

Par arrêt du 15 mai 2014 (5A\_98/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ contre ce jugement.

C1 12 180

## **JUGEMENT DU 17 DÉCEMBRE 2013**

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

Composition de la Cour : Jean-Pierre Derivaz, président; Françoise Balmer Fitoussi et Stéphane Spahr, juges; Bénédicte Balet, greffière;

#### **dans la cause civile**

**S\_\_\_\_\_**, **T\_\_\_\_\_**, **U\_\_\_\_\_**, **V\_\_\_\_\_** et **W\_\_\_\_\_**, défendeurs et demandeurs en reconvention, appelants, représentés par M<sup>e</sup> A\_\_\_\_\_

#### **contre**

**X\_\_\_\_\_**, **Y\_\_\_\_\_** et **Z\_\_\_\_\_**, demandeurs et défendeurs en reconvention, appelés, enfants mineurs représentés par leur père, **B\_\_\_\_\_**, au nom de qui agit M<sup>e</sup> C\_\_\_\_\_

(action négatoire et en inscription)

## PROCEDURE

**A.** A la suite de travaux entrepris sur la parcelle n° xxx de la commune de D\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, agissant en qualité de représentant légal de ses enfants mineurs X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, a déposé, le 25 septembre 2008, une requête de mesures provisionnelles devant le tribunal du district de E\_\_\_\_\_ contre S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, en sa qualité de représentant légal de ses enfants mineurs U\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, la société G\_\_\_\_\_ SA, et H\_\_\_\_\_ SA.

Au terme de sa décision du 5 mars 2009, le juge du district de E\_\_\_\_\_ (ci-après : le juge de district) a prononcé le dispositif suivant :

- "1. Il [est] pris acte que G\_\_\_\_\_ SA et H\_\_\_\_\_ SA se sont soumises à la décision du juge.
2. Ordre est donné à S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, agissant pour ses enfants mineurs W\_\_\_\_\_ et U\_\_\_\_\_, ainsi qu'à V\_\_\_\_\_ de faire cesser les travaux en cours sur les parties communes de l'immeuble no xxx de la commune de D\_\_\_\_\_, à I\_\_\_\_\_.
3. Cette injonction est signifiée à S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ sous la menace d'encourir une amende d'ordre de 30'000 fr. chacun.
4. Un délai de 30 jours est imparti à B\_\_\_\_\_, agissant pour ses enfants mineurs X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, pour ouvrir action. A défaut, les mesures provisionnelles tomberont de plein droit.
5. Les frais (1000 fr.) et les dépens suivront le sort de ceux de l'action au fond, étant précisé que les frais ne pourront pas être mis à la charge de G\_\_\_\_\_ SA, ni de H\_\_\_\_\_ SA qui supportent par ailleurs leurs frais d'intervention.

Les frais sont avancés par B\_\_\_\_\_ et resteront à sa charge si l'action n'est pas ouverte dans le délai imparti. Dans cette hypothèse, B\_\_\_\_\_ payera à S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ une indemnité pour les dépens de 1600 francs."

**B.** Par mémoire-demande du 17 avril 2009, agissant pour le compte de ses trois enfants mineurs, B\_\_\_\_\_ a ouvert action contre S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, en prenant les conclusions suivantes :

- "1. Ordre est donné aux défendeurs de cesser les travaux en cours sur les parties communes de la PPE 'J\_\_\_\_\_', parcelle de base no xxx, 'K\_\_\_\_\_', de la commune de D\_\_\_\_\_, sous menace des sanctions pénales des art. 277 CPC et 292 CPS.
2. Ordre est donné aux défendeurs de remettre dans leur état antérieur les parties communes touchées par les travaux en cours sur les parties communes de la PPE 'J\_\_\_\_\_', parcelle de base no xxx, 'K\_\_\_\_\_', de la commune de D\_\_\_\_\_, sous menace des sanctions pénales des art. 277 CPC et 292 CPS.

3. Le mandat de Me L\_\_\_\_\_, notaire de résidence à M\_\_\_\_\_, de finaliser l'acte de modification de PPE qu'il a instrumenté pour les demandeurs et défendeurs le 9 mars 2004, et de déposer ledit acte au registre foncier est confirmé.
4. Ordre est donné au conservateur du registre foncier de N\_\_\_\_\_ de procéder à l'inscription de l'acte de modification de PPE instrumenté le 9 mars 2004 par Me L\_\_\_\_\_, notaire de résidence à M\_\_\_\_\_, pour les demandeurs et les défendeurs.
5. Les frais de justice sont mis à la charge des défendeurs qui sont condamnés à payer aux demandeurs une équitable indemnité au titre de dépens."

Au terme de leur réponse du 14 août 2009, les codéfendeurs ont conclu comme suit :

- "1. La demande est rejetée.
2. Les défendeurs sont autorisés à réaliser leur construction sur la parcelle n° xxx de D\_\_\_\_\_ conformément au permis de construire délivré par la Commune de D\_\_\_\_\_ en janvier 2007.
3. Une fois réalisée, les surfaces construites feront l'objet d'un décompte et un nouvel acte de modification de PPE sera rédigé et adressé au RF pour adapter la PPE.
4. Les frais de justice ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens des défendeurs sont mis à la charge des demandeurs."

**C.** Lors du débat préliminaire du 20 octobre 2009, chaque partie a proposé ses moyens de preuve. Outre le dépôt de nombreuses pièces et l'édition de deux dossiers, l'instruction a consisté en l'audition de trois témoins, en l'interrogatoire de parties et en la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, confiée à O\_\_\_\_\_, architecte à P\_\_\_\_\_ ; celui-ci a versé son rapport en cause, le 28 février 2011.

Le 28 septembre 2011, le juge de première instance a procédé à une inspection des lieux. Lors du débat final du même jour, les parties ont plaidé leur cause et ont maintenu leurs précédentes conclusions.

**D.** Le même jour également, le juge de district a rendu le jugement suivant :

- "1. L'action négatoire est admise. En conséquence, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_ son[t] condamnés à :
  - a) Cesser les travaux débutés en septembre 2008 sur l'immeuble no xxx (nom local : 'K\_\_\_\_\_') de la commune de D\_\_\_\_\_.
  - b) Remettre les lieux dans leur état antérieur au début des travaux (combler les terrassements, remplacer les dalles sciées et enlever la plaque en béton et les pierres laissées autour de l'extension de la PPE no xxx).
2. L'action en exécution est admise. En conséquence :

- a) Les quotes-parts de propriété par étages de l'immeuble no xxx sont réparties comme suit :
- PPE xxx : 387/1000;
  - PPE xxx : 274/1000;
  - PPE xxx : 156/1000;
  - PPE xxx : 183/1000;
  - Total : 1000/1000.
- b) Les modifications suivantes du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages 'J\_\_\_\_\_ ' seront mentionnées au registre foncier :

Article 31 : piscine

La jouissance exclusive de la piscine dessinée en vert sur le plan annexé, signé par les parties, est attribuée aux trois enfants mineurs de M. et Mme F\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_, étant précisé que ceux-ci sont responsables de tous les frais et charges en relation avec l'exploitation de cette piscine et de tous les dommages que celle-ci pourrait occasionner aux parties communes ou privatives de l'immeuble. Les autres propriétaires ont connaissance de l'existence de cette piscine et du puits de lumière en verre se trouvant sur cette piscine.

