

C1 16 29

JUGEMENT DU 19 SEPTEMBRE 2017

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges; Ludovic Rossier, greffier;

en la cause

X _____, à Crans-Montana, appelant et demandeur, représenté par Me M _____,

contre

Y _____", à xxx _____, appelée et défenderesse, représentée par M^e N _____.

(annulation d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages)

appel contre le jugement du juge du district du 17 décembre 2015

Procédure

A. Le 20 août 2014, X _____, à xxx, a ouvert action à l'encontre de Y _____, à xxx, en prenant les conclusions suivantes :

"A titre principal :

1. La décision n° 6) prise au cours de l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires le 15 mars 2014 est nulle;
2. Les frais de la présente procédure sont mis à la charge de Y _____ à xxx _____, solidairement entre eux, à l'exclusion de X _____;
3. Y _____ à xxx _____, à l'exclusion de X _____, seront solidairement condamnés à verser à X _____ une équitable indemnité à titre de dépens.

A titre subsidiaire :

1. A défaut, la décision n° 6) prise au cours de l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires le 15 mars 2014 est annulée;
2. Les frais de la présente procédure sont mis à la charge de Y _____ à xxx _____, solidairement entre eux, à l'exclusion de X _____;
3. Les copropriétaires de Y _____ à xxx _____, à l'exclusion de X _____, seront solidairement condamnés à verser à X _____ une équitable indemnité à titre de dépens."

Au terme de sa réponse du 9 décembre 2014 (p. 110 ss), la communauté a conclu au rejet de l'action, sous suite de frais et dépens.

B. Le débat d'instruction a été aménagé le 5 février 2015 (p. 148 ss). A cette occasion, X _____ a déposé une détermination en relation avec la réponse de la communauté, à l'issue de laquelle il a campé sur sa position (p. 117 ss). L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres (extraits de cadastre), l'audition de plusieurs témoins (séance du 2 juillet 2015 [p. 209 ss]) et, enfin, l'interrogatoire de l'administrateur de la communauté (séance du 8 octobre 2015 [p. 280 ss]).

L'instruction close, les parties ont plaidé la cause à l'occasion d'une séance aménagée le 17 décembre 2015. A l'issue de celle-ci, chaque partie a maintenu ses précédentes conclusions (p. 368 ss).

C. Au terme de son jugement daté du 17 décembre 2015, mais expédié le 29 du même mois, le juge du district a prononcé le dispositif suivant :

- "1. La demande est rejetée.
2. Les frais de justice, par 2000 fr., sont mis à la charge de X _____.
3. X _____ versera 6500 fr. à Y _____, à titre de dépens."

D. Contre ce prononcé, X _____ a, le 3 février 2016, interjeté appel, sollicitant le Tribunal cantonal de statuer comme suit :

"A titre principal

- I. L'Appel est recevable en la forme;
- II. Le Jugement rendu par le Juge III du district le 17 décembre 2015, notifié aux parties le 4 janvier 2016, est réformé comme suit :

A titre principal :

1. La décision n° 6) prise au cours de l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires le 15 mars 2014 est nulle;
2. Les frais de procédure sont mis à la charge de Y _____ à xxx _____, solidairement entre eux, à l'exclusion de X _____;
3. Y _____ à xxx _____, à l'exclusion de X _____, seront solidairement condamnés à verser à X _____ une équitable indemnité à titre de dépens.

A titre subsidiaire :

1. La décision n° 6) prise au cours de l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires le 15 mars 2014 est annulée;
2. Les frais de procédure sont mis à la charge de Y _____ à xxx _____, solidairement entre eux, à l'exclusion de X _____;
3. Y _____ à xxx _____, à l'exclusion de X _____, seront solidairement condamnés à verser à X _____ une équitable indemnité à titre de dépens.

A titre subsidiaire :

- I. Le présent Appel est recevable en la forme;
- II. Le Jugement rendu par le Juge III du district le 17 décembre 2015, notifié aux parties le 4 janvier 2016, est annulé et renvoyé à l'autorité de première instance pour une nouvelle Décision dans le sens des considérants de l'Arrêt sur Appel rendu par le Tribunal cantonal;
- III. Les frais de la procédure sont mis à la charge de Y _____ à xxx _____, solidairement entre eux, à l'exclusion de X _____;
- IV. Y _____ à xxx _____, à l'exclusion de X _____, seront solidairement condamnés à verser à X _____ une équitable indemnité à titre de dépens."

A l'issue de sa réponse expédiée le 20 avril 2016, la communauté a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du verdict de première instance.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Préliminairement

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée

ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse peut, quant à elle, former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Dans le cas particulier, l'appel du demandeur tend à obtenir la constatation de la nullité ou, subsidiairement, l'annulation d'une décision prise par la communauté des propriétaires d'étages à laquelle appartient l'intéressé. L'appel se rapporte à une action civile de nature patrimoniale (arrêts 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1, non publié *in* ATF 136 III 174, et 5C.40/2005 du 16 juin 2005 consid. 1.1, non publié *in* ATF 131 III 459; BOHNET, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, n. 3 ad § 47, p. 550), dont la valeur litigieuse a été arrêtée à 50'000 fr. (p. 73). Eu égard à cette valeur litigieuse, la voie de l'appel est ouverte. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été expédié sous pli recommandé le 29 décembre 2015 et retiré le (lundi) 4 janvier 2016 par le conseil du demandeur, de sorte que l'intéressé a agi en temps utile en interjetant appel le 3 février suivant.

1.2

1.2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^{ème} éd., 2010, no 2396, p. 435, et no 2416, p. 439; RVJ 2013 p. 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) - ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, *in* Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point *in* ATF 139 III 249). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, *in* RSPC 2015, p. 52 s., et 4A_97/2014 précité consid. 3.3; plus récemment, cf. arrêt 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1).

1.2.2 En l'espèce, l'appelant a, dans la première partie de son recours, présenté sur sept pages (p. 3 à 9 inclusivement) sa propre version des événements, sans indiquer en quoi celle retenue par la juridiction précédente consacrerait une constatation inexacte des faits. Cette manière de procéder ne satisfaisant ostensiblement pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus, il ne sera pas tenu compte de cet exposé, en tant qu'il devrait diverger de l'état de fait arrêté par l'autorité de première instance.

Puis, l'appelant a indiqué, sous la rubrique "IV. Motivation" de son écriture du 3 février 2016, se plaindre tant d'une constatation inexacte des faits que d'une violation du droit, en particulier des articles 67, 68, 75, 647*b* et 712*m* CC (appel, p. 9 ss). A nouveau, l'appelant ne se réfère, s'agissant de ce qui est de la prétendue constatation inexacte des faits, à aucun passage précis du jugement entrepris - qui comprenait pourtant une partie spécifiquement dévolue à leur établissement (cf. consid. 1a à f, p. 3 à 7) -, de sorte que son grief à ce sujet est irrecevable; il convient en revanche d'examiner les critiques formulées en relation avec la transgression alléguée des dispositions légales précitées (cf. art. 310 let. a CPC), qui répondent pour leur part aux réquisits de motivation d'un appel. Dans cette mesure, il convient d'entrer en matière.

II. Statuant en fait

2. En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause, les faits peuvent être repris de la manière suivante.

2.1 La parcelle n° xxx _____ plan _____, sise au lieu-dit xxx _____ sur territoire de la commune de xxx _____, était propriété de D _____, de siège à xxx _____. Celle-ci était dotée d'un capital actions de 176'000 fr. entièrement libéré, divisé en 352 actions au porteur de 500 fr. chacune (pièce 3, p. 20 ss, spéc. p. 30 sv. et 38).

2.2

2.2.1 Par acte de vente instrumenté en la forme authentique le 15 septembre 1989 par-devant M^e O _____, notaire de résidence à xxx _____, X _____ a notamment acquis de B _____ - représentée par son administrateur, C _____ - le certificat d'actions n° 5, regroupant les actions n^{os} 77 à 127, 187 à 210 et "deux actions dont les numéros ser[ai]ent déterminés ultérieurement" de D _____ (all. 8 [admis] et 54; pièce 3, p. 20 ss, spéc. p. 31). Les locaux "loués et rattachés au certificat No 5 vendu" correspondaient à la pizzeria au premier étage ouest, à la crêperie avec passage au rez-de-chaussée et aux locaux du "xxx _____" se trouvant dans l'immeuble "xxx _____" (cf. ch. II/2 des conditions de vente). Le chiffre II/6 des conditions de vente ajoutait que l'acquéreur, en signant l'acte, avait conclu un contrat de bail avec D _____ portant "sur les locaux loués rattachés au certificat vendu".

