

C1 20 58

DÉCISION DU 22 OCTOBRE 2020

Cour civile II

Bertrand Dayer, juge ; Yves Burnier, greffier

en la cause

X _____ **SA**, intimée et appelante, représentée par Maître M _____

contre

Y _____, et Z _____, requérants et appelés, tous deux représentés par Maître
N _____.

(mesures provisionnelles)

appel contre la décision du juge du district de A _____ du 18 février 2020

(xxx C2 19 xxx)

vu

la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 18 septembre 2019 par Y _____ et Z _____ à l'encontre de X _____ SA devant le juge du district de A _____, dont les conclusions sont ainsi libellées :

Au titre de mesures superprovisionnelles

1. La requête de mesures superprovisionnelles est admise.
2. Ordre est donné d'annoter immédiatement une restriction du droit d'aliéner sur la parcelle n° xx1 sur commune de B _____, propriété de la société X _____ SA.
3. Le conservateur du Registre foncier de A _____ est chargé de procéder sans délai à ladite annotation.

Au titre de mesures provisionnelles

4. La requête de mesures provisionnelles est admise.
5. Les mesures superprovisionnelles sont confirmées.
6. Un délai est imparti aux demandeurs pour déposer une action au fond.

En tout état de cause

7. Les frais et dépens de la présente procédure sont mis à la charge de la défenderesse.

la décision du 19 septembre 2019 par laquelle le juge du district de A _____ a ordonné, à titre superprovisionnel, « l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1 CC) à charge de la parcelle n° xx1, plan n° xxx, « C _____ », propriété de X _____ SA, de siège social à D _____, jusqu'à droit connu sur la requête de mesures provisionnelles, voire jusqu'à droit connu sur le procès au fond » ;

l'écriture des requérants du 17 janvier 2020 ;

l'audience du 4 février 2020 lors de laquelle X _____ SA a conclu, principalement, au rejet de la requête de mesures provisionnelles et, subsidiairement, en cas d'admission de celle-ci, au versement par les requérants, solidairement entre eux, d' « une sûreté de 200'000 francs, en application de l'article 264 CPC » ;

la décision du 18 février 2020 par laquelle le juge de district a prononcé (xxx C2 19 xxx) :

1. L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ordonnée en faveur de Y _____ et de Z _____ à titre de mesures immédiates (Registre foncier, n° de journal xxx), selon décision du xxx 2019, est

confirmée à titre de mesures provisionnelles jusqu'à l'entrée en force du jugement à prononcer dans la cause principale liée à l'autorisation de procéder délivrée le 4 décembre 2019 et, en cas d'admission, jusqu'à l'inscription de la servitude de passage nécessaire accordée par ce jugement mais au plus tard, un mois après l'entrée en force du jugement définitif.

2. Les frais de la présente procédure, arrêtés à 800 fr., sont mis à la charge de X _____ SA.
3. X _____ SA versera à Y _____ et Z _____, créanciers solidaires, un montant de 1'000 fr. à titre de dépens.

l'appel de cette décision interjeté le 2 mars 2020 par X _____ SA, dont les conclusions sont ainsi formulées :

1. Principalement, l'appel est admis et la décision du 18 février 2020 du Juge du district de A _____ est annulée.
2. Subsidiairement, l'appel est admis et la décision du 18 février 2020 du Juge du district de A _____ est complétée par l'octroi d'une sûreté de CHF 200'000.- à laquelle Y-Z _____ sont condamnés solidairement entre eux en faveur de X _____ SA, ce pour toute la durée de la restriction du droit d'aliéner ordonnée, le tout en application de l'art. 264 CPC et sous suite de frais et dépens.
3. Tous les frais et dépens sont à la charge de Y _____ et Z _____.