Article 32 : places de parc extérieures

L'attribution des places de parc extérieures sises sur la parcelle de base no xxx se fait comme suit :

- place a attribuée à la société AA\_\_\_\_\_ SA,
- place b, c et g attribuées à la PPE no xxx, actuellement propriété de V\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_,
- place d attribuée à la PPE no xxx, actuellement propriété de M. T\_\_\_\_\_,
- place e attribuée à la PPE no xxx, actuellement propriété de M. S\_\_\_\_\_,
- place f, [attribuée] à la PPE no [xxx], actuellement propriété de X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_.

Article 33 : Partie privative du jardin

Les parties admettent la nouvelle teneur de la terrasse-pelouse extérieure dessinée en jaune, à l'usage exclusif de la PPE no xxx ainsi que la plantation de trois arbres ne dépassant pas 1 m de hauteur. Une haie de 60 cm de hauteur au maximum pourra être plantée sur cette terrasse-pelouse [à] 5 m. de l'habitation/façade. Tant que la barrière entourant la propriété 'J\_\_\_\_\_ ' restera en bon état, pour prévenir raisonnablement l'entrée des chiens, M. B\_\_\_\_\_, pour ses enfants, renonce à planter une haie en limite [de] leur propriété.

Article 34 : barrière

Autorisation est [donnée] d'ériger une barrière sur la surface intérieure de la propriété, avec un câble entre le sol et la première barrière, la première année dans le but d'éviter que des chiens pénètrent sur la propriété. Si cela est insuffisant, il sera possible de poser un grillage entre le sol et la première barrière.

Article 35 : animaux domestiques

Les animaux domestiques ou autres sont interdits sur les parties végétales et engazonnées.

c) Les frais (registre foncier, droits de mutation, frais de notaire) seront supportés par les copropriétaires des PPE nos xxx et xxx, solidairement entre eux.

3. Les autres conclusions sont rejetées, dans la mesure de leur recevabilité et dans la mesure où elles ont un objet.
4. Les frais du tribunal (15'466 fr. 40, soit action au fond : 14'466 fr. 40 et mesures provisionnelles [C2 08 58] : 1000 fr.) sont mis à la charge de U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
5. U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, qui supportent leurs frais d'intervention en justice, paieront, solidairement entre eux, à X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, 9300 fr. à titre de remboursement des avances (soit action au fond : 8300 fr. et mesures provisionnelles [C2 08 58] : 1000 fr.) et 16'500 fr. (soit action au fond : 14'900 fr. et mesures provisionnelles [C2 08 58] : 1600 fr.) à titre de frais d'avocat."

**E.** Par écriture du 17 septembre 2012, les défendeurs et demandeurs en reconvention ont formé appel de ce prononcé, au terme de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes :

"A titre préalable :

1. Le présent appel est admis[.]

A titre principal :

2. Les appelants sont autorisés à réaliser leur construction sur la parcelle n° xxx de D\_\_\_\_\_ conformément au permis de construire délivré par la Commune de D\_\_\_\_\_ en janvier 2007.
3. En ce sens, M. B\_\_\_\_\_ est astreint à souffrir les interventions nécessaires à l'intérieur de son unité d'étage en vue de la réalisation des piliers indispensables à l'établissement des étages supérieurs[.]

A titre secondaire :

4. La transaction passée lors de l'AG du 3 janvier 2003 est invalidée, de sorte que M. B\_\_\_\_\_ est condamné au rétablissement de l'état antérieur du bâtiment sis sur la parcelle n° xxx de la Commune de D\_\_\_\_\_.

En tout état de cause :

5. L'intégralité des frais de justice ainsi qu'une indemnité pour les dépens des appelants sont mis à la charge de M. B\_\_\_\_\_."

Dans leur réponse du 5 novembre 2012, les appelés ont conclu, en substance, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

### **SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL Statuant en faits et considérant en droit**

1. Le jugement querellé a été expédié aux parties le 16 août 2012 (ATF 137 III 127 consid. 2), en sorte que l'appel est régi par le code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

1.1 Le prononcé entrepris a été notifié au conseil des défendeurs et demandeurs en reconvention le 17 août 2012. La déclaration d'appel, remise à la poste le lundi 17 septembre 2012, remplit les exigences de forme et respecte le délai de trente jours de l'article 311 al. 1 CPC (cf. ég. art. 142 al. 3 CPC). Le Tribunal cantonal étant compétent pour connaître de l'affaire en appel vu la valeur litigieuse (137'000 fr. au minimum; art. 308 al. 2 CPC et 5 al. 1 let. b LACPC), il y a lieu d'entrer en matière.

1.2 Selon l'article 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). L'alinéa 2 de cette disposition spécifie que la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'article 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

La partie appelante ne peut donc prendre des conclusions autres ou plus amples que celles qu'elle avait prises en première instance, sous réserve de possibilités de modification strictement réglementées (art. 317 al. 2 CPC; Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 74 et 86 ad art. 317 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 135). L'autorité d'appel doit, d'office, examiner la recevabilité de la modification des conclusions (Reetz/Hilber, n. 77 ad art. 317 CPC).

2.1 L'immeuble n° xxx, sis au lieu-dit "K\_\_\_\_\_" sur commune de D\_\_\_\_\_, à l'\_\_\_\_\_, est soumis depuis 1999 au régime de la propriété par étages (résidence "J\_\_\_\_\_"). Dans l'acte constitutif de propriété par étages, instrumenté le 22

octobre 1999, le notaire BB\_\_\_\_\_ a indiqué que la parcelle était la copropriété, par moitié, de la société AA\_\_\_\_\_ SA, de siège social à I\_\_\_\_\_, et de U\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_, enfants mineurs (à l'époque) de F\_\_\_\_\_, "selon acte d'acquisition et acte de division de parcelle, signés ce jour". Quatre unités d'étages ont été constituées : la PPE n° xxx (440/1000<sup>èmes</sup>; droit exclusif sur le local ascenseur et l'appartement en duplex n° 6 au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles), la PPE n° xxx (189/1000<sup>èmes</sup>; droit exclusif sur l'appartement n° 7 au rez-de-chaussée et la cave n° 3), la PPE n° xxx (176/1000<sup>èmes</sup>; droit exclusif sur l'appartement n° 8 au 1<sup>er</sup> étage et la cave n° 4) et la PPE n° xxx (195/1000<sup>èmes</sup>; droit exclusif sur l'appartement n° 9 au 2<sup>ème</sup> étage et la cave n° 5).

Il ressort des extraits de registre foncier que U\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ ont été inscrits, en qualité de copropriétaires de la PPE n° xxx à raison d'un tiers chacun, le 19 février 2001; X\_\_\_\_\_ (née en 1997), Y\_\_\_\_\_ (née en 1998) et Z\_\_\_\_\_ (né en 1999), en qualité de copropriétaires de la PPE n° xxx à raison d'un tiers chacun, le 9 juillet 2003; S\_\_\_\_\_, en qualité de propriétaire de la PPE n° xxx, le 15 décembre 2003; T\_\_\_\_\_, en qualité de propriétaire de la PPE n° xxx, le 12 novembre 2003.

Ne figurent pas en cause les actes d'achat des unités d'étages concernées. Dans un procès-verbal dressé en la forme authentique, le notaire BB\_\_\_\_\_ a indiqué, en "préambule", que les enfants B\_\_\_\_\_ avaient "acquis" l'unité d'étage n° xxx ainsi qu'une place extérieure, le 7 juillet 2000; S\_\_\_\_\_, l'unité d'étage n° xxx (recte : n° xxx), le 7 février 2001; T\_\_\_\_\_, l'unité d'étage n° xxx (recte : n° xxx), le 22 décembre 2000. Ces dates doivent être comprises, non comme le jour où les intéressés sont devenus propriétaires des parts d'étages en question, mais comme celui où ils ont signé l'acte d'achat de leur bien immobilier (cf., à ce propos, dossier principal, p. 222, rép. ad quest. 17).

