dans sa teneur lors des faits. Selon Me N \_\_\_\_\_, la convention de ne pas maintenir le contrat de vente enlève au transfert toute cause valable ; la propriété reste au disposant qui peut la revendiquer ; le prix payé doit être restitué selon l'art. 62 CO. Comme indiqué, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (art. 67 CO, ancienne teneur).

Sous l'angle de la responsabilité délictuelle – que les demandeurs n'invoquent plus dans leur mémoire-conclusions – l'action en dommages-intérêts se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur (art. 60 al. 1 CO, ancienne teneur, cf. art. 49 Tit. fin.). S'agissant des effets de l'inexécution des obligations (art. 97 ss CO), l'art. 60 CO n'est pas applicable par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 80 II 256, 258). De plus, en l'absence d'un éventuel acte pénalement punissable – que les demandeurs n'invoquent pas –, un éventuel délai de prescription de l'action pénale (art. 60 al. 2 CO) n'entre pas en ligne de compte.

Par contre, contrairement à l'opinion de Me M \_\_\_\_\_ (mémoire-conclusions, p. 8), l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (art. 67 CO dans sa teneur lors des faits, art. 49 Tit. fin.). Les délais de l'art. 67 CO s'appliquent à toutes les actions en enrichissement illégitime. On ne saurait en conséquence appliquer la prescription de l'art. 127 CO à une action découlant de l'art. 62 CO, au motif que les délais de prescription ne font pas partie de la réglementation de l'enrichissement illégitime (ATF 129 III 264, c. 4.1 ; CR CO – CHAPPUIS, n. 2 ad art. 67 CO).

Ainsi, le départ du délai relatif d'un an – applicable en l'espèce – est le moment de la connaissance effective par le créancier de son droit. Une convention signée le 30 août 2016 entre X \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ prévoyait en son chiffre 2 l'annulation de l'acte authentique du 20 novembre 2015 (p. 322). L'acte d'annulation de l'acte authentique du 20 novembre 2015 a été signé le 6 septembre 2016 (p. 346). Dès le 30 août 2016, voire dès le 6 septembre 2016, les demandeurs savaient que les paiements intervenus préalablement avaient été faits sans cause valable. Ces paiements ont fait l'objet d'opérations de virements et de crédits sans cause valable. L'action introduite le 8 septembre 2017 par devant le juge de commune a été initiée plus d'un an après la connaissance de l'acte le 30 août 2016.

Ainsi, sous l'angle de l'art. 67 CO (ancienne teneur), applicable en l'espèce, l'action est ainsi prescrite.

Dans son mémoire-conclusions, Me N \_\_\_\_\_ indique à nouveau que la convention d'annulation de l'acte authentique du 20 novembre 2015 a été signée le 30 août 2016, confirmée dans tous ses aspects le 6 septembre 2016. Par conséquent, comme déjà indiqué, dès le 30 août 2016, à tout le moins dès le 6 septembre 2016, les deux parties demandresses savaient que les éventuels paiements intervenus préalablement avaient été faits sans cause juridique valable. Ainsi, les paiements ont fait l'objet d'opérations de virements et de crédits sans cause valable. Ainsi, comme le rappelle Me N \_\_\_\_\_

dans son mémoire-conclusions, l'action introduite le 8 septembre 2017 par devant le juge de la commune de B \_\_\_\_\_ a été initiée au-delà du délai d'un an. Eu égard à l'exception de prescription, l'action doit ainsi être rejetée.

Sous cet angle, l'action est ainsi prescrite.

De surcroît, Me N \_\_\_\_\_ indique qu'eu égard au contrat de bail, un montant qu'il estime à 300'000 fr. doit être compensé avec les loyers.

