

Par arrêt du 4 avril 2015 (4A\_193/2015), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière civile interjeté par Y\_\_\_\_\_ contre ce jugement.

C1 14 212

## **JUGEMENT DU 15 AVRIL 2015**

### **Tribunal cantonal du Valais Cour civile I**

Composition : Jérôme Emonet, président ; Hermann Murmann et Dr Lionel Seeberger, juges ; Bénédicte Balet, greffière

#### **en la cause**

X\_\_\_\_\_, appellant et défendeur, représenté par Maître M\_\_\_\_\_

#### **contre**

Y\_\_\_\_\_, appelée et demanderesse, représentée par Maître N\_\_\_\_\_

(responsabilité du notaire ; art. 19 aLN)

recours contre le jugement du Tribunal de district de O\_\_\_\_\_ du 06.11.2012

## Procédure

**A.** Par mémoire-demande déposé le 10 juin 2010, Y\_\_\_\_\_ (ci-après : dame Y\_\_\_\_\_), à A\_\_\_\_\_, a ouvert action en paiement à l'encontre de X\_\_\_\_\_, alors domicilié à B\_\_\_\_\_, prenant les conclusions suivantes :

- 5.1. La demande est admise.
- 5.2. Me X\_\_\_\_\_ est condamné à payer à Y\_\_\_\_\_ la somme de Fr. 110'000.- avec intérêts à 5% du 7 septembre 2005 ou un montant à dire d'expert.
- 5.3. La mainlevée définitive de l'opposition formée par X\_\_\_\_\_ à la poursuite no xxx1 de l'Office des Poursuites de B\_\_\_\_\_ est prononcée à hauteur de Fr. 110'000.- avec intérêts à 5% du 7 septembre 2005.
- 5.4. Une équitable indemnité allouée à Y\_\_\_\_\_ pour ses frais d'intervention est mise à la charge de X\_\_\_\_\_.

Aux termes de son mémoire-réponse présenté le 5 octobre 2010 (p. 64 ss), X\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens. Chaque partie a maintenu ses conclusions initiales à l'issue du second échange d'écritures.

**B.** Le débat préliminaire s'est tenu le 20 janvier 2011 (p. 107). L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres et de dossiers (cf. dossier du notaire, de l'architecte, du Service du droit foncier rural [p. 179 ss], du Service des monuments historiques [p. 188 ss], de la Commission cantonale des constructions [p. 193 ss], de l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ [p. 141 ss], du Service cantonal des contributions [p. 182 ss]), l'audition de témoins (p. 230 ss) et enfin l'interrogatoire des parties (p. 264 ss). L'expertise sollicitée par dame Y\_\_\_\_\_ destinée à chiffrer le dommage n'a en revanche pas été mise en œuvre, l'intéressée n'ayant pas déposé le questionnaire prévu à cet effet en temps utile (p. 185 ss). Par ailleurs, trois décisions incidentes ont été rendues par le juge de première instance (retrait des allégués n<sup>os</sup> 91 et 92 et des moyens de preuve y relatifs [C2 11 34] ; irrecevabilité des nouvelles conclusions de dame Y\_\_\_\_\_ résultant de son exploit du 9 mars 2012 [C2 12 75]), dont l'une portant notamment sur le retrait du document réalisé par le Service cantonal des contributions, valant simulation de l'impôt sur le gain immobilier dû en cas de revente de l'immeuble 4 ans après son acquisition (cf. pièce 39 [C2 12 32]).

L'instruction close le 23 août 2012 (p. 353), les parties ont été citées au débat final, qui a été aménagé le 6 novembre 2012. A cette occasion, le conseil de dame

Y \_\_\_\_\_, après avoir plaidé pour celle-ci, a déposé une écriture contenant les conclusions définitives suivantes (p. 359 ss) :

- 5.1. La demande est admise.
- 5.2. Me X \_\_\_\_\_ est condamné à payer à Y \_\_\_\_\_ la somme de Fr. 110'000.– avec intérêts à 5% du 7 septembre 2005 et le montant de CHF 22'253.60 avec intérêts à 5% du 10 septembre 2005 en restitution de la provision versée.
- 5.3. La mainlevée définitive de l'opposition formée par X \_\_\_\_\_ à la poursuite no xxx1 de l'Office des Poursuites de B \_\_\_\_\_ est prononcée à hauteur de Fr. 110'000.– avec intérêts à 5% du 7 septembre 2005.
- 5.4. Une équitable indemnité allouée à Y \_\_\_\_\_ pour ses frais d'intervention est mise à la charge de X \_\_\_\_\_.
- 5.5. Tous les frais de procédure et de décision sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.

Pour sa part, X \_\_\_\_\_ a, par la voix de son mandataire, conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande dans la mesure de sa recevabilité (p. 374).

**C.** Par jugement du 6 novembre 2012 mais expédié le 9 du même mois, le juge de district a rendu le prononcé suivant :

1. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ le montant de 103'632 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 avril 2009.
2. L'opposition formée au commandement de payer 233'426 de l'Office des poursuites de B \_\_\_\_\_ est définitivement levée à concurrence de 103'632 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 avril 2009.
3. Toute autre conclusion est déclarée irrecevable.
4. Les frais, fixés à 9'407 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_, qui versera à Y \_\_\_\_\_ 6'507 fr. à titre de remboursement d'avances et 14'500 fr. à titre de dépens.

**D.** Contre ce prononcé, X \_\_\_\_\_ a, le 5 décembre 2012, interjeté appel, sollicitant le verdict qui suit :

1. Le jugement dont appel est rejeté.
2. Les conclusions de la demande sont rejetées.
3. Les frais et une indemnité à titre de dépens sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.

Aux termes de sa réponse déposée le 1<sup>er</sup> février 2013, dame Y\_\_\_\_\_ a quant à elle pris les conclusions suivantes :

- 3.1. Une expertise fiscale destinée à évaluer le dommage est ordonnée par l'instance d'appel, le cas échéant.
- 3.2. La réponse est admise.
- 3.3 L'appel de X\_\_\_\_\_ du 5 décembre 2012 est rejeté.
- 3.4. Le jugement du 6 novembre 2012 rendu par le Tribunal de O\_\_\_\_\_, dans la cause C1 10 70, est purement et simplement confirmé dans son entier (Fr. 103'632.00 avec intérêts à 5% du 28.04.2009).
- 3.5. Tous les frais de procédure, y compris ceux de la procédure d'appel, sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_.
- 3.6. Une équitable indemnité allouée à Y\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance et d'appel est supportée par X\_\_\_\_\_.

Statuant le 29 novembre 2013, la Cour de céans a admis l'appel, rejeté l'action et mis les frais et dépens de la procédure cantonale à la charge de dame Y\_\_\_\_\_.

**E.** Par arrêt du 19 mai 2014 (4A\_34/2014), le Tribunal fédéral a admis le recours en matière civile déposé par dame Y\_\_\_\_\_, réformé le jugement cantonal en ce sens que l'exception de prescription soulevée par X\_\_\_\_\_ a été rejetée, et renvoyé la cause à la Cour de céans pour suite de la procédure d'appel. A la suite de cet arrêt, dame Y\_\_\_\_\_ a présenté ses observations le 1<sup>er</sup> septembre 2014 ; X\_\_\_\_\_ en a fait de même le 11 du même mois, concluant derechef à l'admission de son appel et au rejet de l'action.

## **SUR QUOI LA COUR**

### **I. Préliminairement**

#### **1.**

**1.1** Pour les motifs déjà exposés au considérant 1 du jugement du 29 novembre 2013 auquel il est renvoyé (TCV C1 12 248), l'appel interjeté le 5 décembre 2012 par le défendeur a été déposé en temps utile et selon les formes requises au regard du Code

de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC ; RS 272), si bien qu'il est recevable.

## **1.2**

**1.2.1** Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1a OJ, est un principe juridique qui demeure applicable sous la LTF (ATF 135 III 334 consid. 2 ; arrêt 4A\_71/2007 du 19 octobre 2007 consid. 2.1). En vertu de ce principe, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral ; sa cognition est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui ; des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; arrêt 5A\_139/2013 du 31 juillet 2013 consid. 3.1, non publié aux ATF 139 III 391 ss mais in Pra 2014, n° 19, p. 136).

**1.2.2** En l'occurrence, afin de déterminer la portée de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, il s'impose d'examiner tout d'abord le contenu du premier jugement cantonal. Dans la mesure où celui-ci s'est exclusivement focalisé sur le point de savoir à quel moment la demanderesse a pu avoir une connaissance suffisante du dommage, faisant ainsi courir le délai de prescription, les autres faits décisifs pour la connaissance de la cause – singulièrement la détermination de la réelle et commune volonté des parties lors de la signature de l'acte de vente du 11 juin 2005, ainsi que l'interprétation à donner aux clauses suspensives qui y sont contenues (cf. appel, ch. I.2, p. 2 ss) –, n'ont pas été établis ; la Cour de céans n'est ainsi nullement limitée en la matière par l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral.

## **1.3**

**1.3.1** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; cf. ég. ATF 133 III 189 consid.

5.2.2, 295 consid. 7.1 ; 129 III 18 consid. 2.6). En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC ; cf. ég. art. 62 al. 1 CPC/VS), l'instance d'appel peut aussi refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; arrêt 5A\_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3 ; cf. ég. ATF 132 I 249 consid. 5). Les règles de procédure qui prévalaient en première instance sont également valables en seconde instance ; la maxime des débats (cf. art. 55 al. 1 CPC ; cf. ég. art. 66 al. 1 CPC/VS et infra, consid. 7.1.2) trouve aussi application en appel si tel était déjà le cas devant le premier juge (Brunner, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2. Aufl. 2014, n. 8 ad art. 316 CPC ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 316 CPC).

**1.3.2** Dans le cas particulier, l'appelée et demanderesse a, dans sa réponse à l'appel adressée le 1<sup>er</sup> février 2013 et qui ne comporte aucun fait nouveau, pris une conclusion tendant à ce que l'autorité d'appel, si elle « l'estime opportun », ordonne en application de l'art. 316 al. 3 CPC une expertise fiscale « en complément des calculs arrêtés par l'autorité de première instance aux pages 31 et 32 c. 9.2.1 et 9.2.2 du jugement querellé » (cf. réponse, ch. 2.1.6, p. 4). L'expertise en question, que la demanderesse a dûment sollicitée dans ses mémoires en première instance à l'appui de ses allégués relatifs à l'ampleur du dommage prétendument subi (cf. all. 45 ss [contestés]) et dont le premier juge a admis la pertinence lors du débat préliminaire tenu le 20 janvier 2011 en vue de « chiffrer le dommage », n'a toutefois pas été mise en œuvre, dans la mesure où l'intéressée n'a pas réagi aux ordonnances lui impartissant un délai afin de déposer le questionnaire destiné à l'expert (art. 176 al. 2 CPC/VS) (p. 185 ss). La demanderesse a certes, par écriture du 8 juin 2011, requis le premier juge de rapporter son ordonnance du 7 juin 2011 constatant sa déchéance du droit d'administrer l'expertise, mais n'a pas formé recours contre la décision du 9 juin 2011 refusant d'y donner suite, alors qu'elle n'avait pas manqué d'attaquer les décisions de la juridiction inférieure écartant le dépôt de certains titres (cf. décisions du président de la Chambre civile des 9 mars 2012 [TCV C3 12 40] et 13 juin 2012 [TCV C3 12 86]). Dans ces circonstances, et sachant que l'absence de mise en œuvre de l'expertise n'a au final plus été contestée jusqu'à la clôture de la procédure probatoire de première instance, l'appelée et demanderesse ne saurait – de surcroît dans le cadre de la procédure d'appel d'une cause soumise à la maxime des débats et en l'absence de faits nouveaux invoqués depuis lors (art. 317 CPC) –, obtenir l'administration de ce moyen

de preuve. Partant, la requête correspondante de l'appelée et demanderesse ne peut être que rejetée.

## **II. Statuant en faits**

### **2.**

**2.1** En 2005, D\_\_\_\_\_, de l'agence immobilière E\_\_\_\_\_ Sàrl, a été chargé par F\_\_\_\_\_ de trouver un acquéreur pour la parcelle n° xxx2, sise sur territoire de la commune de G\_\_\_\_\_, d'une surface de 12'288 m<sup>2</sup> et sur laquelle étaient notamment érigés un « grand chalet de 1930 », un garage et un raccord (D\_\_\_\_\_, R12, p. 236 et pièce 1, p. 11 ss ; cf. ég. annonce Internet, p. 190).

Par « acte de vente-achat » instrumenté le 11 juin 2005 par-devant M<sup>e</sup> X\_\_\_\_\_ (ci-après : X\_\_\_\_\_), notaire de résidence à H\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et son épouse, I\_\_\_\_\_, ont cédé à Y\_\_\_\_\_ (ci-après : dame Y\_\_\_\_\_), ressortissante J\_\_\_\_\_ au bénéfice d'une autorisation d'établissement, la parcelle n° xxx2 susdécrite pour la somme de 1'650'000 francs (all. 1-3 [admis] et pièce 1, p. 11 ss). D'après les annotations manuscrites apposées sur l'acte, les parties sont convenues que le 10% de ce prix devait être versé dans les 10 jours sur le compte du notaire (p. 12).

Le ch. III.2 de l'acte prévoit en outre que la vente était soumise aux conditions suivantes :

- la radiation de l'hypothèque inscrite à la charge de la parcelle n° xxx2 ;
- la signature auprès de Me K\_\_\_\_\_ par Monsieur F\_\_\_\_\_ d'une convention relative à la liquidation de son régime matrimonial ;
- le versement d'un montant de CHF 400'000.- (quatre cent mille francs suisses) à son épouse ; le notaire est mandaté pour prélever du prix de vente ce montant et le verser sur le compte à lui indiquer par Me K\_\_\_\_\_ ;
- l'obtention de l'accord des autorités compétentes en matière de LDFR ;
- l'obtention de l'accord des autorités compétentes en matière de construction et de monuments historiques.

Le ch. III.4 dispose qu'en cas d'inexécution du contrat par les vendeurs – ou les acquéreurs (rajout manuscrit) –, un montant de 350'000 fr. serait dû à titre de dédit,

respectivement de clause pénale. Cette clause est complétée par une mention manuscrite, selon laquelle « tel ne ser[ait] pas le cas en cas de non-obtention de la procuration ou des autorisations ». Le ch. III.5 prévoit quant à lui que si la procuration ne devait pas être produite, l'acte serait « nul de plein droit » et, selon un rajout opéré à la main par rapport au texte dactylographié, qu'il en irait « de même en cas de non-obtention des autorisations ».