**2.2** En 2001, F\_\_\_\_\_ a fait construire sur la parcelle de base (partie commune) un local fitness enterré, avec une piscine. A la même époque, B\_\_\_\_\_ a fait agrandir l'appartement situé au rez-de-chaussée.

Dans le procès-verbal de la 2<sup>ème</sup> assemblée générale des propriétaires d'étages, tenue le lundi 31 décembre 2001, l'administrateur de la propriété par étages, CC\_\_\_\_\_, a relevé ce qui suit : "Il faut rappeler qu'à ce jour seuls sont propriétaires de cette PPE J\_\_\_\_\_, Messieurs F\_\_\_\_\_ et CC\_\_\_\_\_. Toutefois, v[u] les promesses de vente signées, les droits des 3 futurs copropriétaires (familles T\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_) seront entendus et défendus par les propriétaires en droit." (dossier principal , p. 171). Les intéressés s'étaient déjà réunis le 27 décembre 2001, pendant une heure, pour discuter notamment des "modifications" opérées dans la propriété par étages. Dans le procès-verbal de cette séance (dossier C2 08 58, p. 70), l'administrateur CC\_\_\_\_\_ a indiqué ce qui suit :

"a) La PPE a été de fait modifiée par la construction de la piscine enterrée de la famille F\_\_\_\_\_

b) La PPE a été modifiée par la construction du local 'réduit appartement rez-de-chaussée' de la famille B\_\_\_\_\_

(...)

h) M. B\_\_\_\_\_ étudie une proposition pour compenser (ou modifier) la construction du local 'réduit' qui est plus grand que sur les plans connus et envoyés à chacun.

i) En fait, ces plans n'ont jamais été formellement acceptés

(...)

k) L'architecte fera un calcul des surfaces d'emprise au sol de façon à ce que les propriétaires de la piscine enterrée et du local 'réduit' puissent payer une compensation équitable aux autres copropriétaires.

l) Cette compensation, sur proposition de l'administration peut être estimée à Fr. 200.- le m2. Elle pourrait être versée directement aux intéressés ou au fonds de rénovation de l'immeuble.

m) Lors de l'assemblée générale du 31 décembre 2001 à 16h00, nous devrions résoudre au mieux un maximum de problèmes soulevés, du moins ceux en rapport direct avec notre PPE.".

Dans son procès-verbal de l'assemblée générale du 31 décembre 2001 (dossier principal, p. 171), CC\_\_\_\_\_ a encore mentionné que "la PPE a été modifiée de fait en ce sens que l'un des copropriétaires a construit une piscine enterrée sur l'arrière de (la) PPE" et que "l'un des copropriétaires a agrandi son appartement en sous-sol". Il a encore spécifié que "le rajout du local rez-est à M. B\_\_\_\_\_ doit être réduit au droit du local ancien (raccourci d'environ 3m)", que "l'assemblée ne s'opposera pas à un éventuel agrandissement de ce local vers le nord (prolongation du local qui vient d'être rajouté)" et que le notaire BB\_\_\_\_\_ sera présent "ce 2 janvier pour préparer une proposition de modification de la PPE, à signer et à présenter au R.F.".

Le 3 janvier 2002, les intéressés ont signé un plan de situation indiquant "[l'e]mprise apt rez (007)" sur l'arrière de l'immeuble ainsi qu'une surface (indiquée en rouge et bleu), correspondant en grande partie à celle de l'extension de l'appartement B\_\_\_\_\_, avec la mention "droit de construire" (cf. dossier C2 08 58, p. 73 et dossier principal, p. 228, not.; cf. ég. dossier principal, p. 86, all. 48 des défendeurs).

**2.3** Lors de la 3<sup>ème</sup> assemblée générale des propriétaires d'étages qui s'est tenue le vendredi 3 janvier 2003, tous les intéressés ont abordé la question de la modification de la propriété par étages et ont signé le procès-verbal de cette assemblée, instrumenté en la forme authentique par le notaire BB\_\_\_\_\_. Ce document comportait notamment les éléments suivants :

"3) Modification de PPE

Peuvent faire l'objet de mention dans le règlement d'utilisation et d'administration de l'immeuble 'J\_\_\_\_\_' les points suivants :

- Attribution de la jouissance exclusive de la piscine aux enfants mineurs de M. et Mme F\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_, à I\_\_\_\_\_, étant précisé que ceux-ci sont responsables

de tous les frais et charges en relation avec l'exploitation de cette piscine et de tous les dommages que celle-ci pourrait occasionner aux parties communes ou privatives de l'immeuble. Les autres propriétaires ont connaissance de l'existence de cette piscine et du puits de lumière en verre se trouvant sur cette piscine.

- L'attribution des places de parc extérieures sises sur la parcelle de base [xxx] sont attribuées comme suit :

- Place A à la société AA\_\_\_\_\_ Sa
- Place B, C et G aux enfants mineurs de M. F\_\_\_\_\_
- Place D à M. T\_\_\_\_\_
- Place E à M. S\_\_\_\_\_
- Place F à M. B\_\_\_\_\_

- Parties privatives du jardin :

Les parties admettent la nouvelle teneur de la terrasse pelouse extérieure dessinée en jaune, à l'usage exclusif de la PPE xxx ainsi que la plantation de trois (3) arbres ne dépassant pas un mètre (1) de hauteur. Une haie de soixante centimètres (60 cm) de hauteur au maximum pourra être plantée sur cette terrasse pelouse à cinq mètres (5) m. de l'habitation/façade. Tant que la barrière entourant la propriété 'J\_\_\_\_\_' restera en bon état, pour prévenir raisonnablement l'entrée des chiens, M. B\_\_\_\_\_ renonce à planter une haie en limite de sa terrasse pelouse.

- Autorisation d'ériger une barrière sur la surface intérieure de la propriété, avec un câble entre le sol et la première barrière, la première année dans le but d'éviter que des chiens pénètrent sur la propriété. Si cela est insuffisant, la possibilité de poser un grillage entre le sol et la première barrière.
- Les animaux domestiques ou autres sont interdits sur les parties végétales et engazonnées.
- Modification des millièmes : suite aux modifications apportées par la famille B\_\_\_\_\_ dans la PPE xxx, les millièmes des différentes PPE de l'immeuble 'J\_\_\_\_\_' sont modifiés comme suit :

PPE F_____ :	387/1000
PPE B_____ :	274/1000
PPE S_____ :	156/1000
PPE T_____ :	183/1000
Total	1000/1000

Me BB\_\_\_\_\_ est chargé de procéder aux modifications et réquisitions sus-mentionnées, une fois que les différents actes de vente/achat auront été inscrits au Registre Foncier de N\_\_\_\_\_.

Les frais engendrés par les modifications sus-mentionnées sont pris en charge, par moitié chacun, entre MM. F\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

4) Augmentation de la surface de la PPE B\_\_\_\_\_

Elle devra faire l'objet d'un acte authentique. Les autres propriétaires présents donnent leur accord à cette augmentation de surface, dessinée en orange sur le plan annexé.

