

Par arrêt du 13 mai 2015 (5A_11/2015), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par Y_____ contre ce jugement.

C1 13 101

JUGEMENT DU 4 DÉCEMBRE 2014

Tribunal cantonal du Valais

Cour civile II

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Françoise Balmer Fitoussi et Stéphane Spahr, juges; Laure Ebener, greffière;

en la cause

X_____, appelante et demanderesse, représentée par M^e A_____

contre

Y_____, appelé et défendeur, représenté par M^e B_____

(art. 641 CC; action en cessation de trouble)

recours contre le jugement du Tribunal du district de B_____ du 07.03.2013

Procédure

A. Par mémoire-demande déposé le 6 avril 2009, X_____ (ci-après : dame X_____), à D_____, a ouvert action contre Y_____, à E_____, en prenant les conclusions suivantes :

"1. L'action est admise.

2. M. Y_____ est condamné à évacuer intégralement la terre répandue sur le toit du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____, à supprimer le dallage réalisé sur le toit du garage, à supprimer les constructions érigées sur ladite parcelle, servant respectivement de débit de boissons, de lieu de restauration et d'entrepôt, à ôter la clôture empêchant l'accès au toit du garage, à remettre intégralement les lieux en état et à réparer, à ses frais, les dommages causés au garage, à dire d'expert.

3. Il est impartit un délai raisonnable à M. Y_____ pour s'exécuter conformément au chiffre 2 supra, sous peine d'exécution par substitution.

4. M. Y_____ est condamné à ôter toutes les conduites réalisées sans droit sur les parties communes du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____, à éliminer le raccordement électrique réalisé pour alimenter la construction sur le toit du garage, à démolir le mur érigé sur la partie commune du garage, à ôter les cameras de surveillance installées au plafond du garage, à évacuer tout le matériel entreposé sur les parties communes du garage et à remettre les lieux en état.

5. Il est impartit un délai raisonnable à M. Y_____ pour s'exécuter conformément au chiffre 4 supra, sous peine d'exécution par substitution.

6. Tous les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de Mme X_____ sont mis à la charge de M. Y_____".

Au terme de son mémoire-réponse présenté le 22 juillet 2009 (p. 107 ss), Y_____ a conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens. Le 14 octobre 2009 (p. 146 ss), dame X_____ a déposé un mémoire-réplique, à l'issue duquel elle a confirmé ses précédentes conclusions, et formulé de nouvelles conclusions, à titre subsidiaire, ainsi rédigées :

"1. L'action est admise.

2. Il est constaté que la décision prise au point 12 du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 4 juillet 2008 est nulle.

3. M. Y_____ est condamné à ôter la clôture empêchant l'accès au toit du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____, à vider intégralement les maisonnettes érigées sur le toit du garage, à ôter toutes les conduites réalisées sans droit sur les parties communes du garage, à démolir le mur érigé sur la partie commune du garage, à ôter les caméras de surveillance installées au plafond du garage, à évacuer tout le matériel entreposé sur les parties communes du garage et à remettre les lieux en état.

4. Il est impartit un délai raisonnable à M. Y_____ pour s'exécuter conformément au chiffre 3 supra, sous peine d'exécution par substitution à ses frais.

5. Il est fait interdiction à M. Y_____ sous la menace des sanctions prévues à l'art. 292 CP d'utiliser le toit du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____ et les constructions qui y sont érigées à son seul profit ou pour les mettre à disposition de tiers.

6. Tous les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de Mme X_____ sont mis à la charge de M. Y_____."

A l'issue de son mémoire-duplique expédié le 4 décembre 2009 (p. 174 ss), Y_____ a conclu au déboutement intégral de dame X_____.

B. Le débat préliminaire s'est tenu le 9 février 2010 (p. 196 ss). L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres (statuts de sociétés, extraits du registre foncier) et de dossiers (Service de l'industrie, du commerce et du travail du canton du Valais, commune municipale de F_____, etc.), l'obtention de renseignements écrits (p. 376 [G_____]), l'audition de témoins (p. 388 ss et 433 ss), la mise en œuvre d'une expertise (p. 459 ss), d'une inspection des lieux (p. 537 s.) et, enfin, l'interrogatoire des parties (p. 541 ss).

L'instruction close le 201 décembre 2012 (p. 550), les parties ont été convoquées au débat final aménagé le 7 mars 2013. A cette occasion, l'avocate de dame X_____ a plaidé et confirmé le contenu de son écriture du 5 mars 2013, au terme de laquelle elle a confirmé ses précédentes conclusions, retirant toutefois la conclusion principale n° 4 et celle, subsidiaire, n° 3, en tant qu'elles tendaient à faire "ôter toutes les conduites réalisées sans droit sur les parties communes du garage". Quant au mandataire de Y_____, il a conclu au déboutement intégral de dame X_____, sous suite de frais et dépens, chiffrés à hauteur de 42'529 fr.15, selon liste de frais jointe à ses conclusions écrites.

C. Par jugement du 7 mars 2013, expédié le 12 du même mois, le juge de district a prononcé le dispositif suivant :

"1. La demande est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

2. Les frais, par 18'000 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. X_____ versera à Y_____ une indemnité de 17'000 fr. à titre de dépens."

D. Contre ce prononcé, dame X_____ a, le 29 avril 2013, interjeté appel, en prenant les conclusions suivantes :

- "1. L'appel est admis.
2. Le jugement du Tribunal de B_____ du 7 mars 2013 est réformé comme suit :
 - 2.1 L'action est admise.
 - 2.2 Il est constaté que la décision prise au point 12 du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 4 juillet 2008 est nulle.
 - 2.3 M. Y_____ est condamné à ôter la clôture empêchant l'accès au toit du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____, à vider intégralement les maisonnettes érigées sur le toit du garage, à ôter les caméras de surveillance installées au plafond du garage, à ôter le raccordement électrique des maisonnettes au tableau d'alimentation du garage, à évacuer tout le matériel entreposé sur les parties communes du garage et à remettre les lieux en état.
 - 2.4 Il est impartit un délai raisonnable à M. Y_____ pour s'exécuter conformément au chiffre 2.3 supra, sous peine d'exécution par substitution à ses frais.
 - 2.5 Il est fait interdiction à M. Y_____ sous la menace des sanctions prévues à l'art. 292 CP d'utiliser le toit du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____ et les constructions qui y sont érigées à son seul profit ou pour les mettre à disposition de tiers.
3. Les frais de première instance sont revus en fonction de l'admission de l'appel (art. 318 al. 3 CPC). Les frais et dépens de la procédure d'appel sont mis à la charge de M. Y_____."

Au terme de sa réponse déposée le 26 juin 2013, Y_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du verdict de première instance, sous suite de frais et dépens.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1. Selon l'article 405 du code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment

de la communication de la décision aux parties, à savoir à la date de l'envoi du dispositif (ATF 137 III 130 consid. 2). En l'espèce, si l'action a été introduite le 6 avril 2009 – soit sous l'empire du code de procédure civile du canton du Valais du 24 mars 1998 (CPC/VS) –, le jugement motivé a été expédié aux parties le 12 mars 2013. La présente cause est donc soumise au nouveau droit de procédure.

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'action négatoire (art. 641 CC) est de nature pécuniaire (arrêts 5A_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 1.1; 5A_173/2010 du 15 juillet 2010 consid. 1); la valeur litigieuse correspond au dommage résultant de l'usurpation (Bohnet, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, n. 11 ad § 40, p. 470). 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, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale fondée sur l'article 641 CC, dont les conclusions tendent – en substance – à ce que l'appelé et défendeur procède à l'enlèvement de diverses installations posées sur des parties de l'immeuble n° xxx1 dont l'appelante et demanderesse est copropriétaire. Si la valeur litigieuse initiale de l'action a été arrêtée par le premier juge, d'office et selon son appréciation conformément à l'article 15 al. 3 CPC/VS, à concurrence de 300'000 fr. (cf. p. 105), elle a été ramenée à 200'000 fr. dans le cadre du jugement (consid. 4, p. 16), pour tenir compte de la modification des conclusions de la demanderesse. Eu égard à cette valeur litigieuse, non remise en cause par les parties, la voie de l'appel est indéniablement ouverte. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été notifié par pli recommandé au conseil de l'appelante le 13 mars 2013, de sorte que l'intéressée a – compte tenu de la suspension des délais en raison des fêtes pascales courant du 24 mars au 7 avril 2013 (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC [7 jours avant et 7 jours après Pâques]) –, agi en temps utile en interjetant appel le 29 avril 2013.

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 de la cause en fait et en droit; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (Hohl, Procédure civile,

T. II, 2^e 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. 3102 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). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 139 III 249).

1.2.2 En l'espèce, l'appelante, dans la première partie de son écriture intitulée "FAITS" (p. 2 à 8), présente sa propre version des événements, sans indiquer de manière précise – par référence aux considérants du jugement de première instance – en quoi celle retenue par la juridiction inférieure procéderait d'une constatation inexacte des faits. Il sera en revanche tenu compte des critiques relatives à l'établissement des faits, formulées dans la partie "EN DROIT" de l'appel (p. 10 ss), en particulier en ce qui concerne l'appréciation des preuves quant au déroulement de l'assemblée générale des copropriétaires en 2008. Pour le surplus, l'appelante se plaint d'une mauvaise application du droit, en tant que le premier juge aurait méconnu son intérêt à l'action en constatation de la nullité (partielle) de la décision prise en assemblée générale, et également transgressé les articles 641, 647 et 648 CC. Partant, l'appel est suffisamment motivé et donc recevable dans cette mesure, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

II. Statuant en faits

2.

2.1 Sur la parcelle n° xxx1, sise au lieu-dit "H_____", sur territoire de la commune de F_____, est érigé un garage collectif souterrain du nom de "I_____", abritant 40 places de stationnement (all. 1-2 [admis]). Y_____ est l'administrateur de cette copropriété depuis sa constitution (all. 6 [admis]). La parcelle n° xxx2, qui borde au nord le garage collectif, est propriété de la société "Hôtel-Appartements J_____ SA" (ci-après : J_____ SA). Y_____, qui détient 281 des 550 actions de J_____ SA (cf. pièce 52, p. 214), est président avec droit de signature collective à deux de cette même société (pièce 6, p. 22), qui exploite notamment l'hôtel 4 étoiles "K_____" bâti sur la parcelle n° xxx2, avec une piscine intérieure de même qu'une piscine extérieure, située à proximité du toit plat du garage collectif (all. 7, 8 et 10 [admis] et pièce 7, p. 26). La parcelle n° xxx3, sise au nord-ouest du garage collectif et sur lequel a été construit l'hôtel du "L_____", est également propriété de Y_____; cet établissement est relié au bien-fonds n° xxx2 par une passerelle aérienne ainsi qu'un passage souterrain (all. 11-13 [admis] et plan sous pièce 3, p. 18). La parcelle n° xxx4, située au nord/nord-ouest du garage collectif et par le biais de laquelle s'effectue l'accès au parking, appartient également à Y_____ (all. 14 [admis]). Enfin, le garage collectif est bordé au sud de la parcelle n° xxx5, propriété de la société "Immobilière M_____ SA" (ci-après : M_____), dont le but social est notamment la gestion, la vente, l'achat et la location de studios et dépendances (all. 15 [admis] et pièce 8, p. 28).