Enfin, le ch. III.6 relatif aux modalités de paiement stipule que le prix de vente est payable « dès la réalisation de l'ensemble des conditions précitées, mais au plus tard le 15 septembre 2005 pour autant que les conditions puissent objectivement être réalisées ». La seconde phrase du ch. III.6, telle qu'apparaissant dans le projet d'acte (« D'entente entre les parties, cette date pourra être reportée par simple déclaration écrite »), a en revanche été tracée et donc supprimée lors de l'instrumentation.

L'acte a été signé par dame Y\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ – tant en son nom propre que pour celui de son épouse, selon procuration à produire (d'où la clause contenue sous ch. III.5) – et par le notaire X\_\_\_\_\_ (all. 10 [admis] et pièce 1, p. 11 ss).

## **2.2**

**2.2.1** Par courriel adressé le 12 juin 2005, X\_\_\_\_\_ a informé L\_\_\_\_\_ – qui s'occupait d'une manière générale des affaires de son épouse (L\_\_\_\_\_, R4, p. 231 ; dame Y\_\_\_\_\_, R32, p. 265 s.) – des formalités à exécuter afin de finaliser l'acte de vente (all. 11-12 [admis] et pièce 2, p. 16). Le notaire a indiqué que, dans un premier temps, il se rendrait auprès du Service du droit foncier rural « afin de discuter du dossier avec Monsieur P\_\_\_\_\_ en charge de cette affaire », et qu'il prendrait « simultanément contact avec le Service des monuments historiques pour régler la question des transformations » envisagées ; une fois ces questions résolues, il fixerait un rendez-vous avec M<sup>e</sup> K\_\_\_\_\_ pour « satisfaire aux conditions que l'épouse de Monsieur F\_\_\_\_\_ a[vait] fixées » ; enfin, l'« étape ultime consistera[it] à solliciter de l'établissement bancaire de Monsieur F\_\_\_\_\_ la remise du titre hypothécaire ». A l'issue de son courriel, l'officier public a promis d'informer régulièrement les époux Y\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ « de l'évolution du dossier » et a procuré ses coordonnées bancaires en vue du règlement de l'acompte correspondant aux 10% du prix de vente (pièce 2, p. 16).

La somme de 165'000 fr. a ainsi été créditée le 17 juin 2005 par les époux Y\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ sur le compte bancaire n° xxx3 (avoirs clients) de X\_\_\_\_\_ auprès de la Banque Q\_\_\_\_\_, ce qu'a confirmé l'intéressé à

L\_\_\_\_\_ par l'intermédiaire de D\_\_\_\_\_ (all. 13, pièce 2<sup>bis</sup>, p. 17, et p. 291 [avis de crédit]).

**2.2.2** Le 17 juin 2005 également, X\_\_\_\_\_ a reçu du Service des bâtiments, des monuments et de l'archéologie un courriel au sujet de la parcelle n° xxx2, précisant que le chalet érigé sur celle-ci vers 1930 se trouvait dans un état « peu transformé », qu'il ne faisait pas partie d'un inventaire d'objets à protéger et que « dans l'état actuel des choses, il n'[était] pas classé ou protégé particulièrement, ce qui ne signifi[ait] pas qu'il n'a[vait] pas de qualités historiques ou architecturales. » Le courriel en question rappelait en outre que les transformations d'une telle construction, située hors de la zone à bâtir, étaient soumises aux conditions des art. 3 LC, 24 LAT et 42 OA, et devaient en conséquence être respectueuses du bâtiment existant et de ses caractéristique, notamment en maintenant pour l'essentiel le volume, les ouvertures, le toit et les façades (p. 189).

**2.2.3** Répondant à la requête formulée le 13 juin 2005 par X\_\_\_\_\_, le Service administratif et juridique du Département de l'économie et du territoire, section droit foncier rural (ci-après : le Service administratif et juridique), a relevé dans son courrier du 29 juin 2005 signé de la plume de P\_\_\_\_\_ que le bien-fonds n° xxx2 était assujetti à la LDFR et devait faire l'objet d'une division de parcelle conformément à l'art. 60 al. 1 let. d LDFR, afin de créer une nouvelle parcelle comprenant les bâtiments sans affectation agricole, le solde de la parcelle existante demeurant pour sa part un immeuble agricole dont l'acquisition restait soumise à autorisation. D'après ce courrier, X\_\_\_\_\_ devait par ailleurs adresser au Service administratif et juridique « une autorisation de construire ou de rénover » (pièce 23, p. 73).

**2.2.4** Le 11 juillet 2005, M<sup>e</sup> R\_\_\_\_\_, avocat et ami de dame Y\_\_\_\_\_ (cf. ég. infra, consid. 2.6.2), a adressé à X\_\_\_\_\_ une missive ainsi rédigée au sujet de l'acte de vente (pièce 28, p. 117) :

Mon cher Confrère,

**Concerne : acte de vente/achat conditionnel – F\_\_\_\_\_ – I\_\_\_\_\_ / Y\_\_\_\_\_**

J'ai pris connaissance avec intérêt du courrier qui vous a été adressé le 29 juin écoulé par le Département de l'Economie et du Territoire.

Il s'agit d'un premier pas important dans la réalisation des conditions prévues dans l'acte que vous avez établi. Pourriez-vous m'indiquer dans quel délai un acte de division pourrait être réalisé ? A moins que celui-ci n'intervienne qu'après que la deuxième condition soit réalisée, c'est-à-dire l'obtention d'un permis

de construire, permettant à Mme Y\_\_\_\_\_ de réaliser les travaux de rénovation qu'elle envisage, ainsi que l'aménagement d'une piscine ou d'un court de tennis.

Comme nous en avons convenu au téléphone, les termes « obtention de l'accord des autorités compétentes en matière de construction et de monuments historiques » s'entend par l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire permettant de réaliser les travaux envisagés.

A cet égard, le délai au 15 septembre prochain paraît relativement court. Merci de m'indiquer ce que vous aviez envisagé dans l'hypothèse où ce délai ne pourrait être respecté, compte tenu des deux exigences mentionnées ci-dessus (...).

**2.2.5** Afin de se conformer aux exigences posées en matière de droit foncier rural, le notaire X\_\_\_\_\_ a, le 12 août 2005, instrumenté entre les mêmes parties que celles ayant comparu à l'acte de vente du 11 juin 2005, un « acte de division de parcelle » (pièce 31, p. 154 ss). Celui-ci a été signé par F\_\_\_\_\_ – tant pour lui-même que pour le compte de son épouse –, et par D\_\_\_\_\_, représentant de dame Y\_\_\_\_\_. En vertu de cet acte authentique, valant « avenant à l'acte de vente dont il ne modifi[ait] en rien les clauses essentielles », la parcelle n° xxx2 originelle d'une superficie de 12'288 m<sup>2</sup>, a été divisée en une nouvelle parcelle n° xxx2 de 11'288 m<sup>2</sup> ainsi qu'en la parcelle nouvellement constituée n° xxx4 de 1000 m<sup>2</sup>, sur laquelle se situe l'habitation. L'acte contient à son issue les réquisitions du notaire à l'intention de l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_, tendant à l'introduction du nouvel état consécutivement à la division de la parcelle n° xxx2 originelle, au report des servitudes de passage sur les nouvelles parcelles, à la radiation de l'obligation hypothécaire au porteur grevant le bien-fonds n° xxx2 ancien état à concurrence de la somme de 140'000 fr., ainsi qu'à l'inscription de la parcelle n° xxx2 nouvel état et de la n° xxx4 au nom de dame Y\_\_\_\_\_, « en prenant en compte l'acte de vente principal et la réquisition semblable qui y figurent en fin d'acte » (p. 159).

**2.2.6** Par décision rendue le 7 septembre 2005, le Service juridique et administratif, toujours sous la plume de P\_\_\_\_\_, a autorisé la division de parcelle en vertu de l'art. 60 al. 1 let. d LDFR et le transfert des parcelles n°<sup>os</sup> xxx2 (nouvel état) et xxx4 à dame Y\_\_\_\_\_, constatant le non-assujettissement de la seconde à la LDFR et sollicitant l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ de mentionner (cf. art. 86 al. 1 let. b LDFR) sa non-affectation agricole (all. 14 ss [admis] et pièce 32, p. 164 s.).

Le même jour, X\_\_\_\_\_ a adressé à L\_\_\_\_\_ un courriel dont le contenu était le suivant (all. 15-16 [admis] et pièce 3, p. 18), bien que le premier nommé ait ajouté n'en avoir pas retrouvé la trace dans les archives de sa messagerie électronique (all. 86 [ignoré]) :

**Mon Cher Confrère, Cher Monsieur,** Vous trouverez en annexe la décision du 7 septembre 2005 autorisant la vente et la division de parcelle. De surcroît la parcelle de 1000 m<sup>2</sup> n'aura plus d'affectation agricole. Les conditions sont ainsi toutes remplies et je vais déposer les deux actes au Registre foncier de C\_\_\_\_\_ incessamment. A toutes fins utiles, je vous informe avoir renoncé à recourir en vue de permettre l'entrée en force de la décision. Je demeure à votre entière disposition pour tout complément d'information. Cordiales salutations.

**2.2.7** Par courriel du 8 septembre 2005, X\_\_\_\_\_ a communiqué à L\_\_\_\_\_ ses coordonnées bancaires en vue du règlement du solde du prix de vente et du montant présumé des frais pour les actes de vente et de division de parcelle, soit 50'000 francs (pièce 34, p. 249). Le compte clients détenu par X\_\_\_\_\_ auprès de la Q\_\_\_\_\_ (cf. supra, consid. 2.2.1) a été crédité le 9 septembre 2005 du montant de 1'535'000 fr. versé par les époux Y\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, correspondant au solde du prix de vente (1'650'000 fr. – 165'000 fr. [10%]), majoré de 50'000 fr. de provision pour les frais de notaire (pièce 40, p. 292 et pièce 35, p. 250).

Le 12 octobre 2005, X\_\_\_\_\_ a adressé au Service cantonal des contributions, section impôt sur les gains immobiliers, un courrier contenant le passage suivant (pièce 38, p. 275) :

**Acte de vente/achat instrumenté en date du 11 juin 2005 ; calcul de l'impôt sur les gains immobiliers**

Cher Monsieur,

Je fais suite à notre entretien téléphonique et vous communique en annexe et en copie certifiée conforme l'acte de vente-achat du 11 juin 2005 par lequel les époux F\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ ont cédé leur parcelle no xxx2 sise sur Commune de G\_\_\_\_\_ à Madame Y\_\_\_\_\_.

Je me permets également de joindre à la présente un bordereau des pièces afférentes aux frais encourus par les époux F\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ depuis l'acquisition de cet objet immobilier.

Je vous informe finalement que cet acte a été déposé ce jour au Registre foncier de sorte que le formulaire ad. hoc va vous être adressé par le Registre très prochainement.

[...]

Annexes : ment.

Le 9 novembre 2005, S \_\_\_\_\_, assistante de L \_\_\_\_\_ (R7 in fine, p. 233), a interpellé X \_\_\_\_\_ par courriel suite à leur conversation du 13 octobre écoulé afin de savoir s'il y « avait du nouveau sur l'enregistrement de l'acte de propriété de M<sup>me</sup> Y \_\_\_\_\_ » (pièce 36, p. 251). Comme indiqué dans le premier jugement (consid. 1.9 in fine, p. 12), le dossier ne comporte aucune trace d'une quelconque réponse du notaire à ce courriel de relance.

**2.2.8** Bien que les actes de vente et de division de parcelles n'aient pas encore été inscrits au registre foncier, X \_\_\_\_\_ a, au moyen de la somme de 1'700'000 fr. (165'000 fr. + 1'535'000 fr. ; cf. supra, consid. 2.2.1 et 2.2.7) reçue des époux Y \_\_\_\_\_, versé les montants suivants en faveur de F \_\_\_\_\_ et/ou son épouse, voire pour leur compte (cf. notamment les versements d'impôts en faveur de l'Etat du Valais) : 188'115 fr. et 400'000 fr. le 15 septembre 2005, 230'000 fr. le 22 septembre 2005, 11'675 fr. et 88'770 fr. le 23 septembre 2005, 200'000 fr. et 441'440 fr. le 11 octobre 2005, 30'000 fr. le 5 juillet 2006, deux fois 9327 fr. le 20 mars 2009, 40'000 fr. le 1<sup>er</sup> avril 2009 et enfin 22'962 fr. le 15 septembre 2009 (jugement de première instance, consid. 1.10, p. 12 ss et avis de débit et crédit regroupés sous pièce 40, p. 283 ss).

## **2.3**

**2.3.1** Dès le mois de septembre 2005, les époux Y \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ ont fait appel aux services de l'architecte T \_\_\_\_\_, de la société U \_\_\_\_\_ SA Studio d'architecture, à V \_\_\_\_\_, en vue d'établir les plans de rénovation et transformation du chalet, et préparer le dossier de mise à l'enquête publique (cf. jugement de première instance, consid. 2.1, p. 14 et dossier du cabinet d'architecture). Le 21 novembre 2005, T \_\_\_\_\_ a déposé auprès de l'administration communale de G \_\_\_\_\_ un dossier de mise à l'enquête. Par courrier du 27 décembre 2005, l'autorité communale a indiqué que les travaux envisagés « ne sembl[ai]ent pas réalisables sans une démolition/reconstruction complète de l'édifice » et a demandé divers compléments avant de pouvoir transmettre le dossier à la Commission cantonale des constructions (ci-après : CCC) (pièce 24, p. 75). A son tour, la CCC a demandé divers compléments d'information à l'architecte des époux Y \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ au courant de l'hiver/printemps 2006. Par décision du 18 mai 2006 – mais expédiée le 26 juillet suivant à dame Y \_\_\_\_\_, à l'administration communale ainsi qu'aux organes cantonaux consultés –, la CCC a refusé l'autorisation de construire, motif pris que les travaux projetés équivalaient à « une nouvelle construction dont l'implantation n'[était] pas imposée par sa destination » et dans la mesure « où des

intérêts prépondérants, dont la sauvegarde d'un aménagement équilibré, s'y oppos[aient] ».