5)

M. B\_\_\_\_\_ n'est pas autorisé à fermer une partie de son appartement pour en faire deux unités de PPE. Si les autres copropriétaires agrandissent leur appartement, ils ne pourront également pas en faire deux ou plusieurs unités de PPE.

Toute éventuelle construction se fera dans le style de l'immeuble et entraînera un nouveau calcul des millièmes."

Dans son procès-verbal de cette même assemblée générale (dossier principal, p. 173), l'administrateur CC\_\_\_\_\_ a indiqué que la "nouvelle répartition des millièmes dev[enait] effective dès le 1<sup>er</sup> décembre 2002, pour la répartition des charges communes de la PPE" et que, malgré plus de trois heures consacrées à débattre de ces questions, "les copropriétaires n'[avaient] pas trouvé ensemble et avant cette assemblée toutes les solutions découlant de la modification de la PPE". Il a considéré que "les surfaces privatives supplémentaires occupées ser[ai]ent redevables de Fr. 150.-- le m<sup>2</sup> (cent cinquante) payables dès inscription de la modification de la PPE", selon le décompte suivant :

"F_____	appartement 306	=	262 à Fr. 150.--	=	Fr. 39'300.--
B_____	appartement 007	=	111 à Fr. 150.--	=	Fr. 16'650.--

Répartition pour les copropriétaires selon les millièmes d'origine de la PPE."

Le notaire L\_\_\_\_\_ a reproduit toutes les décisions, prises à l'unanimité des propriétaires d'étages en assemblée générale du 3 janvier 2003, dans un "acte de modification de PPE", instrumenté le 9 mars 2004 (dossier principal, p. 29 ss). Les propriétaires d'étages, représentés par le notaire BB\_\_\_\_\_ "selon mandat qui lui a été confié lors de l'assemblée" générale du 3 janvier 2003, n'ont pas comparu personnellement lors de l'instrumentation de l'acte authentique. Cet acte, qui reprend pour l'essentiel les clauses contenues dans le procès-verbal dressé par le notaire BB\_\_\_\_\_, prévoit la mention au registre foncier des "nouvelles clauses réglementaires" ainsi que l'inscription du nouvel état des parts de chaque étage (cf. dossier principal, p. 36).

Par décision du 16 juin 2008, le service juridique des registres fonciers et de la géomatique a autorisé la famille B\_\_\_\_\_ à acquérir la surface complémentaire de 103,6 m<sup>2</sup>, par agrandissement de "leur logement par une emprise sur la parcelle de base".

L'acte authentique du 9 mars 2004 n'a pas été présenté pour enregistrement au registre foncier immédiatement après son instrumentation, le notaire ayant dû attendre que la décision du 16 juin 2008 soit prononcée et l'autorisation d'acquérir accordée.

**2.4** Lors de l'assemblée générale du 27 décembre 2003 à laquelle tous les propriétaires d'étages ont participé, ceux-ci ont "approuvé" le contenu du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 janvier 2003 dressé par l'administrateur CC\_\_\_\_\_ et ont pris acte "des modifications des millièmes, authentifiées par Me BB\_\_\_\_\_" (dossier principal, p. 186). En rapport avec cette modification, l'administrateur a informé les propriétaires d'étages qu'"une nouvelle répartition devra[it] être faite si l'immeuble est agrandi comme il en est question ces temps" (dossier principal, p. 188).

Le 22 octobre 2004, agissant au nom de la "PPE J\_\_\_\_\_", la société G\_\_\_\_\_ SA a déposé une demande d'autorisation de construire auprès de la commune de D\_\_\_\_\_ en vue de l'"extension d'un immeuble" pour un coût global estimé à 1'555'000 francs.

Dans un courrier du 20 décembre 2004 adressé à l'administrateur CC\_\_\_\_\_, le notaire BB\_\_\_\_\_ a pris note qu'un "projet de transformation de l'immeuble 'J\_\_\_\_\_' [était] en cours" et qu'il allait entraîner une nouvelle modification des millièmes; il lui a dès lors indiqué qu'il gardait "en suspens le mandat", confié lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003, "de faire inscrire au Registre Foncier de N\_\_\_\_\_ les modifications de millièmes et de certains points du règlement d'utilisation et d'administration décidés", jusqu'à "prochaines nouvelles" de sa part (dossier principal, p. 182).

**2.5** Par décision du 22 janvier 2007, le conseil municipal de la commune de D\_\_\_\_\_ a octroyé l'autorisation de construire portant sur une transformation et un agrandissement de l'immeuble sis sur la parcelle n° xxx (cf., supra, consid. 2.4).

Dans le procès-verbal de la 7<sup>ème</sup> assemblée générale ordinaire, tenue le jeudi 3 janvier 2008, l'administrateur a indiqué, en rapport avec le point de l'ordre du jour relatif à l'agrandissement de l'immeuble, que les propriétaires d'étages devaient encore "trouver un terrain d'entente avant de démarrer les travaux" (dossier, p. 197).

Par courrier du 11 février 2008, sur requête de trois d'entre eux, l'administrateur CC\_\_\_\_\_ a convoqué tous les propriétaires d'étages à une assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le vendredi 29 février 2008. Le point 2 de l'ordre du jour, intitulé "Modification de la PPE", était libellé comme suit (dossier C2 08 58, p. 31) :

"a) Dans le prolongement du procès-verbal authentique du 3 janvier 2003 de l'assemblée générale de la copropriété J\_\_\_\_\_ et de l'acte de modification de PPE du 9 mars 2004 en résultant, les copropriétaires entendent convenir d'ajouter aux points figurant dans les dits actes, leur accord unanime avec la réalisation d'un agrandissement de l'immeuble côté sud-est, en faveur des PPE n° xxx, propriété de M. S\_\_\_\_\_, n° xxx, propriété de M. T\_\_\_\_\_ et n° xxx, propriété des enfants mineurs de M. F\_\_\_\_\_, agrandissement qui sera réalisé conformément aux plans établis par l'architecte

DD\_\_\_\_\_ dont tous les copropriétaires ont pris connaissance. Les copropriétaires désirent confier à Me BB\_\_\_\_\_ la charge de modifier la quotité des millièmes de chacune des unités d'étage pour tenir compte non seulement des agrandissements déjà convenus dans les actes authentiques mentionnés ci-dessus mais aussi des surfaces supplémentaires autorisées en faveur des PPE xxx, xxx et xxx.

- b) Me BB\_\_\_\_\_, notaire à M\_\_\_\_\_, sera chargé de dresser ou de faire dresser l'acte de modification de PPE au nom des copropriétaires et de faire inscrire dit acte au Registre Foncier. Cet acte reprendra intégralement les droits et obligations convenus tant dans le procès-verbal authentique du 3 janvier 2003 que dans l'acte de modification de PPE du 9 mars 2004 que les décisions issues de l'assemblée générale extraordinaire de ce jour, selon procès-verbal établi par l'administrateur."

Lors de ladite assemblée générale extraordinaire tous les propriétaires d'étages, à l'exception des copropriétaires de l'unité d'étage n° xxx (famille B\_\_\_\_\_), ont accepté les propositions présentées au point 2 de l'ordre du jour (dossier principal, p. 195).

**2.6** Par courrier du 25 septembre 2008, se référant à l'article 41 LN, le notaire L\_\_\_\_\_ a invité les conseils des parties à lui faire savoir si celles-ci étaient disposées "à confirmer les réquisitions contenues dans l'acte de modification de PPE stipulé le 9 mars 2004" (dossier principal, p. 206).