la détermination du 24 mars 2020 au terme de laquelle Y _____ et Z _____ ont, conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée ;

les actes de la cause ;

considérant

que les décisions de première instance sur les requêtes de mesures provisionnelles peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC) ;

que, sur le fond, la démarche des appelés vise la constitution et l'inscription au registre foncier d'une servitude de passage à pied et à véhicule grevant la parcelle no xx1 de la commune de B _____ au profit de la parcelle no xx2 de cette même commune (cf. les conclusions de la demande du 12 mars 2020) ; qu'en principe, la valeur litigieuse correspond à l'augmentation de valeur qu'une telle servitude procurerait au fonds

dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1) ; qu'en l'espèce, en l'absence de toute donnée chiffrée à ce propos, il y a lieu de se fonder sur le coût de l'ouvrage (17'000 fr.) et l'indemnité (10'500 fr.) arrêtés par l'expert judiciaire E _____, en page 12 de son rapport du 3 février 2017, pour la « variante 5 » dont les appelés se réclament aux termes du chiffre 1 des conclusions de la demande du 12 mars 2020 ;

qu'eu égard à ces montants, seule la voie de l'appel apparaît ouverte en l'espèce ;

que, remise à la poste le 2 mars 2020, l'écriture d'appel a été déposée dans le délai légal de dix jours (art. 248 let. d et 314 al. 1 CPC), qui a couru dès la réception par le conseil de l'appelante - le 20 février 2020 - de la décision attaquée ;

que la présente décision peut ressortir à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC) ;

que l'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC) ; que l'autorité d'appel traite avec une pleine cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit – fédéral, cantonal ou étranger – et de la constatation inexacte des faits par le juge de première instance (REETZ/THEILER, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3^e éd., 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC) ; que l'autorité d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance ; qu'elle peut en outre substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, *Procédure civile*, t. II, 2^e éd., 2010, n. 2396 et 2416) ; que cela n'implique toutefois pas qu'elle doive, comme le tribunal de première instance, examiner l'ensemble des questions de fait et de droit lorsque les parties ne les ont plus contestées en deuxième instance ; que, sous réserve des inexactitudes manifestes, elle doit en principe se limiter aux griefs formulés contre le jugement de première instance dans les motivations écrites des parties (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4) ;

que, sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC) ; que cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou a constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, *op. cit.*, n. 36 ad art. 311 CPC) ; que, pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée ; que 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; que l'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée ; qu'il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs ; qu'il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement ; que, 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, 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'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1 ; 4A_290/2014 du 1^{er} novembre 2014 consid. 3.1) ; qu'il incombe également à l'appelant, compte tenu de l'effet réformatoire de l'appel, de formuler ses conclusions de telle manière à permettre à l'autorité d'appel de statuer au fond en cas d'admission de celui-ci (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; HUNGERBÜHLER/BUCHER, in : Brunner/Gasser/Schwander [édit.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2016, n. 16 ad art. 311 CPC) ;

que le juge de district a constaté que « les [requérants étaient] propriétaires de la parcelle n° xx2, plan n° xxx, à B _____, voisine de celle de l'intimée qui [était] propriétaire de la parcelle n° xx1 ; que, selon les pièces produites, les [requérants avaient] semblé-t-il vainement tenté d'obtenir, par voie transactionnelle, le passage qu'ils entend[ai]ent demander à l'intimée [...] ; qu'ils [s'étaient] ensuite résignés à ouvrir une action en passage nécessaire contre l'intimée, par requête de conciliation du 18 septembre 2019 ([...] ; cf. art. 62 al. 1 CPC), et [avaient] ainsi obtenu, le 4 décembre 2019, une autorisation de procéder contre elle ; que l'intimée se préva[lait] d'une autorisation de construire délivrée le 17 janvier 2020 et d'un projet de vente immobilière imminent que les mesures provisionnelles demandées entraveraient et pourraient même compromettre ; qu'elle réclam[ait], en cas d'admission de la requête, le versement de 200'000 fr. de sûretés pour le préjudice qu'elle pourrait subir ; » ;

qu'il a ensuite estimé « que l'unique but de la restriction sollicitée [était] de s'assurer que l'intimée et l'éventuel acquéreur de sa parcelle acceptent une substitution de parties (au sens de l'art. 83 CPC), et d'éviter ainsi un rejet de l'action principale pour défaut de légitimation passive ; qu'un transfert de propriété rest[ait] *a priori* possible mais conditionné à une substitution de parties ; qu'à défaut de substitution, elle permet[tait]