Enfin, le chiffre II/9 spécifiait ce qui suit (all. 10 et 55 ; pièce 3, p. 20 ss, spéc. p. 33; jugement déféré, consid. 1a, p. 3) :

"L'acheteur reprend la convention signée entre la D _____ et le propriétaire du certificat No 5 D _____ concernant la location de la terrasse sud de l'immeuble desservant la crêperie et datant du 30.07.1980.

L'acheteur est rendu attentif au fait que la location de cette terrasse a été fixée à Fr. 500.- (cinq cents francs) par mois, ceci en modification de ce qui était prévu initialement.

En outre, en corrélation avec cette location, Monsieur C _____ s'engage à obtenir de la Municipalité de xxx _____ la prolongation du contrat de location signé entre ladite Municipalité et la D _____ pour la location des places de parc sises au nord de l'immeuble xxx _____, tant et aussi longtemps que la Crêperie sera exploitée comme telle, ceci afin de garantir à cette dernière l'exploitation."

2.2.2 Par acte du 6 juin 2003 instrumenté par-devant M^e P _____, notaire de résidence à xxx _____, les actionnaires de D _____ ont érigé la parcelle n^o xxx _____ en une propriété par étages (all. 12 [admis]). Les parties privatives correspondaient aux unités d'étages n^{os} xxx _____ à xxx _____, tandis que les parties communes incluaient la place n^o 1, le commun n^o 2 et le chauffage n^o 3 (pièce 3, p. 37 ss spéc. p. 38 s.). X _____ a acquis par la même occasion l'unité d'étage n^o xxx _____, représentant 188/1000^{es} de l'immeuble de base et donnant droit exclusif sur la terrasse n^o 18, l'arrière-commercé et le commerce n^o 18 au rez-de-chaussée, et le commerce n^o 18 au premier étage, ainsi que l'unité d'étage n^o xxx _____, représentant 31/1000^{es} de l'immeuble de base, donnant droit exclusif sur la cave n^o 9 au sous-sol et sur l'arrière-commercé n^o 17 au rez-de-chaussée (pièce 3, p. 37 ss spéc. p. 38 s. et pièce 13, p. 137 [extrait du registre foncier]; jugement de première instance, consid. 1b, p. 3 s.). Un règlement d'utilisation et d'administration, comprenant 28 articles, a par ailleurs été adopté par les nouveaux propriétaires d'étages (pièce 11, p. 129 ss).

2.2.3 Le 19 décembre 2006 est intervenue une modification de la propriété par étages, selon acte notarié instrumenté le même jour par-devant M^e Q _____, notaire de résidence à xxx _____ (all. 14 [admis]).

Bien que représentant toujours 188/1000^{es} de l'immeuble de base n^o xxx _____, l'unité d'étage n^o xxx _____ appartenant à X _____ a été limitée au local commercial duplex n^o 18 au rez-de-chaussée et au premier étage, la terrasse n^o 18 n'étant en revanche plus signalée. L'acte précise en outre que les parties communes destinées à l'usage commun sont "les parties désignées à l'article 712b alinéa 2 CCS, ainsi que les locaux portant les numéros suivants : 1. terrain, 2. commun, 3. chaufferie-buanderie, 28. ascenseur, le tout selon légende et plans annexés signés", lesquels n'ont pas été versés en cause. L'acte souligne enfin, s'agissant des conditions de la modification, que les copropriétaires confirmaient "l'accord déjà donné lors de l'assemblée générale de la communauté des copropriétaires de l'immeuble xxx _____ tenue le 1^{er} décembre 2006 à 16h00 à xxx _____" (pièce 5, p. 43 ss, spéc. p. 44 ss ; jugement déféré, consid. 1c, p. 4).

L'acte a été notamment signé par X _____ le 19 décembre 2006 dans ses propres locaux (pièce 5, spéc. p. 46). Le procès-verbal de l'assemblée du 1^{er} décembre 2006, à laquelle X _____ a participé, relate que la modification de l'acte constitutif

du 6 juin 2003 était nécessaire en raison de l'installation d'un ascenseur dans les parties communes "avec un léger empiètement sur les PPE xxx _____ et xxx _____", mais que, "vu le peu d'importance de l'emprise sur ces PPE, il n'y a[vait] aucune modification concernant les millièmes par rapport à l'acte de juin 2003" (pièce 9, p. 124 ss).

Le jugement de première instance ajoute que X _____ n'a pas avancé et encore moins démontré avoir entrepris - avant de déposer sa requête en conciliation du 24 août 2015 devant le juge de commune - quelque démarche que ce soit en vue de contester le contenu dudit acte ou d'en demander l'invalidation. Le procès-verbal de l'assemblée du 15 mars 2014 (pièce 2, p. 16 ss, spéc. p. 18; cf., *infra*, consid. 2.3.2) relève par ailleurs que X _____ a "toujours versé un loyer annuel", que ce soit à D _____ ou à Y _____ "pour l'utilisation de cette terrasse" (jugement de première instance, consid. 1c *in fine*, p. 4).

2.3

2.3.1 X _____ exploite personnellement la crêperie "Chez X _____" située dans l'immeuble "xxx _____" (all. 2 [admis]). Il a par ailleurs remis à bail à des tiers la pizzeria "xxx _____" et la discothèque "xxx _____", situées toutes deux dans le même immeuble (all. 3-4 [admis]).

2.3.2 Au cours de l'assemblée générale extraordinaire de Y _____ du 15 mars 2014, présidée par son administrateur, G _____, la question de la résiliation du bail à loyer dont bénéficiait X _____ sur la terrasse a été soumise au vote (all. 5 [admis]); plus précisément, l'ordre du jour indiquait, sous chiffre 6, "[d]iscussion et décision concernant le maintien, l'augmentation du loyer ou la résiliation du bail à loyer de la terrasse du restaurant xxx _____ / Crêperie Bretonne de X _____". Neuf propriétaires, représentant 904/1000^{es}, étaient présents ou représentés (pièce 2, p. 16).

Le chiffre 6 du procès-verbal relate ce qui suit au sujet de la discussion et de la décision concernant la question, dûment portée à l'ordre du jour, du maintien, de l'augmentation ou de la résiliation du bail à loyer de la terrasse (pièce 2, p. 16 ss, spéc. p. 18; jugement déféré, consid. 1d, p. 5) :

"Monsieur X _____ est locataire de cette terrasse sur la parcelle de base au sud de l'immeuble depuis le 15 septembre 1989, date à laquelle il a racheté le certificat d'actions n° 5 dans la D _____ par la reprise de la convention signée entre l'ancien propriétaire du certificat d'actions et D _____, concernant la location de la terrasse sud, datée du 30 juillet 1980.

Lors de la constitution de la propriété par étages le 6 juin 2003, un droit exclusif sur cette terrasse avait été inscrit en faveur de X _____ dans l'acte de constitution instrumenté par Maître P _____. A la modification de cet acte de PPE du 19 décembre 2006, par devant Maître Q _____, ce droit n'a pas été reporté. Monsieur X _____ a toujours versé un loyer annuel, soit à D _____ SA, soit à Y _____ pour l'utilisation de cette terrasse.

Certains copropriétaires souhaitent récupérer cet emplacement et proposent de mettre fin à ce bail à loyer avec X _____.

Au vote, 5 copropriétaires représentant **509 millièmes**, soit :

- H _____ 127 millièmes
- I _____,
représentée par Maître R _____ 122 millièmes
- K _____,
représentée par H _____ 33 millièmes
- L _____ 78 millièmes
- S _____ 149 millièmes

votent pour la résiliation de ce bail.

3 copropriétaires représentant **343 millièmes**, soit

- Monsieur X _____,
représenté par Maître M _____ 219 millièmes
- A _____,
représentée par Maître M _____ 29 millièmes
- D _____, représentée par son
administrateur E _____ 95 millièmes

votent contre cette résiliation.

Un copropriétaire représentant **52 millièmes**, soit :

- F _____, représenté[e] par son administrateur G _____, également président du conseil d'administration de la Fiduciaire J _____, s'abstient.

L'administrateur est donc chargé de résilier ce bail à loyer auprès de Monsieur X _____."