**2.3.2** Le 30 mars 2007, l'architecte T\_\_\_\_\_ a déposé un nouveau dossier de mise à l'enquête auprès de l'administration communale de G\_\_\_\_\_, laquelle a, le 13 juillet suivant, préavisé favorablement le nouveau projet et transmis celui-ci à la CCC. Par décision du 21 juillet 2007, cette dernière a, derechef, refusé la délivrance d'une autorisation de construire, considérant que le projet ne respectait pas l'identité de la construction, plus particulièrement les art. 24c LAT, 41 et 42 OATF.

## **2.4**

**2.4.1** Par courriel du 19 août 2008, D\_\_\_\_\_ a signalé à X\_\_\_\_\_ que les époux Y\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ et lui-même avaient été informés par M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ – notaire de résidence à BB\_\_\_\_\_ chargée d'instrumenter l'acte de vente entre dame Y\_\_\_\_\_ et la nouvelle acquéresse intéressée –, que la parcelle n° xxx2 achetée le 11 juin 2005 était toujours inscrite au nom des anciens propriétaires. Au nom des époux Y\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ a demandé à X\_\_\_\_\_ de régulariser la situation dans les jours suivants, afin que la nouvelle vente puisse aboutir, et de fournir une explication concernant cette situation (all. 17 ss et pièce 4, p. 19). Réagissant le lendemain, X\_\_\_\_\_ a adressé à D\_\_\_\_\_ le courriel suivant (all. 20 ss [admis] et pièce 5, p. 20) :

Cher D\_\_\_\_\_,

Pour être tout à fait franc, j'ignore pourquoi l'inscription n'est pas intervenue.

Le dossier avait été archivé chez nous par erreur comme inscrit.

Quels qu'en soient les motifs, je suis pleinement et seul responsable de cette non-inscription.

Je vais contacter Monsieur L\_\_\_\_\_ et Madame Y\_\_\_\_\_ pour leur présenter mes plus sincères et plates excuses.

Si ils devaient en avoir subi un quelconque inconvénient, je le réparerai.

J'ai commandé ce jour l'extrait pour l'inscription. Les deux actes (division de parcelle et vente) seront déposés lundi dans la journée au RF de C\_\_\_\_\_.

J'en informe par courriel séparé dont tu recevras copie Me AA\_\_\_\_\_.

Toujours le mercredi 20 août 2008, X\_\_\_\_\_ a contacté par courriel M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_, lui promettant que les deux actes (cf. vente et division de parcelle) seraient déposés à l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ le lundi suivant, et qu'il

ne manquerait pas de la tenir informée de la suite de la procédure (pièce 6, p.21). Le 25 août 2008, X\_\_\_\_\_ a dressé, en vue du dépôt des deux actes au registre foncier, les « précisions notariales » indiquant notamment ce qui suit : « Les conditions de vente telles qu'énumérées au point III.2 en pages 2 et 3 de l'acte ont toutes été remplies, si bien que le transfert de propriété peut aujourd'hui être inscrit au Registre foncier » (pièce 30, p. 148).

Le 3 septembre 2008, X\_\_\_\_\_ a informé tant M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ que D\_\_\_\_\_ par courriel que les actes avaient été déposés au registre foncier (all. 24 [admis] et pièce 7). Le jugement de première instance rajoute (consid. 4.1 in fine, p. 17) que la réquisition d'inscription du notaire X\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'un rejet de la part du conservateur de l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ le 3 septembre 2008, avant que les deux actes ne soient finalement inscrits le 5 du même mois.

Dans l'intervalle, dame Y\_\_\_\_\_ a mandaté un conseil (all. 70 [admis]) en la personne de M<sup>e</sup> CC\_\_\_\_\_, avocat à DD\_\_\_\_\_. Celui-ci a, par courrier adressé le 22 octobre 2008 à X\_\_\_\_\_, mis en cause la responsabilité civile du premier notaire du fait que celui-ci avait omis de présenter les actes en 2005, de sorte que dame Y\_\_\_\_\_ devrait s'acquitter de l'impôt sur les gains immobiliers plus élevé, la différence pouvant être estimée à quelques 124'800 francs. L'avocat a suggéré au notaire, « vu la clarté de la situation et des faits », d'avertir son assurance responsabilité civile, ajoutant que les parties seraient en mesure de procéder à un calcul exact du dommage subi après réception de la taxation en matière d'impôt sur les gains immobiliers (pièce 26, p. 79 s.). Pour sa part, X\_\_\_\_\_ a allégué dans sa réponse que le conseil de dame Y\_\_\_\_\_ avait fait valoir une prétention « en étant parfaitement en mesure de calculer le dommage qu'il alléguait le 22 octobre 2008 » (all. 71 [contesté]), thèse avancée dans l'optique d'étayer l'exception de prescription (cf. art. 60 CO) soulevée par l'intéressé, laquelle a été définitivement écartée selon jugement du Tribunal fédéral du 19 mai 2014 (arrêt 4A\_34/2014 consid. 5.2).

**2.4.2** Par acte authentique du 31 octobre 2008 instrumenté par-devant M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_, dame Y\_\_\_\_\_ a vendu à EE\_\_\_\_\_ les parcelles n<sup>os</sup> xxx2 (nouvel état) et xxx4 pour la somme de 2'950'000 francs (pièce 33, p. 166 ss). Le 22 janvier 2009, M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ a adressé à M<sup>e</sup> CC\_\_\_\_\_ un courrier l'informant que l'acte avait été inscrit au registre foncier et que, sur le prix de 2'950'000 fr., elle était en mesure de libérer dans l'immédiat, après déduction de la commission de vente (150'000 fr.) et imputation d'une réserve pour l'impôt sur les gains immobiliers (425'000 fr. estimés), le montant de 2'375'000 francs (all. 26 ss et

pièce 8, p. 23). Par la même occasion, elle a invité M<sup>e</sup> CC\_\_\_\_\_ à lui faire parvenir « une copie de l'acte d'achat, de la note de débours et honoraires de M<sup>e</sup> X\_\_\_\_\_, de même que d'éventuelles factures relatives à des travaux ayant apporté une plus-value à l'immeuble ».

**2.4.3** Le 17 avril 2009, agissant pour le compte de dame Y\_\_\_\_\_, M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ a complété la déclaration d'impôt sur les gains immobiliers et l'a envoyée au SCC. La déclaration indique le prix d'achat (1'650'000 fr.) et celui de vente (2'950'000 fr.), les montants des impenses (33'000 fr. de frais d'acte [2% du prix d'achat] et 150'000 fr. pour les commissions de vente) ainsi que le gain imposable de 1'117'000 fr. (2'950'000 fr. – [33'000 fr. + 150'000 fr.] – 1'650'000 fr.) (p. 183 ss). C'est ici le lieu de préciser que le forfait de 2% du prix de vente indiqué par M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ au titre des frais d'acte dans la déclaration fiscale correspond à quelques centaines de francs près à la note de frais et émoluments pour l'acte de vente du 11 juin 2005 établie seulement le 8 mars 2012 par X\_\_\_\_\_ pour la somme de 32'658 fr.85 (25'426 fr.50 [émoluments non soumis à TVA] + 7232 fr.35 [émoluments soumis à TVA]), et versée en cause le lendemain (p. 319 ss, spéc. p. 322).

Etaient signalées comme uniques annexes au formulaire de déclaration d'impôts la copie de l'acte de vente du 11 juin 2005 et les deux factures pour les commissions prévues en faveur de D\_\_\_\_\_ et de L'Exclusif de l'immobilier, de 75'000 fr. chacune. La déclaration contenait également les remarques suivantes : « L'acte de vente du 11.06.2005 n'a été inscrit que trois ans plus tard pour des raisons indépendantes de la volonté des parties à l'acte ».

Le 28 avril 2009, le SCC a envoyé à M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ le bordereau de taxation pour l'impôt sur les gains immobiliers. Reprenant les données de la déclaration, le bordereau retient un gain imposable de 1'117'000 fr. et fixe le montant de l'impôt, pour une année de propriété, à la somme de 414'528 fr., selon le barème suivant : 9600 fr. pour la première tranche de gain de 50'000 fr. (taux de 19,20), 14'400 fr. pour la seconde tranche de 50'000 fr. (au taux de 28,8%) et enfin 390'528 fr. pour le solde de 1'017'000 fr. (au taux de 38,4%) (all. 26 ss et pièce 9<sup>bis</sup>, p. 25 s.). L'impôt a été réglé par M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_ pour le compte de dame Y\_\_\_\_\_ au moyen de la provision conservée à cet effet (all. 32 et pièce 11, p. 28 ; cf. ég. M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_, R29, p. 246).

Par courrier du 14 mai 2009, M<sup>e</sup> CC\_\_\_\_\_ a pris note du fait que X\_\_\_\_\_ n'avait « pas souhaité recourir contre la décision de taxation » et, estimant que sa responsabilité était claire, lui a une nouvelle fois recommandé d'avertir son assurance

responsabilité civile (all. 30 ss et pièce 10, p. 27). Les missives ultérieures, aux termes desquelles M<sup>e</sup> CC\_\_\_\_\_ invitait derechef X\_\_\_\_\_ à assumer ses responsabilités, sont demeurées lettres mortes.

**2.4.4** Le 19 avril 2010, le conseil de dame Y\_\_\_\_\_ a fait notifier à X\_\_\_\_\_ un commandement de payer la somme de 110'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 30 mars 2010 pour « dommages et intérêts suite à l'exécution fautive d'un mandat de notaire ». Opposition a été faite audit commandement de payer notifié le 19 avril 2010 dans la poursuite n° xxx1 de l'Office des poursuites du district de B\_\_\_\_\_ (all. 53-54 [admis] et pièce 20, p. 39).

**2.5** Selon les constatations de fait du jugement de première instance (consid. 3, p. 15 s.) non entreprises sur ce point, l'examen du dossier du notaire, dont la tenue manque singulièrement de rigueur et d'ordre – les pièces étant entassées pêle-mêle –, révèle que celui-ci n'a pas entrepris la moindre démarche depuis octobre 2005 en relation avec l'inscription des actes au registre foncier et ne contient aucun décompte final concernant l'affectation de la provision de 50'000 fr. versée par dame Y\_\_\_\_\_ pour les frais notariaux (cf. supra, consid. 2.2.7). De surcroît, X\_\_\_\_\_ a été relancé à deux reprises, dès le mois d'août 2007, par F\_\_\_\_\_, qui était mécontent de toujours recevoir du courrier des autorités fiscales concernant « une propriété vendue il y a plus de 2 ans ».

**2.6** Dans son écriture d'appel (cf. ch. 2, p. 2 ss) – de même que dans sa détermination du 11 septembre 2014 à la suite de l'arrêt 4A\_34/2014 du Tribunal fédéral –, X\_\_\_\_\_ s'en prend à l'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée la juridiction inférieure. D'après l'intéressé, celle-ci a, de manière insoutenable (cf. jugement, consid. 9.1, p. 27 ss), écarté sa thèse selon laquelle il n'avait pas présenté les actes de vente et de division de parcelle en 2005 du fait que l'une des conditions essentielle de la vente, à savoir l'obtention de l'autorisation de construire, n'était pas remplie (cf. all. 58 ss et 87 ss [contestés] ; cf. ég. courrier du 18 mai 2009, sous pièce 12, p. 29 ). L'autorité de première instance aurait donné foi sans retenue aux témoignages de personnes proches de dame Y\_\_\_\_\_ (cf. appel, ch. 2.2.2, p. 4 s.) pour retenir que, compte tenu notamment de la ferme volonté de cette dernière d'acquérir la parcelle n° xxx2 (ancien état) et de l'empressement des premiers propriétaires à vendre celle-ci, les parties à l'acte de vente n'avaient pas la volonté de subordonner la validité de l'acte de vente à une condition dont la réalisation apparaissait lointaine et incertaine. Par ailleurs (cf. appel, ch. 1, p. 1 s.), X\_\_\_\_\_ reproche également à la juridiction précédente d'avoir apprécié les faits de manière incorrecte, en tant qu'elle a tenu pour

non établies les démarches entreprises « pour l'obtention des autorisations de construire » (cf. jugement, consid. 2.1, p. 14 ; cf. all. 60 ss [contestés]).

**2.6.1** A titre préalable, il convient de rappeler les quelques principes suivants qui prévalent en matière d'appréciation des preuves. Conformément à l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le principe de la libre appréciation signifie qu'il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (Schweizer, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 19 ad art. 157 CPC), même si, selon une partie de la doctrine, les titres constituent le moyen de preuve idéal, car souvent établis avant la naissance du litige, tandis que la preuve par témoin aboutit souvent à des résultats incertains (Schmid, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2. Aufl. 2014, n. 7 et 9 ad art. 157 CPC ; cf. ég. Kaufmann, Beweisführung und Beweiswürdigung, Zürich/St. Gallen 2009, p. 179). La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie – ou en raison de son intérêt à l'issue du litige (Weibel/Naegeli, in Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2013, n. 6 ad art. 169 CPC) –, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage. La suspicion n'exclut d'ailleurs pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (arrêt 4A\_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3, in RSPC 2013, p. 25 ss ; Müller, in Brunner et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich/St. Gallen 2012, n. 6 ad art. 172 CPC).

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO ; ATF 131 III 280 consid. 3.1). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures et postérieures à la conclusion du contrat (sur ce dernier point, cf. ATF 140 III 86 consid. 4.1 ; 129 III 675 consid. 2.3), en particulier les projets de contrat, la correspondance échangée, etc. (Winiger, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd. 2010, n. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, n. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation dite subjective relève du fait et de l'appréciation des preuves (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; 131 III 606 consid. 4.1).

S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'une des parties contractantes n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, le juge recherchera le sens qu'elles pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance ; cf. ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). Cette interprétation objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; arrêt 4A\_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2).