de s'assurer de la conservation de l'état de fait litigieux jusqu'au terme du procès ou, à tout le moins, de rendre opposable, au tiers acquéreur, le jugement à prononcer ; qu'une substitution de parties impliquera[it] une discussion entre l'intimée et le tiers acquéreur sur la prise en charge des frais de procédure ; qu'une telle discussion para[issait] toutefois difficilement évitable, indépendamment de l'issue de la présente procédure, puisque la partie intimée s'apprêt[ait] à vendre à un tiers une parcelle dont elle sa[vait] d'emblée qu'elle fera[it] vraisemblablement l'objet d'une procédure ; que, dans de telles circonstances, il para[issait] peu probable que cet élément sensible ne fasse pa[s] partie des discussions, entre partenaires de bonne foi, qui [avaient] entouré ou entourer[aient] les conditions de la vente envisagée avec le tiers en question ; que le prononcé des mesures provisionnelles sollicitées aura[it] pour conséquence de différer une vente immobilière ; que rien ne permet[tait], *a priori*, d'en conclure, même au stade de la vraisemblance, qu'un tel report soit de nature à provoquer *de facto*, pour l'intimée, un dommage, respectivement un dommage de l'importance de celui qu'elle [faisait] valoir ; qu'en effet, [...] dans les circonstances actuelles il para[issait] difficilement concevable que l'intimée puisse vendre sa parcelle sans signaler à l'acquéreur le fait que celle-ci fa[isait] ou fera[it] très probablement l'objet d'une procédure ; que, d'autre part, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ne devrait pas être de nature à empêcher tout transfert mais uniquement à s'assurer qu'il y ait substitution de parties ; » ;

que le premier magistrat en a inféré que « les [requérants n'avaient] guère d'autre choix que de procéder comme ils l'[avaient] fait s'ils ne v[oulaient] pas se voir contraints d'ouvrir une nouvelle action pour tout changement de propriétaire, étant précisé que des changements ultérieurs ne p[ouvaient] être d'emblée exclus ; que leur démarche n'appara[issait] ainsi ni disproportionnée ni abusive ; qu'en conséquence, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ordonnée en faveur de Y _____ et de Z _____ à titre de mesures immédiates (Registre foncier, n° de journal xxx), selon la décision du 19 septembre 2019, [devait être] confirmée à titre de mesures provisionnelles jusqu'à l'entrée en force du jugement à prononcer dans la cause principale liée à l'autorisation de procéder délivrée le 4 décembre 2019 et, en cas d'admission, jusqu'à l'inscription de la servitude de passage nécessaire accordée par ce jugement mais au plus tard, un mois après l'entrée en force du jugement définitif ; » ;

que le juge de district a enfin considéré « que, le risque d'un préjudice pour la partie intimée, respectivement l'importance de ce préjudice, n'ayant pas été rendu suffisamment vraisemblable, la conclusion portant sur la prestation de sûretés [devait être] rejetée » ;

qu'arguant de « l'absence de réunion des conditions de l'art. 261 CPC », l'appelante fait valoir que « les [requérants] ont allégué eux-mêmes que le projet de construire autorisé sur la parcelle xx1 n'était pas incompatible avec le droit de passage nécessaire invoqué (cf. allégué 14 de la demande) » ; qu'il faudrait « ainsi constater que les [requérants] n'ont allégué aucune prétention qui serait menacée par la vente à un tiers de la parcelle xx1 » ; qu' « [a]u contraire puisqu'ils l'affirment eux-mêmes : la construction envisagée sur la parcelle xx1 n'empêcherait pas le passage qu'ils projettent de solliciter par la voie judiciaire » ; qu' « [o]n voit mal comment il en irait autrement en cas de changement de propriétaire » ; qu'il n'y aurait en outre « aucune urgence ici puisque ce sont les [requérants] eux-mêmes qui l'ont artificiellement créée en déposant le même jour une citation en conciliation pour une procédure au fond en passage nécessaire » ; qu' « [i]l est insuffisant, sous l'angl[e] des conditions précitées, de fonder une restriction du droit d'aliéner sur cette seule prérogative procédurale liée à la volonté des [requérants] de "bloquer" un défendeur au fond (en créant la qualité de défendeur par citation du même jour) » ; que, « [s]ous le même angle les [requérants] n'ont allégué aucun préjudice irréparable et partant le l'ont aucunement rendu vraisemblable » ; qu' « [e]n tant que le droit de passage au fond n'est pas menacé par la construction projetée, il ne peut évidemment pas l'être du fait d'une modification du régime de propriété » ; que « [l]e risque procédural pour les [requérants] de devoir cas échéant agir contre le nouveau propriétaire n'est pas un risque irréparable et la doctrine citée par le Tribunal n'est pas transposable ici : elle concerne un préjudice irréparable lié à la qualité de propriétaire du défendeur dans le cadre de la prétention dirigée contre lui (par exemple en cas d'aliénation d'un objet revendiqué [...]) » ; qu' « [a]u risque de se répéter, les [requérants] n'ont allégué aucune prétention qui serait menacée » et « ne disposent d'aucune prétention leur permettant de "fixer" un[e] fois pour toute le défendeur [d]e leur action au fond en passage nécessaire » ; que « [l]'admettre ferait barrage au droit absolu et constitutionnel du propriétaire de la parcelle xx1 de disposer de son bien » ; que « [c]e risque procédural doit être cou[r]u par les [requérants] et ils n'ont d'ailleurs jamais allégué que le fait de devoir cas échéant redéposer une nouvelle action au fond pourrait leur causer un préjudice irréparable » ; qu' « [i]ls ne revendiquent aucun droit sur la parcelle xx1 comme tel[le] et ne sauraient être mis au bénéfice d'une mesure provisionnelle de blocage de dite parcelle pour leur assurer un simple avantage procedura[l] en dehors de toute atteinte à leur droit de requérir un droit de passage nécessaire » ;

