

C1 21 113

JUGEMENT DU 1^{er} MARS 2023

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Stéphane Spahr, juge suppléant; Céline Gaillard, greffière;

en la cause

X _____, à A _____, défendeur et appelant, représenté par M^e Sébastien Fanti, avocat à Sion,

contre

Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, à B _____, demanderesse et appelée, représentée par M^e Frédéric Pitteloud, avocat à Sion.

(art. 648 al. 1 CC; propriété par étages, usage d'une partie commune)

appel contre le jugement du juge de C _____ du 10 mars 2021

Procédure

A. Par mémoire-demande du 14 septembre 2018, la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ a ouvert action contre X _____ devant le tribunal du district de C _____ en prenant les conclusions suivantes :

- "1. La demande est admise.
2. Il est ordonné au propriétaire de la PPE xxx1, xx/xxxx de la parcelle xx1, plan y1 avec droit exclusif sur le dépôt xxx au sous-sol, de l'utiliser conformément à sa destination, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
3. Il est ordonné au propriétaire de la PPE d'effectuer les travaux nécessaires de remise en état, en supprimant tout élément la rendant habitable, notamment la partie sanitaire, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
4. Il est ordonné au propriétaire de la PPE d'enlever la boîte aux lettres installée dans les parties communes de l'immeuble, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
5. Si X _____ ne respecte pas les injonctions contenues dans le jugement, la communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle xx1, plan y1, nom local B _____, commune de C _____, est autorisée à entreprendre tous travaux utiles, aux frais du propriétaire de la PPE.
6. X _____ est condamné à payer à la communauté de[s] copropriétaire[s] d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle xx1, plan y1, nom local B _____, commune de C _____, la somme de 3'442 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2018, à titre d'arriérés de charges dues au 31 décembre 2017.
7. X _____ est condamné à payer à la communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle xx1, plan y1,, nom local B _____, commune de C _____, la somme de 1'440 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 18 mai 2017 sur 369 fr. 35, dès le 2 juin 2017 sur 357 fr. 20, dès le 4 juin 2017 sur 357 fr. 20 et dès le 11 juin 2017, à titre de dommages-intérêts en lien avec les factures de G _____ Sàrl 2017.
8. Les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une équitable indemnité de dépens en faveur de la communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle xx1, plan y1,, nom local B _____, commune de C _____, sont mis à la charge de M. X _____, respectivement du propriétaire de la PPE."

Au terme de sa détermination du 12 novembre 2018, X _____ a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens à la charge de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____.

Dans son écriture de duplique du 28 janvier 2019, en réponse à la réplique de la demanderesse du 7 janvier précédent, le défendeur a maintenu ses précédentes conclusions.

B. Lors des débats d'instruction du 9 mai 2019, les parties ont proposé leurs moyens de preuve et confirmé leurs précédentes conclusions. Le 14 juin 2019, le juge C _____ (ci-après : le juge de district) a notifié son ordonnance de preuves aux parties.

L'instruction a consisté notamment en la déposition du défendeur, en l'audition de témoins, en le dépôt de pièces et en une inspection des lieux.

Au terme de la séance en preuves du 10 septembre 2020, les parties ont renoncé d'un commun accord aux plaidoiries orales et requis le dépôt de plaidoiries écrites.

Dans son "mémoire-conclusions" du 30 octobre 2020, la demanderesse a modifié ses conclusions comme suit :

- "1. Il est ordonné à X _____ d'utiliser la PPE n° xxx1, xx/xxxx de la parcelle de base n° xx1, plan y1,, avec droit exclusif sur le dépôt xxx au sous-sol, conformément à sa destination, à savoir comme dépôt, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
2. Il est ordonné à X _____ d'effectuer les travaux nécessaires de remise en état, en supprimant tout élément permettant une utilisation autre que comme dépôt, notamment le WC, la douche et la cuisine, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
3. Il est ordonné à X _____ d'enlever la boîte aux lettres installée dans les parties communes de l'immeuble, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
4. Si X _____ ne respecte pas les injonctions contenues dans le jugement, la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle de base n° xx1, plan y1, nom local 'B _____', commune de B _____, est autorisée à entreprendre tous travaux utiles, aux frais de X _____.
5. X _____ est condamné à payer à la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle de base n° xx1, plan y1,, nom local 'B _____', commune de B _____, la somme de 3'442 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2018, à titre d'arriérés de charges dues au 31 décembre 2017.
6. Les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une équitable indemnité de dépens en faveur de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, parcelle de base n° xx1, plan y1,, nom local 'B _____', commune de B _____, sont mis à la charge de X _____."

C. Au terme de son jugement du 10 mars 2021, le juge de district a prononcé le dispositif suivant :

"1. X _____ est astreint à supprimer le raccordement d'eaux usées installé, depuis le local xxx sur la conduite de la buanderie, ainsi qu'à effectuer les travaux de remise en état de la buanderie et de ladite conduite, dans les trente jours suivant l'entrée en force du présent jugement, sous les sanctions de l'art. 292 CP qui prévoit :

'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.'

2. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ la somme de 3442 fr. 85 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 mai 2018.
3. Toute autre et plus ample conclusion est rejetée.
4. Les frais, par 4000 fr., sont mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, mais à l'exclusion de X _____, à concurrence de 2000 fr. et de X _____, à concurrence de 2000 francs.
5. X _____ versera 1650 fr. à la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, en remboursement de ses avances."

D. Par écriture du 29 avril 2021, X _____ a interjeté appel à l'encontre dudit jugement auprès de l'autorité de céans, en présentant les conclusions suivantes :

"Préalablement :

1. L'appel est recevable à la forme.

Principalement :

2. Réformer le jugement du 10 mars 2021 en ce sens que :
 - a. les chiffres 1 et 5 de son dispositif sont purement et simplement annulés ;
 - b. le chiffre 4 est modifié comme suit : Les frais par CHF 4'000.- sont à la charge de la communauté des propriétaires d'étage de l'immeuble Y _____.

Subsidiairement :

3. Annuler le jugement du 10 mars 2021.
4. La cause est renvoyée à l'instance inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

En tout état :

5. Avec suite de frais et dépens, à charge exclusive de la partie adverse.".

Au terme de son écriture de réponse du 18 juin 2021, la partie demanderesse a conclu au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens à la charge de l'appelant.

Par pli du 15 juillet 2021, X _____ a fait valoir des "[o]bservations spontanées" en lien avec la réponse de la partie adverse.

SUR QUOI LE JUGE

I. Préliminairement

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance, de nature patrimoniale, sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions se monte à 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

La valeur litigieuse se détermine au regard des conclusions restées litigieuses devant l'autorité de première instance (cf. not. art. 91 al. 1 CPC). La valeur litigieuse de la présente cause, arrêtée à 30'000 fr. par le juge de district (cf. jugement entrepris, consid. 8 *in fine*; cf. ég. dossier, p. 12 et 131) et non contestée par les parties, dépasse le seuil restreignant la recevabilité de l'appel. Remis à la poste le 29 avril 2021, l'appel interjeté contre le jugement notifié à la partie défenderesse le 15 mars 2021, a été déposé en temps utile, compte tenu de la règle de l'article 145 al. 1 let. a CPC (suspension du délai du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus).

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Sous l'angle de la compétence matérielle, puisque la procédure simplifiée trouvait application en première instance (cf. art. 243 al. 1 CPC), la présente cause peut ressortir en appel à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC).

1.3 La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1). Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles du raisonnement de celui-ci. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, *in* RSPC 2015, p. 52 sv., et 4A_97/2014 précité consid. 3.3; cf. ég. arrêt 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, *in* SJ 2018 I p. 21 sv.).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel examine avec un plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le tribunal de première instance (REETZ/THEILER, *in* Sutter-Somm et al. [édit.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3^e éd., 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, *Procédure civile*, T. II, 2^e éd., 2010, nos 2267, 2396 et 2416; ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Elle 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, *Commentaire romand, Code de procédure civile*, 2^e éd., 2019, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas

de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC) contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); elle ne revoit les constatations de fait que si celles-ci sont remises en cause (HOHL, op. cit., n° 2400).

1.5 Conformément à l'article 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves mises en œuvre en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider la mise en œuvre de toutes autres preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; cf. ég. REETZ/HILBER, *in* Sutter-Somm et al. [édit.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3^e éd., 2016, n. 47 ad art. 316 CPC). L'article 316 al. 3 CPC ne confère cependant pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'article 8 CC ou, dans certains cas, de l'article 29 al. 2 Cst. féd., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; cf. ég. ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; arrêt 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1).

En l'espèce, le défendeur requiert l'interrogatoire des parties en procédure d'appel et l'audition de témoins. Il semble toutefois s'agir plus d'une clause de style que d'une réelle requête; en effet, l'intéressé ne motive pas son offre de preuve et n'indique pas quels témoins seraient concernés. Ces moyens, qui ne sont au demeurant pas nécessaires au traitement de l'appel (étant précisé que les principaux intéressés ont été entendus par le juge de première instance), ne seront dès lors pas mis en œuvre.

X _____ a déposé deux pièces nouvelles en annexe à son appel, soit un courriel qu'il a adressé le 23 avril 2021 à l'administrateur D _____ ainsi qu'un devis daté du 27 avril 2021 relatif notamment au coût de démontage du sani-broyeur installé dans son unité d'étage. Ces deux pièces sont recevables en application de l'article 317 al. 1 let. b CPC.