#### **2.6.2** Différents témoins ont été auditionnés le 15 novembre 2011 (p. 230 ss).

Epoux de dame Y\_\_\_\_\_ et s'occupant des affaires de celle-ci, L\_\_\_\_\_ a assisté à l'instrumentation de l'acte du 11 juin 2005. A son souvenir, son épouse n'avait pas subordonné l'inscription comme propriétaire de l'immeuble à l'obtention d'une autorisation de construire ; le couple avait « acheté en toute bonne foi cette propriété en septembre 2005 en pensant que tout était en ordre ». Son épouse et lui-même avaient été extrêmement surpris en 2008 d'apprendre que la première nommée n'était toujours pas inscrite en qualité de propriétaire de l'immeuble. A la question de savoir si son épouse ou lui-même avaient demandé à X\_\_\_\_\_ d'effectuer des démarches pour obtenir une autorisation de construire, Y\_\_\_\_\_ a affirmé avoir fait appel à l'architecte T\_\_\_\_\_ pour ce faire, « immédiatement après septembre ou octobre 2005, date à laquelle [ils étaient] devenus propriétaires » ; X\_\_\_\_\_ s'était seulement proposé, après la signature de l'acte, de les assister dans les démarches administratives (R1 ss, p. 230 ss).

Ancien propriétaire, avec son épouse, de la parcelle n° xxx2 (ancien état), F\_\_\_\_\_ a, selon ses souvenirs, reçu une expédition de l'acte de vente du 11 juin 2005 en juillet de la même année ; il n'a pas été informé du fait que le transfert de propriété n'était intervenu au registre foncier qu'en 2008 (R8 ss, p. 234 s.). S'agissement de l'encaissement du prix de vente, il a indiqué se rappeler uniquement du fait qu'un montant de 400'000 fr. avait été versé à son épouse, et que le solde du prix avait été encaissé postérieurement.

D\_\_\_\_\_ a confirmé être intervenu comme courtier en 2005 – F\_\_\_\_\_ l'ayant chargé de vendre son chalet (R12, p. 236) –, et avoir perçu à ce titre une commission, dont il n'a pas précisé le montant. Il a ajouté qu'en règle générale, le notaire chargé de l'instrumentation de l'acte ne verse le montant de la commission qu'après avoir reçu le

prix de vente « et que les formalités sont terminées ». Après consultation de son dossier, il a indiqué avoir envoyé sa facture le 20 juin 2005 (R16, p. 237 s.) ; sa fiduciaire a quant à elle attesté, le 22 novembre 2011, que D\_\_\_\_\_ avait perçu de X\_\_\_\_\_ en date du 23 septembre 2005 la « commission pour l'acte de vente F\_\_\_\_\_ / Y\_\_\_\_\_ » (pièce 37, p. 259). Ayant assisté à la signature de l'acte de vente du 11 juin 2005, il a relaté qu'« à [s]a connaissance, il n'avait pas été question, lors de l'instrumentation de l'acte, que l'inscription comme propriétaire de M<sup>me</sup> Y\_\_\_\_\_ soit subordonnée à la délivrance d'une autorisation de construire » ; selon lui, il n'y avait « pas d'obstacle à ce que cet acte soit inscrit au registre foncier en septembre 2005 ». Toujours selon D\_\_\_\_\_, la condition relative à l'autorisation en matière de construction et de monuments historiques (cf. ch. III.2) « avait trait au fait qu'il s'agissait d'un vieux bâtiment et on voulait s'assurer qu'il n'était pas protégé », car « si le bâtiment était classé monument historique, on ne pouvait pas le rénover ». D\_\_\_\_\_ a répété que, d'après lui, « l'obtention d'une autorisation de construire n'était pas une condition de l'acte », que « la seule chose que voulaient les époux Y\_\_\_\_\_ [était de] s'assurer que le bâtiment n'était pas protégé et qu'ils puissent le rénover car il était vétuste » et que, « si le bâtiment avait été classé, la vente aurait pu être annulée » (R16, p. 237 s.). En 2008, dame Y\_\_\_\_\_ a repris contact avec lui et lui a confié la vente de son chalet ; le notaire (M<sup>e</sup> AA\_\_\_\_\_) choisi par la nouvelle acquéresse l'a contacté quelques jours plus tard en lui disant que F\_\_\_\_\_ était toujours inscrit en tant que propriétaire au registre foncier. D\_\_\_\_\_ a alors informé les époux Y\_\_\_\_\_ de cet état de fait, de même que X\_\_\_\_\_ par courriel ; celui-ci lui a répondu par la même voie qu'il était « tout aussi surpris que [lui] » (R12 ss, p. 236 s.).

Ami de longue date de dame Y\_\_\_\_\_, M<sup>e</sup> R\_\_\_\_\_ est intervenu pour le compte de celle-ci dans le cadre de la vente immobilière portant sur l'achat d'une propriété à BB\_\_\_\_\_ ; il n'a toutefois eu connaissance de l'acte de vente du 11 juin 2005 que postérieurement à son instrumentation. Selon l'intéressé, dame Y\_\_\_\_\_ et son époux « avaient eu un coup de foudre pour cette propriété et voulaient absolument l'acheter », pensant « faire une bonne affaire » ; il y avait par ailleurs un délai, au 15 ou 30 septembre 2005, pour l'exécution de la vente. Par la suite, le notaire X\_\_\_\_\_ avait obtenu l'autorisation de procéder à la vente, après morcellement ; il y avait également un avis d'un service de l'Etat mentionnant que la rénovation du bâtiment était possible. En résumé, d'après les souvenirs de M<sup>e</sup> R\_\_\_\_\_, « tout s'est fait très rapidement », car « tout le monde était pressé et voulait conclure l'affaire » (R24 ss, p. 243 ss). Interpellé concernant la formulation de

son courrier du 11 juillet 2005 (cf. supra, consid. 2.2.4), M<sup>e</sup> R\_\_\_\_\_ a affirmé avoir conseillé à dame Y\_\_\_\_\_ d'obtenir un permis de construire avant d'exécuter la vente, en même temps que les autres conditions qui devaient être réalisées, raison pour laquelle il avait interprété la condition sous ch. III.2 de l'acte « de manière plus large » dans son courrier ; toutefois, l'acte avait été « rédigé autrement ». Dame Y\_\_\_\_\_ s'était « finalement contentée de [l']avis [du Service des monuments] et c'est pour cela qu'elle a[vait] payé le prix de vente », pensant à cette date qu'« il n'y avait plus d'autres conditions à réaliser » (R25, p. 243 s.).

Conseil de dame Y\_\_\_\_\_ à partir du moment où celle-ci s'est rendue compte, en 2008, qu'elle n'était toujours pas inscrite en qualité de propriétaire de la parcelle n° xxx2 (ancien état) acquise en 2005, M<sup>e</sup> CC\_\_\_\_\_ a affirmé avoir eu, dans l'optique d'explorer les possibilités d'une transaction pour mettre un terme au litige, une entrevue avec X\_\_\_\_\_, à l'occasion de laquelle celui-ci « a[vait] beaucoup tourné autour du pot », alors que le prénommé avait reconnu très clairement sa responsabilité dans son courriel adressé le 20 août 2008 à D\_\_\_\_\_ (R17 et 22, p. 240 ss).

**2.6.3** Interrogée le 12 janvier 2012, dame Y\_\_\_\_\_ a, à la question de savoir s'il était prévu de suspendre son inscription au registre foncier, répondu par la négative, ajoutant ce qui suit (R37, p. 265) :

A partir du moment où l'on voit un bien, où on se met d'accord pour son acquisition, et que l'on paye, il est évident que l'on veut être inscrit comme propriétaire le plus rapidement possible. Cela me semble normal. Quand on achète quelque chose, cela vous appartient et il est normal que cela soit inscrit à votre nom. Je précise que ce n'était pas la 1<sup>ère</sup> fois que j'acquerrais un bien immobilier. Dans toutes les autres affaires, j'ai toujours été inscrite normalement comme propriétaire. A chaque fois, j'ai fait appel à un notaire c'est d'ailleurs son travail.

Elle n'a pas eu le souvenir d'avoir expressément communiqué, après la signature du contrat, qu'elle renonçait à la condition de l'acte concernant l'autorisation de construire, précisant que l'acquisition du chalet ne dépendait pas à ses yeux d'une éventuelle autorisation de le rénover ou de le transformer. Lorsqu'elle avait contacté le bureau d'architecte pour planifier les modifications envisagées, son époux et elle-même pensaient « évidemment être propriétaires du chalet ». Elle a en conséquence été incroyablement surprise d'apprendre en 2008 qu'elle n'avait pas été inscrite comme propriétaire, les administrations communale et cantonale ne l'ayant, durant la procédure d'autorisation de construire, jamais avisée de quoi que ce soit à cet égard (R33 ss et 43, p. 265 s.).

Sur présentation du courriel du 7 septembre 2005 (cf. supra, consid. 2.2.6), X\_\_\_\_\_ a confirmé l'avoir bien expédié, tout en précisant que son contenu était « standard » et qu'il l'envoyait de manière systématique à l'époque, ayant beaucoup d'actes en suspens, et qu'il n'avait pas l'acte sous les yeux. Toutefois, selon lui, il « était clair à cette date [que] la condition relative à l'autorisation de construire portant sur la modification ou la rénovation devait encore être remplie » (R46, p. 268). Après avoir reçu l'intégralité du prix de vente le 9 septembre 2005, il a procédé à plusieurs versements en faveur des vendeurs. Concernant le courriel adressé le 20 août 2008 à D\_\_\_\_\_ (cf. supra, consid. 2.4.1), X\_\_\_\_\_ a indiqué l'avoir envoyé depuis son lieu de vacances – donc sans avoir derechef le dossier sous les yeux – et « sous la pression » du prénommé ; celui-ci avait en effet contacté son secrétariat à répétitions pour lui dire que les choses allaient mal se terminer si le notaire ne fournissait pas de réponse à bref délai. X\_\_\_\_\_ a ajouté que, pour lui, « il y avait toujours cette condition relative à l'autorisation de construire qui devait être remplie avant le dépôt de l'acte au registre foncier » (R51, p. 269). Interpellé sur le point de savoir pour quel motif il avait alors envoyé une lettre le 12 octobre 2005 au SCC annonçant que l'acte de vente avait déjà été déposé au registre foncier, X\_\_\_\_\_ a rétorqué ne pas pouvoir répondre à cette question (R52, p. 269). Quant aux motifs pour lesquels il a contesté devoir réparer les inconvénients causés à dame Y\_\_\_\_\_ par le retard pris dans son inscription au registre foncier en qualité de propriétaire, il les a exprimés en ces termes (R53, p. 269) :

Pour moi, la clause de l'acte relative à l'autorisation de construire était une clause essentielle à l'acte de vente. Si cette clause n'était pas remplie, l'acte était nul, nous l'avons d'ailleurs rajouté de manière manuscrite sur l'acte.

Enfin, X\_\_\_\_\_ a certifié ne plus avoir reçu de nouvelles relatives à la procédure d'autorisation de construire à partir de 2006 (R58, p. 270).

**2.6.4** Le nœud principal du litige consiste à déterminer si X\_\_\_\_\_ était fondé à croire, pour ne pas procéder rapidement à l'obligation de réquisition qui lui incombe en tant que notaire (cf. infra, consid. 5.1.2), que le contrat de vente immobilière qu'il a lui-même instrumenté le 11 juin 2005 était soumis à la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de construire. X\_\_\_\_\_ fait grand cas du courrier envoyé le 11 juillet 2005 par M<sup>e</sup> R\_\_\_\_\_ intitulé « acte de vente/achat conditionnel [...] » et se référant à l'obtention du permis de construire (cf. appel, ch. 2.2.1, p. 3 s. et supra, consid. 2.2.4) ; ce faisant, il perd de vue qu'il n'a jamais été allégué – et encore moins démontré, notamment par le biais de la correspondance figurant au dossier –, que

M<sup>e</sup> R\_\_\_\_\_, qui n'a pas personnellement assisté à l'instrumentation de l'acte, soit préalablement intervenu auprès du notaire en vue de lui expliquer les intentions de dame Y\_\_\_\_\_. Bien plus, il convient de se focaliser sur la motivation de F\_\_\_\_\_ et de son épouse, d'une part, et de dame Y\_\_\_\_\_, d'autre part, à conclure l'acte de vente le 11 juin 2005. Bien que F\_\_\_\_\_ se soit montré peu disert lors de son audition comme témoin, le fait que l'intéressé devait procéder à la liquidation de son régime matrimonial et verser 400'000 fr. à son épouse (cf. ch. III.2 des conditions de vente) et ait par la suite reçu – en plusieurs acomptes – la quasi-totalité du prix de vente en automne 2005, constituent des indices quant à sa volonté de voir l'immeuble n° xxx2 promptement vendu. Quant à dame Y\_\_\_\_\_, elle a avancé de manière crédible avoir fait appel à l'architecte T\_\_\_\_\_ afin de planifier les travaux de rénovation et transformation en automne 2005, alors qu'elle se croyait devenue légalement propriétaire de l'immeuble ; elle n'avait ainsi jamais conditionné son acquisition à l'obtention d'une autorisation de construire. Cette version est d'ailleurs corroborée par le témoignage de D\_\_\_\_\_. Même si celui-ci a joué le rôle d'intermédiaire entre F\_\_\_\_\_ et dame Y\_\_\_\_\_ en 2005, puis est intervenu comme courtier pour le compte de la dernière nommée lors de la (re)vente du chalet en 2008 et a reconnu avoir perçu à ce titre une commission, la seule existence de cette relation d'affaires passée ne permet pas d'en déduire que l'intéressé avait encore un intérêt personnel à l'issue de la cause lors de son audition fin 2011 et que sa déclaration s'en trouve biaisée de ce seul fait, quoi qu'en pense X\_\_\_\_\_ (cf. appel, ch. 2.2.2, p. 4 s.). Au contraire, son témoignage du 11 novembre 2011 est factuel, mesuré et digne de foi, d'autant plus qu'il se recoupe avec les informations résultant de titres établis entre 2005 et 2008, soit avant la naissance du litige. Aussi, la déclaration de D\_\_\_\_\_, qui a assisté à la signature de l'acte, selon laquelle dame Y\_\_\_\_\_ voulait uniquement s'assurer, s'agissant d'un « vieux bâtiment », qu'il ne soit pas protégé – d'où l'intégration de la clause selon laquelle la vente était subordonnée à « l'obtention de l'accord des autorités compétentes en matière de construction et des monuments historiques » –, mais non pas conditionner son achat à la délivrance d'un permis de construire, est crédible.