que l'appelante relève également qu'elle « avait sollicité qu'au cas peu probable où la mesure était admise que les [requérants] soient condamnés à déposer une sûreté de CHF 200'000.- » ; que « [c]e montant correspond à [s]a marge potentielle [...] en sa

qualité de venderesse et constructrice d'un bien pour environ CHF 1'000'000.- » ; que « [l]e Juge de première instance n'en tient aucun compte quand bien même les pièces justificatives - au stade de la vraisemblance - ont été déposées et qu'il l'admet lui-même : le prononcé de mesures provisionnelles sollicitées aura pour conséquence de différer une vente immobilière » ; que « [l]a demande de sûreté est ainsi parfaitement fondée » ;

qu'aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b) ; que, selon l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment une interdiction (let. a), un ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b), un ordre donné à une autorité qui tient un registre ou à un tiers (let. c), la fourniture d'une prestation en nature (let. d) ou le versement d'une prestation en argent, lorsque la loi le prévoit (let. e) ;

que la notion de préjudice doit recevoir une acception large (cf. le texte allemand qui parle de « *Nachteil* » et non de « *Schaden* ») ; qu'il peut s'agir de tout inconvénient de quelque nature que ce soit, notamment pécuniaire ou immatérielle (SPRECHER, Basler Kommentar, 3^e éd., 2017, n. 28 et 28b ad art. 261 CPC) ; qu'est difficilement réparable le dommage que même un jugement favorable sur le fond ne pourra vraisemblablement pas compenser (GÜNGERICH, Berner Kommentar, 2012, n. 36 ad art. 261 CPC ; SPRECHER, *op. cit.*, n. 34 ad art. 261 CPC) ; que tel sera en principe toujours le cas lorsqu'il y a atteinte à l'exercice d'un droit absolu, par exemple un trouble de la propriété (FF 2006 p. 6961 ; HOHL, *op. cit.*, n. 1763) ; qu'un dommage exclusivement pécuniaire peut présenter cette caractéristique s'il est malaisé de le chiffrer ou d'en rapporter la preuve, ou encore lorsque la solvabilité de l'intimé est douteuse (ATF 108 II 71 consid. 2b et 2c ; SCHLOSSER, Les conditions d'octroi des mesures provisionnelles en matière de propriété intellectuelle et de concurrence déloyale, in : sic! 5/2005, p. 348 ; FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 1997, n. 17 ad § 110 aZPO/ZH) ; qu'il en ira de même si le préjudice allégué n'apparaît pas ou pas complètement susceptible d'être réparé par une prestation en argent, par exemple en cas de perte d'une chose ayant une valeur affective ou ne présentant aucune valeur marchande (SPRECHER, *op. cit.*, n. 34 ad art. 261 CPC) ;

que, nonobstant le silence du texte légal, les mesures provisionnelles doivent toujours être justifiées par le caractère d'urgence de l'affaire (HUBER, in : Sutter-

Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3^e éd., 2016, n. 22 ad art. 261 CPC) ; que, suivant les circonstances, l'écoulement du temps peut constituer un indice qu'une protection judiciaire n'est pas nécessaire (SPRECHER, *op. cit.*, n. 42 ad art. 261 CPC) ; que celui qui a tardé, pendant des mois, à saisir le juge compétent, alors qu'il connaissait le dommage ou le risque, peut voir son droit à obtenir des mesures provisionnelles se périmer (GÜNGERICH, *op. cit.*, n. 41 ad art. 261 CPC) ou même commettre un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) en requérant de telles mesures (arrêt 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005 consid. 2.2 *in medio* ; BOHNET, *Commentaire romand*, 2^e éd., 2019, n. 12 ad art. 261 CPC ; SPRECHER, *op. cit.*, n. 43 ad art. 261 CPC) ;

qu'enfin, toute mesure provisionnelle doit respecter le principe de la proportionnalité en ce qu'elle ne saurait excéder la limite de ce qui est strictement nécessaire à la protection provisoire du droit invoqué (STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, *Zivilprozessrecht*, 3^e éd., 2019, § 22 n. 12) ;

qu'il appartient au requérant de rendre vraisemblable, en principe par titre (art. 248 let. d et 254 al. 1 CPC), qu'il est menacé d'un préjudice difficilement réparable ainsi que le bien-fondé de sa prétention matérielle ; que, dans cette mesure, le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; qu'il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 139 III 86 consid. 4.2 ; 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143 ; 130 III 321 consid. 3.3) ; que, par ailleurs, il faut qu'au terme d'un examen sommaire, la prétention matérielle invoquée lui apparaisse fondée (HUBER, *op. cit.*, n. 25 ad art. 261 CPC) ;

que le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée ; que l'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas ; que le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3 et les réf.) ; qu'il n'est pas nécessaire que le préjudice invoqué soit plus important ou plus vraisemblable que celui qu'encourrait la partie adverse au cas où les mesures requises seraient ordonnées (ATF 139 III 86 consid. 5) ;

qu'aux termes de l'art. 83 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire (al. 1) ; que

la partie qui se substitue répond de l'ensemble des frais ; que la partie qui se retire du procès répond solidairement des frais encourus jusqu'à la substitution (al. 2) ; que, sur requête de la partie adverse, le juge peut si nécessaire ordonner au reprenant de constituer des sûretés en garantie de l'exécution de la décision (al. 3) ; qu'en l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse ; que les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées (al. 4) ;

que l'aliénation de l'objet litigieux est une notion de procédure ; qu'elle vise un cas de succession à titre particulier, que l'aliénateur soit la partie demanderesse ou la partie défenderesse (arrêt 4A_635/2017-637/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.3.2.) ; que l'art. 83 al. 1 CPC trouve notamment à s'appliquer à l'hypothèse où le défendeur à une action en passage nécessaire aliène le fonds servant dont il est propriétaire (JEANDIN, Commentaire romand, 2^e éd., 2019, n. 10 ad art. 83 CPC) ; que, selon le système du CPC, une telle aliénation ne conduit pas automatiquement à une substitution de partie ; que celle-ci requiert en effet l'accord à la fois de l'aliénateur et de l'acquéreur (GRABER, Basler Kommentar, 3^e éd., 2017, n. 8 ad art. 83 CPC ; GÖSKU, in : Brunner/Gasser/Schwander, *op. cit.*, n. 14 ad art. 83 CPC) ; que l'expression de cette volonté n'est pas soumise à une exigence de forme particulière, pourvu qu'elle soit explicitement formulée à l'intention du tribunal, ce qui se fera en principe par écrit (JEANDIN, *op. cit.*, n. 13 ad art. 83 CPC) ; qu'en revanche, le consentement de la partie adverse n'est pas exigé (GÖSKU, *op. et loc. cit.*) ; que le substitué reprend la procédure en l'état au moment de la substitution ; que les actes et omissions du substituant qui se retire lui sont opposables comme les siens propres ; que le jugement est rendu en la cause du substitué qui a repris l'instance (FF 2006 p. 6899) ; que, si la substitution du défendeur ne se produit pas (p. ex. parce que l'acquéreur refuse d'entrer dans le procès en lieu et place dudit défendeur), la demande sera en principe rejetée pour défaut de légitimation passive (GÖSKU, *op. cit.*, n. 16 ad art. 83 CPC ; SCHWANDER, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, *op. cit.*, n. 26 ad art. 83 CPC), sous réserve, notamment, de la possibilité pour le demandeur de transformer ses conclusions initiales en une prétention en dommages-intérêts (GRABER, *op. cit.*, n. 15 et 17 ad art. 83 CPC ; cf., ég., FF 2006 p. 6899 ; arrêt 4A_635/2017-637/2017 précité consid. 4.1.1) ; que, pour se prémunir contre un tel inconvénient, le demandeur devra obtenir des mesures provisionnelles faisant interdiction au défendeur d'aliéner l'objet du litige (FF 2006 p. 6899 ; JEANDIN, *op. cit.*, n. 4 ad art. 83 CPC ; GRABER, *op. cit.*, n. 18 ad art. 83 CPC ; GÖSKU, *op. cit.*, n. 8 ad art. 83 CPC) ;