1.6 L'appel a un effet suspensif, qui n'intervient que dans la mesure des conclusions prises (art. 315 al. 1 CPC). Le jugement entrepris entre, partant, en force de chose jugée et devient exécutoire à raison de la partie non remise en cause du dispositif (JEANDIN, n. 3 ad art. 310 CPC). En l'espèce, l'appelant n'a pas entrepris les chiffres 2 et 3 du dispositif du prononcé attaqué; ceux-ci sont ainsi en force formelle de chose jugée, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les examiner en appel.

II. Statuant en fait et considérant en droit

2. En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et ne sont pas expressément contestés (cf. à ce propos, *infra*, consid. 3), les faits arrêtés en première instance, complétés sur certains points, peuvent être présentés comme suit.

2.1 Situé sur la parcelle n° xx1 de la commune de B _____, l'immeuble Y _____ est soumis au régime de la propriété par étages.

Dans l'acte constitutif de propriété par étages instrumenté le 25 février 2005, l'unité d'étage n° xxx1 est décrite de la manière suivante :

"PPE no xxx1
avec droit exclusif sur le dépôt xxx au sous-sol
Quote-part xx/xxxx^{ème}".

Annexé à cet acte, un récapitulatif des différentes parties de l'immeuble décrit l'unité d'étage en question comme étant un "dépôt" sis au "sous-sol".

En vertu de l'article 6 du règlement d'utilisation et d'administration de la propriété par étages (ci-après : règlement), les unités d'étages doivent être "utilisées conformément à la destination mixte du bâtiment en PPE, soit usage des PPE comme logements ou locaux commerciaux. Toute autre utilisation des unités d'étages causant des nuisances excessives et dommageables à la communauté PPE comme telle ou à plusieurs copropriétaires est interdite".

2.2 Utilisée par plusieurs propriétaires d'étages, la buanderie de l'immeuble constitue une partie commune, comme d'ailleurs les "installations et conduites qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif d'une part de copropriété ou qui desservent l'ensemble du bâtiment jusqu'aux raccordements faisant l'objet de la jouissance collective" (cf. art. 9 du règlement).

La buanderie et le local xxx sont contigus (dossier, p. 46 au verso).

2.3 X _____ est propriétaire de l'unité d'étage n° xxx1 depuis le 1^{er} mars 2012.

Selon la demanderesse, l'intéressé a "transformé le dépôt en studio d'habitation, notamment en créant un sanitaire qu'il a raccordé au réseau d'eaux usées de la buanderie de l'immeuble" (all. n° 10; contesté), sans l'accord préalable de la communauté des propriétaires d'étages.

Lors de sa déposition, X _____ a fourni les informations suivantes en lien avec la transformation de son unité d'étage : "La première étape des travaux a consisté à évacuer le grand lavabo de boucherie qui était raccordé sur un tuyau 110 millimètres dans la buanderie. (...) J'ai alors commis la première gaffe de transformer ce local en studio. A l'époque, en effet, je pensais que je n'avais pas besoin d'une autorisation puisqu'il s'agissait de travaux en intérieur. J'ai en particulier installé une douche et un WC que j'ai raccordé sur la conduite de la buanderie au moyen de l'ancien raccordement du lavabo de boucherie. J'ai également installé une cuisine avec un évier également raccordé comme les sanitaires." (dossier, p. 349, rép. ad quest. 63).

Lorsque X _____ a acquis son unité d'étage, celle-ci était séparée d'un cabinet vétérinaire, exploité au rez-de-chaussée, par de simples planches. Les propriétaires concernés ont décidé d'obturer cette ouverture par de la maçonnerie.

L'accès au local xxx s'effectue par un escalier extérieur.

2.4 Le 2 octobre 2012, la société H _____ SA, administratrice de la propriété par étages, a adressé la lettre recommandée suivante à X _____ (dossier, p. 59) :

"Par la présente, nous vous informons que plusieurs plaintes nous sont parvenues au sujet du local acheté dans l'immeuble susmentionné.

Il semblerait que vous ayez modifié l'affectation du dépôt PPE n° xxx1 en appartement. (...)

De plus, vous avez raccordé les eaux usées de cet appartement aux eaux usées de la buanderie. Cela pose un problème, puisque ces eaux usées sont déversée[s] dans une fosse dans une cave d'un copropriétaire et qu'une pompe les transfère dans les égouts. Or, cette pompe n'a pas été prévue pour les matières fécales et autres déchets résultants de l'habitation du sous-sol.

Selon notre entretien téléphonique, nous prenons note de votre désir de régulariser cette situation et que vous souhaitez payer les charges de l'immeuble non plus comme un dépôt, mais comme un appartement en proportion de votre surface de 40 m². (...)

Nous vous demandons de nous remettre les plans de modification de ce dépôt en studio, de demander l'autorisation de la Commune de B _____ et bien entendu d'avoir un accord de l'unanimité des copropriétaires.

(...)"