Par lettre du 29 septembre 2008, l'avocat des propriétaires d'étages n<sup>os</sup> xxx, xxx et xxx a répondu au notaire que ses mandants n'entendaient pas confirmer le "mandat notarial" qui lui avait été "confié" (dossier principal, p. 43). En cours de procédure, ceux-ci ont allégué (cf. not. dossier principal, p. 87, allégué 57) que leur refus était motivé par celui de B\_\_\_\_\_ qui, en 2004, était revenu sur son consentement à l'adjonction d'étages sur l'extension de l'appartement de ses enfants : "Si les défendeurs se sont opposés à l'inscription dudit acte, c'est uniquement parce que l'attitude des demandeurs était particulièrement contradictoire et qu'ils s'opposaient obstinément à l'extension par les défendeurs de leur construction alors que cela même avait été convenu entre eux. Ne voulant pas courir le risque de voir l'extension réalisée par les demandeurs 'légalisée' par ledit acte alors que leur extension était obstinément contestée, ils n'ont pas eu d'autre choix que de s'opposer à l'inscription de l'acte afin de tenter de ramener les demandeurs à la réalité." (dossier principal, p. 89 sv.).

Le 2 octobre 2008, M<sup>e</sup> L\_\_\_\_\_ a informé l'avocat de la famille B\_\_\_\_\_ que, compte tenu de la prise de position des autres propriétaires d'étages, il n'était pas en mesure de "faire inscrire" l'acte du 9 mars 2004 au registre foncier et qu'il se contenterait de demander l'enregistrement de celui-ci avec la mention "acte sans suite" (dossier C2 08 58, p. 90).

**3.1** Interrogé dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'avait pas donné son agrément à la réalisation des travaux d'extension sur son appartement. Il a expliqué qu'il était "d'accord avec le principe mais pour autant que les modalités ne pénalisent pas [s]on bien". Il a expliqué que l'extension de son

unité d'étage s'était déroulée en deux phases; le premier agrandissement était intervenu avec l'accord de CC\_\_\_\_\_, "qui était propriétaire à l'époque", et la seconde, "en compensation de la piscine construite par F\_\_\_\_\_", "avec l'accord unanime des copropriétaires". Selon lui, à cette époque (2001), il n'a "pas été question d'une nouvelle extension, au dessus de la [s]ienne"; il en voulait notamment pour preuve qu'on ne lui avait "pas demandé de réaliser des fondations adaptées à une nouvelle extension". CC\_\_\_\_\_ avait exigé une contrepartie financière à l'extension réalisée en 2001; il ne lui avait rien versé "mais le montant a[vait] été porté en compte dans [s]es relations" avec l'intéressé (dossier C2 08 58, p. 112 sv.).

Interrogé le 22 juin 2011 dans la procédure au fond, B\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il avait entrepris les travaux d'agrandissement de l'appartement du rez-de-chaussée alors que ni ses enfants ni lui-même n'étaient inscrits en qualité de propriétaire de l'unité d'étage n° xxx. Il ne s'en était pas inquiété, car F\_\_\_\_\_ (ou ses enfants) et CC\_\_\_\_\_ étaient les propriétaires de l'époque ainsi que les promoteurs. Il a relevé qu'il payait les charges de propriété par étages "en fonction des nouveaux pourcentages" et a expliqué que les autres propriétaires concernés avaient été tenus informés des travaux d'extension accomplis puisque, après achèvement du gros œuvre, il avait "modifié la façade à leur demande expresse" (dossier principal, p. 274 sv.). L'architecte DD\_\_\_\_\_ a confirmé ce point en expliquant que la façade, à l'orientation sud-ouest, avait été "partiellement sciée pour respecter l'alignement du bâtiment" (dossier C2 08 58, p. 114).

**3.2** Lors de son interrogatoire, F\_\_\_\_\_ a déclaré qu'au moment d'approuver l'extension opérée par B\_\_\_\_\_ les intéressés n'avaient pas discuté d'une contrepartie consistant en l'octroi d'un "droit de construire identique" (dossier principal, p. 276).

Quant à S\_\_\_\_\_, il a souligné que T\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et lui-même avaient abordé, en présence du notaire BB\_\_\_\_\_ et de l'administrateur CC\_\_\_\_\_, la question d'une telle contrepartie; c'est d'ailleurs la raison pour laquelle B\_\_\_\_\_ avait signé le plan de situation qui avait été annexé au procès-verbal établi le 3 janvier 2003 par le notaire BB\_\_\_\_\_ (dossier principal, p. 280).

**4.1** A la mi-septembre 2008, les travaux d'agrandissement ont débuté. Sur intervention des copropriétaires de l'unité d'étage n° xxx, le 29 septembre 2008, le juge de district a donné l'ordre immédiat de suspendre leur exécution. Une partie du terrassement avait déjà été effectuée, des dalles de pierres avaient été sciées; une structure en béton et des pierres sont demeurées à proximité immédiate de l'extension de l'appartement n° 7. L'état des lieux antérieur au début des travaux n'a pas été rétabli.

**4.2** La transformation et l'agrandissement de l'immeuble "J\_\_\_\_\_" pour lesquels une autorisation a été délivrée en 2007 comporte plusieurs étages qui se superposent à l'extension de l'appartement (n° 7), sis au rez-de-chaussée dudit immeuble. Entendu en qualité de témoin, DD\_\_\_\_\_ a déclaré que son bureau d'architecte avait travaillé sur les agrandissements réalisés en faveur des familles F\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. C'est à lui également que les familles T\_\_\_\_\_, et F\_\_\_\_\_

avaient confié l'élaboration des plans de la nouvelle construction. DD\_\_\_\_\_ a expliqué que l'extension du rez-de-chaussée n'avait pas été prévue pour supporter, au-dessus, une construction de plusieurs étages. Pour réaliser la nouvelle construction, il est nécessaire, selon cet architecte, d'intervenir dans l'unité d'étage de la famille B\_\_\_\_\_ afin d'y implanter deux ou trois piliers de soutènement ("colonnes"; dossier principal, p. 226). A l'instar du premier juge, on ne peut que se rallier à l'avis exprimé par cet architecte, parfaitement informé des problèmes de réalisation de l'ouvrage puisqu'il en est le concepteur.

**5.1** En vertu de l'article 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Il exerce alors l'action dite négatoire en vue d'interdire un trouble porté à sa propriété. Cette action permet au propriétaire de faire cesser toute ingérence sur sa maîtrise de la chose (RVJ 1980 p. 165 consid. 5; Steinauer, Les droits réels. T. I, 5<sup>ème</sup> éd., 2012, p. 364 sv., nos 1028 et 1030a) et d'obtenir de l'auteur du trouble le rétablissement de l'état antérieur (RVJ 1999 p. 203 consid. 6b; 1976 p. 118 consid. 1).

Puisqu'il constitue une atteinte à un droit absolu, le trouble est en principe illicite; l'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble établit l'existence d'un motif justificatif fondé sur la loi ou sur le consentement du lésé (Steinauer, op. cit., p. 366, no 1036; Wiegand, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 4<sup>ème</sup> éd., 2011, n. 63 sv. ad art. 641 CC).

L'action appartient au propriétaire entravé dans sa maîtrise et elle est dirigée contre l'auteur, direct ou indirect, du trouble.