qu'en vertu de l'art. 264 al. 2 CPC, le requérant répond du dommage causé par des mesures provisionnelles injustifiées ; que, compte tenu de cette responsabilité, la loi permet au tribunal de l'astreindre à fournir des sûretés, en garantie du dommage que les mesures provisionnelles risquent de causer à la partie adverse (art. 264 al. 1 CPC) ; que l'astreinte à la fourniture de sûretés est une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation ; que l'exigence de sûretés dépend des circonstances de l'espèce ; qu'elles supposent une pesée des intérêts en présence et se fondent sur la vraisemblance du dommage ; que leur montant doit être fonction du préjudice que risque de subir la partie contre laquelle les mesures sont ordonnées ; que les sûretés s'imposent assez naturellement en cas d'exécution anticipée, alors qu'il se justifie d'y renoncer lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit ; que, plus le droit du requérant paraît fondé, moins le dépôt de sûretés se justifie (arrêt 5A_244/2020 du 27 août 2020 consid. 3.1) ;

qu'il appartient à l'intimé qui sollicite la fourniture de sûretés par le requérant de rendre vraisemblable que le prononcé des mesures provisionnelles est susceptible de lui occasionner un dommage (« Schaden ») au sens de l'art. 41 CO (SPRECHER, *op. cit.*, n. 7-8 ad art. 264 CPC) ; que le dépôt de sûretés ne sera en outre ordonné que s'il existe un lien de causalité direct - qu'il revient également à l'intimé d'établir - entre la mesure provisionnelle et le dommage allégué (HUBER, *op. cit.*, n. 14 ad art. 264 CPC) ;

qu'en l'espèce, l'appelante, propriétaire de la parcelle no xx1 de la commune de B _____, ne tente même pas de démontrer que les appelés, en tant que copropriétaires, à raison de la moitié chacun, de la parcelle voisine no xx2 ne disposeraient pas d'une créance tendant à la constitution d'une servitude de passage nécessaire (art. 694 CC) à son endroit ; qu'on ne voit pas que l'allégation des intéressés, selon laquelle « [l]e projet mis à l'enquête par [l'appelante] n'est pas incompatible avec l'assiette de la servitude de passage nécessaire préconisée par l'expert [E _____] » (all. no 14 de la requête du 18 septembre 2019), serait de nature à infirmer l'existence de cette prétention, bien au contraire ; qu'il n'est ensuite pas contestable que l'action en passage nécessaire doit être dirigée contre le ou les propriétaire(s) du ou des fonds voisin(s) (STEINAUER, *Les droits réels*, t. II, 5^e éd., 2020, n. 2706) ; que, dès lors, si l'appelante devait transférer la propriété de la parcelle no xx1 à un tiers, la demande déposée à son encontre par les appelés le 12 mars 2020 devant le juge du district de A _____ tendant à la constitution et à l'inscription au registre foncier d'une servitude de passage à pied et à véhicule grevant ladite parcelle (cf. art. 317 al. 1 let. a CPC),