2.3.3 Dans l'optique de contester cette décision, X _____ a, le 14 avril 2014, adressé au juge de commune de xxx _____ une requête de conciliation. La tentative de conciliation menée le 20 mai 2014 ayant échoué, le magistrat communal a délivré le même jour une autorisation de procéder. Par écriture déposée le 20 août 2014 - soit dans le délai de 3 mois depuis la délivrance de l'autorisation de procéder -, X _____ a ouvert action en annulation de la décision de l'assemblée générale du 15 mars 2014 (all. 50-53 [admis] et pièce 8, p. 66 s.).

A l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 14 octobre 2014, neuf propriétaires d'étages sur onze, représentant 856/1000^{es}, étaient présents ou représentés. Cinq d'entre eux, représentant 412/1000^{es}, ont accepté de suivre la cause et de mandater M^e N _____, avocat à xxx _____, pour représenter Y _____ en procédure, tandis que quatre propriétaires d'étages, représentant 444/1000^{es}, ont refusé cette proposition; figurait parmi les opposants X _____, avec ses 219/1000^{es} (188/1000^{es} [PPE n° xxx _____] et 31/1000^{es} [PPE n° xxx _____]).

Par ordonnance du 4 novembre 2014 (p. 107 s.), le juge de district saisi de l'action a tenu pour invalide le vote de X _____ et considéré que seuls trois propriétaires

d'étages représentant 225/1000^{es} s'étaient valablement opposés à suivre à la cause et à désigner l'avocat susnommé pour représenter Y _____ (jugement déféré, consid. 1d *in fine*, p. 6).

Ces aspects ne sont pas contestés en seconde instance.

2.4 En substance, X _____ a fait valoir qu'il était victime d'une cabale de la part de certains propriétaires d'étages et que la décision prise par Y _____ de charger l'administrateur de résilier le bail serait abusive.

De son point de vue, la décision querellée le prive d'un droit d'usage exclusif existant depuis le 30 juillet 1980 (cf. all. 17 ss [contestés]), et porte atteinte à sa liberté économique puisqu'il ne peut plus utiliser la terrasse pour l'établissement public qu'il exploite (all. 22 ss [contestés]). La décision entraînerait pas ailleurs un changement d'affectation de la partie commune que constitue la terrasse - puisqu'aucun autre propriétaire d'étage n'exploite d'établissement public (all. 32 [admis]) -, de sorte qu'elle aurait dû être prise à l'unanimité (all. 27 ss, spéc. 33 et 34 [contestés]). Par surabondance, la résiliation apparaîtrait comme une mesure de rétorsion, en raison des prétendues nuisances sonores provenant de la discothèque "xxx _____" que l'intéressé loue à un tiers (all. 35 ss et 46 [contestés]); une procédure de mesures provisionnelles tendant à la fermeture de cet établissement avait d'ailleurs été initiée en juillet 2011 par Y _____ et certains propriétaires d'étages à titre individuel - à savoir L _____, H _____ et I _____ notamment, lesquels coïncident avec ceux qui ont voté en faveur de la résiliation du bail le 15 mars 2014 -, mais s'était soldée par un échec (all. 38 [admis] et 39 [partiellement admis]; pièce 6, p. 48 ss).

Dans la mesure où les motifs ayant poussé certains propriétaires d'étages - entendus par le juge de district, qui a résumé leur témoignage (cf. jugement de première instance, consid. 1e, p. 6 s.) - à voter en faveur de la résiliation du bail à loyer conclu entre Y _____ et X _____ ne sont pas décisifs pour l'issue de la cause, nul n'est besoin de les élucider.

2.5

2.5.1 Le jugement de première instance mentionne que, peu avant le débat final, X _____ a avancé, extraits de cadastre à l'appui, que H _____, qui avait voté en faveur de la résiliation du bail lors de l'assemblée du 15 mars 2014, n'était plus propriétaire des unités d'étages n^{os} xxx _____ (75/1000^{es}) et xxx _____ (52/1000^{es}) depuis 2011 (cf. "requête de novas" du 2 décembre 2015 [p. 324 ss] et extraits de cadastre [pièce 23, p. 338 s.; pièces 25 et 26, p. 341 s.]). Il résulte en effet des extraits en question que, selon PJ n^o xxx _____/11, T _____, fille de H _____, est devenue propriétaire de ces deux immeubles en 2011.

En réponse à ces faits établis, Y _____ a affirmé dans son écriture du 14 décembre 2015 (p. 365 s.) que H _____ était usufruitière de l'appartement donné à sa fille par acte de donation et de constitution d'un usufruit instrumenté par M^e U _____ le 22 décembre 2011 et que, en cette qualité, l'intéressée était parfaitement légitimée à participer aux décisions de l'assemblée générale

conformément à l'article 712o al. 2 CC (all. 102-103 [contesté]). Etais jointe à cette écriture la copie de la première page de l'acte de donation et de constitution d'un usufruit (pièce 38, p. 367).

Appréciant celle-ci, la juridiction précédente a retenu que la force probante de cette pièce était d'autant plus douteuse qu'il était tout à fait loisible à Y _____ de déposer un état des charges complet des immeubles concernés, ce qu'elle n'avait pas fait (sur l'ensemble de la question, cf. jugement déféré, consid. 1f, p. 7).

2.5.2 En instance d'appel, aucune des parties n'a remis en cause le raisonnement convaincant qui précède, Y _____ ayant prudemment spécifié que, de son point de vue, même si H _____ ne pouvait pas représenter valablement sa fille T _____ lors de l'assemblée générale du 15 mars 2014, le bail a de toute façon été résilié conformément à la loi (réponse à l'appel du 20 avril 2016, p. 1 *in fine* et s.). Il sied d'ajouter à cet égard que, comme l'avait relevé le conseil de X _____ dans sa plaidoirie finale du 17 décembre 2015, la copie de la première page de l'acte du 22 décembre 2011 indiquait en qualité d'usufruitier non seulement H _____, mais également son époux, V _____ (cf. p. 367); il en résulte une situation d'usufruit en commun, où il convient d'appliquer par analogie les règles de la copropriété (art. 646 ss) ou de la propriété commune (652 ss CC) selon que l'usufruit a été accordé en "cotitularité" ou en commun (FARINE FABBRO, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 19 ad art. 745 CC). Dès lors que la participation à une assemblée générale de propriétaires d'étages ne constitue pas un acte d'administration urgent (cf. art. 647 al. 2 ch. 2 CC), H _____ ne pouvait exprimer le droit de vote valablement que pour autant que son co-usufruitier lui ait préalablement donné son accord, lequel ne ressort pas du dossier.

Cela étant, la cour d'appel de céans retient qu'il n'est pas établi que H _____ disposait du droit d'exprimer valablement le droit de vote rattaché aux unités d'étages n^{os} xxx _____ et xxx _____.

Les conséquences juridiques à en tirer seront examinées ci-après (cf., *infra*, consid. 5).

2.6 En tant que de besoin, d'autres faits nécessaires à la résolution de la cause seront repris dans la suite du présent jugement.

III. Considérant en droit

3. L'appelant voit un premier motif de nullité - ou, subsidiairement, d'annulation de la décision du 15 mars 2014 - dans le fait que l'intégration de la terrasse litigieuse aux parties privatives rattachées à son unité d'étage n^o xxx _____ aurait été indûment supprimée en 2006, à la suite de l'assemblée générale tenue le 1^{er} décembre 2006 qui a conduit à l'instrumentation, le 19 du même mois, de l'acte de modification de la propriété par étages. Selon l'appelant, il ne ressort d'aucune pièce au dossier qu'un contrat de bail a été signé avec Y _____, celle-ci lui ayant au contraire accordé un droit d'usage exclusif sur la terrasse "sous forme d'une servitude foncière",

en vertu de l'acte constitutif de propriété par étages du 6 juin 2003 (cf. appel, ch. IV.C et D, p. 15 ss, spéc. p. 22 s.).

3.1

3.1.1 Selon l'article 712*m* al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'article 75 CC. La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ne peut être attaquée que si elle viole une norme légale ou réglementaire (RVJ 2013 p. 288 s. consid. 4.2.1; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, n. 128 ad art. 712*m* CC). Par norme légale, il faut entendre toutes les dispositions légales (écrites ou non écrites, par exemple, l'égalité de traitement entre les propriétaires d'étages), de nature formelle (prescriptions relatives à la tenue de l'assemblée générale) ou matérielles (par exemple, l'absence de juste motif en cas d'exercice du droit d'opposition [cf. art. 712*c* al. 3 CC]; WERMELINGER, La propriété par étages, 3^{ème} éd., 2015, n. 220 ad art. 712*m* CC). Seules les décisions qui violent une disposition légale ou réglementaire peuvent être attaquées; l'action ne permet pas de faire revoir par le tribunal l'opportunité ou l'adéquation d'une décision (ATF 131 III 459 consid. 5.1; STEINAUER, Les droits réels, T. I, 5^{ème} éd., 2012, no 1323, p. 467).