Les propriétaires d'unités d'étages disposent également de la qualité pour agir ou pour défendre selon les circonstances (Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 204 ss ad art. 712/ CC). Ainsi, chaque propriétaire d'étage est habilité à invoquer, pour se défendre contre les atteintes illicites portées à sa propriété, l'action négatoire de l'article 641 al. 2 CC non seulement contre les troubles causés par des tiers mais aussi contre ceux provoqués par d'autres copropriétaires (ATF 132 III 9/15; Steinauer, op. cit., p. 435, no 1234).

**5.2** Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque propriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (art. 712a al. 1 CC). En vertu de l'article 712b al. 1 CC, peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée. L'alinéa 2 de cette disposition prescrit que le propriétaire d'étage ne peut pas acquérir de droit exclusif sur le bien-fonds (ch. 1), sur les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment (ch. 2; cf. ég. art. 712a al. 2 CC) ou sur les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux (ch. 3). Un détenteur d'unité d'étage n'a ainsi pas le droit d'exécuter des travaux de construction

sur la partie commune concernée sans l'autorisation des autres propriétaires d'étages, conformément aux articles 647c ss CC (cf. le renvoi de l'art. 712g al. 1 CC; arrêt 5C.110/2001 du 15 octobre 2001; Wermelinger, n. 140 et 180 ad 712a CC).

Les propriétaires d'étages ne sont pas en relations juridiques directes les uns avec les autres; les rapports internes se font par l'organisation que les propriétaires forment entre eux. Pour ce qui relève de la sphère commune, les propriétaires d'étages n'administrent l'immeuble qu'indirectement par leur participation à l'assemblée; celle-ci définit l'activité de gestion et prend les principales décisions relatives au fonctionnement de la communauté et à l'administration de l'immeuble (Steinauer, op. cit., p. 471 sv., nos 1336 sv.). Elle peut autoriser les travaux de construction sur les parties communes conformément aux dispositions des articles 647c ss CC, en l'absence de règles conventionnelles. Selon l'article 712m al. 1 ch. 1 CC, l'assemblée est au bénéfice d'une présomption générale de compétences; ses décisions doivent faire l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le propriétaire d'étage qui assume la présidence (art. 712n al. 2 CC).

**6.** En l'espèce, les demandeurs principaux avaient qualité pour ouvrir l'action négatoire de l'article 641 al. 2 CC contre les défendeurs principaux, qui ont qualité pour défendre, en raison du prétendu trouble du droit de propriété causé par les travaux d'extension de leurs parts d'étages qui ont débuté en septembre 2008, avant d'être stoppés par décision judiciaire. La construction projetée constitue une atteinte aux droits des demandeurs principaux. Cette atteinte est, en principe, illicite. Sous réserve d'un éventuel abus de droit, ceux-ci peuvent dès lors s'y opposer, sauf si elle est autorisée par la loi ou s'ils y ont consenti.

**6.1** Il ressort des actes de la cause que, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 février 2008, l'ensemble des propriétaires d'étages, à l'exception des copropriétaires de l'unité d'étage n° xxx, ont accepté "la réalisation d'un agrandissement de l'immeuble, côté sud-est, (...) conformément aux plans établis par l'architecte DD \_\_\_\_\_" en faveur des unités d'étages n<sup>os</sup> xxx, xxx et xxx.

En vertu de l'article 648 al. 2 CC, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

Comme déjà relevé, les règles de la copropriété s'appliquent en matière de compétence pour procéder à des travaux de construction (art. 712g al. 1 CC qui renvoie aux art. 647c ss CC). Le renvoi de l'article 712g al. 1 CC ne vise logiquement que les parties du bâtiment qui ne sont pas l'objet d'un droit exclusif (cf. ATF 130 III 441 consid. 3.4). Par travaux de construction, il faut entendre non seulement les travaux d'entretien ou de rénovation relatifs à des bâtiments, mais aussi ceux qui concernent d'autres constructions au sens de l'article 667 al. 2 CC (Steinauer, op. cit., p. 451, no 1274a). Les règles relatives à ces travaux s'appliquent par analogie aux nouvelles constructions (ATF 130 III 441 consid. 3.3). Aux articles 647c ss CC, le législateur distingue selon que les travaux sont nécessaires, utiles ou somptuaires. La

distinction s'opère au vu de l'ensemble des circonstances. Par travaux de construction nécessaires on entend ceux qui se révèlent indispensables pour le maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose (art. 647c CC); sont qualifiés d'utiles les travaux qui, sans être nécessaires, sont destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647d CC); les travaux de construction somptuaires sont ceux qui sont exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 647e CC).

La notion de chose qui figure aux articles 647c à 647d CC doit être entendue dans le sens de la chose commune dans son entier. Les travaux de construction nécessaires doivent dès lors maintenir la valeur ou l'utilité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même des travaux de construction utiles (art. 647d CC) et de ceux qui sont destinés exclusivement à embellir la chose ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 647e CC; cf. ATF 130 III 441 consid. 3.4).

**6.2** En l'espèce, seuls les défendeurs principaux ont un intérêt à la construction litigieuse, puisque l'extension projetée leur est exclusivement destinée. Les détenteurs de l'unité d'étage n° xxx n'en profitent donc nullement. Se pose dès lors la question de savoir si l'article 712a al. 2 CC - voire l'article 647e al. 1 CC ou l'article 648 al. 2 CC - s'applique en l'occurrence et interdit une modification de l'aspect extérieur des parties communes, sans l'accord de l'ensemble des propriétaires d'étages (cf. ATF 130 III 441 consid. 3.4; cf. ég. RVJ 1999 p. 203 consid. 6b; PKG 1994 p. 19 consid. 4b; cf. toutefois Wermelinger, n. 132 sv. ad art. 712a CC).

Cette question peut toutefois demeurer ouverte. En effet, d'une part, la transformation d'une partie commune en une partie exclusive correspond à un acte de disposition selon l'article 648 al. 2 CC et elle doit être adoptée à l'unanimité des propriétaires d'étages (cf. not. arrêt 5C.264/2006 consid. 3.2; Wermelinger, n. 12 ad art. 712b CC). D'autre part, les travaux projetés devraient, le cas échéant, être qualifiés d'utiles; certes, ils ont été autorisés par la majorité des propriétaires d'étages, dont les parts réunies représentent plus de la moitié de l'immeuble (cf. art. 647d al. 1 CC), mais l'article 647d al. 2 CC prescrit que les modifications qui ont pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

En l'espèce, la construction doit être réalisée sur une partie commune, au-dessus d'une partie de l'appartement B\_\_\_\_\_ et au profit exclusif des défendeurs principaux; à cet endroit, se situe actuellement une place accessible à tous les propriétaires d'étages (cf. dossier principal, p. 6; all. 32 sv. : admis). La réalisation sur l'extension de l'appartement de la famille B\_\_\_\_\_ d'une construction de plusieurs étages va inmanquablement générer pour cette famille des nuisances notables et durables dans l'usage et la jouissance de leur bien immobilier, vu notamment l'emplacement choisi pour cet agrandissement. Cette gêne sensible est d'autant plus évidente que la construction projetée nécessiterait la pose de deux ou trois piliers de soutènement dans l'unité d'étage même des demandeurs principaux. C'est donc à

raison que le premier juge a considéré que ladite construction ne peut manifestement être entreprise sans le consentement des copropriétaires de l'unité d'étage affectée.

**6.3** Dans leur recours, les appelants ne contestent pas cette appréciation, mais ils estiment que la partie adverse se comporte de manière abusive puisqu'elle avait donné son consentement à la construction litigieuse avant de revenir sur cet accord et de décevoir ainsi "de manière crasse la confiance des appelants".