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la propriété par étages du 11 mars 2013 mentionne notamment ce qui suit en lien avec le problème soulevé par l'administratrice dans sa lettre 12 octobre 2012 (point n° 8) :

"Les copropriétaires décident de mettre en charge de M. X _____ la facture de l'entreprise I _____ (Fr. 298.90) qui est intervenue pour déboucher la pompe qui se trouve dans les caves. Les copropriétaires se plaignent également de l'odeur. En effet, depuis que le dépôt est habité et qu'une toilette est raccordé à cette fosse qui se trouve dans la cave, des odeurs d'égouts se répandent dans tous les couloirs de l'immeuble. Les copropriétaires demandent à l'administrateur d'écrire à l'administration communale et à M. X _____ pour les informer de ce problème qui gêne tous les habitants de l'immeuble. Les copropriétaires demandent également que la fosse soit désinfectée suite à la remise en état du dépôt."

Dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, tenue le 18 novembre 2013, figurent les explications suivantes relatives à ce même objet (point n° 3) :

"M. X _____ a modifié la sortie des toilettes. Ces eaux usées sont directement mises dans la colonne utilisée par les appartements. De ce fait, il n'y a plus d'eau des toilettes dans l'écoulement qui arrive dans la fosse qui se trouve dans une cave (Rue E _____).

(...) Suite à une discussion fournie, les copropriétaires décident de ne pas donner de préavis favorable à la modification du local du sous-sol. Ils demandent à M. X _____ de remettre en état le dépôt du sous-sol."

2.5 Lors de son audition en qualité de témoin, le concierge de l'immeuble Y _____, F _____, a relevé que X _____ avait entrepris les travaux de transformation de son unité d'étage sans solliciter la moindre autorisation. L'évacuation des eaux usées des toilettes intervenait "dans la même fosse que celle récoltant les eaux usées de la buanderie". De ce fait, "il régnait une odeur insupportable dans la buanderie et dans la cage d'escalier. Cette odeur s'infiltrait jusque dans la deuxième partie du bâtiment". X _____ avait ensuite "modifié son installation pour se brancher sur la conduite d'évacuation des égouts du bâtiment, ce qui a amélioré la situation". La pompe d'évacuation avait dû être changée puisqu'elle n'avait pas été prévue "pour évacuer des matières solides". Le témoin a constaté, à plusieurs reprises, "des refoulements d'eau dans la buanderie" et des dysfonctionnements de la pompe. Il avait dû avoir recours à l'entreprise G _____ Sàrl "pour évacuer l'eau, y compris de la fosse" jusqu'aux travaux correctifs entrepris par X _____. Il a également remarqué la présence d'une

"matière visqueuse dans la fosse" et en a déduit que celle-ci "doit toujours récolter l'eau de la douche et de la cuisine du dépôt". Il n'avait "pas vérifié le tracé des conduites", depuis que X _____ s'était "raccordé aux égouts du bâtiment" (dossier, p. 269 ss).

Quant à l'administrateur D _____ (de la société H _____ SA), il a confirmé que X _____ avait entrepris les travaux de transformation sans solliciter l'accord des propriétaires d'étages (dossier, p. 341, rép. ad quest. 14). Il a relevé que, à la suite des "travaux entrepris en 2015-2016 pour rendre étanche la fosse, il n'y a[vait] plus eu de plainte concernant les odeurs"; c'est environ à cette période que X _____ avait "raccordé les toilettes du local directement sur la conduite d'égouts qui passe au sommet de la buanderie" (dossier, p. 342, rép. ad quest. 20). Il a souligné que, "[s]elon l'entreprise qui avait remplacé la pompe, l'ancienne pompe n'était pas prévue pour évacuer des matières fécales". La nouvelle installation "devait permettre l'évacuation" de telles matières (dossier, p. 347, rép. ad quest. 54).

Avant les travaux de transformation réalisés par X _____, le local xxx était vraisemblablement équipé d'un lavabo "raccordé à l'évacuation d'eau des appareils de la buanderie" (dossier, p. 347, rép. ad quest. 56 sv.).

2.6 X _____ a expliqué qu'en 2015, lors de la réalisation des travaux de remplacement de la pompe notamment en raison des problèmes d'odeurs, il avait "fait installer un sani-broyeur dans les toilettes du local, sous le lave-linge", et "fait modifier le raccordement des sanitaires pour déverser les eaux usées directement dans la conduite des eaux usées" située dans la buanderie; "excepté le problème lié au raccordement initial sur la conduite 110 millimètres", il n'avait rencontré aucune autre difficulté relative aux travaux exécutés (dossier, p. 349 sv., rép. ad quest. 63 sv.).

2.7 Lors de l'inspection des lieux, le juge de district a constaté qu'une conduite provenant de la pièce d'eau (WC et douche) aménagée dans le local xxx traverse le haut du mur séparant l'unité d'étage n° xxx1 de la buanderie pour être raccordée sur l'une des conduites installées dans celle-ci. Les eaux usées de ladite unité sont évacuées directement "dans l'écoulement principal des égouts du bâtiment qui passe au sommet de la buanderie". Quant aux eaux usées de la buanderie (avec écoulement au bas de la pièce), elles aboutissent "dans une fosse située dans un local fermé. La fosse est équipée d'une pompe qui renvoie les eaux usées dans l'écoulement principal du bâtiment".