2.2 Y_____ est devenu propriétaire de la parcelle n° xxx1 en 1997 (all. 43 et p. 314 ss). Il a par la suite constitué une copropriété (ordinaire) en vendant ses places de stationnement, conservant toutefois six des 40 quotes-parts de copropriété (cf. all. 4 [admis] et, infra, consid. 2.3). Entre les mois d'octobre et de décembre 2006, dame X_____ a acquis au total trois quotes-parts de copropriété dans le garage collectif (all. 3 et 58 [admis] et pièces 32 ss, p. 239 ss). Par acte de vente du 24 octobre 2006, elle a ainsi acheté à N_____ une place de parc (n° xxx6) dans le parking "I_____" pour la somme de 25'000 fr., ainsi que plusieurs actions et certificats d'actions de la société M_____ pour la somme de 700'000 fr., lui donnant le droit d'occuper trois studios (n^{os} xxx7 à xxx8) et trois caves sis dans l'immeuble propriété de

cette société (p. 259). Le 31 octobre 2006, elle a acquis de O _____ une deuxième place de parc (n° xxx9) dans le garage collectif, ainsi qu'un certificat d'actions de la société M _____, lui donnant le droit de résider dans le studio n° xxx10, pour la somme de 195'000 fr., dont 25'000 fr. pour la place de stationnement (pièce 32, p. 239 ss). Enfin, par acte authentique du 6 décembre 2006, elle a acheté à P _____ une nouvelle quote-part d'1/40^e de la parcelle n° xxx1, donnant droit à la jouissance exclusive sur la place de parc n° xxx11 "selon plan annexé signé des parties", pour le montant de 25'000 fr. (pièce 33, p. 246 ss).

2.3 Initialement seul propriétaire de la parcelle n° xxx1, Y _____, constatant que le complexe de "K _____" manquait cruellement de places de parc, a entrepris d'y construire un parking collectif (all. 46 ss et pièce 50, p. 218 s.). Les travaux ont débuté en 1999/2000, et, selon les procès-verbaux des séances du conseil d'administration ou des assemblées générales des actionnaires de J _____ SA, il était prévu que Y _____ mette à disposition des usagers des lieux 1000 m² à 1500 m² de pelouse (pièce 54 ch. 12, p. 219; pièce 55 ch. 1, p. 221; pièce 56, p. 222; pièce 57 ch. 3, p. 223). Y _____ a aménagé, à ses propres frais, le toit du parking collectif en le couvrant de gazon et y a construit plusieurs "maisonnettes", utilisées comme débit de boissons et lieu de restauration pour les utilisateurs des piscines de l'hôtel de "K _____", respectivement comme dépôt pour le mobilier de jardin de cet établissement (all. 17 ss et 48 [admis] et pièces 11 ss jointes au rapport d'expertise, p. 489 ss, correspondant aux factures des travaux de construction ou d'aménagement; cf. ég. autorisation d'exploiter une buvette du 23 novembre 2009, p. 342 ss).

2.4 Par convention venue à chef le 1^{er} janvier 2000, J _____ SA, représentée par Y _____ notamment, a accordé aux habitants de M _____ "l'usage de l'infrastructure de son immeuble", soit en particulier la piscine et la terrasse de l'hôtel "K _____". En contrepartie, M _____ s'est engagée à verser annuellement 68'000 fr. à J _____ SA à titre de participation aux frais d'exploitation (all. 69 ss et pièce 18, p. 39). Dite convention, initialement prévue pour 5 ans, était renouvelable d'année en année, sauf dénonciation à donner 4 mois avant la fin d'un exercice. Si les actionnaires de M _____ ont ainsi, de par cette convention, le droit de bénéficier de la piscine et de la terrasse (all. 75 [admis]) – tout comme les résidents de l'hôtel du "L _____" (all. 29 [admis]) –, les "personnes extérieures" paient une entrée pour l'usage de ces commodités (all. 73 [admis] et pièce 60, p. 229 [15 fr. par personne adulte, 10 fr. par enfant dès 4 ans]). La convention ne porte en revanche pas, à rigueur

de texte, sur le droit d'utiliser la pelouse sur le toit du garage collectif (all. 76), qui doit être distinguée de la terrasse de l'hôtel "K_____".

2.5 A la suite des travaux de construction effectués par Y_____ sur sa parcelle n° xxx1, empiétant sur le bien-fonds voisin n° xxx2 inscrit au chapitre de J_____ SA, les propriétaires concernés sont, par acte authentique venu à chef le 14 novembre 2001 par-devant M^e Q_____, notaire de résidence à F_____, notamment convenus de constituer une servitude d'empiètement. L'acte indique en préambule que Y_____ a construit un garage souterrain sur la parcelle n° xxx1 (ancien état), comprenant 40 places destinées à être vendues sous la forme de parts de copropriété ordinaire, et qu'il entend "individualiser le garage en formant une nouvelle parcelle à cet effet et d'autre part adopter un règlement de copropriété auquel les futurs acquéreurs seront soumis" (p. 315). Y_____ a ainsi divisé son bien-fonds n° xxx1 (ancien état) en deux nouvelles parcelles, l'une portant le n° xxx1 (nouvel état) – correspondant au garage collectif (866 m²) –, et l'autre portant le n° xxx12, correspondant à une place de 106 m².

Le ch. VII de l'acte notarié, dont le titre marginal est "Règlement d'utilisation et d'administration – Administration" rappelle que la parcelle n° xxx1 (nouvel état) sera divisée en 40^{es}, "chaque place représentant 1/40^e en copropriété au sens des articles 646 et suivants du CCS", et précise que Y_____ sera le premier administrateur de la communauté, mention en étant faite au registre foncier (p. 319). Le Règlement d'utilisation et d'administration (ci-après : le Règlement; p. 323 ss), mentionné au registre foncier (all. 53 et pièce 2), prévoit que les places de parc "sont destinées au parking de véhicules légers", et prescrit aux copropriétaires de respecter cette affectation et de ne créer aucun désagrément aux autres copropriétaires (art. 1^{er}; all. 94 [admis]). Les places de parc sont "délimitées par des lignes de couleur" et peuvent, avec l'accord de l'administration, être fermées aux frais du propriétaire concerné (art. 2). L'exercice comptable s'étend du 1^{er} novembre au 31 octobre de l'année suivante, le premier exercice se terminant le 31 octobre 2002 (art. 3). Les charges et frais communs sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part (art. 4). La communauté des copropriétaires comprend pour organes l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur et le contrôleur des comptes (art. 6). L'assemblée des copropriétaires doit être convoquée dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice comptable; elle a le pouvoir de prendre toutes les décisions qui ne sont pas expressément réservées à l'administration (art. 7). Précisément, l'administrateur a notamment la charge d'exécuter les actes d'administration courante ainsi que les

décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, de prendre toutes les mesures urgentes pour empêcher ou réparer un dommage ou faire cesser un trouble, de faire exécuter les travaux d'entretien et de réparation courante, de répartir les charges et frais communs entre les copropriétaires, d'encaisser les contributions et de gérer le fonds de rénovation, de présenter à l'assemblée générale un rapport d'administration et de gestion, et enfin de représenter la communauté des copropriétaires envers les tiers (art. 8).

2.6 Selon Y_____, l'ambiance au sein de la communauté des copropriétaires s'est fortement dégradée depuis l'arrivée de dame X_____ fin 2006. De nombreux copropriétaires auraient fait l'objet "de sollicitations empressées" de dame X_____ "pour se liguer" contre lui. Toujours d'après Y_____, des courriers au contenu blessant ont été adressées par dame X_____ aux autres copropriétaires, qui ne se sont toutefois pas rangés du côté de l'intéressée (all. 60-63 [contestés]). Enfin, dame X_____ a porté plainte pénale à son encontre pour soustraction d'énergie pour avoir utilisé un raccordement électrique se trouvant dans le garage (all. 78), plainte qui s'est soldée par une décision de refus de suivre (cf., infra, consid. 2.9.4).

Dans une lettre de quatre pages non datée destinée aux autres copropriétaires, dame X_____ s'est en effet plainte de nombreux problèmes "dans la gestion, l'entretien et l'aménagement du garage". Elle a indiqué avoir vainement sollicité dans un premier temps de Y_____ l'aménagement d'une assemblée générale, et n'y être parvenue qu'après avoir fait appel à un avocat (pièce 30, p. 137 ss). Se référant à l'ordre du jour pour l'assemblée du 4 juillet 2008, elle a invité les autres copropriétaires à s'y rendre en personne et à "ne pas donner simplement procuration à l'administrateur". Dans la suite de son courrier, dame X_____ s'est, notamment, plainte du fait que des aménagements et installations étaient défectueux et devaient être réparés (cf. fils électriques découverts, écoulement des eaux, infiltrations d'eau, etc.), qu'il y avait du "matériel stocké partout, même en dehors des places, bien que cela soit contraire au règlement du garage", et, surtout, des faits suivants en relation avec le toit du garage (p. 139) :

"Le toit du garage a été engazonné dans sa plus grande partie et IL est totalement à disposition des utilisateurs de la piscine de R_____ ; une barrière tout autour de ce toit et un portail fermé à clef empêchent en effet l'utilisation de ce toit à toute personne, y compris à tout copropriétaire du garage !

Sur ce même toit ont été construits des dépôts et un bar, qui est exploité par l'hôtel. Il est clair que ce toit ainsi que toutes les constructions qui s'y trouvent, appartient à tous les copropriétaires du garage.

Puisque tous les copropriétaires doivent donc en assumer les frais de manutention et les éventuelles nécessaires réparations, tous les copropriétaires doivent aussi pouvoir en récolter les bénéfices.

Au cas donc où l'on décide de continuer à mettre ce toit à disposition de l'hôtelier, il est impératif que nous soyons non seulement couverts au sujet de tout risque mais aussi qu'une contrepartie nous soit donnée.

Une contrepartie en argent est le minimum que l'on doit exiger vu que ces dépôts sont utilisés par l'hôtelier pendant toute l'année et que le bar génère un revenu non indifférent pour l'hôtelier. De plus la piscine, sans le toit du garage, n'aurait plus de jardin du tout et n'aurait presque plus de terrasse et serait donc très laide et très peu confortable. Il n'y aurait en effet plus qu'une dizaine de chaises longues que l'on pourrait y mettre autour [...]".

Dame X_____ proposait ainsi de laisser à Y_____ la jouissance de la terrasse contre une rétribution annuelle de 70'000 fr., dont 10 % seraient affectés au fonds de rénovation de la communauté des copropriétaires, tandis que les 90 % restants seraient versés aux copropriétaires des places de parc. Le courrier s'achevait en ces termes (p. 140) :

"Au cas où l'hôtelier ne souhaiterait pas donner suite à cette requête, il doit s'engager à tout remettre en état (démonter les maisonnettes qui gâchent le panorama pour les propriétaires de R_____ A et B et qui diminuent aussi la surface engazonnée ; engazonner comme il se doit toute la surface du toit après l'avoir bien isolée afin de ne pas créer des problèmes d'humidité au garage au-dessous ; enlever la clôture qu'il a mise, etc...) et surtout il n'en aura plus l'utilisation privative ni il pourra faire payer les immeubles A, B et C pour l'utilisation d'un fonds qui ne lui appartient pas."

2.7 Par lettre envoyée le 31 mai 2008, Y_____ a convoqué les copropriétaires du garage "I_____" à l'assemblée générale du 4 juillet 2008 (all. 102 [contesté] et pièce 38, p. 170). L'ordre du jour détaillé portait, en particulier, sur l'approbation des comptes – de 2003 à 2007 (all. 103 [admis]) –, la nomination de l'administrateur, la réalisation de travaux d'entretien (système électrique, écoulement des eaux, infiltrations d'eau, etc.), et la "[d]étermination des modalités de mise à disposition du toit afin d'y exploiter une buvette et vote sur la continuation éventuelle de la mise à disposition du toit" (all. 105 [admis] et pièce 38, p. 170).