En vertu de l'article 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Lorsque la loi ou la volonté des parties confèrent à une personne un droit qui manifestement ne mérite pas d'être protégé, cette disposition permet au juge de corriger les effets de la loi ou la volonté des parties lorsque l'exercice d'un droit créerait une injustice évidente. L'abus de droit se caractérise par l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique en vue de satisfaire des intérêts que cette institution n'a pas pour objet de protéger (ATF 107 II 271). Le fait d'adopter une certaine attitude peut, selon les circonstances, éveiller chez un tiers une confiance légitime. Un changement d'avis peut heurter l'interdiction de l'abus de droit. Ainsi, l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 consid. 4.1; 129 III 493 consid. 5.1). L'interdiction de se contredire ("venire contra factum proprium") a en principe pour conséquence que l'exercice du droit dans ces circonstances n'est pas protégé (Chappuis, Commentaire romand, Code civil I, 2010, n. 33 ad art. 2 CC).

Il sied de relever, sur la base des actes du dossier, que B\_\_\_\_\_ a manifesté son accord à des travaux d'extension, lorsqu'il a signé le plan de situation, en date du 3 janvier 2002. A cette époque, il faut préciser que les défendeurs n'étaient pas inscrits au registre foncier en qualité de propriétaires de leur unité d'étage respective. On ignore les circonstances précises dans lesquelles ledit plan de situation a été paraphé par les parties en cause et quelle portée exacte il y a lieu de donner à ce document. On doit constater qu'il est fort sommaire et qu'il ne permet pas de savoir la teneur exacte de l'accord trouvé entre les intéressés, le jour en question. Ce qui est sûr c'est que rapidement B\_\_\_\_\_ s'est opposé à la construction telle que projetée par les défendeurs principaux. Déjà lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003, l'administrateur CC\_\_\_\_\_ a indiqué au procès-verbal que les propriétaires d'étages n'avaient "pas trouvé ensemble et avant cette assemblée toutes les solutions découlant de la modification de la PPE. Il a fallu en débattre ce qui bien sûr a pris beaucoup de temps (plus de 3 heures)". La demande d'autorisation de construire, accompagnée des plans adéquats, a été déposée au mois d'octobre 2004 et B\_\_\_\_\_ n'a eu de cesse de s'opposer aux travaux d'extension tels que projetés. On peut dès lors accorder crédit aux déclarations de celui-ci lorsque, interrogé dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, il a expliqué qu'il avait "toujours été d'accord avec le principe" d'une extension mais pas à n'importe quelles conditions. Il entendait participer "à une véritable promotion", dans laquelle il souhaitait être directement impliqué. C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu, en fait, que B\_\_\_\_\_ n'avait jamais accepté des interventions à l'intérieur même de l'unité d'étage, propriété de ses enfants. Au moment où il a signé le plan de situation du

3 janvier 2002, il ignorait et ne pouvait savoir, sans en avoir été informé par un spécialiste (architecte ou ingénieur en génie civil, par ex.), que l'extension sollicitée nécessiterait de telles interventions physiques à l'intérieur de l'unité d'étage n° xxx, même si l'intéressé a certes concédé aux défendeurs qu'ils puissent agrandir leur part d'étage respective. Dans ces conditions, on ne voit pas que le représentant légal des demandeurs principaux ait adopté une attitude contradictoire constitutive d'un abus de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC. En effet, compte tenu de la nécessité d'intervenir directement dans l'unité d'étage n° xxx pour envisager l'extension telle que projetée, B\_\_\_\_\_ était en droit de la refuser.

En l'absence de consentement des copropriétaires de l'unité d'étage n° xxx, l'atteinte à leur droit de propriété par les autres propriétaires d'étages est illicite. C'est donc à juste titre que le juge de district a admis l'action négatoire introduite par les demandeurs principaux et a rejeté les conclusions reconventionnelles de la partie adverse.

**7.** En vertu de l'article 665 al. 1 CC, celui qui est au bénéfice d'un titre d'acquisition peut exiger que le propriétaire fasse opérer l'inscription; en cas de refus, il peut demander au juge l'attribution du droit de propriété. Le bénéficiaire peut requérir lui-même l'inscription sur la base du jugement (art. 665 al. 2 et 963 al. 2 CC). Cette règle s'applique également en cas de modifications des parts d'unités dans le cadre d'une propriété par étages (Meier-Hayoz, Commentaire bernois, Das Grundeigentum, 3<sup>ème</sup> éd., 1974, n. 32 ad art. 657 CC).

**7.1** Lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003, les parties ont décidé de modifier le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages ainsi que les parts représentées par chaque unité d'étage (quotes-parts; cf. art. 712e CC). Cette décision a été prise à l'unanimité des intéressés. Sa conformité n'est pas contestée.

Les défendeurs principaux s'opposent à leur exécution en soutenant que cette décision a été prise dans le cadre d'un accord global qui devait permettre aux familles T\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ d'agrandir leurs propres unités d'étages. Ils invoquent une erreur essentielle au sens de l'article 24 al. 1 ch. 4 CO en soutenant qu'ils n'auraient jamais accepté de ratifier l'agrandissement de l'unité d'étage de la famille B\_\_\_\_\_ si, de son côté, celle-ci n'avait pas consenti à une extension des autres unités d'étages.

Comme le juge de première instance l'a relevé, les intéressés n'ont pas ouvert action en annulation des décisions prises lors de cette assemblée générale du 3 janvier 2003. En 2008, lorsque les défendeurs ont refusé de confirmer le mandat - devenu caduc entre-temps (cf. art. 41 LN) - du notaire d'enregistrer l'"acte de modification de PPE" du 9 mars 2004, le délai pour contester ces décisions était échu. Le premier juge a dès lors admis l'action en inscription fondée sur l'article 665 CC, la décision du 3 janvier 2003 reproduite dans l'acte authentique du 9 mars 2004 constituant selon lui un titre d'acquisition valable.

**7.2** Dans leur appel, les défendeurs principaux soutiennent, comme en première instance, que leur accord "concernant le maintien de l'extension réalisée illicitement

par la partie B\_\_\_\_\_ était subordonné à la condition de pouvoir eux aussi construire une extension identique de leurs parts d'étage". Ils concluent dès lors, "à titre secondaire", à ce que la "transaction passée lors de l'AG du 3 janvier 2003 (soit invalidée" et à ce que B\_\_\_\_\_ soit "condamné au rétablissement de l'état antérieur du bâtiment sis sur la parcelle n° xxx de la Commune de D\_\_\_\_\_".

Cette conclusion, nouvelle, est irrecevable dans la mesure où elle excède celle prise en première instance, tendant au rejet de la demande de la partie adverse, les conditions cumulatives posées par l'article 317 al. 2 CPC pour une modification de la demande n'étant manifestement pas réalisées (cf., *supra*, consid. 1.2; absence notamment de faits et moyens de preuve nouveaux).