A cette occasion, les parties ont signalé l'existence de deux "prises sur le robinet d'alimentation de la buanderie" : l'une pour alimenter l'unité d'étage du défendeur en eau chaude et l'autre pour amener de l'eau froide dans le sani-broyeur installé dans cette unité d'étage. Celle-ci bénéficie par ailleurs d'une autre "arrivée d'eau froide" (dossier, p. 170 sv.).

2.8 Le local xxx n'est plus utilisé comme habitation. Les locataires actuels dudit local y exploitent un salon de massage et de bien-être.

2.9 Le 23 avril 2021, X _____ a adressé le courriel suivant à D _____ :

"Je me réfère à notre entretien téléphonique d'hier concernant l'objet visé en titre [Local xxx - Installation du sani-broyeur].

Avec ces lignes, je sollicite à ce que la PPE autorise, jusqu'à la prochaine AG, l'installation comprenant le branchement du sani-broyeur de mon local xxx à la conduite commune des eaux usées du bâtiment.

J'expose avec ces lignes qu'une remise en état antérieure, comme le prescrit le jugement du 10 mars dernier, risque très fortement d'engendrer les inconvénients et désagréments pour l'entier des copropriétaires.

La remise en état consisterait au retrait pur et simple du sani-broyeur et de sa pompe installé a mes frais en 2015 afin de solutionner le problème d'odeurs suite aux nombreuses remarques des copropriétaires (voir nos divers échanges mail à ce sujet). Les eaux usées de mon local, sans être broyées, seraient alors à nouveau déversées directement par l'écoulement initialement existant dans la fosse comme cela était le cas en 2011 lorsque j'ai acquis la propriété.

Depuis de nombreuses années, le dit bâtiment est raccordé au réseau des eaux usées communale[s]. Dès lors, le contenu de la fosse n'est plus vidé par les camions citerne comme autre fois. Il devrait ainsi être évacué par la pompe vétuste de l'immeuble, alors qu'actuellement le sani-broyeur rec[ue]ille directement les eaux usées de mon local et les propulse dans les canalisations communales hors du bâtiment.

En l'absence de sani-broyeur et de sa pompe, il existe un risque important que la pompe de l'immeuble retombe en panne et n'arrive plus à évacuer les eaux usées.

Il vous est enfin connu que la fosse n'est pas 100 % étanche, si bien que des odeurs incommo-dantes pourraient à nouveau émaner dans la buanderie et dans l'immeuble entier.

Vu ce qui précède, je sollicite à ce que la PPE autorise et accepte l'installation telle qu'elle est branchée en l'état.

(...)"

Selon l'appelant, il n'a reçu aucune réponse à ce message. Il a demandé "un devis de remise en ordre par un installateur sanitaire", qui a chiffré cette opération à 1500 francs.

3. Selon l'appelant, le premier juge a procédé à une constatation inexacte des faits "en retenant qu'en raison du dimensionnement des canalisations de la buanderie, l'apport complémentaire d'eaux usées a occasionné des dysfonctionnements réguliers".

Il ressort toutefois clairement des actes de la cause que les premiers travaux de transformation accomplis par X _____ ont généré des nuisances dans l'immeuble, en particulier des odeurs nauséabondes. On ne voit pas en quoi le juge de district aurait constaté les faits de manière inexacte sur ce point.

Certes, la mise en place d'un sani-broyeur avec l'installation d'une nouvelle pompe a permis de "régularis[er]" la situation. Il n'empêche que X _____ a percé le mur de la buanderie et opéré des branchements sur les conduites de la buanderie sans solliciter l'accord des autres propriétaires d'étages. Se pose la question de la licéité d'un tel comportement.

4.1 De l'avis du premier juge, les travaux de branchement réalisés par l'appelant constituent des travaux somptuaires, puisqu'ils ne bénéficient qu'à lui seul, "exécutés, partiellement, sur les parties communes". Comme ils n'ont pas été autorisés par l'ensemble des propriétaires d'étages (art. 647e CC), ils doivent être qualifiés d'illicites, indépendamment de la gêne qu'ils occasionnent. Le juge de district a dès lors ordonné la suppression du raccordement d'eaux usées installé par l'appelant sur la conduite de la buanderie et condamné celui-ci à effectuer les travaux de remise en état de ce local commun et de ladite conduite.

Selon X _____, en prescrivant la suppression du raccordement d'eaux usées installé par ses soins sur la conduite de la buanderie ainsi que de la pompe et du sani-broyeur, le premier juge a violé l'article 712a al. 2 CC. Une telle solution restreint "son pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager son local xxx alors qu'il ne gêne "aucunement l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, ni n'entrave leur utilisation ou n'en modifie l'aspect extérieur".