En vue de cette assemblée générale, neuf – et non huit comme indiqué en première instance – copropriétaires (G_____, après avoir révoqué les pouvoirs initialement donnés à dame X_____ [p. 282 s.], S_____ [p. 284], T_____ [p. 285], U_____ [p. 286], V_____ [p. 287], W_____ [p. 288], AA_____ [p. 289], BB_____ [p. 290] et CC_____ [p. 291]), représentant neuf parts de copropriété au total, ont donné procuration à Y_____ afin de les y représenter. Dame X_____ a de son côté obtenu des procurations afin de représenter trois –

et non deux – copropriétaires (DD_____ [p. 293], EE_____ [p. 296] et FF_____ [p. 297]). Deux autres copropriétaires (GG_____ [p. 294] et HH_____ [p. 295]) ont pour leur part mandaté M^e II_____, avocat à JJ_____, afin de les représenter. Enfin, KK_____ a délivré procuration en faveur de LL_____ (p. 280) et MM_____ en a fait de même en faveur de NN_____ (p. 292).

D'après le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du garage "I_____", 34 parts de copropriétés sur 40 étaient présentes ou représentées (ch. 1; pièce 31, p. 141). Il résulte effectivement de la "liste des présences" produite (p. 279), et dont l'authenticité n'est pas remise en question, que six copropriétaires n'étaient ni présents ni représentés (cf. OO_____, PP_____, QQ_____, RS_____, ST_____ et TU_____).

Sous le ch. 3 de ce document, l'administrateur a présenté son rapport, en indiquant notamment ce qui suit :

"Il [Y_____] s'excuse de ne pas avoir convoqué de séance plus tôt. Il relève que lorsque le garage a été construit, il l'a fait dans l'intérêt des actionnaires de R_____ A&B et C. Il ne l'a pas gardé pour l'hôtel ou vendu des places à l'extérieur. Il relève également que lorsqu'il a vendu les places, il les a vendues au coût de construction (sans le terrain) et qu'aucune indemnité de servitude de passage pour la parcelle dont il est propriétaire n'a été grevée sur la vente des places et qu'en conséquence ce n'était pas une opération [à] but lucratif, mais bien pour désengorger le problème des places de parc des immeubles R_____. Plusieurs années après il est clair que des travaux d'entretiens doivent être réalisés. Il précise à ce sujet que les travaux de ventilation et la correction d'une canalisation sont de son ressort."

Par "26 oui et 8 abstentions", l'assemblée a ensuite reconduit Y_____ dans sa fonction d'administrateur de la communauté (ch. 8). L'assemblée a ensuite accepté la réalisation de divers travaux (cf. contrôle des fils des tableaux électriques et pose d'un coffret de protection pour les fils apparents; correction des canalisations arrivant dans le garage; demande de devis auprès d'entreprises en vue d'éliminer les diverses infiltrations d'eau, etc.), pour la somme de 20'000 fr., dont 10'000 fr. à prélever sur le fonds de rénovation, le solde de 10'000 fr. devant faire l'objet d'un appel de charges auprès de chaque copropriétaire (ch. 10 et 11).

Enfin, le procès-verbal relate comme suit, sous ch. 12, les débats concernant la "[d]étermination des modalités de mise à disposition du toit afin d'y exploiter une buvette et vote sur la continuation éventuelle de la mise à disposition du toit" :

"M. UU_____ demande l'historique de la construction du garage. M. Y_____ lui explique que le dossier de construction a été déposé auprès de la commune de F_____ avec raccards et pelouse. L'autorisation de construire a été délivrée. M. Y_____ rappelle également le contenu de son rapport d'administration et qu'en outre, hormis qu'il n'ait pas gardé une servitude pour l'ensemble du A & B, C et hôtel, ce qu'il aurait dû faire lorsqu'il était seul propriétaire, il serait regrettable pour l'ensemble des immeubles R_____ d'en arriver aujourd'hui à des litiges inutiles puisque jusqu'à ce jour l'harmonie était parfaitement respectée.

Après diverses discussions, Me II_____ propose 2 votations, soit :

1. Votation sur la mise à disposition de la pelouse et maisonnette
2. Si mise à disposition, votation sur :
 - la gratuité de cette mise à disposition
 - ou mise à disposition contre rémunération ou location.

A la votation sur la mise à disposition de la pelouse et raccards, l'assemblée accepte à l'unanimité, soit par 34 voix.

A la votation sur la gratuité ou location, l'assemblée par 25 voix accepte la mise à disposition gratuite de la pelouse et raccards, contre 9 voix opposées. Une convention sera établie pour régler cette mise à disposition. M. VV_____ demande également de faire figurer dans cette convention les risques liés à l'occupation de la pelouse pour le toit du garage."

La convention à laquelle fait référence le ch. 12 du procès-verbal n'a jamais vu le jour (cf. all. 117-118 [admis]).

2.8 Dans ses écritures en première instance déjà, dame X_____ a réfuté avoir, lors de l'assemblée, consenti à la mise à disposition exclusive des installations sur le toit (cf. pelouse et maisonnettes) en faveur de Y_____. Elle a avancé par ailleurs que les aménagements réalisés par celui-ci sur le toit du garage collectif avaient provoqué d'importants dégâts (cf. infiltrations d'eau), qu'"à certaines occasions", il se servait sans droit de l'installation électrique du garage collectif pour alimenter la maisonnette servant de buvette et de lieu de restauration, que, "[r]écemment", il avait fait installer de manière illicite deux caméras de surveillance au plafond du garage afin de surveiller l'entrée de la buanderie de son hôtel ainsi que l'entrée et le premier niveau du garage, que, "[d]ernièrement", il avait également érigé sans droit un mur pour fermer une partie de l'espace commun du garage, et enfin qu'il entreposait

constamment du matériel de ses hôtels (en particulier des machines-outils, ainsi qu'un vieil escalier métallique) "sur les parties communes du garage collectif" (all. 31 ss [contestés]). Dans la mesure où, en procédure d'appel, dame X_____ a repris ses conclusions subsidiaires, formulées dans son mémoire-conclusions du 5 mars 2013 (mise à part sa prétention en démolition du "mur érigé sur la partie commune du garage"), et que la juridiction de première instance ne s'est pas prononcée quant à la réalité des assertions de l'intéressée, dès lors qu'elle a fondé pour l'essentiel son verdict sur la notion d'abus de droit (consid. 2d, p. 14), il convient d'apprécier si les affirmations qui précèdent sont établies.

2.8.1 Six témoins ont été entendus et un septième a été invité à déposer des renseignements écrits (cf. art. 195 CPC/VS).

G_____, copropriétaire, a confirmé dans ses renseignements écrits déposés le 20 septembre 2011 (p. 376 ss) avoir retiré à dame X_____ la procuration qu'elle lui avait initialement donnée aux fins de la représenter lors de l'assemblée du 4 juillet 2008, après en avoir discuté avec ses filles et réalisé qu'elle ne connaissait pas les "tenants et aboutissants de cette affaire entre cette dame et M. Y_____". Pour le surplus, elle a supposé avoir reçu le procès-verbal de cette assemblée, comme cela avait été le cas régulièrement par le passé.

UU_____ a parfois représenté son fils WW_____, copropriétaire d'une place de stationnement et également locataire-actionnaire de M_____, lors des assemblées générales. Initialement acquéreur d'une part de copropriété dans le garage collectif ainsi que d'actions dans la société M_____, il les a par la suite cédées à son épouse et son fils. Il connaissait ainsi Y_____ et a également pratiqué en commun avec lui le hockey sur glace pendant douze ans (R15, p. 390). Il s'est remémoré une discussion au sujet de l'utilisation du toit du garage; d'après ses souvenirs, "[ils n'avaient] pas trouvé d'accord, certains copropriétaires se montraient d'accord de laisser Y_____ utiliser le toit du garage, éventuellement gratuitement, alors que d'autres s'y opposaient" (R10-11, p. 389). A la question de savoir si son fils avait, lors d'une assemblée, été amené à se prononcer sur la transformation du toit du garage en terrasse, la pose d'une clôture autour du toit avec un portail verrouillé et l'affectation des maisonnettes qui s'y trouvent en lieu de restauration/dépôt, il a déclaré ne pas avoir souvenir qu'il y ait eu des discussions à ce propos. Il en est allé de même pour ce qui est de la construction d'un mur à l'intérieur du garage collectif. Il a par ailleurs estimé que si la question de la pose de caméras avait été abordée, son épouse, "qui assistait aux assemblées", lui en aurait parlé, ce qu'elle n'avait pas fait

(R17, 19 et 20, p. 390 ss). Globalement, UU_____ a affirmé que Y_____ était une "forte personnalité qui a[vait] beaucoup apporté aux R_____ A et C" (R20, p. 391).

XX_____ a été administrateur de M_____ – dont il détenait encore deux actions –, avant que le dénommé NN_____ ne reprenne cette fonction avec Y_____. Il n'a pas été en mesure de confirmer que les actionnaires de M_____ s'acquittaient encore d'une location afin de pouvoir utiliser la terrasse adjacente à la piscine (R25-26, p. 393 s.).

YY_____ est copropriétaire du garage collectif "I_____". Il n'a pas été en mesure de se souvenir s'il avait, en cette qualité, été appelé à se prononcer sur la transformation du toit du garage en terrasse engazonnée, la pose d'une clôture autour de ce toit de même que d'un portail verrouillé, ainsi que l'affectation des maisonnettes en buvette et lieu de restauration (R32, p. 395 s.). Il n'avait par ailleurs pas le souvenir d'avoir dû se prononcer concernant la pose de caméras (R33-34, p. 396). Au terme de son interrogatoire, il a déclaré être reconnaissant envers Y_____ pour les investissements consentis afin de "réaménager I_____ qui tombait en ruine" (R36, p. 397).

ZZ_____ a siégé au conseil d'administration de J_____ SA avec Y_____, qu'il connaît depuis plus de 40 ans; il est aussi actionnaire de cette société, ce qui lui donne la jouissance d'un appartement (R40-41, p. 399). Egalement copropriétaire du garage collectif "I_____", il a, à ce titre, assisté à l'assemblée générale du 4 juillet 2008 (R43 et 45, p. 400). A son souvenir, dame X_____ s'était "ralliée à l'unanimité des copropriétaires" concernant la question de laisser la pelouse et les maisonnettes à la disposition de Y_____; elle s'était en revanche opposée à la pose des caméras; une décision avait toutefois été prise en ce sens à la majorité (R46-49, p. 400 s.).

AAA_____ est actionnaire de J_____ SA depuis les années huitante et également copropriétaire, avec son épouse, du garage collectif "I_____"; ils figuraient parmi les premiers acquéreurs (R54 et 58, p. 434). Il a indiqué avoir l'impression, sans en être sûr toutefois, que les aménagements sur le toit existaient déjà lors de l'achèvement du garage. Il a pris part à l'assemblée générale du 4 juillet 2008. A cette occasion, tous les copropriétaires, "à l'exception peut-être de Mme X_____", ont été d'accord de laisser à disposition de Y_____ la pelouse ainsi que les maisonnettes sur le toit du garage, qui de son avis appartenaient

à la copropriété. Il a confirmé que la pose des caméras de sécurité dans le garage avait été décidée par la majorité des copropriétaires, à l'exception de dame X_____ (R59 ss, p. 435). Enfin, au terme de son audition, AAA_____ a souligné que, depuis que la dernière nommée était devenue copropriétaire, la copropriété était devenue "ingérable"; il lui avait même proposé de lui reprendre ses parts dans le garage "I_____ " (R63, p. 436).