La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise (cf., *infra*, consid. 3.1.1.2), la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (cf., *infra*, consid. 3.1.1.1).

3.1.1.1 Les décisions absolument *nulles* sont celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (cf. WERMELINGER, n. 205 ss ad art. 712*m* CC; MEIER-HAYOZ/REY, n. 146 ad art. 712*m* CC; STEINAUER, op. cit., nos 1319 s., p. 465 s.; HANDSCHIN/WYTTENBACH, Der Beschluss der Stockwerkeigentümergeversammlung und seine Anfechtung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, p. 45 ss, spéc. p. 78). Est par exemple nulle une décision excluant de manière générale un propriétaire d'étage du droit de vote, une décision modifiant la quote-part d'un propriétaire d'étage sans le consentement de celui-ci (arrêt 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1 et les réf.) ou encore une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (STEINAUER, op. cit., no 1320, p. 466; cf. ATF 80 II 271 consid. 1a). La nullité doit être constatée d'office; chaque propriétaire d'étage peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2 et les réf.), sous réserve de l'abus de droit (WERMELINGER, n. 214 ad art. 712*m* CC; pour un exemple, cf. arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2.2).

3.1.1.2 La prudence exige d'un propriétaire d'étage qu'il agisse en annulation d'une décision dont la nullité n'est pas évidente, faute de quoi il encourt un grand risque (RVJ 2013 p. 289 s. consid. 4.2.1 *in fine*; WERMELINGER, n. 213 ad art. 712*m* CC). Ont ainsi été jugées *annulables* – et non nulles –, des décisions n'ayant pas observé le principe

d'exclusion du droit de vote selon l'article 68 CC (RtiD 2012 I p. 899; cf. ég. ATF 134 III 481 consid. 3.9 ["*ungültig*"]) ou ayant adopté à la double majorité, et non à l'unanimité, des travaux de construction somptuaires (RNRF 1996 p. 374 ss; pour ces exemples et d'autres, cf. WERMELINGER, n. 209 ad art. 712*m* CC; HANDSCHIN/WYTTEBACH, op. cit., p. 77 ss).

S'agissant plus précisément de la violation des règles légales impératives en matière de quorum, le Tribunal fédéral a estimé qu'une décision, qui n'a pas été prise valablement parce que le quorum requis n'a pas été atteint, ne devient pas valable du fait qu'elle n'a pas été attaquée, mais doit être considérée comme nulle (ATF 78 III 33 consid. 9). Il s'est toutefois écarté de cette solution dans une jurisprudence ultérieure s'agissant d'une augmentation de capital (ATF 86 II 78 consid. 6b). Dans un arrêt plus récent (cf. arrêt 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.3), la Haute Cour a fait état de cette controverse et du fait que la doctrine était partagée, tout en laissant la question ouverte (en faveur de la nullité, STEINAUER, op. cit., no 1320, p. 466, renvoyant à l'ATF 78 III 33 mais ne citant pas d'arrêt plus récent; en faveur, dans le doute, de l'annulabilité, la nullité n'étant admise qu'en présence d'une illicéité grave qui viole la structure fondamentale de la propriété par étages, ou d'une décision incompatible avec des normes juridiques protégeant les créanciers ou l'intérêt public, ayant un contenu immoral ou impossible, ou encore violant les droits de la personnalité, WERMELINGER, n. 31 ss ad art. 712*p* CC; MEIER-HAYOZ/REY, n. 147 ad art. 712*m* CC; RIEMER, Commentaire bernois, n. 109 ad. art. 75 CC).

3.1.2

3.1.2.1 La propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier (art. 712*d* al. 1 CC). Outre la volonté de créer une propriété par étages (cf. art. 712*d* al. 2 CC), l'acte constitutif doit contenir deux éléments essentiels : d'une part, la délimitation des étages ou parties d'étages; d'autre part, la valeur de chaque étage ou partie d'étage, indiquée en pour-cent ou en pour-mille de la valeur du bien-fonds (art. 712*e* al. 1 CC; ATF 132 III 9 consid. 3.2; STEINAUER, op. cit., no 1149, p. 401 s., et no 1152, p. 403). Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires (art. 712*e* al. 2 1^{ère} phr. CC). Chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (art. 712*e* al. 2 2^{ème} phr. CC). Toutes les modifications apportées au bâtiment ne justifient toutefois pas automatiquement une modification de la valeur des parts attribuées aux différentes unités (arrêt 5A_760/2011 précité consid. 5.1; ATF 127 III 142 consid. 2; MEIER-HAYOZ/REY, n. 28 ad art. 712*e* CC; REY, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, in RNRF 1979 p. 131 s.).

3.1.2.2 Les parts de copropriété d'un immeuble sont immatriculées comme immeubles au registre foncier (art. 943 al. 1 ch. 4 CC). Conformément à l'article 971 al. 1 CC, tout droit, dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu; le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. Dans le domaine du principe absolu de l'inscription (art. 971 CC), la règle de l'inscription est tenue en échec par le principe de la légalité (ou de la causalité), principe que la jurisprudence déduit de l'article 974 al. 2 CC (ATF 64 II 284 consid. 2a). Aux termes de cette dernière disposition, l'inscription est faite indûment lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire. L'inscription constitutive est indue chaque fois qu'il manque l'une des deux conditions matérielles suivantes : un titre juridique valable (acte générateur d'obligations) et une réquisition émanant de la personne compétente (acte de disposition; cf. DESCHENAUX, *Le registre foncier*, in *Traité de droit privé suisse*, volume 5, T. II/2, 1983, p. 599 ss; HOMBERGER, *Commentaire zurichois*, n. 3 ad art. 974 CC). Est ainsi indue l'inscription opérée sur la base d'une vente nulle en raison d'un vice de forme ou invalidée pour vice de la volonté; l'absence de réquisition d'inscription ou le vice de la volonté dont celle-ci est entachée rendent aussi indue l'opération effectuée (DESCHENAUX, *op. cit.*, p. 600; HOMBERGER, n. 8 ad art. 974 CC et les réf.). Le redressement d'une inscription opérée indûment au registre foncier peut être obtenu par l'action en rectification du registre foncier (art. 975 CC; ATF 117 II 143 consid. 4a; 133 III 641 consid. 3.1.1; sur l'ensemble de la question, cf., plus récemment, arrêt 5A_846/2009 du 12 mars 2010 consid. 3.2).

3.1.3 Tout ce qui est rattaché au sol et qui ne constitue pas un local est impérativement commun. Il s'agit en particulier des plantes, des constructions (places de jeu, terrasse, piscine, murs ou haies, places de parc, chemins, cour intérieure, etc.) et du terrain naturel (WERMELINGER, n. 143 ad art. 712b CC); ces éléments peuvent toutefois faire l'objet de droits d'usage particulier (REY/MAETZKE, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3^{ème} éd., 2009, nos 32 ss, p. 10), par quoi l'on entend des droits d'utilisation accordés à un propriétaire d'étage sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (ATF 122 III 145 consid. 4b; WERMELINGER, n. 151 ad art. 712a CC; MEYER-HAYOZ/REY, n. 45 ad art. 712g CC). Les droits d'usage particulier peuvent revêtir plusieurs formes : ils peuvent être constitués en droit réel limité (servitude), faire l'objet d'un contrat (par exemple, de bail) entre le propriétaire d'étage bénéficiaire et Y _____ des propriétaires d'étages ou encore être accordés par le biais du règlement d'administration et d'utilisation (WERMELINGER, n. 160 ad art. 712a CC; BÖSCH, *Commentaire bâlois*, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch II*, 5^{ème} éd., 2015, n. 6 ad art. 712g CC; cf. ég. ATF 127 III 506 consid. 3a; arrêt 5A_44/2014 du 10 novembre 2014 consid. 3.3.1 et les réf., non publié in ATF 140 III 561).