7. Selon Me N \_\_\_\_\_ le décompte de xxx'xxx fr. correspond aux prestations de Y \_\_\_\_\_ SA pour les demandeurs. Selon lui, n'y a pas d'enrichissement illégitime de Y \_\_\_\_\_ SA, car elle aurait réalisé des travaux. Selon Me N \_\_\_\_\_ le décompte lié à l'appartement de MM \_\_\_\_\_ a été liquidé. De plus, s'agissant de l'appartement de MM \_\_\_\_\_, Me N \_\_\_\_\_ excipe encore de la compensation. Selon lui, les xxx'xxx fr. sont compensés avec les loyers et les charges liés à l'appartement. Me N \_\_\_\_\_ fait état des travaux de plus-values commandés par les demandeurs pour xxx'xxx fr. (cf. aussi mémoire-conclusions, p. 20 ss). Selon Me N \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ aurait réalisé un bénéfice de xxx'xxx fr., car il aurait bénéficié des montants versés par DDDD \_\_\_\_\_ lors de la vente du chalet à ZZ \_\_\_\_\_, propriété de X \_\_\_\_\_ (cf. aussi mémoire-conclusions, p. 8). Selon Me N \_\_\_\_\_, le contrat de bail était un contrat simulé pour cacher la vente réelle découlant de l'acte de vente immobilière du 27 juin 2008 (all. 122). Selon lui, V \_\_\_\_\_ a réalisé des travaux à l'intérieur de l'appartement, avec l'autorisation de X \_\_\_\_\_, mais sans engagement de sa part, aux frais de V \_\_\_\_\_. Selon lui, V \_\_\_\_\_ serait ainsi débiteur de xxx'xxx fr. (100 mois de loyer à x'xxx fr.), de xxx'xxx fr. (travaux commandés), de xx'xxx fr. de charges. Me N \_\_\_\_\_ présente un décompte final (mémoire-conclusions, p. 24) :

Décompte final	
Versement V _____, appartement	Fr. xxx'xxx.-
Virements V _____, villa	Fr. xxx'xxx.-
Versement V _____, villa	Fr. xxx'xxx.-
TOTAL VERSE PAR V _____	Fr. xxx'xxx.-
Loyers non versés, appartement	(Fr. xxx'xxx.-)
Charges non versées, appartement	(Fr. xx'xxx.-)
LOYERS ET CHARGES NON VERSES	(Fr. xxx'xxx.-)
Plus-values V _____, appartement	(Fr. xxx'xxx.-)

Versement V _____	Fr. xxx'xxx.-
Plus-values V _____, villa	(Fr. xxx'xxx.-)
Réparations V _____, appartement	(Fr. xx'xxx.-)
Refaçonnement Villa après refus V _____	(Fr. xxx'xxx.-)
Avance fonds propres, X _____	(Fr. xxx'xxx.-)
TOTAL DES PLUS-VALUES ET AVANCES	(Fr. xxx'xxx.-)
TOTAL PLUS-VALUES, LOYERS ET CHARGES	(Fr. x'xxx'xxx.-)
SOLDE D'Ù PAR V _____	
EN FAVEUR DE X _____	
x'xxx'xxx fr../. xxx'xxx.-	(Fr. xxx'xxx.-)
AFFAIRE JJ _____	(Fr. xxx'xxx.-)
SOLDE D'Ù A X _____ (sic!)	(Fr. x'xxx'xxx)

Eu égard à la prescription retenue, la question de la compensation peut rester indécise. De surcroît, ces faits n'ont pas été pleinement allégués et encore moins prouvés. Une expertise comptable sur ces points n'a pas été requise par les parties.