Enfin, M^e II_____, qui a reconnu avoir été par le passé le mandataire de dame X_____, a assisté à l'assemblée du 4 juillet 2008 pour le compte d'autres copropriétaires dont il a tu le nom, s'estimant lié par le secret professionnel (R68, p. 437). A la question de savoir dans quel sens il avait voté concernant les questions de la mise à disposition de la pelouse et des raccards (a) et de la gratuité de cette mise à disposition (b), il a répondu avoir voté "de la même manière que Mme X_____ sur ces objets". Après relecture du ch. 12 du procès-verbal de l'assemblée du 4 juillet 2008, il a estimé que "le résultat de la votation protocolé au sujet de la mise à disposition de la pelouse et de la maisonnette ne correspond[ait] pas au vote"; il a ainsi certifié, sans se souvenir du résultat exact du vote, que la question de la mise à disposition de la pelouse et du raccard n'avait pas fait l'unanimité (R69, p. 438). Il a enfin réfuté avoir reçu un exemplaire du procès-verbal, postérieurement à la séance (R70, p. 438).

2.8.2 Architecte EPF/SIA de formation, l'expert judiciaire a déposé son rapport le 14 juin 2012 (p. 459 ss). S'il a pu constater dans le garage collectif la présence de dégradations liées aux infiltrations d'eau, particulièrement en trois endroits, il a considéré que celles-ci n'étaient pas dues à l'engazonnement sur le toit, planifié dès le départ. Il a estimé globalement à 33'000 fr. le coût d'élimination de ces défauts (R2-4, p. 466 ss). Sur la base des documents en sa possession, notamment des factures de Y_____, l'expert a retenu que la mise en place de la terre végétale, puis du gazon et du système d'arrosage automatique remontaient à l'automne 1999 (R5, p. 469). La construction de "maisonnettes" ou "raccards" avait été conçue sur le toit du garage lors de la demande de mise à l'enquête publique, en 1998, puis de la demande de modification du projet, en février 2000 (R7, p. 470). L'aménagement de ces "maisonnettes", en particulier de celle utilisée comme "bar/grill" est antérieur à l'été 2000 (cf. facture de l'entreprise de sanitaire Rey concernant l'installation d'une cuisine; R8, p. 471). Enfin, à la question de savoir si des raccordements électriques non conformes aux règles de l'art avaient été entrepris sur ces "maisonnettes", l'expert – tout en relevant l'existence d'un rapport de police qui avait fait état par le passé d'un

raccordement "sauvage" provisoire lors d'une manifestation –, a précisé n'avoir toutefois pas pu constater de lui-même ce fait, et a suggéré à la communauté des copropriétaires de faire procéder à un contrôle du parking par un spécialiste en matière d'électricité (R9, p. 471 s.).

Il n'apparaît toutefois pas que la suggestion en question ait été suivie.

Cela étant, la Cour de céans fait siennes les constatations pertinentes et motivées émanant de l'expert judiciaire, spécialiste du domaine technique considéré, et qui n'ont donné lieu à aucune demande de complément d'expertise, voire de surexpertise (cf. art. 179 s. CPC/VS).

2.8.3 L'autorité de première instance a procédé à une inspection des lieux le 8 novembre 2012 (p. 537 s.). A cette occasion, le premier juge a constaté "la présence d'une clôture qui délimite le toit du garage de l'accès à celui-ci et se prolonge en direction de l'hôtel". Il a également observé la présence de deux caméras dans le garage, la première filmant l'entrée de celui-ci et la seconde, l'entrée de "R_____ " A et B. Dans le parking, les places de parc sont numérotées de 1 à 40, à l'exception de celle où est érigé un mur blanc, et qui n'est "pas prise en compte dans les places numérotées". Dans le passage qui relie les garages, c'est-à-dire en direction des places de parc n^{os} 24 ss, le juge de district a constaté la présence d'un escalier métallique posé sur le sol. S'agissant des maisonnettes, la première (vers l'est) contient une cuisine équipée; celle du milieu sert de dépôt. Enfin, les deux dernières font office de toit de la rampe d'accès au garage et servent de trompe-l'œil.

Le procès-verbal retraçant les constatations effectuées par l'autorité de première instance n'a suscité aucune demande de modification de la part des parties.

2.9 A ce stade, il convient d'apprécier les faits litigieux déterminants pour la connaissance de la cause, au vu des conclusions prises par dame X_____ en appel.

2.9.1 S'agissant du vote intervenu lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2008 au sujet de la mise à disposition de la pelouse et des raccards en faveur de Y_____, la critique de dame X_____ selon laquelle le procès-verbal est inexact sur ce point fait mouche (cf. ég. ch. 2 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2012, p. 508). On peine à comprendre ainsi pour quel motif l'intéressée, qui avait adressé en prévision de cette séance une longue missive aux autres copropriétaires où elle leur proposait de réclamer 70'000 fr. de la part de Y_____

et se plaignait de divers prétendus manquements de celui-ci dans l'administration de la copropriété, aurait finalement changé d'avis lors de l'assemblée générale et voté en faveur de l'administrateur décrié. Si certains témoins (cf. YY_____, UU_____) ne se sont même pas remémorés d'avoir voté sur cette question – qui avait pourtant dûment été portée à l'ordre du jour et figurait dans la convocation à l'assemblée –, d'autres ont en revanche indiqué que dame X_____ s'y était opposée (cf. AAA_____ et M^e II_____), même si AAA_____ a certes utilisé, par précaution, un terme laissant planer quelques doutes quant à l'exactitude de ses souvenirs ("à l'exception peut-être de M^{me} X_____"). Quant à l'avocat II_____ – qui, en tant que mandataire professionnel a dû faire preuve d'une attention particulière concernant le déroulement de la séance et les propos qui y ont été tenus –, il a assuré de manière crédible, certes sans se souvenir du résultat exact du vote, que la question de la mise à disposition de la pelouse et du raccard n'avait pas fait l'unanimité. A cet égard, le seul fait que l'intéressé ait reconnu être, par le passé, intervenu en qualité de conseil de dame X_____, ne permet pas de déduire qu'il soit demeuré inféodé à son ancienne cliente et de mettre ainsi en doute la véracité de sa déposition, d'autant plus qu'il aurait pu se retrancher derrière le secret professionnel pour refuser de manière absolue de déposer (cf. art. 186 al. 2 CPC/VS), ce qu'il n'a d'ailleurs pas manqué de faire pour taire l'identité de ses mandants (soit GG_____ et HH_____, au vu des procurations versées au dossier; cf., supra, consid. 2.7).

Partant, outre le fait que six copropriétaires n'étaient ni présents ni représentés lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2008 (cf., supra, consid. 2.7), la Cour de céans retient qu'à tout le moins dame X_____ s'est opposée à la mise à disposition, à titre exclusif, de la pelouse et des "maisonnettes" en faveur de Y_____.

2.9.2 S'agissant précisément du contenu de celles-ci, il est prouvé, notamment au vu de l'inspection des lieux menée le 8 novembre 2012, que l'une d'entre elles à tout le moins sert de dépôt pour du matériel appartenant à Y_____ et/ou aux hôtels qu'il exploite.

2.9.3 Pour ce qui est des deux caméras, Y_____ a avancé en cours de procédure que les copropriétaires avaient, lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2009, "ratifié [s]a décision d'installer des caméras de sécurité dans le garage", certains copropriétaires ayant même proposé d'en rajouter des supplémentaires (all. 92-93 [contestés]). A l'appui de ces assertions, Y_____ a, par exploit du 20 mai 2010 (p. 265), annoncé le dépôt sous pièce 39 du procès-verbal de cette assemblée, de

même que de la convocation à l'assemblée, de la liste des présences et des procurations (p. 298). A la suite de l'incident soulevé le 26 mai 2010 par dame X_____, se prévalant de la tardiveté du dépôt de ces pièces non annoncées lors du débat préliminaire (p. 300), le successeur du premier magistrat en charge de l'instruction a – contrairement à ce dernier qui s'était montré enclin à les accepter (cf. ordonnance du 24 août 2010, p. xxx2) –, décidé de les écarter du dossier, les tenant notamment pour non fondamentales pour la solution du litige (cf. ordonnance du 8 février 2011, p. 357). Indépendamment de ce qui précède, tant ZZ_____ que AAA_____, copropriétaires ayant participé aux assemblées générales et dont la déposition est relativement détaillée en comparaison d'autres personnes (cf. Schumacher, Die Würdigung von Zeugen- und Parteiaussagen insbesondere im Zivilprozess, in PJA 2000, p. 1451 ss/1459), ont affirmé de manière crédible que l'installation des caméras avait été approuvée par la majorité des copropriétaires. Sur la base de ces éléments, la Cour de céans tient pour établi que la communauté des copropriétaires a, à la majorité des membres et des parts, pris la décision d'autoriser la pose des deux caméras dans le garage (cf. procès-verbal d'inspection des lieux), respectivement a ratifié l'éventuelle décision préalablement prise en ce sens par Y_____ en tant qu'administrateur.

2.9.4 A l'appui de son allégation – contestée – selon laquelle Y_____ se servait sans droit de l'installation électrique du garage collectif pour alimenter en électricité la maisonnette servant de buvette et de lieu de restauration (all. 34), dame X_____ avait proposé comme moyens de preuve les pièces 20/1 et 20/2, l'inspection des lieux, l'interrogatoire des parties, ainsi que l'audition de témoins. Les pièces 20/1 et 20/2 (p. 71 s.) consistent en des photographies prises par dame X_____ ou l'un de ses auxiliaires apparemment dans un garage souterrain; ces clichés ne font en revanche nullement foi de l'existence d'un éventuel raccordement non autorisé au profit de l'une des maisonnettes. Ni les témoignages recueillis (cf., supra, consid. 2.8.1) ni les constatations effectuées lors de l'inspection des lieux (cf., supra, consid. 2.8.3) n'ont porté sur l'existence de ce prétendu raccordement. L'expert lui-même a relevé dans son rapport n'avoir pas personnellement observé de soi-disant raccordement "sauvage", et proposé aux parties de faire appel le cas échéant à un électricien (cf., supra, consid. 2.8.2), suggestion à laquelle il n'a pas été donné suite. En définitive, seule la propre déclaration de dame X_____ lors de son interrogatoire du 20 décembre 2012, qui constituait certes un moyen de preuve ordinaire sous l'empire de l'ancien droit (cf. art. 197 ss CPC/VS) mais dont la valeur probante était sujette à caution compte tenu de son intérêt évident à l'issue du litige (cf. Schmid, in

Oberhammer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2^e éd., 2014, n. 15 ad art. 191-193 CPC), étaye l'existence du raccordement disputé. Toutefois, du propre aveu de l'intéressée, le constat concernant la présence dudit raccordement n'a pu être effectué qu'à l'occasion d'un "événement qui s'est déroulé sur trois nuits"; elle a en outre précisé que sa plainte pénale pour soustraction d'énergie avait été classée dès lors que "l'autorité compétente n'a[vait] pu déterminer qui avait autorisé le raccordement en cause" (R78, p. 543). Cela étant, en l'absence d'autres indices, il n'est pas possible de tenir pour prouvées les allégations de dame X_____ selon lesquelles l'une ou l'autre des maisonnettes serait toujours, à l'heure actuelle, raccordée de manière illicite au système électrique du garage collectif.