Le propre comportement du notaire X\_\_\_\_\_ consécutivement à la signature de l'acte du 11 juin 2005 démontre qu'il n'avait pas compris autrement la clause litigieuse. Ainsi, dans son courriel adressé le 12 juin 2005 à l'époux de dame Y\_\_\_\_\_ (cf. supra, consid. 2.2.1), X\_\_\_\_\_ a décrit par le menu les étapes à suivre en vue de parvenir à l'inscription dudit acte, au vu des conditions suspensives figurant sous ch. III.2, mais n'a nullement fait allusion à l'obtention du permis de construire. Le

17 juin 2005, le notaire a obtenu la confirmation par courriel du Service des bâtiments, monuments et archéologie de l'Etat du Valais que le chalet ne faisait pas partie d'un inventaire d'objets à protéger. Le 7 septembre 2005, le Service administratif et juridique lui a par ailleurs adressé l'autorisation LDFR, après instrumentation complémentaire de l'acte de division de parcelle du 12 août 2005 et, au terme de cet acte, le notaire a requis le préposé du registre foncier de procéder au transfert de propriété sur les nouvelles parcelles n<sup>os</sup> xxx2 et xxx4 et à la radiation de l'inscription de l'obligation hypothécaire au porteur de 140'000 francs. Au vu de la formulation du courriel du 12 juin 2005, il était ainsi limpide qu'aucune autre condition complémentaire, telle que convenue entre les parties, ne devait être réalisée. Dès la réception de l'autorisation LDFR, le 7 septembre 2005, X\_\_\_\_\_ aurait pu déposer l'acte du 11 juin 2005 – de même que son complément du 12 août 2005 – à l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ en vue de leur inscription ; il avait du reste annoncé son intention d'agir en ce sens dans son courriel du même jour à L\_\_\_\_\_ (cf. supra, consid. 2.2.6), puis confirmé le prétendu dépôt effectif des actes dans sa lettre du 12 octobre 2005 à l'intention du SCC (cf. supra, consid. 2.2.7).

C'est ici le lieu de relever que, si les parties avaient eu la réelle et commune volonté de subordonner la conclusion du contrat de vente à la délivrance d'une autorisation de construire, on comprend mal pour quel(s) motif(s) le notaire – en tant qu'officier public ayant notamment pour mission de rechercher l'intention des parties et de la retranscrire en langue juridique (cf. infra, consid. 5.1.1) –, a emprunté dans l'acte authentique des termes se rapprochant davantage de la dénomination du service étatique en charge de la protection des monuments (cf. Service des bâtiments, monuments et archéologie de l'Etat du Valais [cf. p. 189]) que de la terminologie propre au droit des constructions et qui est « obtention d'une autorisation de construire » (cf. art. 15 et 33 ss de la loi sur les constructions du 8 février 1996 [RS/VS 705.1]).

Par ailleurs, vu la date de conclusion du contrat (11 juin 2005) et le terme fixé pour son exécution (15 septembre 2005 ; cf. ch. III.6), il ne pouvait échapper à un praticien du droit qu'en un si bref laps de temps – recouvrant en outre une période de vacances (cf. mois de juillet et août) où tant certains services publics que les entreprises privées (cabinets d'architectes) fonctionnent au ralenti –, il ne serait pas possible d'obtenir une autorisation de construire, laquelle devait de surcroît émaner, après préavis de l'administration communale, de la CCC dès lors que le terrain était sis hors zone à bâtir. Du reste, le dossier de mise à l'enquête, dans sa première mouture, n'a été déposé par l'architecte T\_\_\_\_\_ auprès des autorités compétentes qu'en

novembre 2005 (cf. supra, consid. 2.3.1), soit 5 mois après la signature de l'acte du 11 juin 2005, et alors que le prix de vente avait été intégralement versé sur le compte du notaire et, en grande partie, transféré aux vendeurs.

Enfin, après avoir été relancé par D\_\_\_\_\_ en 2008 et reconnu, dans son courriel du 20 août 2008, que le dossier de vente F\_\_\_\_\_ -Y\_\_\_\_\_ avait été « archivé par erreur comme inscrit », X\_\_\_\_\_ a, dans ses « précisions notariales » déposées finalement avec les actes au registre foncier, souligné que les « conditions de vente telles qu'énumérées au point III.2 [avaient] toutes été remplies » (cf. supra, consid. 2.4.1). Ce faisant, X\_\_\_\_\_ qui, de son propre aveu, a certifié ne plus avoir reçu de nouvelles concernant la procédure d'autorisation de construire depuis 2006 (cf. supra, consid. 2.6.3 in fine), a démontré une nouvelle fois avoir conscience du fait que la vente n'était pas subordonnée à la réception de cette autorisation, que dame Y\_\_\_\_\_ n'a en définitive jamais obtenue.

Pour l'ensemble de ces motifs, la thèse avancée par X\_\_\_\_\_ dans le cadre du présent procès afin de justifier les raisons pour lesquelles il n'a pas déposé au registre foncier les actes des 11 juin et 12 août 2005 une fois reçue l'autorisation LDFR en septembre 2005, à savoir que la condition suspensive liée à l'obtention de l'autorisation de construire n'était pas remplie, ne résiste pas à l'examen.

En résumé, la Cour de céans retient que ni les vendeurs ni l'acquéresse ne voulaient subordonner la conclusion de la vente à l'obtention d'une autorisation de construire, et que la réelle et commune volonté des parties était reconnaissable par le notaire lors de l'instrumentation de l'acte de vente du 11 juin 2005.

Dans ce contexte, le point de savoir si, ultérieurement à la signature de l'acte du 11 juin 2005, X\_\_\_\_\_ a reçu mandat d'assister dame Y\_\_\_\_\_ dans l'optique de recevoir ladite autorisation, qui n'exerçait plus aucune influence sur la validité de la vente convenue avec les premiers propriétaires, n'a pas besoin d'être tranché.

**2.7** En tant que de besoin, d'autres faits nécessaires à la résolution de la cause, singulièrement ceux relatifs à la fixation du dommage allégué (cf. infra, consid. 7), seront développés dans la suite du présent jugement.

### **III. Considérant en droit**

**3.** L'appelant se plaint d'une violation de l'art. 151 CO (cf. appel, ch. 2.3, p. 5). Selon lui, la juridiction inférieure a déduit à tort du fait que les vendeurs ont, du 15 septembre au 11 octobre 2005, encaissé la quasi-totalité du prix de vente (1'560'000 fr. sur 1'650'000 fr.) l'inexistence de la condition suspensive relative à l'obtention de l'autorisation de construire (cf. jugement de première instance, consid. 9.1.1, p. 29). En effet, il n'est pas incompatible avec la notion de condition suspensive que, pour une prestation particulière – en l'occurrence, le paiement du prix –, les parties soient convenues d'une exécution anticipée du contrat (cf. ch. III.6 de l'acte : « Le prix de vente est payable dès la réalisation de l'ensemble des conditions précitées, mais au plus tard le 15 septembre 2005 [...] »).

#### **3.1**

**3.1.1** En vertu de l'art. 216 al. 1 CO, les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. Selon la jurisprudence concernant cette disposition, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente (ATF 135 III 295 consid. 3.2 ; 113 II 402 consid. 2a ; cf. ég. ATF 119 II 135 consid. 2a). Lorsque le contrat de vente est soumis à une condition – suspensive ou résolutoire –, celle-ci est subjectivement essentielle et doit revêtir la forme authentique (Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, n. 2502, p. 705 et n. 2518, p. 711 ss ; Foëx, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n. 11 ad art. 216 CO ; Giger, Berner Kommentar, n. 265 ad art. 216 CO). Si les parties ne se mettent pas d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci ne vient pas à chef (ATF 127 III 248 consid. 3c, 3d et 3e ; arrêt 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.1).

**3.1.2** Conformément à l'art. 151 al. 1 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain. Quand la conclusion d'un contrat est liée à la condition de l'octroi du permis de construire, il s'agit-là d'une condition suspensive, l'arrivée de l'événement

incertain étant l'obtention de l'autorisation de construire (arrêt 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.3 in fine, in SJ 2006 I p. 174 ss). Dans un tel cas de figure, les parties n'entendent en règle générale pas être liées plus longtemps que pour la durée habituelle d'une procédure d'autorisation de construire introduite immédiatement, soit pour quelques mois (Honsell, in Honsell [Hrsg.], Obligationenrecht, Kurzkommentar, Basel 2014, n. 9 ad art. 151 CO et la réf. à l'ATF 95 II 523 consid. 2 et 3) ; en effet, dans un contrat d'échange qui requiert par nature une exécution relativement rapide, le Tribunal fédéral refuse en principe d'accorder un délai indéfini pour l'avènement de la condition (ATF 72 II 29 consid. 2 ; Pichonnaz, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n. 56 ad art. 151 CO).

Pour les immeubles, le titre d'acquisition (généralement, le contrat de vente immobilière) et l'accord réel, en tant qu'actes juridiques, peuvent être soumis à condition (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4<sup>e</sup> éd. 2012, n. 2014, p. 309). La réquisition d'inscription (cf. art. 12 al. 1 aORF [en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011]) et l'inscription elle-même ne peuvent en revanche être conditionnelles (Pichonnaz, op. cit., n. 19 ad art. 151 CO ; cf. ég. ATF 115 II 213 consid. 4a). Le transfert conditionnel de la propriété immobilière est en effet exclu par l'art. 217 al. 1 CO, qui dispose que les ventes conditionnelles ne sont inscrites au registre foncier qu'après l'avènement de la condition (Pichonnaz, op. cit., n. 19 ad art. 151 CO). Le contrat affecté de telles conditions est en suspens ; partant, il ne constitue pas (encore) un titre d'acquisition susceptible de fonder une inscription. Dès l'accomplissement de la condition, le contrat de vente produit tous ses effets et l'inscription du transfert au registre foncier peut être requise (Foëx, op. cit., n. 4 ad art. 217 CO ; Giger, op. cit., n. 9 d art. 217 CO). C'est ici le lieu de préciser que l'art. 217 al. 1 CO ne vise pas les conditions légales (« Rechtsbedingungen »), c'est-à-dire les conditions sans l'existence desquelles le conservateur ne peut, d'office, procéder à l'inscription (art. 24a al. 1 aORF : « Si une loi fédérale prévoit que le conservateur doit surseoir à l'inscription jusqu'à ce qu'une autre autorité ait décidé si l'acte sous réquisition est assujéti à autorisation, le conservateur porte la réquisition au journal et notifie au requérant le délai légal pour introduire la procédure d'autorisation » ; cf. Stark, in Honsell [Hrsg.], Obligationenrecht, Kurzkommentar, Basel 2014, n. 2 ad art. 217 CO), telle une autorisation au sens de la LFAIE ou de la LDFR (Giger, op. cit., n. 13 ad art. 217 CO) ; rien n'empêche toutefois les parties d'ériger l'un ou l'autre de ces points en véritable condition au sens de l'art. 151 CO (Foëx, op. cit., n. 8 in fine ad art. 217 CO).

**3.1.3** Selon l'art. 151 al. 2 CO, le contrat soumis à une condition suspensive ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. L'existence d'une condition suspensive, ainsi que l'impossibilité de sa réalisation, doivent être démontrées par le défendeur (Pichonnaz, op. cit., n. 61 ad art. 151 CO), puisque la condition fait obstacle à la naissance de la créance déduite en justice par le demandeur ou entraîne son extinction (arrêt 4C.212/2004 du 25 octobre 2004 consid. 3.1 ; Gauch/Schluép/Schmid/ Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band II, 8. Aufl. 2003, n. 4184, p. 364). La condition constitue en effet un fait destructeur ou dirimant (arrêt 4C.264/2004 du 20 octobre 2004 consid. 3.4 ; Kummer, Berner Kommentar, n. 263a ad art. 8 CC ; Ehrat, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, n. 14 ad art. 151 CO).

Si la condition ne se réalise pas, les prestations déjà effectuées – outre le profit éventuellement réalisé (art. 153 al. 2 CO) – doivent être restituées conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime, à savoir l'art. 62 al. 2 CO (« cause qui ne s'est pas réalisée ») (ATF 129 III 264 consid. 3.2.2 ; 119 II 20 consid. 2a ; Ehrat, op. cit., n. 6 ad art. 153 CO ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>e</sup> éd. 1997, p. 589, 856 et 858 ; cf. ég. Foëx, op. cit., n. 5 ad art. 217 CO). Les actes de disposition faits par le créancier par anticipation de l'avènement en exécution de l'expectative de droit faite par le créancier deviennent caducs et les actes de disposition faits par le débiteur présumé en faveur de tiers deviennent définitivement valables (cf. art. 152 al. 3 CO) (Pichonnaz, op. cit., n. 58 ad art. 151 CO).

La doctrine admet que lorsqu'une condition n'est prévue que dans l'intérêt d'une seule partie (par exemple la vente d'un immeuble à condition que l'autorisation de construire soit octroyée), celle-ci puisse unilatéralement renoncer à cette condition lorsqu'il n'en résulte pas pour l'autre partie une insécurité juridique inacceptable (arrêt 4C.314/2005 du 17 janvier 2006 consid. 1.1 ; Ehrat, op. cit., n. 8 ad Vorbemerkungen zu Art. 151-157 CO ; Guhl/Merz/Koller/Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl. 2000, § 9 note 17, renvoyant à l'ATF 95 II 523 consid. 5 ; cf. ég. Pichonnaz, op. cit., n. 47 ad art. 151 CO).

**3.2** En l'espèce, l'acte authentique du 11 juin 2005 contient, sous ch. III.2, plusieurs conditions suspensives au sens des art. 151 et 217 CO, ce qui n'est pas disputé. Il est également vrai que, conformément à l'art. 151 al. 2 CO, les parties peuvent convenir que le contrat soumis à des conditions suspensives déploie des effets avant même que tout ou partie de celles-ci soient réunies. Encore faudrait-il pour que le grief de l'appelant trouve grâce aux yeux de la Cour de céans que l'intéressé – qui n'est certes

pas directement partie à l'acte mais se prévaut des clauses contenues dans celui-ci pour justifier son inexécution –, ait, en sa qualité de défendeur, établi l'existence de la condition suspensive liée à l'obtention de l'autorisation de construire, d'une part, et l'accord des parties quant au versement, avant l'avènement de cette condition, de la totalité du prix de vente, d'autre part.