4.2 En vertu de l'article 712b al. 2 ch. 3 CC, un propriétaire d'étage ne peut pas acquérir de droit exclusif sur les ouvrages ou installations qui servent également aux autres

propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux. Le but de l'affectation aux parties communes des éléments servant aussi à l'usage des autres propriétaires d'étages est la protection de chacun d'eux contre la mainmise d'un seul ou de certains d'entre eux. Il n'est pas nécessaire que l'installation serve à tous les propriétaires d'étages. Ainsi, une buanderie utile aux unités d'étages d'habitation mais non aux locaux commerciaux dans un bâtiment mixte conserve son statut de partie commune. Par ailleurs, la qualification ne dépend pas de l'usage concret mais de la possibilité d'utilisation objective par les autres propriétaires d'étages (AMOOS PIGUET, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 15 sv. ad art. 712b CC et les réf.).

Les conduites qui desservent des locaux communs ou plusieurs unités d'étages constituent des parties communes au sens de l'article 712b al. 2 ch. 3 CC. Ce n'est qu'à partir de l'endroit où elles se séparent des conduites collectives et où elles ne concernent plus qu'une unité déterminée qu'elles deviennent privatives (WERMELINGER, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, thèse Fribourg 1992, p. 54; PRADERVAND-KERNEN, Les servitudes et la propriété par étages, *in* PPE 2015, p. 121 ss/149; cf. ég. MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum, 1988, n. 36 ad art. 712b CC; BOHNET/JÉQUIER, Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage, *in* PPE 2017, p. 1 ss/15, et, *supra*, consid. 2.2).

4.3 Un propriétaire d'unité d'étage peut bénéficier d'un droit d'usage particulier grâce à une servitude foncière ou personnelle. Il dispose alors d'un droit réel limité sur l'immeuble de base (WERMELINGER, La propriété par étages, 4^e éd., 2021, n. 162 ad art. 712a CC). Ainsi, lorsqu'il construit des installations sanitaires imposant la mise en place de nouvelles conduites d'arrivée et d'évacuation des eaux, il peut solliciter la constitution d'une servitude de conduite (art. 691 CC) grevant une autre part d'étage et/ou les parties communes (PICCININ, La propriété par étages en procès, thèse Fribourg 2015, p. 116 sv., n^{os} 242 sv., et les réf.; cf. ég. MENGIARDI, Die Errichtung von beschränkten dinglichen Rechten zugunsten und zulasten von Miteigentumsanteilen und Stockwerkeigentumseinheiten, thèse Berne 1972, p. 132). Une servitude créée à charge d'une unité d'étage concerne uniquement les propriétaires des unités d'étages en question (fonds servant et dominant).

4.4 Lorsqu'elle est constituée à charge des parties communes, la servitude grève l'immeuble de base, la qualité pour défendre appartenant alors à l'ensemble des propriétaires d'étages (PRADERVAND-KERNEN, Propriété par étages et droit de voisinage, *in* PPE 2017, p. 133 ss/164 sv.).

Wermelinger se demande "s'il est bien utile et licite" d'exiger, en pareille hypothèse, la constitution d'une servitude de conduite (cf. art. 691 CC) sur l'immeuble de base car le titulaire de l'unité d'étage est déjà "copropriétaire" dudit immeuble (WERMELINGER, n. 162 ad art. 712a CC). En effet, le propriétaire d'étage concerné peut jouir et user des parties communes dans la mesure compatible avec le droit des autres; il est en droit d'utiliser les parties communes conformément à leur destination (WERMELINGER, n. 143 ad art. 712a CC; cf. ég. arrêt 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.3). Un droit d'usage exclusif ou la constitution d'une servitude ne semble ainsi pas forcément nécessaire dès lors que les parties communes peuvent en principe être utilisées par les propriétaires d'étages dans les limites de leur destination, l'article 648 al. 1 CC étant applicable aux parties communes d'une propriété par étages (STEINAUER, Les droits réels, T. I, 6^e éd., 2019, p. 485, n° 1742; WERMELINGER, n. 144 ad art. 712a CC; PFÄFFLI, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2019, *in* Le notaire bernois, 2019, p. 169 ss/194). Les propriétaires d'étages peuvent ainsi utiliser simultanément certaines parties communes. Il suffit qu'en pareille hypothèse "chaque propriétaire d'étages s'en tienne à l'usage conforme à la destination et qu'il respecte les autres propriétaires d'étages et les installations communes mises à sa disposition" (WERMELINGER, n. 146 ad art. 712a CC).