2.9.5 Enfin, pour ce qui est du matériel soi-disant entreposé sur les "parties communes" (all. 39-40 [contestés]), ni les clichés déposés sous pièces 23 et 24 (p. 79 ss) ni les constatations effectuées lors de l'inspection des lieux – dont le procès-verbal relate certes la présence d'un escalier métallique posé sur le sol dans le passage du garage (cf., supra, consid. 2.8.3) – ne permettent d'établir que Y_____ soit bien le possesseur de ce matériel et donc l'auteur du trouble.

III. Considérant en droit

3. Dans un premier moyen, l'appelante reproche à l'autorité de première instance d'avoir déclaré irrecevable sa conclusion tendant à obtenir la constatation de la nullité de la décision prise sous chiffre 12 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juillet 2008 (appel, ch. 1, p. 11 ss et jugement entrepris, consid. 3c, p. 12). De son point de vue, elle dispose d'un intérêt digne de protection à faire constater qu'elle n'est pas liée par cette décision, compte tenu de l'insécurité juridique régnant en matière de copropriété ordinaire, pour laquelle la loi – contrairement à ce qui prévaut en matière de propriété par étages – est muette au sujet de la procédure à suivre en cas de contestation (appel, ch. 2, p. 12).

3.1 L'intérêt à agir est l'une des conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 let. a CPC). La question se pose de manière particulière pour l'action en constatation de droit; la preuve de l'intérêt à celle-ci est parfois facilitée lorsqu'une disposition légale prévoit la possibilité d'une telle action en constatation (arrêt 4A_145/2013 du 4 septembre 2013 consid. 2.2; Bohnet, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile

commenté, 2011, n. 33 ad art. 88 CPC). Lorsque tel est le cas, il n'est pas nécessaire que les conditions de l'action générale en constatation de droit soient, en sus réalisées (Weber, Die Feststellungsklage nach der schweizerischen Zivilprozessordnung, thèse Bâle 2013, p. 5, no 7 et les réf.).

3.1.1 Déjà avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, de l'article 88 du Code de procédure civile suisse (CPC) consacré à l'"action en constatation de droit", la jurisprudence admettait que le droit fédéral régissait les conditions dans lesquelles il était possible de demander au juge la constatation de l'existence ou de l'inexistence d'un droit relevant de la législation fédérale (ATF 135 III 378 consid. 2.2; 131 III 319 consid. 3.5). Selon la jurisprudence, l'action en constatation de droit est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit; il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique, il peut s'agir d'un pur intérêt de fait; la condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire; pour cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (ATF 131 III 319 consid. 3.5; 123 III 414 consid. 7b). L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation (ATF 135 III 378 consid. 2.2; arrêt 4C.138/2003 du 25 août 2003 consid. 2.1, non publié aux ATF 129 III 715). Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (cf. ATF 119 II 368 consid. 2a). Seules des circonstances exceptionnelles pourraient conduire à admettre l'existence d'un intérêt à la constatation de droit bien qu'une voie d'exécution soit ouverte (ATF 123 III 49 consid. 1a p. 51; arrêt 4C.138/2003 précité consid. 2.1). Un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble par la voie de droit prévue à cet effet (ATF 135 III 378 consid. 2.2).

Selon la jurisprudence, une action en constatation de droit impliquant une relation juridique avec un tiers n'est possible qu'exceptionnellement, lorsque l'existence et le contenu de la relation entre les parties dépend de celle nouée entre des tiers, respectivement entre un tiers et l'une des parties au procès (ATF 137 III 293 consid. 4.2; arrêt 4A_55/2007 du 29 août 2007 consid. 5.2.1, in sic! 2008 p. 212). L'intérêt

digne de protection fait défaut, lorsque la constatation demandée envers la personne concernée n'aurait pas d'effet contraignant, c'est-à-dire que le jugement demandé ne permettrait pas de lier ce tiers (ATF 137 III 293 consid. 4.2; cf. ég. Oberhammer, in Oberhammer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2^e éd., 2014, n. 8 et 12 ad art. 88 CPC).

3.1.2 En principe la contestation des décisions d'une association (art. 75 CC) ou d'une communauté de copropriétaires par étages (art. 712m al. 2 CC) a lieu par une action en justice tendant à l'annulation de la décision prise. Sont réservées les décisions absolument nulles dont la nullité peut être constatée en tout temps; il s'agit des décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent des règles de forme importantes, des règles impératives, des droits auxquels les propriétaires d'étages ne peuvent pas renoncer ou des dispositions destinées à protéger des tiers (arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2; Steinauer, Les droits réels, T. I, 5^e éd., 2012, p. 465 s., nos 1319 s.; Wermelinger, La propriété par étages, 2^e éd., 2008, n. 210 ss ad art. 712m CC). 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; plus récemment, cf. arrêt 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.3, qui laisse la question indécise, compte tenu de la solution contraire retenue à l'ATF 86 II 78 consid. 6b). Dans le domaine de la copropriété ordinaire, de telles décisions ne lient pas les copropriétaires, qui peuvent faire valoir l'absence de caractère contraignant de la décision par la voie de l'action ou à titre d'exception (Brunner/Wichtermann, in Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch I, 4^e éd., 2011, n. 43 ad art. 646 CC et n. 43 ad art. 647 CC; Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 31 ad art. 647 CC). L'action n'est soumise à aucun délai (Brunner/Wichtermann, n. 43 ad art. 647 CC; Meier-Hayoz, n. 32 ad art. 647 CC; Perruchoud, La communauté dans la copropriété ordinaire, thèse Genève 2006, p. 211, no 330).

Si, dans le régime de la propriété par étages, les copropriétaires constituent de plein droit une communauté (cf. art. 712l al. 2 CC) – laquelle peut, en son nom, actionner ou être actionnée devant les tribunaux en relation avec des prétentions ou contestations relevant de l'administration commune des copropriétaires (arrêt 4A_364/2007 précité consid. 3) –, tel n'est pas le cas pour les copropriétaires ordinaires (Steinauer, op. cit., p. 460, no 1303; ATF 103 Ib 76 consid. 2b; cf. ég. Perruchoud, op. cit., p. 178 s.,

no 285). Afin de rendre opposable à tous les copropriétaires (ordinaires) la décision judiciaire sur laquelle débouchera l'action en constatation de la nullité d'une décision sociale, tous les copropriétaires doivent être en mesure de participer à la procédure, en tant que consorts (Perruchoud, op. cit., p. 214 s., nos 336-338).

3.2 En l'espèce, la demanderesse a pris à l'encontre du défendeur tant des conclusions en constatation de la nullité de la décision prise sous chiffre 12 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juillet 2008 – supposée accorder, à l'unanimité, un droit d'usage préférentiel au second nommé sur la pelouse et les raccards –, que des conclusions condamnatoires fondées sur l'article 641 al. 2 CC (cf., infra, consid. 5). L'intéressée dispose donc déjà d'une action susceptible de lui permettre d'aboutir à ce qu'il soit fait interdiction au défendeur de porter atteinte à son droit de copropriété, voie qu'elle a précisément empruntée et dans le cadre de laquelle il peut être examiné, à titre préjudiciel, l'illicéité de l'atteinte du fait que l'accord unanime des copropriétaires (donc y compris le sien) pour consentir à la création d'un droit d'usage préférentiel (cf., infra, consid. 4.1.2) n'a pas été obtenu. Par ailleurs, la conclusion, indépendante, tendant à la constatation de la nullité de la décision prise sous ch. 12 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires n'aurait eu de sens que si l'action avait été dirigée contre l'ensemble des copropriétaires, en tant que consorts, afin de pouvoir leur être opposée avec autorité de la chose jugée. Or, dans le cas particulier, l'appelante et demanderesse n'a actionné que Y_____.

Pour l'ensemble de ces motifs, l'argument de l'appelante et demanderesse concernant son prétendu intérêt à obtenir un jugement en constatation de droit est privé de fondement, et la juridiction inférieure n'a pas transgressé le droit fédéral en déclarant la conclusion en question irrecevable.

4. Se fondant sur le fait – non disputé en instance d'appel et du reste établi (cf., supra, consid. 2.3) – que les aménagements réalisés par le défendeur l'ont été alors qu'il était encore l'unique propriétaire de la parcelle n° xxx1, et que le règlement d'utilisation et d'administration inscrit au registre foncier n'aborde pas cette question, la demanderesse part du principe que le droit d'usage préférentiel dont se prévaut Y_____ ne pouvait lui être accordé que moyennant l'accord unanime des copropriétaires. Or, l'intéressé ne l'a précisément pas obtenu. Par ailleurs, aucun accord tacite ne saurait être admis. En effet, d'une part, un tel cas de figure ne pourrait être envisagé que si l'usage n'avait pas été remis en cause pendant une très longue période, se chiffant en dizaines d'années, ce qui n'est précisément pas le cas ici. D'autre part, en soumettant au vote, lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2008, la

question du droit d'utilisation préférentiel sur le toit, le défendeur a lui-même implicitement reconnu qu'il ne disposait pas déjà clairement d'un tel droit. Selon l'appelante, la juridiction inférieure a ainsi violé les articles 646 ss CC en considérant que l'appelé bénéficiait déjà d'un "droit d'usage exclusif sur le toit du parking", et en retenant que la décision prise lors de l'assemblée à la majorité était sans incidence pour la connaissance de la cause (appel, ch. 3.2, p. 13 ss et jugement entrepris, consid. 3c, p. 12).

4.1

4.1.1 La copropriété est la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire a une part idéale de la chose (cf. art. 646 al. 1 CC). Il s'agit d'un droit de propriété unique, dont plusieurs personnes sont titulaires (Steinauer, op. cit., p. 390, no 1116). La part du copropriétaire est en général exprimée en fraction (quote-part). Chaque part ne correspond pas à une partie déterminée du bien en copropriété; au contraire, chacun des copropriétaires a un droit qui porte sur la totalité de ce bien, mais qui est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (Steinauer, op. cit., p. 390, no 1117; cf. ég. Brunner/Wichtermann, n. 1 ad art. 646 CC); la dérélition ou renonciation à une part de copropriété ordinaire entraîne un accroissement de la part des autres copropriétaires, sous réserve du cas où la part abandonnée est objet de droits personnels ou grevée de droits réels limités (ATF 129 III 216 consid. 3.2.2 et les réf. notamment à Haab, Commentaire zurichois, n. 14 ad art. 646 CC; Meier-Hayoz, n. 71 ad art. 646 CC). La propriété par étages (art. 712 ss CC) constitue en revanche une forme de copropriété qualifiée, car un droit d'usage exclusif ("Sonderrecht") est rattaché à la part de copropriété constituée en propriété par étages, et permet de jouir et d'administrer de manière propre certains locaux (Brunner/Wichtermann, n. 1 ad art. 646 CC).

La constitution d'une copropriété ordinaire par acte unilatéral entre vifs n'est en principe pas possible – contrairement à ce qui prévaut en matière de propriété par étages (cf. art. 712d al. 2 CC; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, T. I, 3^e éd., 2007, p. 195, no 713) –, en ce sens qu'une personne ne peut convertir une propriété individuelle en copropriété en conservant pour elle-même toutes les parts; en revanche, un propriétaire peut aliéner une quote-part idéale d'un bien et constituer par là une copropriété entre l'acquéreur et lui-même (Steinauer, op. cit., p. 399, no 1140a; Brunner/Wichtermann, n. 15 ad art. 646 CC).