3.2 A titre principal, l'appelant sollicite le constat de la nullité de la décision prise le 15 mars 2014, au motif que celle-ci serait fondée sur la prémisse erronée selon laquelle le droit d'usage exclusif dont il bénéficiait jusque-là sur la terrasse litigieuse reposait sur un contrat de bail à loyer - susceptible, par définition, d'être résilié - conclu avec Y _____.

Il est vrai, au vu de son historique, que, lors de la constitution de la propriété par étages en 2003, la terrasse litigieuse au rez-de-chaussée était rattachée, en tant que partie privative, à l'unité d'étage n° xxx _____ (cf., *supra*, consid. 2.2.2), comme l'indiquait encore l'extrait du registre foncier dans son état au 2 avril 2007 (pièce 13, p. 134 ss, spéc. p. 137). Cette partie de l'immeuble étant cependant de par la loi une partie commune (cf., *supra*, consid. 3.1.3), elle a été détachée des parties privatives de l'unité d'étage en question selon acte de modification de propriété par étages instrumenté le 19 décembre 2006 à l'occasion de la construction d'un ascenseur dans les parties communes; cet acte n'a cependant pas entraîné la modification de la valeur des millièmes de l'unité d'étage n° xxx _____, mais a précisé que la propriété de celle-ci conférait à son titulaire un droit exclusif sur le local commercial duplex n° 18 au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, mais non plus sur la terrasse (cf., *supra*, consid. 2.2.3). L'extrait du registre foncier, dans son état au 20 octobre 2011, tient d'ailleurs dûment compte de cette nouvelle situation (pièce 15, p. 146 s.). Il a par ailleurs été circonscrit en fait que l'appelant avait personnellement pris part à l'assemblée générale du 1^{er} décembre 2006, qu'il avait signé l'acte le 19 du même mois et ne l'avait jamais remis en cause jusqu'en 2014 et, surtout, qu'il avait versé un loyer annuel de 9000 fr. à Y _____ pour l'utilisation de la terrasse (cf., *supra*, consid. 2.2.3 et interrogatoire de l'administrateur de Y _____, G _____, R27, p. 282), signe s'il en est que l'intéressé avait conscience du fait que la terrasse ne constituait pas (ou plus) une partie exclusive.

Dans ce contexte, c'est en vain que l'appelant prétend, au mépris des inscriptions actuelles figurant au registre foncier, être titulaire d'un droit d'usage exclusif sur la terrasse ayant une source autre que le contrat de bail, auquel ont fait référence tant le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 mars 2014 que les déclarations concordantes de l'administrateur de Y _____ (G _____, R27, p. 282) et de la propre compagne de l'appelant (W _____, R26, p. 219, qui a relaté avoir vu passer chaque année "une facture de la PPE pour la location de la terrasse"). En particulier, le droit d'usage dont se prévaut l'intéressé n'a été concédé par Y _____ ni par le biais du règlement d'utilisation et d'administration adopté en 2003 par Y _____ (cf., *supra*, consid. 2.2.2 *in fine*), ni par la constitution d'une servitude en sa faveur; la thèse inverse avancée par l'appelant ne repose sur aucun élément du dossier.

Il s'ensuit que la juridiction précédente n'a pas erré en retenant que la prétendue nullité de la modification de la propriété par étages intervenue en 2006 - qui n'a fait l'objet d'aucune action en rectification du registre foncier au sens de l'article 975 CC et se heurterait de toute manière à la bonne foi (cf. art. 973 CC) des propriétaires ayant acquis postérieurement des unités d'étages (notamment S _____) - n'est pas avérée et n'est donc d'aucun secours à l'appelant dans le cadre de l'action dirigée contre la décision du 15 mars 2014, aux termes de laquelle Y _____ a pris la décision de mettre un terme au bail à loyer existant portant sur l'usage de la terrasse (jugement entrepris, consid. 3g, p. 13 s.).

4. Dans un deuxième moyen, l'appelant soutient que la décision de Y _____ de résilier le contrat de bail aurait dû être prise à l'unanimité - et pas seulement à la double majorité -, car elle emporte modification de la destination de la terrasse (cf. appel, ch. IV.B, p. 14 ss).

4.1

4.1.1 Les articles 646 ss CC, respectivement les articles 712a ss CC, prévoient trois types de majorité auxquelles les décisions peuvent être soumises : la majorité des propriétaires d'étages (1°) - qui peut exister sous deux formes prévues par le législateur, à savoir avec ou sans participation de la personne directement concernée (cf. art. 712c al. 2 CC) -, la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (2°; cf., *infra*, consid. 4.1.2.1), ou enfin l'unanimité des propriétaires d'étages (3°; cf., *infra*, consid. 4.1.2.2). Par ailleurs, pour des décisions pouvant avoir une répercussion particulièrement négative pour un propriétaire d'étage individuel, le législateur a récemment introduit une réserve d'approbation, qui correspond à un droit de veto matériel (WERMELINGER, n. 163 et 164b ad art. 712m CC). Ainsi, l'article 712g al. 4 CC - entré en vigueur le 1^{er} janvier 2012 (RO 2011 p. 4637) - prévoit-il que toute modification de l'attribution *réglementaire* des droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés.

4.1.2

4.1.2.1 La loi soumet certaines décisions à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (ATF 131 III 459 consid. 5.2; pour le calcul, cf., *infra*, consid. 5.1.2). Ce type de majorité rééquilibre la prise de décision dans les propriétés par étages dans lesquelles une minorité de propriétaires d'étages dispose d'une participation économique majoritaire en relation avec l'immeuble. En effet, dans une communauté basée sur la gestion d'un bien commun, il serait choquant de faire, en toutes circonstances, abstraction de la participation économique des membres, pour ne privilégier que la majorité des personnes concernées (WERMELINGER, n. 167 ad art. 712m CC). La double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts est ainsi prévue à l'article 647b al. 1 CC pour les "actes d'administration plus importants". En fait partie la conclusion ou la résiliation de baux à loyer ou à ferme portant sur des parties communes (par exemple une place de parc, un local de bricolage, etc.; WERMELINGER, n. 168 ad art. 712m CC et n. 112 ad art. 712a CC [p. 100]; pour un exemple, cf. arrêt 4A_227/2010 du 1^{er} juillet 2010 consid. 2.2).

4.1.2.2 A moins que les copropriétaires n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard, le consentement de tous est nécessaire pour des modifications, qui, effectuées sur une part d'étage, entraînent un changement dans la destination de la chose détenue en copropriété (art. 648 al. 2 CC; cf. ATF 111 II 330 consid. 2; arrêt 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1, *in* RNRF 2004 p. 436 ss). Le changement dans la *destination* de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'*utilisation* qui, selon l'article 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les articles 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'article 712g al. 1 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3).

Une propriété par étages peut simultanément être soumise à plusieurs destinations (arrêt 5A_632/2011 du 8 novembre 2011 consid. 4.3). La destination de l'immeuble figure souvent dans l'acte constitutif ou dans le règlement (WERMELINGER, n. 150a ad art. 712a CC).

Il y a changement de destination lorsque, par des mesures de fait ou par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (arrêts 5A_428/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2, *in* RNRF 2010 p. 297 ss, et 5A_760/2011 précité consid. 4.3.3). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'article 648 al. 2 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3; 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1; dernièrement, arrêt 5A_98/2017 du 27 juin 2017 consid. 3.2.2).

Selon la jurisprudence, la transformation de locaux de service, tels que grenier, cave ou garage, en pièces d'habitation ne constitue pas un changement de destination, mais bien un changement d'utilisation (ATF 130 III 450 consid. 2). Dès lors qu'elle touche à des parties communes, une telle transformation ne peut toutefois être entreprise qu'avec le consentement des autres propriétaires d'étages, à la majorité qualifiée exigée par l'article 647b al. 1 CC (arrêt 5A_760/2011 précité consid. 4.3.3).