4.5 Quant à son principe, le droit d'usage et de jouissance entre dans la sphère propre du propriétaire d'étage; celui-ci ne peut donc pas en être privé par une décision contraire des propriétaires d'étages (STEINAUER, op. cit., p. 486, n° 1745 et les réf.; PERRUCHOU, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 10 ad art. 648 CC). En vertu de l'article 648 al. 1 2^e phr. CC, le propriétaire d'étage a ainsi, en principe, l'usage et la jouissance des parties communes dans la mesure de sa quote-part (STEINAUER, op. cit., p. 486, n° 1747; cf. ég. art. 646 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étage bénéficie dès lors d'un droit exclusif, en vertu de l'article 712a CC, qui, sous réserve des restrictions légales (al. 2 et 3) et réglementaires (art. 712b al. 3 et 712g CC), lui permet d'utiliser, d'aménager et d'administrer librement les locaux de son unité d'étage; en sus, il dispose du droit d'utiliser les parties communes et de participer à l'administration de l'immeuble de base (cf. ATF 121 III 24 consid. 2a). Les droits d'usage et de jouissance de tous les intéressés ne s'excluent pas, mais existent parallèlement. Le régime de l'usage et de la jouissance doit offrir la garantie que les installations et aménagements communs puissent être utilisés par tous dans les limites de leur destination (ATF 116 II 275 consid. 3b). Pour l'exercice concret de son droit, le propriétaire d'étage doit s'entendre avec les autres (STEINAUER, op. cit., p. 486, n° 1745).

Le droit de jouissance et d'usage sur les parties communes ne peut ainsi s'exercer que "dans la mesure compatible avec le droit des autres", cette faculté étant déterminée par l'importance respective des quotes-parts. Dans cette mesure, chaque propriétaire d'étage ne doit pas être entravé dans son droit à l'utilisation des parties communes (PERRUCHOUD, n. 11 ad art. 648 CC et les réf. en note 33).

5.1 En l'espèce, X _____ a effectué un branchement sur la conduite des eaux usées de la buanderie dans le but d'évacuer les eaux usées de son unité d'étage. Il a également installé deux prises sur le robinet d'alimentation de la buanderie, l'une pour alimenter son local en eau chaude et l'autre pour amener de l'eau froide dans le broyeur (cf., *supra*, consid. 2.7). Avant de procéder à ces opérations de branchement, il n'a pas sollicité l'accord préalable des autres propriétaires d'étages et ne s'est pas entretenu avec eux à ce propos.

Il n'en demeure pas moins que, en sa qualité de propriétaire d'étage, le défendeur était en droit d'utiliser les parties communes et, à ce titre, de brancher notamment sa conduite d'évacuation des eaux usées sur celle de l'immeuble sise dans la buanderie. Cette conduite constitue une partie commune. En tant que propriétaire d'étage, X _____ en est "copropriétaire" (cf., *supra*, consid. 4.4). Il peut donc en user - soit s'en servir - dans une "mesure compatible avec le droit des autres" propriétaires d'étages (cf. art. 648 al. 1 *in fine* CC). Il ne peut être privé de cette faculté par une décision contraire prise à la majorité (cf. not., *supra*, consid. 4.5; STEINAUER, op. cit., p. 486, n° 1745 et les réf.; MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, Das Eigentum, 5^e éd., 1981, n. 1 ad art. 648 CC).

5.2 Il n'est pas établi en cause que le défendeur aurait utilisé la conduite d'évacuation des eaux usées sans se conformer à la destination de celle-ci et dans une mesure non compatible avec le droit des autres propriétaires d'étages. La demanderesse n'a notamment pas établi que l'intéressé aurait pu se connecter, sans frais excessifs, directement sur le réseau communal. Une telle connexion aurait sans doute nécessité de percer le mur extérieur de l'immeuble, qui constitue également une partie commune (cf. art. 712b al. 2 ch. 2 CC). L'inconvénient généré par le branchement et le percement du mur de la buanderie peut être qualifié de bénin, pour ne pas dire nul. Les autres propriétaires d'étages n'ont subi aucun dommage; ils ne le prétendent d'ailleurs pas. Ils ne présentent aucun argument pertinent qui leur aurait permis de s'opposer au raccordement.

En définitive, seuls les travaux de branchement, tout au plus, posent problème, puisque effectués sans accord préalable. Le fait d'utiliser la conduite commune grâce à la connexion réalisée ne transgresse toutefois pas le droit de propriété des autres propriétaires d'étages. En effet, le défendeur n'a fait qu'exercer son droit d'usage des parties communes, sans qu'on puisse lui reprocher de se servir de la conduite commune d'évacuation des eaux usées dans une mesure non compatible avec le droit des autres (depuis les travaux correctifs accomplis en 2015). L'injonction faite à l'intéressé par le premier juge de supprimer le raccordement réalisé et d'effectuer les travaux de remise en état de la buanderie, en particulier de la conduite d'évacuation des eaux usées, viole ainsi le droit de propriété du défendeur. Injustifiée, elle doit dès lors être purement et simplement être annulée (cf. ég. arrêt 5A_428/2008, 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 5).