4.1.2 L'étendue de la jouissance et de l'utilisation de la chose commune par le copropriétaire (ordinaire) est en principe déterminée par l'ampleur de sa quote-part. Chaque copropriétaire est ainsi légitimé à jouir de la chose et à en user "dans la mesure compatible avec le droit des autres" (cf. art. 648 al. 1 CC; Rey, op. cit., no 672, p. 184). Par le biais du règlement d'utilisation et d'administration (cf. art. 647 al. 1 CC), les copropriétaires peuvent notamment prévoir le rattachement d'un droit préférentiel ("Vorrecht") à certaines quotes-parts, droit qui permet aux copropriétaires concernés d'administrer, d'utiliser et de jouir exclusivement d'espaces déterminés du bâtiment ou des surfaces détenus en copropriété (Brunner/Wichtermann, n. 14 ad art. 647 CC; cf. ég. arrêt 5C.232/2002 du 23 décembre 2002 consid. 3). Une telle réglementation, qui se rapproche de la notion de droit exclusif ("Sonderrecht") prévue dans la propriété par étages (Brunner/Wichtermann, n. 14 ad art. 647 CC), conduit à une distinction entre les parties qui sont objets de droits préférentiels de celles qui demeurent communes (arrêt 5A_44/2011 du 27 juillet 2011 consid. 5.1.1; Lüscher, Voraussetzungen und Schranken der Angleichung von schlichtem Eigentum an Stockwerkeigentum hinsichtlich Nutzung, Verwaltung und Innenausbau des gemeinschaftlichen Gebäudes, in RNRF 1999 p. 73 ss, spéc. p. 76 ss; Meier-Hayoz, n. 42 ad art. 647 CC). Par exemple, chaque copropriétaire peut ainsi se voir attribuer le droit préférentiel d'utiliser exclusivement une place de stationnement déterminée dans un garage collectif, les espaces non attribués restant communs (arrêt 5A_44/2011 précité consid. 5.1.1 [copropriété simple]; cf. ég. ATF 122 III 145 consid. 4b [propriété par étages] et Wermelinger, n. 151 ss ad art. 712a CC). Le copropriétaire, empêché ou gêné par un autre dans l'exercice de son droit préférentiel, est troublé dans sa propriété (Lüscher, op. cit., p. 79; Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, T. I, 1995, p. 481, no 43) et il dispose notamment de l'action négatoire (cf., infra, consid. 5) à l'encontre de l'importun (arrêt 5A_44/2011 précité consid. 5.1.2).

Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires constitue un contrat, qui présente des caractéristiques propres aux contrats de sociétés (Meier-Hayoz, n. 37 ad art. 647 CC; Brunner/Wichtermann, n. 22 ad art. 647 CC; cf. ATF 94 II 17 consid. 3). Lorsqu'il attribue des droits préférentiels, il détermine ainsi les relations réciproques des copropriétaires entre eux pour la durée de la copropriété (arrêt 5A_44/2011 précité consid. 5.2.1; Lüscher, op. cit., p. 77). Le règlement d'utilisation et d'administration doit être approuvé à l'unanimité des copropriétaires ordinaires (ATF 103 Ib 76 consid. 3; dernièrement, cf. arrêt 5A_380/2013 du 19 mars 2014 consid. 3.3.1; Meier-Hayoz, n. 37 ad art. 647 CC; Brunner/Wichtermann, n. 22 ad art. 647 CC). L'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2012, de l'article 647 al. 1 CC dans sa nouvelle

teneur, prévoyant désormais expressément la possibilité de modifier le règlement "à la majorité des copropriétaires", n'a rien changé en ce qui concerne l'exigence de l'accord unanime de tous les copropriétaires lors de l'adoption du règlement, respectivement de la convention (arrêt 5A_380/2013 précité consid. 3.3.1 et les réf.; cf. ATF 103 Ib 76 consid. 2 et 3; Schmid, Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum - Neue Anmerkungen, in RNRF 2010, p. 373). S'il n'est pas soumis à une forme particulière, le règlement doit toutefois revêtir la forme écrite si les copropriétaires souhaitent le mentionner au registre foncier (art. 79 al. 4 aORF; cf. ég. art. 80 al. 1 et 3 ORF; arrêts 5A_380/2013 précité et 4C.388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.3; Brunner/Wichtermann, n. 25 ad art. 647 CC).

En comparaison, dans la propriété par étages, les droits d'usage particuliers – portant sur l'utilisation d'une partie commune telle le toit (Wermelinger, n. 161 ad art. 712b CC et la réf. à ZR 99/2000, p. 4) ou des places de parc (ATF 122 III 145 consid. 4b; Pfäffli, Die Zuweisung von Autoeinstellplätzen und deren Sicherstellung im Grundbuch, in Festschrift 100 Jahre Verband bernischer Notare, p. 371 ss/376) – peuvent être prévus déjà dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou le règlement, ou être octroyés ultérieurement par décision de l'assemblée générale ou par contrat. La constitution d'un tel droit par la voie réglementaire requiert une décision à la double majorité qualifiée des propriétaires par étages et des quotes-parts (art. 712g al. 3 CC), tandis que, par contrat, la majorité simple suffit (arrêt 5C.264/2006 du 30 mars 2007 consid. 3.2, in RNRF 2008, p. 246 ss; cf. ég. ATF 127 III 506 consid. 3; Wermelinger, n. 160 ss ad art. 712a CC).

4.1.3 Contrairement à ce qui prévaut dans la propriété par étages, il faut tenir compte, lors du calcul des majorités dans la propriété ordinaire, de l'ensemble des copropriétaires habilités à voter, et pas seulement du nombre de votants. Les voix des copropriétaires absents (et non représentés) et les votes non valables sont à considérer comme emportant refus de la décision à prendre (Brunner/Wichtermann, n. 38 ad art. 647 CC; Meier-Hayoz, n. 25 ad art. 647 CC).

4.2 En l'espèce, il est exact que le défendeur était initialement l'unique propriétaire de la parcelle n° xxx1, sur laquelle il a fait bâtir un garage collectif; il n'avait ainsi nullement l'obligation de requérir l'autorisation d'autres ayants-droit lorsqu'il a entrepris d'aménager, sur le toit dudit garage, une pelouse ainsi que des "maisonnettes" ou raccards, entre 1999 et 2000 (cf., supra, consid. 2.3). On l'a vu, l'appelé et défendeur a, dans l'acte authentique instrumenté le 14 novembre 2001, annoncé son intention de vendre les places de parc aménagées dans le garage collectif, chacune d'elle

représentant 1/40^e "en copropriété au sens des articles 646 ss du CCS" (cf., supra, consid. 2.5). La copropriété – ordinaire – n'a toutefois pas été constituée par cet acte notarié, mais bien par la vente de la première quote-part d'1/40^e au premier acheteur intéressé, à une date qui n'a pas été alléguée et ne ressort pas clairement du dossier. Dès ce moment, et contrairement à ce que retient l'autorité de première instance (jugement entrepris, consid. 3c, p. 12), le défendeur ne disposait plus d'un "droit d'usage exclusif" ("Sonderrecht") – terme du reste inapproprié, puisque renvoyant à la terminologie utilisée dans le domaine de la propriété par étages – notamment sur le toit du garage. Au contraire, tout autre copropriétaire possédait le droit de jouir et d'user, en commun avec les autres copropriétaires, de tous les locaux et installations figurant sur la parcelle n° xxx1, même si l'intérêt principal de chaque nouvel acquéreur portait effectivement sur l'achat d'une place de parc "délimitée par des lignes de couleur" (cf. art. 2 du Règlement) et portant un numéro, de 1 à 40.

Le Règlement prévu en 2001 par Y_____ – qui ne pouvait être valablement adopté qu'une fois la copropriété constituée – ne parle pas d'un éventuel droit préférentiel ("Vorrecht") de l'intéressé sur le toit du garage; il fallait donc nécessairement que la communauté des copropriétaires de la parcelle n° xxx1 décide d'une réglementation à cet égard. Comme relevé à juste titre par la demanderesse, le défendeur ne pouvait du reste qu'en être conscient puisque, en tant qu'administrateur, il a accepté de porter cette question sous chiffre 12 de l'ordre du jour en prévision de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juillet 2008, et qu'un vote a effectivement eu lieu à ce sujet.

Contrairement au raisonnement de la juridiction inférieure, qui eût été correct en présence d'une propriété par étages – où un droit d'usage particulier sur une partie commune peut être conféré moyennant une décision prise à la majorité (double, voire simple; cf., supra, consid. 4.1.2 in fine) –, la question du nombre de copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée avait toute son importance. Indépendamment du fait qu'il a été arrêté que la demanderesse avait elle-même voté en défaveur d'un droit d'usage préférentiel concernant les aménagements sur le toit au profit du seul défendeur (cf., supra, consid. 2.9.1), – de sorte qu'aucun revirement abusif de sa part ne peut lui être opposé –, il est constant que six copropriétaires n'étaient ni présents ni représentés. Dans ces conditions, et eu égard aux règles spécifiques relatives au décompte des voix dans la copropriété ordinaire (cf., supra, consid. 4.1.3), force est de constater que l'unanimité requise n'a pas été obtenue et que, partant, le défendeur ne dispose pas, en l'état, du droit de jouir et d'user à son

seul profit des aménagements réalisés sur le toit du garage, lorsqu'il était encore propriétaire individuel.

Bien fondée, la critique de l'appelante et demanderesse sur ce point doit être accueillie.

5. Enfin, l'appelante dénonce une violation de l'article 641 CC, en tant que la juridiction précédente lui a dénié le droit d'agir en cessation du trouble, motifs pris qu'elle ne détenait pas elle-même de "droit exclusif sur la partie litigieuse" et qu'elle ne "prétend[ait] pas avoir la moindre utilité du toit du garage", de sorte que ses conclusions principales en suppression des aménagements constituaient un abus de droit, tout comme celles, subsidiaires, tendant à revendiquer le "droit d'utiliser une partie desdites installations", après avoir "condu[it] un procès presque complet pour obtenir le démontage intégral" de celles-ci (appel, ch. 4, p. 16 ss et jugement entrepris, consid. 3c et d, p. 12 ss). Du point de vue de dame X_____, la motivation du premier juge procède d'une "méconnaissance manifeste des conclusions prises"; elle s'estime être en droit, d'une part, de bénéficier en commun, à l'instar de tous les autres copropriétaires de la parcelle n° xxx1, des installations sur le toit du garage – à l'exclusion des personnes extérieures à la communauté (cf. notamment les clients des hôtels gérés par le défendeur) –, et, d'autre part, de s'opposer à toutes les atteintes portées à la substance de l'immeuble (cf. installation des caméras, pose de matériel dans les maisonnettes et dans le garage, etc.) sans décision correspondante de la communauté.

5.1

5.1.1 Chaque copropriétaire peut intenter l'action négatoire contre un autre copropriétaire (Meier-Hayoz, n. 92 ad art. 641 CC et n. 100 ad art. 646 CC), et cela même si les autres copropriétaires ont consenti au trouble (Steinauer, op. cit., p. 441, no 1252, et p. 362, no 1019a; ATF 95 II 397 consid. 2b et 4a; RVJ 1999 p. 203 consid. 3; Brunner/Wichtermann, n. 39 ad art. 646 CC).