serait rejetée pour défaut de légitimation passive, étant précisé qu'il ne ressort pas des actes de la cause que ce tiers aurait d'ores et déjà accepté de se substituer à l'appelante comme partie défenderesse au procès ; qu'un tel inconvénient (*Nachteil*) doit être qualifié de difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC, ce que le législateur a du reste implicitement admis (cf. FF 2006 p. 6899) ; que l'appelante a, par ailleurs, elle-même allégué, lors de l'audience du 4 février 2020, qu'elle était « sur le point de signer un acte de vente avec M^e F _____ en qualité d'acquéreur pour un prix d'environ un million, y compris le terrain » (all. no 20) ; que c'est dire que l'exigence relative à l'urgence apparaît également remplie in casu ;

qu'au vu de ces éléments, c'est à juste titre que le premier juge a confirmé l'annotation de la restriction du droit d'aliéner la parcelle considérée qu'il avait ordonnée à titre superprovisionnel le 19 septembre 2019 ; qu'on l'on ne discerne pas, en l'espèce, quelle mesure moins incisive pourrait empêcher la survenance du préjudice qui menace les appelés ; qu'il y a d'autant moins lieu d'hésiter à cet égard qu'aux termes de la décision attaquée, un « transfert de propriété reste [...] possible mais conditionné à une substitution de parties », l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner visant « uniquement à s'assurer qu'il y ait substitution de parties » ; que, partant, à suivre ce raisonnement - que l'appelante s'abstient de contredire -, si les conditions de l'art. 83 al. 1 CPC sont réalisées, celle-ci sera bien en mesure de transférer la propriété de son immeuble (cf. arrêt 5A_76/2017 du 20 juin 2017 consid. 6.1.2) ;

qu'à l'appui de sa requête visant la fourniture de sûretés par les appelés, l'appelante s'est contentée d'alléguer, lors de la séance du 4 février 2020, que, « [d]u fait de la situation d'interdiction », elle subit un « dommage afférent à sa marge constructeur qui peut être estimé [...] à 200'000 francs, s'agissant d'une acquisition pour un million de francs, terrain compris » ; que la pièce censée l'attester consiste en un document non signé, daté du 27 mars 2019, intitulé « demande de crédit » et établi au nom d'un dénommé G _____, arrêtant le coût total d'une villa sise à « la rte xxx », à B _____, à 1'100'000 fr. ; qu'au vu de ses propriétés et de sa teneur, cette pièce apparaît impropre à démontrer - fût-ce sous l'angle de la vraisemblance - l'existence et la quotité du dommage allégué par l'intéressée ; que, de surcroît, comme déjà relevé, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner n'empêche pas celle-ci de vendre son immeuble, mais subordonne le transfert de propriété à la réalisation des conditions de l'art. 83 al. 1 CPC ; qu'enfin, ladite annotation ne constitue pas une mesure d'exécution anticipée, mais, ainsi que l'a exposé le premier juge, vise à « s'assurer de la conservation de l'état de fait litigieux jusqu'au terme du procès » ; que, dans ces conditions, c'est à

bon droit que ce magistrat a rejeté la requête de l'intimée et appelante fondée sur l'art. 264 (al. 1) CPC ;

qu'il s'ensuit le rejet pur et simple de l'appel ;

qu'il n'y a pas lieu de rediscuter la quotité, non plus que la répartition des frais de première instance ;

que la décision attaquée est, par conséquent, intégralement confirmée (art. 318 al. 1 let. a CPC) ;

que les frais de la procédure d'appel doivent être supportés par l'appelante (art. 106 al. 1 CPC) ;

que, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'ampleur de la cause, de son degré usuel de difficulté, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de la présente décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 1200 fr. (art. 18 et 19 LTar) ;

qu'au vu des mêmes critères et de l'activité utilement exercée céans par le mandataire des parties appelées, qui a déposé une détermination de cinq pages, l'appelante versera à celles-ci, créancières communes, 800 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens (art. 95 al. 3 let. a-b CPC ; art. 27, 34 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar) ;

Par ces motifs,

prononce

1. L'appel est rejeté et la décision rendue le 18 février 2020 par le juge du district de A _____ (xxx C2 19 xxx) est confirmée.
2. Les frais judiciaires de seconde instance (1200 fr.) sont mis à la charge de X _____ SA.
3. X _____ SA versera 800 fr. à Y _____ et Z _____, créanciers communs, à titre de dépens pour la procédure d'appel.

Sion, le 22 octobre 2020