Or, s'agissant du premier aspect, il a été circonscrit en fait (cf. supra, consid. 2.6.4) que les parties, pressées de conclure la vente, n'avaient pas voulu subordonner la venue à chef de celle-ci à l'obtention préalable d'une autorisation de construire, étant ici rappelé que le dossier de mise à l'enquête publique n'a été déposé, dans sa première mouture, qu'en novembre 2005, soit 5 mois après la signature de l'acte de vente, et que même une décision favorable n'aurait pas pu être prise par la CCC avant plusieurs mois. L'appelant a du reste correctement compris la volonté réelle et commune des parties, puisqu'une fois reçue l'autorisation LDFR – celle-ci ayant été formulée dans le contrat sous la forme d'une condition suspensive –, il a indiqué être en mesure de déposer au registre foncier les actes en vue de leur inscription (cf. supra, consid. 2.6.4).

Quant au second point, à savoir le paiement anticipé de la totalité du prix de vente – dont la majeure partie a été reversée par le notaire aux vendeurs en plusieurs acomptes durant les mois de septembre et octobre 2005, ainsi qu'un montant indéfini au courtier –, on peine à comprendre l'intérêt qu'aurait eu l'acquiesse à consentir à un tel geste ; bien plus, une exécution anticipée présentait des risques certains pour elle, puisqu'en cas de non-avènement de la condition, l'acquiesse aurait dû agir en restitution tant envers les vendeurs qu'envers le courtier, non partie à l'acte, alors que de surcroît la rémunération de ce dernier n'est due selon la loi, lorsque le contrat principal a été conclu sous condition suspensive, qu'après l'accomplissement de celle-ci (cf. art. 413 al. 2 CO).

A titre superfétatoire, même à supposer que l'on ait retenu que la formulation de l'acte de vente du 11 juin 2005 laissait apparaître l'existence d'une condition suspensive liée à l'obtention d'une autorisation de construire, il ne pouvait échapper à l'appelant en se voyant relancer par l'assistante de l'époux de l'acquiesse en novembre 2005 pour savoir « s'il y a[vait] du nouveau au sujet de l'enregistrement de l'acte de propriété de M<sup>me</sup> Y\_\_\_\_\_ » (cf. supra, consid. 2.2.7 in fine) que l'intéressée avait renoncé à cette clause, prévue dans son seul intérêt, et désirait ardemment être inscrite comme propriétaire ; par ailleurs, si l'officier public avait nourri un doute à ce propos, il aurait dû l'écartier en demandant des explications complémentaires à l'acquiesse, ce qu'il n'a pas fait.

Pour l'ensemble de ces motifs, le moyen de l'appelant pris d'une violation de l'art. 151 CO est infondé.

4. Du point de vue de l'appelant et défendeur, les conditions de sa responsabilité en tant que notaire ne sont pas données.

#### 4.1

**4.1.1** L'activité ministérielle du notaire n'est pas une industrie au sens de l'art. 61 al. 2 CO, mais une tâche officielle qui relève du droit public. Lorsque le notaire accomplit une telle activité, ses relations avec ses clients échappent donc au champ d'application des dispositions contractuelles sur le mandat ; la responsabilité du notaire pour la mauvaise exécution de sa tâche officielle ne relève ainsi pas du droit des contrats (ATF 127 III 248 consid. 1b ; 126 III 370 consid. 7a). En principe, la responsabilité des fonctionnaires et employés publics est régie par les art. 41 ss CO, mais les cantons sont libres de la soumettre au droit public cantonal en vertu de l'art. 61 al. 1 CO (ATF 127 III 248 consid. 1b ; arrêt 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.1).

Le canton du Valais a fait usage de la faculté offerte par l'art. 61 al. 1 CO en adoptant la loi sur le notariat du 15 mai 1942 (aLN), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2005 et applicable à la présente cause (voir ég. les dispositions transitoires figurant aux art. 111 ss de la loi sur le notariat du 15 décembre 2004, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006). En vertu de l'art. 19 aLN, le notaire – qui est un officier public exerçant une activité indépendante (art. 1 al. 2 aLN) – est civilement responsable des fautes qu'il commet dans l'exercice de sa profession. Selon la jurisprudence, il s'ensuit que la responsabilité du notaire valaisan en tant qu'officier public est exclusivement régie par le droit public cantonal (ATF 96 II 45 ; arrêt 4A\_504/2010 du 7 décembre 2010 consid. 1.1.2, in RNRF 2012, p. 404 ss ; RVJ 1996 p. 181 consid. 5a). Selon la jurisprudence valaisanne, il s'agit de la responsabilité selon les art. 41 à 60 CO, qui s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif, et non celle des art. 97 ss CO. Les activités ministérielles du notaire sont donc régies par les art. 41 ss CO appliqués à titre de droit cantonal supplétif. Savoir quels actes font partie de ces activités dépend du droit cantonal (arrêt 4A\_34/2014 précité consid. 4.4 ; RVJ 1996 p. 182 consid. 5a ; 1994 p. 228 consid. 1a).

**4.1.2** D'une manière générale, la responsabilité du notaire est engagée si celui-ci, par un acte ou une omission imputable à faute relevant de l'activité ministérielle, a occasionné, par cet acte (ou omission) illicite, un dommage, et qu'il existe un lien de causalité entre l'acte (ou omission) illicite et le dommage (cf. Mooser, Le droit notarial

en Suisse, 2<sup>e</sup> éd. 2014, n. 307, p. 203 ; cf. ég. Brückner, op. cit., n. 607 ss, p. 187 ; Carlen, Notariatsrecht des Schweiz, Zürich 1976, p. 135 ss).

**4.2** Dans le cas particulier, l'appelant a, en sa qualité de notaire, omis de déposer auprès de l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ les actes authentiques des 11 juin et 12 août 2005 et de requérir l'inscription du transfert de propriété. Comme on le verra plus en détail ci-après, l'appelant a, par cette omission, violé une des obligations lui incombant dans le cadre de son activité ministérielle, de sorte que sa responsabilité en tant que notaire est susceptible d'être engagée.

**5.** L'appelant réfute avoir commis un acte illicite ; il reproche par ailleurs à la juridiction inférieure d'avoir, alors que ces éléments n'avaient pas été allégués, retenu qu'il avait inséré une « clause ambiguë » dans l'acte (cf. jugement entrepris, consid. 9.1.1, p. 27) et n'aurait pas expliqué aux parties que la finalisation de la vente dépendait de l'obtention d'une autorisation de construire (cf. appel, ch. 2.1, p. 2 s.).

## **5.1**

**5.1.1** Le notaire doit exprimer dans l'acte la volonté (concordante) des parties, non pas sa propre volonté (Brückner, op. cit., n. 1834, p. 524). A cette fin, il doit déterminer la volonté des parties, ce que celles-ci désirent, le but précis qu'elles poursuivent (Ritter/Gehrer, Beurkundungsrecht für Praktiker, Basel 2007, p. 155 ; D'Aumeries, La responsabilité civile du notaire et son assurance, Lausanne 1980, p. 80 s.). Compte tenu des buts poursuivis par la forme authentique – qui sont non seulement d'éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 118 II 32 consid. 3d), mais également de garantir la sécurité des transactions qui doivent figurer dans un registre (arrêt 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2b) –, le notaire doit exprimer cette volonté clairement, avec précision et sans équivoque (Mooser, op. cit., n. 208, p. 126 ; Carlen, op. cit., p. 121 et 141). Dans la rédaction, le notaire doit s'efforcer d'éviter toute ambiguïté, toute terminologie incompréhensible, et de donner à l'acte « la limpidité et la clarté les plus pures », en pensant que, si celui-ci est clair pour les parties et pour lui aujourd'hui, il produira ses effets dans un avenir plus ou moins éloigné, et ceux qui le liront devront être à même de le comprendre tel qu'il a été voulu (D'Aumeries, op. cit., p. 82 et la réf. sous note de pied 30). Un véritable devoir d'information juridique incombe au notaire en présence de clauses inhabituelles ; il doit alors exposer les risques qui seraient propres à celles-ci (Piotet, Application en droit immobilier, in Schmid [éd.], Die Belehrungs- und Beratungspflicht des Notars / L'obligation d'informer du notaire, Zürich/Basel/Genf 2006, p. 163 ss,

spéc. p. 180 ; cf. ég. Brückner, op. cit., n. 1769 22, p. 506 ss). La violation de l'obligation de clarté peut engager la responsabilité civile ou disciplinaire du notaire ; celui-ci ne saurait se retrancher, pour justifier l'existence d'un acte peu clair ou contenant des expressions équivoques, sur le fait que les parties ont expressément voulu cette formulation (Mooser, op. cit., n. 208b, p. 127 et n. 209, p. 128 ; cf. ég. Müller, Die Haftung des Urkundsperson, Zürich 2000, p. 129).

**5.1.2** L'activité du notaire serait imparfaite s'il ne collaborait pas lui-même à l'exécution des actes qu'il instrumente. Les législateurs cantonaux, fondés sur l'art. 963 al. 3 CC, ont prévu l'obligation pour le notaire de faire les réquisitions que comportent les actes qu'il reçoit (Mooser, op. cit., n. 258, p. 174, et n. 260, p. 175 ; cf. ég. Müller, op. cit., p. 227). Ainsi, en Valais, l'art. 38 al. 1 aLN disposait-il expressément que le notaire était tenu de requérir d'office les opérations, les inscriptions, approbations et homologations que comportent ou nécessitent les actes reçus par lui pour acquérir leur pleine efficacité juridique. Le notaire est libéré de l'obligation de requérir lorsque les parties conviennent de ne pas procéder à un dépôt, ce qu'elles peuvent faire aussi longtemps que la réquisition n'a pas eu lieu (Brückner, op. cit., n. 1223, p. 352 ; Honsell/Schmid, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Aufl. 2011, n. 39 ad art. 963 CC). Ce sera par exemple le cas lorsque, dans le domaine de la vente, la réquisition d'inscription du transfert de propriété ne doit avoir lieu que lorsque le prix aura été intégralement payé ; le notaire doit cependant, en vertu de son obligation de renseigner, informer les parties des risques qu'elles encourent de ce chef (Mooser, op. cit., n. 261, p. 176 ; cf. ég. Marti, Bernisches Notariatsrecht, Bern 1983, n. 14 ad art. 16 NG). L'obligation de requérir n'a de sens que si la réquisition est effectuée dans les délais les plus brefs, l'obligation de diligence (« Erledigungspflicht » ; cf. Brückner, op. cit., n. 919 ss, p. 279) s'appliquant également dans ce domaine. L'art. 38 al. 2 aLN prévoyait ainsi que les réquisitions devaient être faites dans les délais prévus par les lois ou, à défaut, dans un délai de 60 jours. Il s'agit là d'un délai d'ordre ; le fait de ne pas le respecter ne constitue en principe pas un obstacle aux inscriptions que celui-ci comporte, mais peut engager la responsabilité civile ou disciplinaire du notaire (Mooser, op. cit., n. 264, p. 177 2. ; Carlen, op. cit., p. 131 ; Müller, op. cit., p. 228).

**5.1.3** La faute se rapporte à l'élément subjectif de la violation d'une norme ; elle se définit comme un manquement de la volonté à un devoir imposé par l'ordre juridique. La faute retenue peut être intentionnelle ou résulter de la négligence (Mooser, op. cit., n. 309, p. 204 ; Brückner, op. cit., n. 614-615, p. 190 s. ; Carlen, op. cit., p. 136). Ce manque de diligence est apprécié de façon objective, par rapport au comportement

qu'aurait eu une personne raisonnable et réfléchi dans cette même situation. Compte tenu notamment du monopole dont profite le notaire, ainsi que de sa fonction officielle, les exigences posées à son égard sont élevées (Mooser, op. cit., n. 309, p. 204 ; Brückner, op. cit., n. 613, p. 190 ; cf. ég. RVJ 1984 p. 131 consid. 6c).

**5.2** En l'espèce, il faut certes convenir avec l'appelant que la demanderesse n'a pas allégué dans ses écritures comme le prescrivait les règles de procédure civile alors applicables (cf. infra, consid. 7.1.2) que le notaire avait inséré, sous ch. III.2 de l'acte de vente, une « clause ambiguë ». Ce qualificatif correspond toutefois à la propre appréciation de la juridiction inférieure concernant la formulation de la clause litigieuse (« l'obtention de l'accord des autorités compétentes en matière de construction et de monuments historiques ») ; elle se devait par ailleurs de l'interpréter, puisque l'appelant et défendeur s'est prévalu de cette clause qui, selon lui, justifiait l'absence de dépôt des actes authentiques auprès du registre foncier aussi longtemps que l'autorisation de construire n'était pas obtenue (cf. all. 58 ss [contestés]).

La critique de l'appelant est toutefois sans portée pour l'issue de la cause. Ce n'est en effet pas le fait d'avoir formulé de manière potentiellement équivoque la clause en question – que les parties à l'acte n'ont pas interprétée comme valant condition suspensive, puisqu'elles ont de leur côté exécuté leurs obligations respectives sans y prêter plus d'attention –, qui est reproché au notaire, mais bien le fait pour celui-ci de ne pas avoir déposé les actes au registre foncier, sitôt reçue la décision LDFR en septembre 2005, et alors qu'il savait que toutes les conditions pour ce faire étaient réunies à cette époque (cf. supra, consid. 2.6.4). Le courriel adressé par l'appelant le 20 août 2008 à D\_\_\_\_\_, en vertu duquel il reconnaissait que « le dossier avait été archivé par erreur comme inscrit » et qu'il était « seul responsable de cette non-inscription » (cf. supra, consid. 2.4.1) avait les accents de la sincérité, contrairement à la thèse avancée ultérieurement pour les besoins de la cause selon laquelle l'une des conditions suspensives n'était toujours pas réalisée.

Aussi, l'autorité de première instance n'a-t-elle pas erré en retenant au final qu'en ayant omis pendant plusieurs années de déposer les actes authentiques des 11 juin et 12 août 2005 auprès de l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_, l'appelant a, en sa qualité de notaire, failli à son obligation de diligence, comprenant celle de faire inscrire les actes dans les meilleurs délais, mais au plus tard dans les 60 jours (cf. art. 38 al. 2 aLN) suivant la réception de l'autorisation LDFR, le 7 septembre 2005, et que son omission est imputable à une négligence fautive.