5.1.2 Aux termes de l'article 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut repousser toute usurpation (action négatoire), à savoir tout trouble direct, illicite, actuel ou imminent, portant atteinte à la maîtrise de son droit (Meier-Hayoz, n. 99 ss ad art. 641 CC). L'action négatoire peut aussi être introduite pour éviter qu'une atteinte, actuellement terminée, ne se reproduise (Haab, n. 40 ad art. 641 CC; Rey, op. cit., p. 524, no 2046). Cette atteinte doit néanmoins être imminente (arrêt 5A_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 2.1.1; cf. déjà ATF 42 II 434 consid. 1 ["im Begriff sein"]);

Meier-Hayoz, n. 103 ad art. 641 CC; Wiegand, in Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 4^e éd., 2011, n. 66 ad art. 641 CC). Puisqu'un trouble de la propriété constitue une atteinte à un droit absolu, ce trouble est en principe illicite. L'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble peut établir un motif justificatif fondé sur la loi ou sur le consentement du lésé (ATF 95 II 397 consid. 2a; arrêts 5A_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 4.4 et 5C.137/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3, in RNR 2006, p. 140; Steinauer, op. cit., p. 366, no 1036).

En tant qu'elle vise la suppression du trouble, l'action négatoire de l'article 641 al. 2 CC permet non seulement d'exiger la cessation de l'atteinte, mais également le rétablissement de l'état antérieur (ATF 100 II 307 consid. 2; Meier-Hayoz, n. 109 ad art. 641 CC; Rey, op. cit., p. 524, no 2046). En cas d'inexécution de la part de l'auteur du trouble, le lésé pourra faire exécuter la remise en état par une tierce personne, aux frais de l'auteur du trouble (art. 98 al. 1 CO; arrêt 5A_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 3.3.1).

5.1.3 La prétention tirée de l'article 641 al. 2 CC vise toute forme d'atteinte. Le fait que l'inconvénient apparaisse minime, en comparaison des coûts que doit supporter l'auteur de l'atteinte afin d'écartier celle-ci, ne joue aucun rôle au regard de cette disposition, sous réserve de l'abus de droit (cf. ATF 68 II 369 consid. 4; Meier-Hayoz, n. 105 et 117 ad art. 641 CC; Wiegand, n. 65 et 67 ad art. 641 CC). Lorsque la prétention en cause porte sur une obligation de faire ou de tolérer, la doctrine tient comme potentiellement constitutif d'un abus de droit l'existence d'une disproportion crasse entre les intérêts en présence, respectivement l'absence d'intérêt ou l'intérêt insuffisant à faire respecter un droit qui, en soi, existe (Hausheer/Jaun, Die Einleitungsartikel des ZGB, 2003, n. 93 und 97 ss ad art. 2 CC; Honsell, in Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch I, 4^e éd., 2010, n. 39 et 41 ad art. 2 CC; Merz, Commentaire bernois, n. 373 ss ad art. 2 CC; Baumann, Commentaire zurichois, n. 303 ad art. 2 CC). Toutefois, l'abus de droit ne doit être admis qu'avec une grande retenue et, dans le doute, le droit formel doit être protégé (Hausheer/Jaun, n. 90 ad art. 2 CC; Merz, n. 40 ad art. 2 CC); plus le droit formel revêt un caractère absolu, plus l'abus de droit doit être admis restrictivement. Cela vaut en particulier pour un droit absolu comme la propriété; ainsi, il faut convenir avec la doctrine que la détermination exacte des limites présente un intérêt légitime, y compris pour une petite surface (Merz, n. 376 in fine ad art. 2 CC). D'un autre côté, la forme de l'abus de droit est également envisageable en matière d'atteinte à la propriété, lorsque la disproportion des intérêts est manifeste. L'abus de droit a ainsi été admis en présence d'une petite

construction qui empiétait de 2 à 5 cm (ZBJV 93 [1957] p. 439 ss, cité par Merz, n. 376 ad art. 2 CC), ou s'agissant d'un mur illicite, érigé immédiatement devant un second mur, pour sa part conforme au droit (ATF 40 II 335 consid. 2, cité par Merz, n. 377 ad art. 2 CC; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 5A_655/2010 du 5 mai 2011 consid. 2.2.1). Il peut également y avoir abus de droit si le propriétaire a toléré la situation pendant longtemps (ATF 83 II 193 consid. 2; Steinauer, op. cit., p. 367, no 1040). Les circonstances qui plaident en faveur ou en défaveur de l'abus de droit, respectivement la preuve de celles-ci, relèvent de la constatation des faits; c'est en revanche une question de droit de savoir si, sur la base de l'ensemble des circonstances, l'abus de droit doit être admis ou au contraire réfuté (arrêt 5A_655/2010 précité consid. 2.2.1). Il appartient aux parties d'introduire en procédure, en temps utile et selon les formes requises, les faits sur la base desquels peut apparaître un abus de droit (ATF 121 II 60 consid. 3d; arrêt 5A_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 5.3).

5.2

5.2.1 En l'occurrence, la demanderesse, tout comme les autres copropriétaires de la parcelle n° xxx1, est titulaire de droits également sur le toit du garage. En effet, en se portant acquéreur, à trois reprises, d'une quote-part de 1/40^e de l'immeuble précité, l'intéressée n'a pas uniquement acquis le droit d'utiliser trois places de parc situées dans le garage collectif, mais aussi celui de jouir et d'user, dans la mesure compatible avec le droit des autres, notamment du toit et des aménagements auxquels l'appelé et défendeur a procédé du temps où il était l'unique propriétaire. Elle dispose donc d'un intérêt, en tant que copropriétaire et indépendamment de la propre position des autres copropriétaires à ce propos, à pouvoir bénéficier de la pelouse, respectivement à s'opposer à ce que des personnes étrangères à la communauté, tels les usagers des hôtels exploités par l'appelé et défendeur, utilisent ces commodités. En tant que tels, l'interdiction d'un libre-accès, par un copropriétaire, à la terrasse sur le toit, tout comme le dépôt par le défendeur de matériel dans les cabanons (cf., supra, consid. 2.9.1. et 2.9.2), constituent, en l'absence de décision correspondante de la communauté, des atteintes illicites – actuelles – au droit de copropriété de la demanderesse sur la parcelle n° xxx1. Sous réserve d'un éventuel abus de droit (cf., infra, consid. 5.2.2), la demanderesse a établi que les conditions de l'action en cessation du trouble étaient réunies en ce qui concerne ses prétentions tendant à pouvoir accéder au toit du garage et à ce que "les maisonnettes érigées sur le toit du garage" soient vidées de leur contenu. Elle a conclu à ce que le défendeur soit condamné "à ôter la clôture empêchant l'accès au toit du garage sis sur la parcelle no xxx1 sur commune de F_____"; or, il sied de relever qu'à l'ouest, ladite clôture se trouve, en grande

partie, sur la parcelle n° xxx4, propriété de Y_____ (cf. dossier, p. 18 et 470), qu'elle a vraisemblablement été installée à cet endroit pour éviter que tout tiers non autorisé puisse accéder à la piscine extérieure sise sur la parcelle n° xxx2, propriété de la société J_____ SA, et qu'elle existait avant la constitution d'une copropriété ordinaire sur la parcelle n° xxx1 et l'achat par la demanderesse de ses trois parts de copropriété. Dans ces conditions, sa prétention tendant à l'enlèvement intégral de la clôture est excessive. En effet, un libre accès au toit du garage collectif peut être garanti à la copropriétaire intéressée par la remise d'une clef qui lui permettra d'ouvrir le portail intégré dans ladite clôture.

5.2.2 Lorsque, comme en l'espèce, l'atteinte est dirigée contre un droit absolu, tel celui de (co)propriété, l'abus de droit ne peut être admis qu'à des conditions très restrictives (cf., supra, consid. 5.1.3). Or, outre le fait que l'on peine à retrouver dans les écritures de Y_____ en première instance les circonstances factuelles susceptibles d'étayer, en droit, le cas de figure de l'abus de droit, celui-ci n'est pas réalisé.

Tout d'abord, comme mis en évidence à juste titre par dame X_____ (appel, ch. 3.2.3, spéc. p. 15), celle-ci, qui a acquis les trois parts de copropriété d'1/40^e fin 2006, n'a pas toléré la situation non conforme au droit sur une longue période. C'est d'ailleurs à sa demande que la question de l'utilisation de la pelouse et des maisonnettes sur le toit du garage collectif a été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juillet 2008.

Par ailleurs, le raisonnement de la juridiction précédente, selon lequel le caractère abusif des prétentions de la demanderesse résulterait du revirement des positions de celle-ci, du fait qu'elle demandait à titre principal la suppression des aménagements litigieux, avant de solliciter, à titre subsidiaire, le droit de les utiliser, ne peut être suivi. En effet, d'un point de vue chronologique, les conclusions subsidiaires – tendant notamment à ce que la clôture soit ôtée et les maisonnettes vidées, afin d'en permettre l'usage en commun par tous les copropriétaires –, ont déjà été articulées au stade du mémoire-réplique, soit avant le débat préliminaire (art. 139 ss CPC/VS) et l'administration des preuves, de sorte qu'il n'est pas possible d'affirmer que la demanderesse a conduit "un procès presque complet pour obtenir le démontage intégral des installations érigées sur les parties communes du parking". Dès lors que le droit procédural applicable à la cause en première instance autorisait la modification de la demande sans limite temporelle, sauf "si la situation juridique du défendeur s'en trouv[ait] considérablement amoindrie ou la procédure notablement ralentie" (cf. art. 75 al. 1 et 2 CPC/VS et RVJ 1997 p. 241 consid. 2b/aa), il n'est guère concevable

d'imputer à la demanderesse un comportement abusif ne méritant aucune protection du fait que ses conclusions subsidiaires prendraient le contre-pied de ses conclusions principales. Du reste, les deux groupes de conclusions ne sont pas totalement contradictoires, puisqu'ils tendent au final, dans un cas comme dans l'autre, à ce que le défendeur ne puisse plus utiliser à son seul et unique profit les aménagements réalisés sur le toit, appartenant à l'ensemble des copropriétaires.

5.2.3 La demanderesse a aussi conclu à l'enlèvement des deux caméras de surveillance installées au plafond du garage. Déterminer si des travaux sont nécessaires (art. 647c CC), utiles (art. 647d CC) ou destinés exclusivement à embellir la chose (art. 647e CC) dépend des circonstances du cas d'espèce (art. 4 CC; Honsell, n. 4 ad art. 4 CC); les mêmes types de travaux peuvent ainsi, selon les circonstances – par exemple en fonction de l'affectation des locaux (commerciale ou habitation) ou du standing (Wermelinger, n. 115 ad art. 712a CC) –, être englobés dans l'une ou l'autre de ces catégories (ATF 130 III 441 consid. 3.3 [construction d'un spa dans le cadre d'un appart'hôtel quatre étoiles]; arrêt 5A_798/2010 du 20 décembre 2011 consid. 3.2; Meier-Hayoz, n. 61 ad art. 647 CC et n. 22 ad art. 647c CC). Dans le cas particulier, compte tenu du standing du parking, destiné pour l'essentiel à des actionnaires/"locataires" de "M_____" (cf., supra, consid. 2.1), l'installation fixe de deux caméras peut être considérée comme des travaux utiles, lesquels peuvent être entrepris moyennant l'accord de la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (cf. art. 647d al. 1 CC). Dès lors qu'il a été circonscrit en fait (cf., supra, consid. 2.9.3) que la communauté avait, à la majorité des membres et des parts, autorisé, respectivement ratifié l'éventuelle décision préalable de l'administrateur d'installer lesdites caméras, dame X_____ ne peut se prévaloir d'aucune atteinte illicite à ses droits de copropriétaire de la parcelle n° xxx1.