Les règles des articles 647c ss CC ne changent rien à cet égard, puisqu'elles ne peuvent faire obstacle à ce que X _____ fasse usage de la conduite commune d'évacuation des eaux usées. Il n'est par ailleurs pas établi en cause que le raccordement aurait pu ou dû être opéré à un autre endroit et qu'il n'aurait pas été effectué dans le respect des règles de l'art.

5.3 Il n'est pas nécessaire de déterminer si X _____ devait solliciter la constitution d'une servitude, au sens de l'article 691 CC, pour faire passer sa conduite d'évacuation des eaux usées et ses deux conduites de desserte en eau froide et eau chaude dans la buanderie (cf. à ce propos, *supra*, consid. 4.2 sv.), cette question n'ayant pas été soulevée dans la présente procédure. Il appartiendra aux intéressés d'examiner si une application de l'article 691 CC se justifie, en l'espèce, et de régulariser, le cas échéant, la situation par la constitution d'une servitude de conduite à charge de l'immeuble de base, en faveur de l'unité d'étage n° xxx1.

6. L'appel doit, partant, être admis et le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, annulé.

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 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 s'applique également pour régler le sort des frais de seconde instance.

6.1 En l'espèce, la demanderesse n'obtient gain de cause qu'en ce qui concerne sa conclusion en paiement (cf. ch. 5 des conclusions de son "mémoire-conclusions" du 30 octobre 2020). Toutes ses autres prétentions sont écartées (cf. ch. 1 à 4 de ses dernières conclusions). Comme le juge de district l'a relevé, la question portant sur la condamnation du défendeur à payer des arriérés de charges n'a guère présenté de difficultés, ne générant que peu de travail pour l'autorité judiciaire et pour les parties. Par ailleurs, le montant en capital de la prétention pécuniaire pour laquelle la demanderesse obtient gain de cause (3442 fr. 85) ne représente que quelque de 10 % de la valeur litigieuse (30'000 fr.) et constituait manifestement un point litigieux de moindre importance. Dans ces conditions, il se justifie de mettre l'ensemble des frais judiciaires à la charge de la demanderesse, en réduisant toutefois le montant de l'indemnité due à la partie défenderesse pour ses dépens de première instance.

Les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 3, 13 et 16 al. 1 LTar) à 4000 fr., sont ainsi mis à la charge de la demanderesse (à l'exclusion du défendeur : cf., à ce propos, consid. 8 § 6 du jugement entrepris) et prélevés sur les avances effectuées par la partie concernée. Celle-ci supporte également les frais de la procédure de conciliation (150 fr.). Le greffe du tribunal de district restituera à X _____ le montant de l'avance qu'il a effectuée.

Les dépens, calculés globalement, comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais d'avocat, composés des honoraires et des débours (cf. art. 95 al. 3 CPC). Les honoraires du conseil juridique sont fixés d'après la nature, l'importance et les difficultés de la cause, le temps qu'il y a utilement consacré et la situation financière de la partie (cf. art. 27 al. 1 LTar); ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (cf. art. 27 al. 2 LTar).

Eu égard à l'activité déployée par le conseil du défendeur, qui a consisté, pour l'essentiel, à rédiger diverses écritures (une détermination sur la demande, une duplique, un mémoire de plaidoiries écrites, ainsi que quelques courriers complémentaires), et à participer à trois séances (d'une durée totale de 5 h 45), ses dépens de première instance sont arrêtés, compte tenu du tarif arrêté à l'article 32 al. 1 LTar et de la réduction à effectuer (pour perte très partielle du procès), à 3900 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 al. 4 et 5 LTar).

6.2 En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (art. 13 al. 1 LTar).

En l'espèce, le degré de difficulté de la présente cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Eu égard à la valeur litigieuse, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice en seconde instance est arrêté à 1800 francs. Ce montant est mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ (à l'exclusion de X _____; cf., *supra*, consid. 6.1), qui succombe intégralement en instance de recours. L'appelée versera à l'appelant ce même montant à titre de restitution d'avance.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). En l'espèce, vu l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelant, qui a consisté à rédiger l'écriture d'appel et la détermination du 15 juillet 2021 ainsi qu'à prendre connaissance de la réponse du 18 juin 2021, l'indemnité de dépens due par l'appelée à l'appelant pour la procédure d'appel est fixée à 2200 fr., débours et TVA compris (art. 27, 29, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a CPC).

Par ces motifs,

Prononce

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

1. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ 3442 fr. 85, avec intérêt à 5 % dès le 15 mai 2018.
2. Toute autre et plus ample conclusion est rejetée.
3. Les frais judiciaires, fixés à 5800 fr. (première instance : 4000 fr.; appel : 1800 fr.), sont mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ (à l'exclusion de X _____), qui supporte également les frais de la procédure de conciliation.
4. La communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ (à l'exclusion du défendeur) versera à X _____ 1800 fr. à titre de restitution d'avance et une indemnité de 6100 fr. (première instance : 3900 fr.; appel : 2200 fr.) à titre de dépens.

Sion, le 1^{er} mars 2023