4.2 En l'occurrence, il apparaît à la lecture de l'acte constitutif du 6 juin 2003, que les unités d'étages n^{os} xxx _____ à xxx _____ conféraient à leur propriétaire le droit exclusif d'exploiter un commerce, tandis que les unités d'étages n^{os} xxx _____ à xxx _____ consistaient en des appartements, avec cave (pièce 4, p. 37 ss). L'affectation de l'immeuble "xxx _____" est donc double, puisque celui-ci abrite tantôt des logements tantôt des commerces, comme l'a bien relevé la juridiction précédente (jugement déferé, consid. 3d, p. 10). Outre la crêperie exploitée par l'appelant, l'immeuble comprend encore deux autres commerces, à savoir la pizzeria "xxx _____" et la discothèque "xxx _____" (cf., *supra*, consid. 2.3.1). Dans ces conditions, le seul fait que l'usage à des fins commerciales, par l'appelant personnellement, de la terrasse puisse être remis en cause à la suite de la résiliation du bail ne constitue pas un changement de *destination* de la chose, exigeant un accord unanime des propriétaires d'étages. Il en va d'autant plus ainsi que la terrasse constitue non pas une unité d'étage indépendante, mais bien une partie commune, et que la décision prise par Y _____ de mettre un terme au bail portant sur celle-ci n'augure même pas nécessairement d'un changement d'*utilisation*. Il n'est en effet pas exclu que l'usage de la terrasse soit consenti, à meilleur prix, à un autre commerçant - fût-il non propriétaire d'étage, tel que l'a suggéré l'autorité de première instance (cf. jugement entrepris, consid. 3d, p. 10).

Le grief de l'appelant tombe par conséquent à faux.

Ce dernier ne bénéficiant par ailleurs nullement d'un droit d'usage particulier sur la terrasse en vertu du règlement d'utilisation et d'administration, il ne dispose pas du

droit de veto conféré par l'article 712g al. 4 CC; il ne le prétend du reste pas expressément.

La décision de Y _____ de résilier le contrat de bail constituant en revanche un acte d'administration important, elle devait être adoptée par Y _____ à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (cf., *supra*, consid. 4.1.2.1), ce qu'il convient d'examiner ci-après.

5. Invoquant pêle-mêle une violation des articles 67, 68 et 647 ss CC, de même que des articles 10 et 16 du règlement d'utilisation et d'administration, l'appelant - après avoir rappelé que la voix de dame Beaud n'avait pas à être prise en compte dès lors qu'elle n'était plus propriétaire d'une unité d'étage et que ses pouvoirs de représentation comme usufruitière n'étaient pas établis - avance que seuls quatre propriétaires sur huit se sont prononcés en faveur de la résiliation, si bien que la majorité des têtes n'était déjà pas atteinte. De surcroît, les quotes-parts des propriétaires ayant valablement voté totalisaient 382/1000^{es}, ce qui représente moins de la moitié de la totalité des quotes-parts à prendre en considération. La double majorité n'aurait ainsi pas été atteinte, de sorte que la décision de Y _____ de résilier le contrat de bail doit être tenue pour nulle, subsidiairement être annulée (cf. appel, ch. IV.A, p. 9 ss).

5.1

5.1.1 La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine; arrêt 5A_709/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 4). Le propriétaire d'étage ne peut ainsi participer ni aux délibérations ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêts; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (arrêt 5A_198/2014 précité consid. 5.3.4; VOUILLOZ, Les attributions respectives des organes de la PPE, *in* Hottelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 45 ss, spéc. p. 66 *in fine* et s.; cf. ég., par rapport à l'art. 68 CC, ATF 128 III 209 consid. 4c; arrêt 5A.16/2004 du 23 juillet 2004 consid. 2.2.2).

L'article 68 CC dispose que tout sociétaire est, de par la loi, privé de son droit de vote dans les décisions relatives à une affaire ou un procès de l'association, lorsque lui-même, son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe sont parties en cause. Par "affaire", on n'entend pas les élections au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages, dans la mesure où un "organe" de Y _____ doit être élu (par exemple administrateur, délégué ou membre d'un comité); de telles élections sont des actes administratifs internes auxquels même le propriétaire d'étage postulant comme administrateur peut prendre part (cf. ATF 134 III 481 consid. 3.5 et les réf. not. à MEIER-HAYOZ/REY, n. 75 ad art. 712m CC et n. 90 ad art. 712q CC). En revanche, l'article 68 CC est applicable lorsqu'il s'agit par exemple de déterminer l'indemnité d'un administrateur-propriétaire d'étage, car il s'agit alors d'une prestation de Y _____ (cf. ATF 134 III 481 consid. 3.6 et les réf.); un cas de conflit d'intérêts se présente également lorsque Y _____ doit prendre une décision sur une éventuelle

procédure judiciaire dans le cadre de relations contractuelles entre un propriétaire d'étage et elle-même (WERMELINGER, n. 141 et 144 ad art. 712m CC).

5.1.2 La législation concernant la propriété par étages connaît deux types de calcul de majorité distincts : le calcul en fonction des propriétaires d'étages (calcul par tête, "*Kopfstimme*"; cf., *infra*, consid. 5.1.2.1) et le calcul par quotes-parts (cf., *infra*, consid. 5.1.2.2). Le premier type de calcul tient compte des principes de démocratie alors que le second est fonction de la participation économique de chaque propriétaire d'étage (WERMELINGER, n. 180 ad art. 712m CC et, *supra*, consid. 4.1.2.1).

5.1.2.1 Le premier calcul part de l'ensemble des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, ceux qui sont absents ou non représentés n'entrant pas en ligne de compte (REY/MAETZKE, op. cit., no 326, p. 84). Chaque membre de l'assemblée ne dispose que d'une voix, indépendamment du nombre de parts d'étages qu'il détient et de la valeur de ses quotes-parts (MEIER-HAYOZ/REY, n. 64 ad art. 712m CC; STEINAUER, op. cit., no 1317b, p. 464 s.). Lorsque plusieurs personnes détiennent ensemble une seule part d'étage, elles n'ont pas chacune une voix; le législateur leur confère une seule voix à faire valoir en commun. La majorité est obtenue lorsque plus de la moitié des propriétaires d'étages présents (ou représentés) s'expriment en faveur d'une décision (cf. art. 67 al. 2 CC). Partant du principe que la règle de l'article 67 al. 2 CC, renvoyant à la notion de "membres présents", est claire, une partie de la doctrine actuelle estime que les abstentions - assimilées aux votes négatifs (REY/MAETZKE, op. cit., no 326, p. 84 et note de pied 308; VOUILLOZ, op. cit., p. 92) - et les voix nulles des propriétaires d'étages présents ou représentés doivent aussi être prises en compte dans le calcul, sauf si le règlement d'administration et d'utilisation prévoit autre chose (WERMELINGER, n. 181 *in fine* ad art. 712m CC; STEINAUER, op. cit., no 1316a, p. 464; BÖSCH, n. 8 ad art. 712m CC; REY/MAETZKE, op. cit., no 327, p. 84 s.; MEIER-HAYOZ/REY, n. 112 ad art. 712m CC). Un autre pan de la doctrine est en revanche d'avis que seules les voix valablement exprimées doivent être prises en compte : sont ainsi exclues les abstentions, les voix des propriétaires d'étages qui ne pouvaient, pour une raison ou une autre, prendre part au vote de la décision concernée, et les voix ne provenant pas de personnes autorisées (cf. CHRISTOPH MÜLLER, *Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer*, thèse Berne, 1973, p. 104 et les réf., qui souligne par ailleurs que ce mode de calcul est plus simple, car la majorité se dégage immédiatement lors du vote). Un autre auteur fonde son opinion sur le fait que l'article 67 al. 2 CC se réfère expressément à la "majorité des voix des membres présents", mais ne pipe mot de la position des personnes absentes. Les abstentionnistes (ou ceux n'exprimant pas valablement leur voix) ne feraient que démontrer que la décision à prendre leur est égale; il apparaît ainsi justifié de traiter leur voix comme celle des propriétaires absents (cf. KURT MÜLLER, *Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum*, thèse Berne, 1975, p. 73 et les réf.).

5.1.2.2 Dans le calcul de la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (double majorité), on ne fait qu'ajouter un élément supplémentaire au calcul qui précède. La valeur *totale* de l'immeuble en propriété par étages sert de base de calcul. On assiste donc à une différence dans le mode de calcul, en tenant compte des

quotes-parts absentes et non représentées. Cette différence se justifie par le fait que la participation à la valeur de l'objet ne se mesure qu'en fonction de l'objet dans son entier (WERMELINGER, n. 190-191 ad art. 712m CC; REY/MAETZKE, op. cit., no 329, p. 85). La majorité des quotes-parts est ainsi obtenue lorsque 51 % (501/1000^{es}) des quotes-parts s'expriment en faveur d'une décision (WERMELINGER, n. 192 ad art. 712m CC; HANDSCHIN/WYTTEBACH, op. cit., p. 69 s.; CHRISTIAN MÜLLER, op. cit., p. 105). A titre illustratif, lors d'une assemblée dans une communauté comprenant cinq copropriétaires dont seuls quatre seraient présents et représenteraient 740/1000^{es}, la double majorité n'est atteinte que si trois des quatre propriétaires, représentant en outre 501/1000^{es}, votent en faveur d'un point soumis à l'ordre du jour (pour cet exemple chiffré, cf. REY/MAETZKE, op. cit., no 330, p. 85 s.).