5.2.4 La demanderesse a en outre pris des conclusions tendant à ce que Y_____ ôte le raccordement électrique des maisonnettes au tableau d'alimentation du garage (4°), évacue tout le matériel entreposé sur les parties communes de celui-ci et remette les lieux en état (5°). Comme il a été arrêté en fait que l'existence actuelle, ou la répétition imminente, de ces actes d'usurpation n'avait pas été établie par la demanderesse (cf., supra, consid. 2.9.4 et 2.9.5), les conclusions correspondantes en cessation du trouble, respectivement en rétablissement de l'état antérieur, ne peuvent être qu'écartées.

6. La demanderesse a réitéré, en instance d'appel, ses conclusions tendant à ce qu'il soit impartie au défendeur un délai raisonnable pour s'exécuter et à ce qu'il soit faite interdiction à l'intéressé, sous la menace des sanctions prévues à l'article 292 CP, d'utiliser le toit du garage et les constructions qui y sont érigées à son seul profit ou pour les mettre à disposition de tiers.

6.1 Traditionnellement, l'exécution forcée s'envisage de quatre manières différentes : la contrainte indirecte (1°), par laquelle on tente de convaincre le débiteur de la prestation de se conformer par lui-même à la décision au fond, en instillant chez lui la crainte des sanctions auxquelles il s'expose s'il persiste dans son refus, ce qui s'opère par la menace des sanctions pénales (art. 343 al. 1 let. a CPC) ou pécuniaires (art. 343 al. 1 let. b et c CPC); la contrainte directe (2°), par laquelle on use de la force publique aux fins d'exécuter la décision au fond contre la volonté de la partie succombante; la mesure de substitution (3°), par laquelle un tiers est chargé d'exécuter la prestation en lieu et place du débiteur récalcitrant (art. 343 al. 1 let. e CPC); enfin, la conversion (4°) de la prestation non pécuniaire en une prestation d'argent, souvent envisagée comme une "ultima ratio", c'est-à-dire lorsque aucune des solutions précédentes ne permet d'aboutir à une exécution en nature (Jeandin, n. 4 ad art. 343 CPC; Zinsli, in Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 343 CPC). Le prononcé de mesures d'exécution forcée ne présuppose, dans le cadre de la contrainte indirecte (cf. art. 343 al. 1 let. a à c CPC), qu'une simple requête de la partie victorieuse. Il n'est pas nécessaire en revanche que celle-ci sollicite une mesure d'exécution déterminée; il appartient au tribunal de décider d'office quelle mesure doit trouver application dans le cas particulier (Kofmel Ehrenzeller, in Oberhammer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2^e éd., 2014, n. 4 ad art. 343 CPC). La mesure prévue à l'article 343 al. 1 let. a CPC prévoit la menace de la peine prévue à l'article 292 CP : celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents, sera puni d'une amende (dont le montant maximal est de 10'000 fr. [cf. art. 106 CP]). Cette amende revêt un caractère pénal; plus que l'amende elle-même, c'est bien souvent la perspective d'une condamnation qui ébranle le débiteur récalcitrant et l'amène à s'exécuter. Cette mesure est fréquemment utilisée pour convaincre le débiteur de respecter des obligations de faire ou de s'abstenir (Jeandin, n. 11 ad art. 343 CPC; cf. ég. Hohl, op. cit., p. 334, no 1827 et les réf., notamment à l'arrêt 5A_629/2009 du 25 février 2010 consid. 1.1).

L'exécution par substitution (cf. art. 343 al. 1 let. e CPC) se justifie lorsque la prestation à exécuter par le débiteur (par ex., aménager l'assiette d'une servitude ou couper un arbre) peut l'être aisément par un tiers (Jeandin, n. 17 ad art. 343 CPC; Zinsli, n. 30 ad art. 343 CPC). Une mesure de substitution n'est ordonnée, afin de respecter le principe de la proportionnalité, que lorsque la contrainte indirecte (i.e. les mesures selon l'art. 343 al. 1 let. a à c CPC) est demeurée sans effet et que la contrainte directe (art. 343 al. 1 let. d CPC) n'est pas possible (Kofmel Ehrenzeller, n. 13 ad art. 343 CPC).

6.2 Dans le cas particulier, la demanderesse sollicite la prise de mesures d'exécution, tendant, d'une part, à ce que le défendeur vide les maisonnettes dans un délai raisonnable – à peine d'exécution par substitution –, d'autre part, à ce qu'il soit fait interdiction à l'intéressé d'utiliser le toit du garage et les constructions qui s'y trouvent à son seul profit ou de le mettre à disposition de tiers. Il s'agit là d'injonctions classiques dans le domaine des droits réels, aptes à atteindre leur but, c'est-à-dire à empêcher la continuation de l'atteinte. On ne discerne par ailleurs pas, sous l'angle du principe de la proportionnalité, quelle autre mesure moins incisive pourrait être ordonnée en l'état.

Partant, il est imparti à Y_____ un délai de trois mois, dès l'entrée en force exécutoire du présent jugement, pour vider les maisonnettes érigées sur ledit toit des biens mobiliers qui s'y trouvent; à défaut, la demanderesse sera autorisée à procéder à l'exécution par substitution (cf. art. 98 CO), aux frais du défendeur. Dans le même délai, celui-ci remettra à dame X_____ une clef du portail afin qu'elle puisse accéder librement au toit du garage collectif.

Il est par ailleurs fait interdiction à celui-ci d'utiliser le toit du garage sis sur la parcelle n° xxx1 de la commune de F_____ à son seul profit ou de mettre les aménagements qui s'y trouvent à disposition de tiers, sous la menace de la sanction prévue à l'article 292 CP, au terme duquel "[c]elui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents, sera puni de l'amende" (d'un montant de 10'000 fr. au maximum; cf. art. 106 al. 1 CP).

7. Il s'ensuit l'admission partielle de l'appel. Le jugement de première instance est réformé dans le sens qui précède (cf., supra, consid. 5.2.1 et 6.2). Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité (cf., supra, consid. 3.2, 5.2.3 et 5.2.4).

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). En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsque aucune partie n'obtient entièrement raison, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Cette disposition correspond pour l'essentiel aux principes généralement suivis par les procédures civiles cantonales jusqu'en 2010 (arrêt 5D_15/2013 du 5 février 2013 consid. 4.3.2). Ainsi, l'article 107 al. 1 let. a CPC, fortement inspiré de l'ancien § 64 ZPO/ZH et de l'article 252 al. 2 CPC/VS, dispose que le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque le demandeur obtient gain de cause sur le principe de ses conclusions mais non sur leur montant, celui-ci étant tributaire de l'appréciation du tribunal ou difficile à chiffrer (Tappy, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 107 CPC).

8.1 Vu le sort de l'appel, qui est partiellement admis, il y a lieu de modifier la répartition des frais de première instance dont le montant, par 18'000 fr. (11'680 fr. 60 [émolument, variant entre 4500 fr. et 15'000 fr. en cas de valeur litigieuse entre 100'001 fr. et 200'000 fr.; cf. art. 16 LTar] + 6319 fr. 40 [débours]), n'est pour sa part pas contesté (jugement entrepris, consid. 4, p. 16). Initialement, la demanderesse a pris des conclusions tendant, pour l'essentiel, à la suppression pure et simple des aménagements réalisés prétendument sans droit par le défendeur, avant de prendre, au stade du mémoire-réplique, des conclusions subsidiaires visant à la suppression du trouble. En définitive, la demanderesse n'a obtenu gain de cause qu'en ce qui concerne le fait, pour le défendeur, d'avoir à garantir à la demanderesse le libre accès au toit du garage – après constat de l'absence de droit préférentiel accordé par l'ensemble des copropriétaires à l'intéressé –, et de devoir vider les maisonnettes érigées sur le toit des biens mobiliers qu'elles abritent.

Pour sa part, le défendeur s'est constamment opposé à toutes les conclusions de la demande, se comportant comme s'il était demeuré l'unique propriétaire de la parcelle n° xxx1. Dans ces circonstances, et en tenant compte notamment des modifications des conclusions de la demanderesse intervenues en première instance (cf. RVJ 2008

p. 237 consid. 2a), il se justifie de répartir les frais par moitié entre les intéressés : 9000 fr. sont mis à la charge de la demanderesse – montant entièrement couvert par les avances effectuées par celle-ci, à concurrence de 18'000 fr. (11'000 fr. [p. 96 et 106] et 7000 fr. [p. 445 s.]) –, et 9000 fr. à celle du défendeur, qui a versé 11'000 fr. d'avance (p. 98). Quant au greffe du tribunal de première instance, il restituera aux parties le solde des avances, soit 9000 fr. (18'000 fr. - 9000 fr.) à la demanderesse et 2000 fr. (11'000 fr. - 9000 fr.) au défendeur.

Vu le sort des frais, et tenant compte de l'activité pour l'essentielle identique déployée par leur conseil, chaque partie supporte ses frais d'intervention en première instance.

8.2 L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar), compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (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 5000 francs.

En appel, chaque partie a quasiment repris ses conclusions telles que formulées lors du débat final devant la juridiction de première instance, sous réserve du fait que l'appelante n'a plus sollicité la démolition du mur soi-disant érigé sur une partie commune (cf., supra, let. A et B). Compte tenu du sort réservé à l'appel, l'émolument est réparti, à l'instar des frais de première instance (cf., supra, consid. 8.1), par moitié entre les parties, soit à raison de 2500 fr. chacun. L'appelé et défendeur remboursera ainsi à l'appelante et demanderesse son avance de frais d'appel à concurrence de 2500 francs.

Vu les principes exposés supra (cf. consid. 8.1) et le sort final des frais, chaque partie supporte également ses propres frais d'intervention en procédure d'appel.

Par ces motifs,

Prononce

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

1. L'action en cessation du trouble de X_____ à l'encontre de Y_____ est partiellement admise.
2. Ordre est donné à Y_____ de vider intégralement les maisonnettes érigées sur le toit dudit garage des biens mobiliers qui s'y trouvent.
3. Il est impartit à Y_____ un délai de trois mois, dès l'entrée en force du présent jugement pour s'exécuter conformément à l'injonction figurant sous chiffre 2 du présent jugement; à défaut, X_____ est autorisée à procéder à l'exécution par substitution, aux frais de Y_____. Dans le même délai, celui-ci remettra à celle-là une clef afin qu'elle puisse ouvrir le portail sis, à l'ouest de la parcelle n° xxx1, sur la parcelle n° xxx4.
4. Il est fait interdiction à Y_____ d'utiliser le toit du garage érigé sur la parcelle n° xxx1 de la commune de F_____ et les constructions qui s'y trouvent à son seul profit ou de les mettre à disposition de tiers, à peine d'encourir la sanction prévue par l'article 292 CP, qui prescrit que celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende d'un montant maximal de 10'000 francs.
5. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.
6. Les frais judiciaires, fixés à 23'000 fr. (frais de première instance : 18'000 fr.; frais d'appel : 5000 fr.), sont mis à la charge de X_____ à concurrence de 11'500 fr. (9000 fr. [première instance] + 2500 fr. [appel]) et de Y_____ à raison de 11'500 fr. (9000 fr. [première instance] + 2500 fr. [appel]), qui versera à celle-là 2500 fr. à titre de restitution d'avance.
7. Chaque partie supporte ses frais d'intervention en justice, tant en première qu'en seconde instance cantonale.

Sion, le 4 décembre 2014