6. Dans la seconde branche de son moyen relatif à l'absence d'acte illicite, l'appelant invoque l'existence d'un cas de substitution licite ou d'une situation de causalité dépassée (cf. appel, ch. 3, p. 6). Il soutient que, dès lors que le conservateur du registre foncier aurait de toute façon rejeté une réquisition présentée en septembre 2005 parce que la condition suspensive liée à l'obtention de l'autorisation de construire n'était pas remplie et empêchait l'inscription du transfert de propriété, le prétendu dommage subi par l'appelée et demanderesse ne pouvait être le fait du notaire.

## 6.1

6.1.1 Le dommage doit se trouver dans un lien de causalité – naturelle et adéquate – avec le fait (action ou omission) du notaire (Mooser, op. cit., n. 317, p. 208 ; Brückner, op. cit., n. 612, p. 189 ; Carlen, op. cit., p. 136).

Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; 128 III 174 consid. 2b ; 122 IV 17 consid. 2c/aa). Autrement dit, la causalité naturelle est toujours donnée lorsque l'on ne peut faire abstraction de l'événement en question sans que le résultat ne tombe aussi. Cela signifie que si le fait a est cause du fait b et b cause du fait c, a est cause de c, étant entendu que b est aussi cause de c. Les notions de causalité dépassée et dépassante se réfèrent à un arrêt de la causalité naturelle, lorsqu'un dommage aurait pu être causé par un certain fait, mais résulte en réalité d'autres circonstances (arrêts 5C.125/2003 du 31 octobre 2003 consid. 3.3, in SJ 2004 I p. 407 ss ; 8C\_630/2007 du 10 mars 2008 consid. 5.2). En d'autres termes, elle vise le cas où un premier fait est susceptible d'entraîner un certain dommage, mais où ce dommage est causé par un second fait avant que le premier ne le fasse ; le premier est dans ce sens « dépassé » par le second (ATF 135 V 269 consid. 5.3 ; Oftinger/Stark, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 5. Aufl. 1995, § 6, n. 10 ss, p. 250 ss ; cf. ég. Aubry Girardin, Les causes du dommage, in Chappuis/Winiger [éd.], Les causes du dommage, Genève 2007, p. 75 s. ; Werro, La responsabilité civile, Berne 2005, n. 181 ss, p. 47 ; en matière de notariat, cf. Brückner, op. cit., n. 612, p. 189 et Müller, op. cit., p. 117, au sujet du comportement de substitution licite [« rechtmässiger Alternativverhalten » ; cf. ég. ATF 131 III 115 consid. 3.1]).

Lorsque la relation de causalité naturelle entre un comportement donné et un certain résultat est retenue, il faut encore se demander si le rapport de causalité peut être qualifié d'adéquat, c'est-à-dire si le comportement en question était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du

genre de celui qui s'est produit (ATF 123 III 110 consid. 3a ; plus récemment, cf. arrêt 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 10.4.2).

**6.1.2** Selon la jurisprudence, il y a lieu de distinguer entre la causalité naturelle et la causalité adéquate même si la violation d'une obligation est imputable à une omission. Toutefois, pour retenir une causalité naturelle en cas d'omission, il faut admettre par hypothèse que le dommage ne serait pas survenu si l'intéressé avait agi conformément à la loi ou au contrat. Un lien de causalité naturelle ne sera donc pas nécessairement prouvé avec une exactitude scientifique. Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et il porte un jugement de valeur. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité (arrêt 4C.45/2001 du 31 août 2001 consid. 4b, in SJ 2002 I p. 274 ss ; ATF 115 II 440 consid. 5a). Ainsi, lorsqu'il s'agit de juger de l'existence d'un lien de causalité entre une ou des omissions et un dommage, il convient de s'interroger sur le cours hypothétique des événements (ATF 129 III 129 consid. 8 ; arrêt 4C.449/2004 du 9 mars 2005 consid. 4.1 ; cf. ég. Müller, op. cit., p. 124).

**6.2** En l'occurrence, le moyen soulevé par l'appelant n'aurait eu d'importance, sous l'angle de la causalité, que si le dépôt des actes au registre foncier avait été véritablement conditionné à l'obtention préalable du permis de construire. Or, il a été retenu en fait que tel n'était pas le cas, ce dont avait conscience à l'époque l'intéressé lui-même, qui a annoncé à l'époux de l'acquéresse, à réception de la décision LDFR le 7 septembre 2005, qu'il allait déposer les actes. Par ailleurs, l'appelant perd de vue que lorsqu'il a finalement agi en ce sens en 2008, l'Office du registre foncier de C\_\_\_\_\_ a procédé aux inscriptions, alors que la situation n'avait pas changé, puisque l'appelée n'avait toujours pas obtenu une autorisation de construire (cf. supra, consid. 2.3.3). Preuve en est donc faite que cette dernière ne constituait ainsi pas un facteur, indépendant de l'omission du notaire, de nature à empêcher l'inscription des actes et le transfert de propriété en 2005 déjà.

Si le notaire avait respecté son obligation de diligence, il aurait déposé – comme il l'avait pourtant annoncé –, les actes au registre foncier dans les 60 jours au plus tard après la réception, le 7 septembre 2005, de l'autorisation LDFR, de sorte que, selon l'expérience générale de la vie, l'appelée et demanderesse aurait, selon une probabilité qui confine à la certitude, été inscrite en qualité de propriétaire des immeubles n<sup>os</sup> xxx2 et xxx4 avant la fin de l'année 2005. La revente de ceux-ci en 2008 serait alors

intervenue alors que l'appelée et demanderesse se trouvait – sans conteste – dans sa 4<sup>e</sup> année de propriété, impliquant l'application d'un taux d'imposition sur le gain immobilier (cf. pièce 134, p. 31) plus favorable qu'il ne l'est pour une propriété appartenant au contribuable depuis seulement 1 année.

Au terme de cet examen, le manquement fautif de l'appelant et défendeur est donc bien susceptible de se trouver en relation de causalité – naturelle et adéquate – avec le dommage que prétend avoir subi l'appelée et demanderesse.

7. Dans un ultime moyen, l'appelant fait grief à la juridiction inférieure d'avoir admis à tort l'existence d'un dommage fixé à concurrence de 103'632 fr. (plus intérêts à 5% l'an dès le 28 avril 2009) en procédant d'elle-même au calcul, alors que la demanderesse avait initialement requis à cette fin la mise en œuvre d'une expertise, laquelle n'a finalement pas été administrée, la demanderesse ayant été déchue de son droit en raison de la non-production en temps utile du questionnaire destiné à l'expert (cf. supra, consid. 1.3.2). L'appelant est ainsi d'avis que l'autorité de première instance s'est substituée de manière inadmissible à un expert, dans un domaine technique où différents éléments, qui n'ont du reste pas été allégués par la demanderesse (cf. impenses, dépenses d'investissement, emploi, frais d'acte), doivent être pris en considération (appel, ch. 4, p. 6 s.).

## 7.1

7.1.1 Dans la responsabilité du notaire, la notion juridique du dommage correspond à celle consacrée par le droit fédéral en matière de responsabilité civile (arrêt 4A\_620/2011 du 3 avril 2012 consid. 3.1 ; D'Aumeries, op. cit., p. 144) ; il peut notamment être lié à une violation de l'obligation de diligence (« Säumnisschaden ») (Mooser, op. cit., n. 316 et note de pied 1133 in fine, p. 207).

Consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; 132 III 359 consid. 4). Le paiement des impôts n'est pas une libéralité en faveur de la collectivité publique. Nul n'est censé payer volontairement ses impôts, même s'il se soumet à l'obligation fiscale. L'impôt entraîne donc une diminution involontaire du patrimoine (arrêt 4A\_506/2011 du 24 novembre 2011 consid. 4). A titre illustratif, lorsqu'un contribuable se fait conseiller, assister ou représenter par un mandataire

dans une procédure fiscale, celui-ci doit sauvegarder les intérêts du mandant et s'efforcer de parvenir à la charge fiscale la plus faible possible (arrêt 4C.40/2006 du 28 juin 2006 consid. 2.2, in RTiD 2006 II p. 740 ss). Tout impôt n'est pas un dommage dont le mandataire fiscal doit réparation. Le mandataire doit seulement réparer, le cas échéant, le dommage consistant dans la différence entre les impôts que le mandant a effectivement payés et ceux, supposés moins importants, qu'il aurait payés en cas d'exécution correcte du mandat (arrêt 4A\_506/2011 précité consid. 4). Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, la preuve du dommage incombe à la partie qui prétend à réparation.

**7.1.2** Dans les causes introduites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (cf. art. 404 al. 1 CPC a contrario) – comme en l'espèce –, le procès civil demeure régi en Valais par la maxime des débats (art. 63 al. 1 CPC/VS). Selon l'art. 66 al. 1 CPC/VS, les parties doivent exposer au juge l'état de fait concernant le litige et, dans les causes où la loi n'impose pas la maxime d'office, seuls les faits allégués sont pris en compte. Les parties doivent alléguer les faits en principe, dans les écritures, mais au plus tard, jusqu'au débat préliminaire (art. 145 al. 1 CPC/VS ; RVJ 2003 p. 151 consid. 3a et les réf.). Alléguer, c'est introduire un fait dans le procès. Le moyen de défense de la partie adverse quant à l'exactitude de ce fait, c'est la contestation. Motiver consiste à donner à l'allégation un contenu suffisamment précis et détaillé (RVJ 2007 p. 231 consid. 4a ; Ducrot, Le droit judiciaire privé valaisan, Martigny 2000, p. 296). Concernant plus particulièrement la charge de la contestation, le Tribunal fédéral a posé que l'autre partie doit si possible motiver sa contestation, compte tenu de l'objet et de l'état de la procédure. Cette motivation n'est cependant pas soumise aux mêmes exigences que pour l'allégation des faits qui permettront de statuer sur la prétention déduite en justice. Elle doit seulement mettre la partie qui a allégué les faits en mesure d'administrer la preuve dont le fardeau lui incombe (ATF 115 II 1 consid. 4). La doctrine va dans le même sens. Chaque partie peut se borner à contester les faits allégués par l'autre partie, de manière toutefois assez précise pour permettre à celle-ci de savoir quels allégués sont contestés en particulier et, partant, d'administrer la preuve dont le fardeau lui incombe (arrêt 4P.255/2004 du 17 mars 2005 consid. 4.2, in SJ 2006 I p. 61 ss ; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 802, p. 155 s. ; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7. Aufl. 2001, n. 55-56, p. 264 s.). Exceptionnellement, la partie qui n'est pas chargée du fardeau de la preuve ne peut pas se contenter de contester les faits allégués par la partie adverse, mais elle doit, en vertu des règles de la bonne foi (cf. art. 2 CC) – qui prévaut également en procédure civile (cf. art. 62 al. 1 CPC/VS ; ATF 132 I 249 consid. 5 ; arrêt 4A\_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 6) –, collaborer

à l'administration des preuves (Hohl, op. cit., n. 804, p. 156). Ainsi en est-il lorsque celui qui prétend à un droit se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve et que son adverse partie est mieux à même de la rapporter (ATF 115 II 1 consid. 4 ; arrêt 4P.196/2005 du 10 février 2006 consid. 5.2).

Les seuls tempéraments apportés à la règle du fardeau de l'allégation des faits sont ceux prévus à l'art. 66 al. 4 CPC/VS qui prévoit que le juge peut tenir compte des faits notoires, non particuliers à la cause, des faits patents, implicitement admis par les parties et non allégués par inadvertance, ainsi que des faits révélés par une expertise écrite. De surcroît, s'il manque aux exposés, mémoires et écritures la clarté et la précision exigée ou s'ils sont incomplets, le juge doit donner aux parties l'occasion de corriger ces vices et peut y suppléer lui-même au moyen de questions appropriées (art. 66 al. 3 CPC/VS ; cf. ég. arrêt 5D\_42/2007 du 18 février 2008 consid. 2.1 ; sur la notion de faits patents, cf. arrêt 4P.29/2005 du 11 août 2007 consid. 4.2 et les réf.).

Le thème de l'allégation se situe à la croisée du droit matériel et du droit de procédure (arrêts 4P.255/2004 précité consid. 4.2 ; 4C.50/2003 du 10 juillet 2003 consid. 2.3). Le droit matériel est violé lorsque le tribunal rejette une action à tort parce que celle-ci n'aurait pas été suffisamment motivée en fait (ATF 105 II 143 consid. 6a/aa ; arrêt 5P.322/1996 du 12 décembre 1996 consid. 2b, in SJ 1997 p. 240 ss) ; il est aussi violé lorsque le tribunal admet à tort une demande dont la motivation en fait est insuffisante au regard de la norme de droit matériel invoquée (arrêts 4C.39/2005 du 8 juin 2005 consid. 2.1 ; 4P.263/2003 du 1<sup>er</sup> avril 2004 consid. 3.2.1 ; cf. ég. RVJ 2007 p. 232 consid. 4a in fine).

**7.1.3** D'une manière générale, l'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales – scientifiques, techniques ou professionnelles – ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants ; il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (ATF 118 la 144 consid. 1c ; plus récemment, cf. arrêt 5A\_802/2014 du 7 novembre 2014 consid. 4.1). Ce n'est en revanche pas à l'expert, mais bien au juge, qu'il incombe de résoudre les questions juridiques qui se posent dans le complexe de faits faisant l'objet de l'expertise (ATF 118 la 144 consid. 1c ; arrêt 4A\_478/2008 du 16 décembre 2008 consid. 4.1). Que ce soit en vertu de l'ancien droit de procédure cantonal (cf. art. 172 CPC/VS : « Si l'administration d'une preuve nécessite des connaissances particulières, une expertise est aménagée ») ou de l'actuel CPC suisse,

le juge ne doit ordonner une expertise que s'il ne dispose pas lui-même des connaissances spéciales suffisantes (Schmid, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2. Aufl. 2013, n. 24 ad art. 183 CPC et la réf. à l'arrêt 4A\_249/2007 du 16 novembre 2007 consid. 2.1, in RSCP 2008, p. 259 ss ; cf. ég. arrêt 5A\_478/2013 du 6 novembre 2013 consid. 4.1). Par « connaissances particulières » (art. 172 CPC/VS) ou « spéciales » (art. 183 al. 3 CPC), on entend singulièrement des connaissances qui vont au-delà de celles tirées de l'expérience générale de la vie, notamment celles qui sont typiques d'une branche et nécessitent des connaissances scientifiques (cf. arrêt 5A\_478/2013 précité consid. 4.1 ; Brunner, Die Verwertung von Fachwissen im handelsgerichtlichen Prozess, in RSJ 1992, p. 23).