Il est toutefois possible de déroger à ce système et de prévoir, dans le règlement d'administration, le calcul sur la base des quotes-parts *présentes* ou *représentées* (REY/MAETZKE, op. cit., no 329, p. 85; MEIER-HAYOZ/REY, n. 115 ad art. 712m CC; HANDSCHIN/WYTTEBACH, op. cit., p. 75).

5.2

5.2.1 En l'occurrence, le règlement d'utilisation et d'administration adopté le 6 juin 2003 (cf., *supra*, consid. 2.2.2 *in fine*) précise à son article 10 que chaque propriétaire d'étage peut se faire représenter lors de l'assemblée générale par un mandataire muni de pouvoirs écrits, l'administrateur ou le concierge ne pouvant toutefois intervenir comme mandataires.

Son article 16, relatif au calcul des majorités, est quant à lui libellé en ces termes :

"Le quorum étant atteint, l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés; en cas d'égalité des voix, le plus grand nombre de quotes-parts l'emporte; s'il y a de nouveau égalité, le président départage pour les décisions et l'on procède au tirage au sort en cas d'élection.

Sont réservées les dispositions de la loi exigeant une autre majorité, à savoir :

- a) Unanimité : dans les cas d'aliénation ou de constitution de droits réels et changements dans la destination de l'immeuble (art. 648, al. 2 CCS), d'affectation aux parties communes (art. 712b, al. 3), de travaux d'embellissement (art. 647 e) et de modification des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712 g, al. 1 et 2);
- b) Double majorité (propriétaires et parts) : dans les cas d'adoption et modification du règlement (art. 712 g, al. 3), d'actes d'administration importants et délégation de cette compétence (art. 647 b), de travaux utiles (art. 647 b) et pour les travaux d'embellissement si la majorité prend à sa charge la part des copropriétaires non acceptants (art. 647 e, al. 2) ;
- c) Majorité des copropriétaires : dans les cas de délégation de la compétence de faire des actes d'administration courante (art. 647 a, al. 2), de travaux nécessaires (art. 647 c), de requête au juge d'exclure un copropriétaire sans tenir compte de la voix de ce dernier (art. 649 b, al. 2) et de requête d'inscription d'une hypothèque légale pour défaut de paiement des contributions (art. 712 i, al. 2)."

La résiliation du contrat de bail consistant comme on l'a vu en un acte d'administration important (cf., *supra*, consid. 4.1.2.1 et 4.2 *in fine*), la décision prise à ce sujet devait réunir la double majorité des têtes et des quotes-parts, comme le prévoit la loi, à laquelle le règlement d'utilisation et d'administration se contente de renvoyer.

Il n'est pas disputé que, lors de l'assemblée générale du 15 mars 2014, neuf copropriétaires étaient présents ou représentés. Sur les cinq propriétaires, représentant 509/1000^{es}, ayant voté en faveur de la résiliation, figurait dame Beaud (127/1000^{es}), laquelle n'était à cette date plus propriétaire d'étage et dont le droit, en qualité de (co-)usufruitière, de représenter la nouvelle propriétaire (cf. art. 712o al. 2 CC) n'a pas été établi (cf., *supra*, consid. 2.5.2). Fondé sur ce qui précède, l'autorité de première instance a implicitement tenu pour nul le vote de l'intéressée, en indiquant qu'il fallait "faire abstraction [de son] vote", pour considérer au final que quatre propriétaires d'étages, représentant 382/1000^{es} (509/1000^{es} – 127/1000^{es}) s'étaient valablement prononcés en faveur de la résiliation du contrat de bail. Ni l'appelant ni l'appelée ne remettent en cause ce calcul du premier juge, conforme à une opinion doctrinale selon laquelle les voix émises par des personnes non autorisées n'ont pas à être prises en compte lors du calcul par tête (cf., *supra*, consid. 5.1.2.1 *in fine*).

L'appelant soutient en revanche qu'après exclusion de H _____ du nombre de propriétaires d'étages présents ou valablement représentés, seuls quatre d'entre eux, sur les huit restants, se sont prononcés en faveur de la résiliation, si bien qu'aucune majorité ne s'est dégagée (cf. appel, p. 13 *in fine*). Ce faisant, l'intéressé passe entièrement sous silence le raisonnement convaincant de l'autorité de première instance, selon lequel il ne pouvait participer au vote, dès lors que celui-ci portait sur un contrat conclu entre Y _____ et lui-même, et que l'existence d'un conflit d'intérêts au sens de l'article 68 CC dans cette configuration était manifeste (cf., *supra*, consid. 5.1.1 et jugement déféré, consid. 3f, p. 12 *in medio*). En bonne logique, le premier juge a ainsi déduit que, sur les trois propriétaires d'étages, représentant 343/1000^{es}, s'étant prononcés en défaveur de la résiliation, le propre vote de l'appelant (219/1000^{es}) ne pouvait être pris en compte. Il a toutefois ajouté aux deux votes négatifs valables l'abstention du dernier propriétaire d'étage - à savoir F _____ (52/1000^{es}) -, représenté par G _____, en se fondant sur une opinion doctrinale assimilant l'abstention à un vote négatif (jugement de première instance, consid. 3f, p. 12). Outre le fait que cet avis est contesté et contestable, pour les motifs pertinents mis en évidence par d'autres auteurs de doctrine et résumés ci-dessus (Christoph et Kurt Müller; cf., *supra*, consid. 5.1.2.1 *in fine*), le vote en question n'aurait en tout état de cause pas dû être pris en considération, dans la mesure où il émane d'un représentant non autorisé. En effet, l'article 10 du règlement d'utilisation et d'administration proscrit expressément à l'administrateur de Y _____ - ce qui était le cas du prénommé (cf., *supra*, consid. 2.3.2) - d'intervenir comme mandataire d'un propriétaire d'étage à l'occasion de l'assemblée générale.

Au final, la cour de céans retient ainsi que quatre voix, représentant 382/1000^{es}, se sont prononcées en faveur de la résiliation du contrat de bail, contre deux voix, représentant 124/1000^{es} (343/1000^{es} - 219/1000^{es}), et une abstention. Quoi qu'en dise l'appelant, la majorité simple des propriétaires d'étages a, sans conteste, été atteinte.

5.2.2 Reste à examiner s'il en va de même pour ce qui est de la majorité des quotes-parts.

A cet égard, l'article 16 1^{er} par. du règlement d'utilisation et d'administration, dispose que "l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés [et que] en cas d'égalité des voix, le plus grand nombre des quotes-parts l'emporte". L'hypothèse de la prise en compte, pour le calcul, uniquement des quotes-parts - qu'il est possible de prévoir par la voie réglementaire (cf., *supra*, consid. 5.1.2.2 *in fine*) - n'a été envisagée qu'en cas d'égalité des votes par tête, hypothèse non réalisée dans le cas particulier. Il convient donc de s'en tenir au système légal.

Dans son jugement, la juridiction inférieure a retenu, concernant "la majorité des millièmes, [qu']après déduction de ceux de H _____ (127) et de ceux du demandeur (219), soit des personnes qui n'avaient pas le droit de participer au vote sur la résiliation du bail, elle s'établ[issait] à 279/1000^{èmes} (soit abstention incluse) et était ainsi largement atteinte par les partisans de la résiliation" (jugement déféré, consid. 3f, p. 13).

Ce faisant, l'autorité précédente a méconnu le principe en vertu duquel, lors du calcul de la majorité des quotes-parts, la valeur *totale* de l'immeuble en propriété par étages doit être prise en compte, si le règlement d'utilisation et d'administration ne prévoit rien de spécifique (cf., *supra*, consid. 5.1.2.2). Comme on l'a vu (cf., *supra*, consid. 5.1.2), le calcul de la majorité des quotes-parts est opéré en fonction de la participation économique de chaque propriétaire d'étage au sein de Y _____, et non pas, comme pour le calcul par tête, en fonction du principe démocratique (en droit de l'association, cf. art. 67 al. 1 CC : "Tous les sociétaires ont un droit de vote égal dans l'assemblée générale."). Autrement dit, pour que la double majorité soit réunie, il faut que plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou valablement représentés, titulaires en outre d'au moins 501/1000^{es}, aient voté en faveur d'un objet porté à l'ordre du jour. Dès lors qu'il a été arrêté en l'espèce que quatre propriétaires d'étages, représentant 382/1000^{es}, s'étaient valablement prononcés pour la résiliation du bail par Y _____, le seuil de la majorité des quotes-parts - correspondant *in casu* à 501/1000^{es} -, n'a pas été atteint.