Sur le fond, il sied de relever, en premier lieu, que l'agrandissement de l'unité d'étage n° xxx opéré par B\_\_\_\_\_ n'était pas illicite puisqu'il avait été réalisé en 2001 avec l'accord des différents propriétaires d'étages inscrits au registre foncier. Par ailleurs, les défendeurs n'ont nullement établi qu'ils étaient dans l'erreur lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003; il ressort en effet clairement du procès-verbal de cette séance dressé par l'administrateur CC\_\_\_\_\_ que les propriétaires d'étages concernés n'avaient pas "trouvé ensemble et avant cette assemblée toutes les solutions découlant de la modification de la PPE"; les défendeurs savaient donc pertinemment, à ce moment-là déjà, que B\_\_\_\_\_ n'était pas disposé à admettre n'importe quelle proposition pour l'extension projetée. Ils ont donc signé le procès-verbal instrumenté par le notaire BB\_\_\_\_\_ en pleine connaissance de cause. De plus, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 février 2008, ils ont accepté de faire inscrire l'"acte de modification de PPE" alors même que B\_\_\_\_\_ et son épouse avaient clairement signifié, au cours de la même assemblée, leur désaccord avec le projet d'extension. Ils sont donc bien mal venus de se prévaloir d'une erreur essentielle au sens de l'article 24 al. 1 ch. 4 CO. Par ailleurs, les appelants ont allégué que B\_\_\_\_\_ avait retiré ses promesses en 2004 déjà (cf., *supra*, consid. 2.6); quant aux défendeurs S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, ils ont déclaré, lors de leur interrogatoire respectif, qu'à l'occasion d'une rencontre à EE\_\_\_\_\_ en date du 20 mars 2007, B\_\_\_\_\_ leur avait expliqué "qu'il était d'accord en principe avec l'extension mais que pratiquement il ne donnerait pas son accord" (cf. dossier principal, p. 279, rép. ad quest. 60, et p. 281, rép. ad quest. 66 sv.). Les défendeurs principaux n'ont dès lors pas invalidé l'accord conclu dans le délai de péremption de l'article 31 CO, puisque la lettre du 2 octobre 2008 au notaire L\_\_\_\_\_, qui vaut à leurs yeux invalidation "par acte concluant" dudit accord, a été envoyée plus d'une année après la rencontre de EE\_\_\_\_\_, notamment.

Par conséquent, l'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

**8.** En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1, 1<sup>ère</sup> phr.), soit, en l'espèce, s'agissant de la procédure de seconde instance, à la charge des appelants, solidairement entre eux.

**8.1** Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*). Dans ces

circonstances, pour les motifs exposés par le premier juge (consid. 5 du jugement entrepris), les frais de première instance, y compris ceux de procédure de mesures provisionnelles, fixés, conformément aux dispositions applicables (art. 13 et 16 al. 1 LTar), à 15'466 fr. 40 (émoluments de justice : 10'000 fr.; frais de registre foncier : 61 fr.; indemnités aux témoins : 176 fr.; frais d'interprète : 227 fr. 60; frais d'expertise : 4951 fr. 80; indemnité d'huissier : 50 fr.), sont mis intégralement à la charge des codéfendeurs, qui verseront solidairement aux codemandeurs, créanciers communs, une indemnité de 16'500 fr. à titre de dépens et 9300 fr. à titre de remboursement d'avances.

**8.2** En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance (prévoyant en l'occurrence une fourchette de 4500 fr. à 15'000 fr.) avec un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). La cause présentait un degré de difficulté ordinaire. Dans ces circonstances, eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais de justice sont arrêtés à 3000 francs. Ils sont prélevés sur l'avance effectuée par la partie appelante.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). Ils varient entre 4440 fr. et 6160 fr. (40 % de 11'100 fr., respectivement de 15'400 fr.; art. 32 al. 1 LTar). L'activité du conseil des appelés a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une réponse. Eu égard au degré ordinaire de difficulté de la cause, les dépens dus solidairement par les défendeurs aux appelés, créanciers communs, sont arrêtés à 5200 fr., débours compris, soit pour les deux instances cantonales à 21'700 fr (16'500 fr. + 5200 fr.).

Par ces motifs,

## PRONONCE

L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable; en conséquence, il est statué :

1. L'action négatoire est admise. En conséquence, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_ sont condamnés à :
  - a) cesser les travaux débutés en septembre 2008 sur l'immeuble no xxx (nom local : 'K\_\_\_\_\_') de la commune de D\_\_\_\_\_.
  - b) remettre les lieux dans leur état antérieur au début des travaux (combler les terrassements, remplacer les dalles sciées et enlever la plaque en béton et les pierres laissées autour de l'extension de la PPE no xxx).
2. L'action en exécution est admise. En conséquence :

a) Les quotes-parts de propriété par étages de l'immeuble no xxx sont réparties comme suit :

- PPE xxx : 387/1000;
- PPE xxx : 274/1000;
- PPE xxx : 156/1000;
- PPE xxx : 183/1000;
- Total : 1000/1000.

b) Les modifications suivantes du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages 'J \_\_\_\_\_' seront mentionnées au registre foncier :

Article 31 : piscine

La jouissance exclusive de la piscine dessinée en vert sur le plan annexé, signé par les parties, est attribuée aux trois enfants mineurs de M. et Mme F \_\_\_\_\_ et Q \_\_\_\_\_, étant précisé que ceux-ci sont responsables de tous les frais et charges en relation avec l'exploitation de cette piscine et de tous les dommages que celle-ci pourrait occasionner aux parties communes ou privatives de l'immeuble. Les autres propriétaires ont connaissance de l'existence de cette piscine et du puits de lumière en verre se trouvant sur cette piscine.

Article 32 : places de parc extérieures

L'attribution des places de parc extérieures sises sur la parcelle de base no xxx se fait comme suit :

- place a attribuée à la société AA \_\_\_\_\_ SA,
- place b, c et g attribuées à la PPE no xxx, actuellement propriété de V \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_,
- place d attribuée à la PPE no xxx, actuellement propriété de M. T \_\_\_\_\_,
- place e attribuée à la PPE no xxx, actuellement propriété de M. S \_\_\_\_\_,
- place f, attribuée à la PPE no xxx, actuellement propriété de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_.

Article 33 : Partie privative du jardin

Les parties admettent la nouvelle teneur de la terrasse-pelouse extérieure dessinée en jaune, à l'usage exclusif de la PPE no xxx ainsi que la plantation de trois arbres ne dépassant pas 1 m de hauteur. Une haie de 60 cm de hauteur au maximum pourra être plantée sur cette terrasse-pelouse à 5 m de l'habitation/façade. Tant que la barrière entourant la propriété 'J\_\_\_\_\_ ' restera en bon état, pour prévenir raisonnablement l'entrée des chiens, M. B\_\_\_\_\_, pour ses enfants, renonce à planter une haie en limite de leur propriété.

Article 34 : barrière

Autorisation est donnée d'ériger une barrière sur la surface intérieure de la propriété, avec un câble entre le sol et la première barrière, la première année dans le but d'éviter que des chiens pénètrent sur la propriété. Si cela est insuffisant, il sera possible de poser un grillage entre le sol et la première barrière.

Article 35 : animaux domestiques

Les animaux domestiques ou autres sont interdits sur les parties végétales et engazonnées.

- c) Les frais (registre foncier, droits de mutation, frais de notaire) seront supportés par les copropriétaires des unités d'étages nos xxx et xxx, solidairement entre eux.
3. Les autres conclusions sont rejetées, dans la mesure de leur recevabilité et dans la mesure où elles ont un objet.
  4. Les frais de justice, fixés à 18'466 fr. 40 (15'466 fr. 40 de frais de première instance et de procédure de mesures provisionnelles; 3000 fr. de frais d'appel), sont mis solidairement à la charge de S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_.
  5. S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ verseront solidairement à X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, créanciers communs, une indemnité de 21'700 fr. à titre de dépens et 9300 fr. à titre de restitution d'avances.

Sion, le 18 décembre 2013