**7.1.4** L'impôt sur les gains immobiliers est régi par les art. 44 ss de la loi fiscale valaisanne du 10 mars 1976 (LF ; RS/VS 642.1). Aux termes de l'art. 44 al. 1 LF, l'impôt a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable ou d'un immeuble agricole ou sylvicole. Selon l'art. 45 al. 1 LF, toute aliénation qui opère le transfert de la propriété d'un immeuble donne lieu à imposition. Cette disposition concrétise, en droit cantonal, l'art. 12 al. 1 LHID, qui considère comme aliénation toutes les formes de transfert de propriété prévues en droit civil et public (Zwahlen, in Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, StHG, 2. Aufl. 2002, n. 31 ad art. 12 LHDI). L'impôt est dû par l'aliénateur (art. 47 al. 1 LF). Le bénéficiaire imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation (1°) et les dépenses d'investissement (2°) (art. 48 al. 1 LF). S'agissant du premier aspect, l'art. 49 al. 1 LF précise que le produit de l'aliénation comprend toutes les prestations mises à charge de l'acquéreur. Quant aux dépenses d'investissement, elles englobent, d'une part, le prix d'acquisition – qui correspond au prix d'achat, y compris toutes les prestations mises à charge de l'acquéreur et l'impôt sur les successions (cf. art. 50 al. 1 LF) –, et, d'autre part, les impenses, lesquelles ne visent que les impenses de plus-value, à savoir les dépenses qui ont servi à acquérir, à créer ou à augmenter la valeur substantielle de l'immeuble (cf. arrêts 2C\_44/2008 du 28 juillet 2008 consid. 2.1, in RDAF 2008 II p. 497 ss ; 2C\_131/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1). L'art. 51 al. 1 LF précise à cet égard que constituent des impenses les frais de construction, de transformation et d'autres améliorations durables qui augmentent la valeur de l'immeuble (let. a), les contributions de plus-values, notamment, les contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières et de correction des eaux (let. b) et les frais qui sont liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, y compris les commissions et les frais de courtage (let. c).

En l'absence de dispositions particulières de la loi fiscale valaisanne sur le fardeau de la preuve, il incombe au contribuable de démontrer les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage et au fisc de prouver ceux qui imposent à celui-ci une obligation (ATF 105 Ib 305 consid. 3b). La maxime d'office, applicable notamment en droit fiscal, impose certes aux autorités de taxation l'obligation d'établir les faits nécessaires à une taxation complète et exacte (Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 1983, p. 207). Tout en allégeant la tâche du contribuable, elle n'en laisse pas moins cependant subsister à sa charge le fardeau de la preuve lorsque celle-ci lui incombe selon les principes précités (RVJ 2003 p. 89 consid. 4a ; Gygi, op. cit., p. 208 ss). Plus particulièrement dans le domaine de la taxation de l'impôt sur les gains immobiliers, l'art. 145 LF prescrit que le contribuable doit donner toutes les indications nécessaires à la taxation et au calcul de l'impôt (al. 2) et qu'il doit annoncer à l'autorité de taxation, par écrit et dans les 30 jours, toute aliénation susceptible d'être imposée qui n'est pas suivie d'inscription au registre foncier (al. 3).

Les principes permettant de déterminer le calcul de l'impôt sont ancrés à l'art. 52 LF. Son alinéa 1<sup>er</sup> let. a dispose que l'impôt simple sur les gains immobiliers est perçu par tranches, selon le barème suivant : 12% pour des gains jusqu'à 50'000 fr., 18% pour des gains de 50'001 fr. à 100'000 fr., puis 24% pour les gains supérieurs à 100'001 francs. Son alinéa 2 prévoit quant à lui qu'en cas d'aliénation dans les 5 ans, les taux d'impôts en pour cent sont les suivants :

Bénéfice imposable	1 <sup>ère</sup> année	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>
0 à 50'000 fr.	19,2	18	15,6	14,4	13,2
50'001 à 100'000 fr.	28,8	27	23,4	21,6	19,8
100'001 fr. et plus	38,4	36	31,2	28,8	26,4

## 7.2

**7.2.1** En l'espèce, l'action en responsabilité de la demanderesse était entièrement soumise à la maxime des débats, de sorte qu'il lui appartenait notamment d'alléguer et de prouver l'ampleur du dommage patrimonial qu'elle a subi en raison de son inscription, retardée, au registre foncier en qualité de propriétaire, et du taux d'imposition plus élevé auquel elle a été soumise. Partant du principe, sur la base du bordereau de taxation adressé le 28 avril 2009 par le SCC que le gain imposable se montait à 1'117'000 fr. et que l'impôt effectivement dû après une seule année de propriété sur les immeubles n<sup>os</sup> xxx2 et xxx4 s'élevait à 414'528 fr. (9600 fr. pour la première tranche [50'000 fr. x 19,20%] + 14'400 fr. pour la deuxième [50'000 fr. x

28,80%] + 390'528 fr. pour la troisième [1'017'000 fr. x 38,40%]), la demanderesse a allégué dans son mémoire-demande qu'elle n'aurait dû verser au total que 310'896 fr. (7200 fr. pour la première tranche [50'000 fr. x 14,4%] + 10'800 fr. pour la deuxième [50'000 fr. x 21,6%] + 292'896 fr. pour la troisième [1'017'000 fr. x 28,8%]) « si l'acte avait été présenté à temps » en 2005, en d'autres termes si les taux prévalant pour 4 années de propriété avaient été appliqués (cf. all. 27 ss [ignorés] et 44 ss [contestés]). Pour faire foi de ces allégations, elle a proposé comme moyens de preuve les titres déposés, notamment la pièce 9<sup>bis</sup> (p. 25 s.), correspondant au bordereau de taxation détaillé avec indication des taux pour les différentes tranches, lequel avait été communiqué en son temps par son ancien conseil (M<sup>e</sup> CC \_\_\_\_\_) à l'appelant et défendeur, qui n'a pas réagi (cf. supra, consid. 2.4.3 in fine) mais était ainsi en possession des éléments pertinents pour la connaissance du dommage dont la responsabilité lui était imputée. La demanderesse n'a certes pas reproduit dans ses écritures en première instance (mémoire-demande et réplique) le détail des impenses (33'000 fr. de forfait pour les frais d'acte [2% du prix de vente, du reste quasi-similaires aux frais effectifs ; cf. supra, consid. 2.4.3] + 150'000 fr. [commissions de vente] + 0 fr. pour les améliorations et constructions, lesquelles n'ont précisément pas pu être mises en œuvre en raison de la non-obtention de l'autorisation de construire) telles que figurant dans la déclaration d'impôt sur les gains immobiliers complétée le 17 avril 2009 par la notaire chargée d'instrumenter l'acte de vente du chalet (cf. supra, consid. 2.4.3). Comme la décision de taxation fiscale – qui, seule, a concrétisé la survenance du dommage (cf. arrêt 4A\_38/2014 précité consid. 5.2) –, a entièrement repris à son compte, sans correction aucune, les indications nécessaires fournies par la représentante de l'appelée et demanderesse (cf. art. 145 LF) qui s'était préalablement enquis auprès des intervenants des montants payés pouvant correspondre à des impenses au regard de l'art. 51 LF (cf. supra, consid. 2.4.2 et 7.1.4), l'on peut toutefois partir du principe qu'il s'agit-là de faits patents et implicitement admis. Du reste, l'appelant et défendeur, qui s'est déterminé par « ignoré » (cf. all. 27 ss), respectivement « contesté » (cf. all. 44 ss), en relation avec les assertions qui précèdent, ne saurait de bonne foi se plaindre pour la première fois en appel d'une violation de la maxime d'allégation dans la mesure où, d'une part, il a comme on l'a vu eu connaissance de la décision de taxation fiscale détaillée avant même que le procès ne débute, et dans la mesure où, d'autre part, il était mieux à même de connaître certaines desdites impenses, notamment ses frais (effectifs) de notaire, pour lesquels la note correspondante n'a été établie que le 8 mars 2012, soit alors que l'administration des preuves touchait quasiment à son terme.

Partant, le moyen pris de l'absence d'allégation suffisamment motivée doit être écarté.

**7.2.2** Il est exact que la demanderesse avait sollicité dans l'optique d'établir les allégations qui précèdent (cf. all. 27 ss et 44 ss), outre le dépôt de titres, la mise en œuvre d'une expertise. Le premier juge a, aux termes de l'appréciation anticipée sommaire quant à la pertinence d'un moyen de preuve à laquelle se livre un magistrat à l'issue du débat préliminaire (cf. art. 144 al. 2 CPC/VS : « Il dresse la liste des preuves offertes à propos des faits contestés »), initialement donné suite utile à cette offre de preuve, notamment en l'absence de contestation relative à son admissibilité par l'adverse partie ; l'administration de l'expertise n'est finalement pas intervenue du fait que la demanderesse a omis de déposer le questionnaire destiné à l'expert dans le second délai comminatoire fixé par le juge (cf. supra, consid. B et 1.3.2). Quoi qu'en dise l'appelant et défendeur, il n'est pas possible de déduire pour autant de ces péripéties procédurales que seule une expertise était de nature à permettre la détermination du dommage, et que la juridiction inférieure s'est indûment substituée à l'expert en définitive jamais nommé. Au contraire, et après un examen plus approfondi de la situation en fait et en droit, il a pu lui apparaître que, vu la précision des critères posés par la loi fiscale (cf. principe de la légalité [art. 127 al. 1 Cst.], en vertu duquel les principes généraux régissant le régime fiscal, notamment la qualité de contribuable, l'objet de l'impôt et son mode de calcul, doivent être définis par la loi au sens formel ; arrêt 2C\_939/2011 du 7 août 2012 consid. 4), le recours à un expert, soit une personne disposant de connaissances particulières, n'était nullement indispensable. Il s'agissait en effet, après avoir arrêté le gain imposable (in casu de 1'117'000 fr.) – correspondant à la différence entre le prix de vente (2'950'000 fr.) sous déduction des impenses (183'000 fr.) et le prix d'achat (1'650'000 fr.), soit des éléments relevant de l'appréciation par le magistrat des faits s'ils sont contestés –, de se livrer à un simple calcul sur la base de la table contenue à l'art. 52 al. 1 let. a LF.

Aussi est-ce à juste titre que l'autorité de première instance a retenu au final que le dommage dont avait à répondre l'appelant et défendeur se monte (en capital) à 103'632 fr. (414'528 fr. [montant dû selon la décision de taxation du 28 avril 2009, et effectivement acquitté] – 310'896 fr. [montant qui aurait été dû après 4 années de propriété ; pour le calcul détaillé, cf. supra, consid. 7.2.1]).

**8.** Il résulte de ce qui précède que toutes les conditions permettant de retenir la responsabilité du notaire ont été établies à satisfaction de droit par l'appelée et demanderesse. Mal fondé, l'appel doit par conséquent être rejeté, et le jugement de première instance confirmé, en tant qu'il astreint l'appelant et défendeur à verser à

l'appelée et demanderesse le montant de 103'632 fr. avec intérêts compensatoires à 5% l'an dès le 28 avril 2009 (cf. date d'établissement de la décision de taxation fiscale). Pour les motifs exposés au considérant 10 du jugement entrepris (p. 34 s.), auxquels adhère la Cour de céans, il convient également d'accueillir la conclusion de l'appelée et demanderesse visant à ce que l'opposition formée par l'appelant et demandeur au commandement de payer notifié dans la poursuite n° xxx1 de l'Office des poursuites du district de B\_\_\_\_\_ (cf. supra, consid. 2.4.4) soit levée à due concurrence, et maintenue pour le surplus. Toute autre ou plus ample conclusion est déclarée irrecevable (jugement entrepris, consid. 5.2, p. 19).

**9.** Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens.

**9.1** Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), non spécifiquement contestés quant à leur montant. Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par la juridiction inférieure (cf. consid. 11.1 et 11.2 du jugement entrepris), les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 13, 16 al. 1 LTar : de 4500 fr. à 15'000 fr. lorsque la valeur litigieuse oscille entre 100'001 fr. et 200'000 fr.) à 9407 fr. (8500 fr. [émolument de justice] + 907 fr. [débours]), sont mis à la charge de l'appelant et défendeur, qui succombe, et versera à l'appelée et demanderesse 6507 fr. à titre de remboursement d'avances (9407 fr. – 2900 fr. [propres avances de X\_\_\_\_\_]) – le solde de 5243 fr. lui étant restitué par le greffe (11'750 fr. [propres avances de dame Y\_\_\_\_\_, sans les sûretés pour les dépens] – 6507 fr.) – et 14'500 fr. à titre de dépens (cf. art. 26 al. 1, 27 et 32 LTar [de 11'100 fr. à 15'400 fr.]).

**9.2** Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté sortant quelque peu de l'ordinaire de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), arrêtés à 2500 fr. (art. 16 et 19 LTar), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), supporte ses propres frais d'intervention en justice et versera à l'appelée – sur le vu notamment de l'activité utilement déployée par son conseil en instance d'appel, qui a consisté en la rédaction et l'envoi d'une réponse motivée en faits et en droit de 6 pages, de plusieurs courriers et des autres critères susexposés – de 6000 francs.

Par ces motifs,

### **Prononce**

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

1. X\_\_\_\_\_ versera à Y\_\_\_\_\_ le montant de 103'632 fr., avec intérêts compensatoires à 5% l'an dès le 28 avril 2009.
2. L'opposition formée au commandement de payer notifié le 19 avril 2010 dans la poursuite n° xxx1 de l'Office des poursuites du district de B\_\_\_\_\_ est définitivement levée à concurrence du montant indiqué sous ch. 1 du présent dispositif.
3. Toute autre ou plus ample conclusion est déclarée irrecevable.
4. Les frais de première instance, par 9407 fr., sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_, qui versera à Y\_\_\_\_\_ le montant de 6507 fr. à titre de remboursement d'avance ainsi qu'une indemnité de 14'500 fr. à titre de dépens.
5. Les frais d'appel, par 2500 fr., sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_, qui supporte ses frais d'intervention en justice et versera à Y\_\_\_\_\_ une indemnité de 6000 fr. à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 15 avril 2015.