8. Me N \_\_\_\_\_ relève encore que Z \_\_\_\_\_ SA n'a pas participé à l'opération de l'appartement de MM \_\_\_\_\_, laquelle concerne X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ SA. Il relève que X \_\_\_\_\_ n'a pas participé à la vente de XX \_\_\_\_\_, laquelle concerne Y \_\_\_\_\_ SA et Z \_\_\_\_\_ SA. Il relève que Y \_\_\_\_\_ SA n'est pas intervenue en qualité de propriétaire-vendeur. Il relève que X \_\_\_\_\_ n'est pas intervenu en qualité de propriétaire pour XX \_\_\_\_\_. Il relève que Y \_\_\_\_\_ SA n'est pas intervenue en qualité de propriétaire pour MM \_\_\_\_\_. Il relève que Y \_\_\_\_\_ SA n'est pas intervenue en qualité de propriétaire pour XX \_\_\_\_\_. Il relève que X \_\_\_\_\_ n'est pas intervenu en qualité d'entrepreneur. Il relève que Z \_\_\_\_\_ SA est concernée par l'acte d'annulation du 6 septembre 2017. Comme déjà indiqué, selon la théorie de la transparence (ou Durchgriff), 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 anonyme 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'un 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. 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 (arrêt 4A\_417/2011 du 30 novembre 2011 et les réf.). 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 4A\_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1 ; arrêt 5A\_205/2016 du 7 juin 2016). En l'absence d'un abus de droit, la dualité juridique reste la règle (ATF 113 II 31 consid. 2c p. 36). L'application du principe de la transparence (Durchgriff) a lieu essentiellement lorsqu'un débiteur et un tiers ont la même identité d'un point de vue économique (identité de personnes), ou qu'il y a domination économique du premier sur le deuxième et l'invocation de l'indépendance juridique entre les deux sujets juridiques apparaît manifestement abusive. La jurisprudence distingue entre la transparence directe (Durchgriff) et la transparence inversée (umgekehrter Durchgriff) (ATF 144 III 541, c. 8.3.4). La première permet au créancier de rechercher l'actionnaire pour des dettes de la société, alors que, inversement, la deuxième permet au créancier de rechercher la société pour des dettes de l'actionnaire. De manière générale, la transparence (au sens large) peut porter sur des dettes découlant d'actes illicites mais également d'un contrat (ATF 145 III 351).

En l'espèce, comme déjà indiqué, au moment des faits, Z \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, au capital de xxx'xxx fr. avait X \_\_\_\_\_ comme membre du conseil au bénéfice d'une signature individuelle. Au moment des faits, Y \_\_\_\_\_ SA, de siège social à A \_\_\_\_\_, au capital de xx'xxx fr. avait X \_\_\_\_\_ comme administrateur unique au bénéfice d'une signature individuelle. Comme l'attestent les actes de la cause, X \_\_\_\_\_ en est le propriétaire économique, lequel agissait seul dans le cadre des divers contrats déposés en cause. Les défendeurs n'ont pas établi une éventuelle intervention d'une éventuelle autre personne que X \_\_\_\_\_ dans les contrats et les manifestations de volonté litigieuses. Dans ces conditions, les défendeurs ne peuvent pas invoquer de manière non abusive une éventuelle dualité juridique. Comme dans les actes de la cause, au moment des faits, les défendeurs étaient en réalité la seule et même personne, X \_\_\_\_\_. Ils ne peuvent pas invoquer une éventuelle violation de l'art. 85 CPC, en relevant que les demandeurs ne les distinguent pas dans leurs conclusions. Comme déjà indiqué, les demandeurs sont ainsi en droit de déposer à l'encontre des défendeurs des conclusions solidaires (art. 50 al. 1 CO, également applicable par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO ; CR CO – THÉVENOZ, n. 22 ad art. 99 CO).

**9.** Dans ces conditions, eu égard à ce qui précède, en raison de la prescription (cf. supra), l'action doit être rejetée.

**10.** Selon l'art. 104 al. 1 CPC, le tribunal statue sur les frais en règle générale dans la décision finale. Selon l'art. 105 al. 1 CPC, les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office. Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. La partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. L'art. 106 al. 2 CPC se réfère à une répartition proportionnelle et à la mesure où chacune des parties a succombé. Pour déterminer cette mesure, il faut en principe comparer ce que chaque partie obtient par rapport à ses conclusions. S'agissant de prétentions en argent, un calcul mathématique est concevable (CR CPC -TAPPY, n. 34 ad art. 106 CPC). S'agissant des frais de la procédure de conciliation, ils suivent le sort de la cause lorsque la demande est déposée (art. 207 al. 3 CPC).

Comme les parties demanderesses n'obtiennent pas gain de cause, les frais et les dépens sont mis à leur charge. Les frais comprennent les débours et l'émolument. Ils sont fixés conformément à la LTar.