Pour ce motif, la décision de Y _____ de charger son administrateur de procéder à la résiliation du contrat de bail conclu avec l'appelant doit être annulée - et non pas être déclarée nulle -, dans la mesure où elle ne mettait pas en péril la structure de la propriété par étages, ni ne consacrait une violation grave d'une norme juridique protégeant l'intérêt public (cf., *supra*, consid. 3.1.1.2 *in fine*).

6. En résumé, l'appel doit être admis et le jugement de première instance, réformé, en ce sens que la décision de Y _____ prise le 15 mars 2014 visant à mettre un terme au bail la liant à l'appelant pour l'usage de la terrasse est annulée.

7. A lire ses conclusions, l'appelant sollicite que les frais de procédure soient mis à la charge de "Y _____ à xxx _____, solidairement entre eux, à l'exclusion de [lui-même]".

7.1

7.1.1 L'action en annulation des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires doit être dirigée contre Y _____ des copropriétaires, qui a la qualité pour défendre à l'action (art. 712*m* al. 2 CC en relation avec l'art. 75 CC; ATF 119 II 404 consid. 5; arrêt 4P.113/2001 du 11 septembre 2001 consid. 5b; MEIER-HAYOZ/REY, n. 139 ad art. 712*m* CC) et a, à cet effet, la capacité d'être partie et la capacité d'ester en justice (art. 712*l* al. 2 CC; arrêt 5P.270/2003 du 23 décembre 2003 consid. 1.1). Dans ce cadre, le demandeur ne peut pas demander autre chose que l'annulation (BOHNET, op. cit., n. 1 ad § 47, p. 549 et l'arrêt cité). Lorsque Y _____ est partie, elle répond de manière directe et exclusive des frais de procès; les propriétaires d'étages n'étant pas formellement parties, le juge ne peut pas mettre ces frais à leur charge (PICCININ, La propriété par étages en procès, thèse Fribourg, 2015, no 737, p. 337 et les réf.; RVJ 2010 p. 139 consid. 3b *in fine*).

7.1.2 Les frais de procédure judiciaire font partie des frais et charges communs; dans la mesure où Y _____ des propriétaires d'étages succombe dans la procédure, c'est à elle seule qu'il appartient de payer ces frais et charges (ATF 119 II 404 consid. 4 et 5).

Lorsque Y _____ est en procédure contre l'un ou plusieurs de ces membres, la répartition interne de ces frais fait néanmoins l'objet de discussions doctrinales. La plupart des auteurs, en s'appuyant sur des motivations différentes, considèrent toutefois, à juste titre, que le propriétaire d'étage qui obtient gain de cause n'a pas à participer aux frais de procédure (MARCHAND, Chacun chez soi, factures pour tous : la répartition des frais dans la propriété par étages, *in* Hottelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 145 ss, p. 154 [application analogique de l'art. 712*h* al. 3 CC]; REY/MAETZKE, op. cit., n. 578 ss, p. 141 s. [réduction normative de l'art. 712*h* al. 1 CC]; PICCININ, op. cit., nos 743 ss, p. 340 ss, spéc. no 753, p. 343 [application analogique de l'art. 712*h* al. 3 CC]; STEINAUER, Note ad ATF 119 II 404, *in* PJA 1994 p. 1605 ss, spéc. p. 1608; cf. ég. arrêts 5A_198/2014 précité consid. 11.3 et 5A_930/2015 du 5 août 2016 consid. 1.2.2; *contra*: WERMELINGER, n. 117 ad art. 712*h* CC).

7.2 *In casu*, le différend portait uniquement sur la décision de Y _____ au sujet de la résiliation du contrat de bail. Y _____ exclusivement revêtait la qualité de partie défenderesse. Seule celle-ci peut être astreinte à assumer les frais de procédure (mais à l'exclusion du demandeur; cf., *supra*, consid. 7.1.2).

8. Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens, soumis, s'agissant de leur montant, à la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les instances judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (cf. art. 46 LTar). Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'article 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC); en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (JEANDIN, n. 7 ad art. 318 CPC).

8.1

8.1.1 Vu le sort de l'appel, les frais de première instance, dont le montant, par 2000 fr. (cf. jugement entrepris, consid. "3" [recte : 4], p. 15), n'est pas contesté, sont mis à la charge de la défenderesse (à l'exclusion du demandeur), qui succombe (cf. art. 106 al. 1 CPC). Vu les avances de frais effectuées par le demandeur à hauteur de 5500 fr. au total (4000 fr. + 1500 fr.), la défenderesse lui versera le montant de 2000 fr. à titre de restitution d'avances (cf. art. 111 al. 2 CPC), le solde de 3500 fr. (5500 fr. - 2000 fr.) étant remboursé au premier nommé par le greffe du tribunal de district.

8.1.2 L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar), compte tenu d'un *éventuel* coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Le degré de difficulté de la cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Aussi, eu égard à la valeur litigieuse, à la situation pécuniaire des parties, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice est fixé à 2000 francs. Vu le sort de l'appel, ces frais sont mis à la charge de l'appelée (à l'exclusion de l'appelant) qui succombe, et remboursera à l'appelant et demandeur l'avance de frais effectuée à due concurrence.

8.2

8.2.1 Pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée et tranchées en première instance, les honoraires varient entre 5800 fr. et 8200 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 40'001 fr. et 50'000 fr. (cf. art. 32 al. 1 LTar). L'article 29 al. 1 LTar permet à l'autorité d'accorder des honoraires d'un montant supérieur à celui prévu par le tarif, notamment dans les causes ayant nécessité un travail particulier, par exemple du fait que les moyens de preuve ont été longs et difficiles à réunir ou coordonner ou lorsque le conseil juridique représente plusieurs parties. Inversement, l'article 29 al. 2 LTar prévoit que, lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre la rémunération due d'après le présent tarif et le travail effectif du conseil juridique, l'autorité peut ramener les honoraires au-dessous du minimum prévu.

Vu l'activité utilement déployée par le conseil du demandeur devant le premier juge, qui a, pour l'essentiel, consisté en la rédaction d'une demande, d'une détermination sur la réponse de la défenderesse, de deux "requêtes de novas", d'une demi-douzaine de courriers, ainsi qu'en la participation à trois séances au tribunal (5 février 2015 [25 minutes]; 2 juillet 2015 [2h25]; 8 octobre 2015 [30 minutes]), les honoraires sont fixés à 6500 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 ss LTar), et mis à la charge de la défenderesse (à l'exclusion du demandeur), qui succombe et supporte ses propres frais d'intervention en justice.

8.2.2 Pour la procédure d'appel, vu les principes déjà exposés et les dispositions des articles 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 LTar, les pleins dépens de l'appelant, dont l'activité de son conseil a consisté pour l'essentiel à rédiger une écriture d'appel (30 pages), deux fois plus longue que le jugement entrepris et inutilement prolix (cf. art. 29 al. 2

LTar) - sont fixés à 2200 fr., honoraires, débours et TVA compris, et mis à la charge de l'appelée (à l'exclusion de l'appelant).

Par ces motifs,

Prononce

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

1. La décision du 15 mars 2014 de Y _____ des propriétaires d'étages de l'immeuble "xxx _____" relative à la résiliation du contrat de bail conclu avec X _____ est annulée.
2. Les frais de première instance, par 2000 fr., et d'appel, par 2000 fr., sont mis à la charge de Y _____ des propriétaires d'étages de l'immeuble "xxx _____" (à l'exclusion de X _____).
3. Supportant ses frais d'intervention en justice, Y _____, à l'exclusion de X _____, versera à celui-ci 4000 fr. à titre de restitution d'avances (première instance : 2000 fr.; appel : 2000 fr.) et une indemnité globale de 8700 fr. (première instance : 6500 fr.; appel : 2200 fr.) à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 19 septembre 2017.