**11.** L'émolument est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties, ainsi que de leur situation financière (art. 13 LTar). La valeur litigieuse déterminante pour le calcul de l'émolument de justice est celle qui résulte des conclusions prises par les parties au débat final (RVJ 1971 p. 39, 1968 p. 35 ; RVJ 1986 p. 309), soit 1'059'178 fr. Selon l'art. 16 al. 1 LTar, l'émolument de justice pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, et tranchées en première ou unique instance, est fixé, pour une valeur litigieuse de plus de x'xxx'xxx fr. entre xx'xxx fr. et xxx'xxx francs.

Le degré de difficulté de la cause est ordinaire. Conformément aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 2 LTar), les frais de justice, à savoir ceux du tribunal de district pour la présente procédure C1 18 xxx, sont de xx'xxx fr. [xx'xxx fr. d'émolument de justice de 1ère instance + xx'xxx fr. de débours au sens des articles 5 ss LTar (à savoir xxx fr. + xxx fr. d'indemnités aux témoins, xxx fr. de frais d'interprète, xxx fr. de frais de la D \_\_\_\_\_, x'xxx fr. de frais d'expertise xxx (R \_\_\_\_\_), xx'xxx fr. de frais d'expertise (EE \_\_\_\_\_), xx fr. pour les services d'un huissier)].

Les frais sont couverts par les avances (xx'xxx fr.) faites par les demandeurs (xx'xxx fr. = xx'xxx fr. + xx'xxx fr. + xxx fr. + x'xxx fr.), et par celles faites par X \_\_\_\_\_

(xx'xxx fr. = x'xxx fr. + xxx fr.). Les demandeurs supportent les frais à hauteur de xx'xxx fr., solidairement entre eux. Le greffe versera xx'xxx fr. aux défendeurs en remboursement de leurs avances.

**12.** Les dépens, arrêtés globalement, comprennent les débours nécessaires, le défraiement d'un représentant professionnel et, lorsque la partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans le cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 CPC). Selon l'art. 32 al. 1 LTar, les honoraires des avocats dans les contestations civiles de nature pécuniaire d'une valeur litigieuse de plus de x'xxx'xxx fr. sont de 3,3% sans dépasser xxx'xxx fr. Les honoraires sont arrêtés entre le minimum et le maximum prévu par le tarif, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par le conseil juridique et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont en règle générale proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar).

En l'espèce, les parties défenderesses sont assistées d'un avocat professionnel. La cause a nécessité des moyens de preuve simples (dépôt de documents, audition de témoins et des parties). En la procédure C1 18 xxx, Me N \_\_\_\_\_ est notamment intervenu en déposant une réponse de 37 pages (7.5.18) avec annexes, une duplique de 3 pages (10.9.18), en participant aux débats d'instruction (12.12.18) (14h30-15h35), en déposant les pièces et les questionnaires (16.1.19), une détermination de 4 pages (30.1.19), une détermination de 3 pages (19.2.19), en déposant d'autres questionnaires (15.4.19), en assistant à l'audition des témoins (7.5.19) (09h00-11h50), en déposant d'autres questionnaires (14.5.19), en assistant à l'audition des témoins et des parties (28.5.19) (13h45-18h25), en écrivant une détermination de 2 pages (17.2.20), des lettres d'une page, ainsi qu'un mémoire-conclusions de 26 pages, reprenant la teneur de ses écritures (23/26.3.21).

Eu égard au temps utilement passé, il y a lieu de lui allouer des dépens à ce titre, au sens de la LTar, ainsi que ses débours.

Eu égard aux actes de la cause et à la valeur litigieuse notamment, les dépens (honoraires, TVA et débours compris) s'élèvent à xx'xxx francs. Ainsi, W \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ verseront, solidairement entre eux, xx'xxx fr. aux défendeurs, à titre de dépens.

Par ces motifs,

**Prononce**

1. L'action est rejetée.
2. Les frais, par xx'xxx fr., sont mis à la charge de W \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
3. W \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ verseront, solidairement entre eux, xx'xxx fr. aux défendeurs, à titre de dépens.

Sion, le 9 avril 2021