

Par arrêt du 1^{er} mai 2018 (4D_8/2018), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par X_ contre ce jugement.

C1 16 204

JUGEMENT DU 14 DÉCEMBRE 2017

Tribunal cantonal du Valais

Cour civile I

Jérôme Emonet, président ; Laura Jost, greffière

en la cause

X _____, défendeur et appelant, représenté par Maître M _____, avocat

contre

Communauté des propriétaires d'étages de Y _____, demanderesse et
appelée, représentée par Maître N _____, avocat

(validation du séquestre ; responsabilité du propriétaire d'ouvrage)

appel contre le jugement du 13 juillet 2016 du Juge du district de A _____

Procédure

A. Le 30 juin 2014, sur requête de la Communauté des propriétaires d'étages de Y _____ (ci-après : la communauté des propriétaires d'étages), le tribunal du district de A _____ a ordonné le séquestre de la part d'étage no B _____, propriété de X _____, à concurrence de 20'000 fr.. L'office des poursuites de A _____ a enregistré ce séquestre sous no xxx et communiqué le procès-verbal de séquestre aux parties le 28 juillet suivant.

Le 31 juillet 2014, ledit office a établi, en la poursuite no xxx _____, un commandement de payer 20'000 fr., augmenté des frais du procès-verbal de séquestre de 194 fr. 70 et des frais de tribunal de 250 fr., qu'il a adressé par courriel du même jour au débiteur.

Dans l'intervalle, la communauté des propriétaires d'étages a requis et obtenu le séquestre de la part d'étage de X _____, à concurrence de 1633 fr. 40 avec intérêt à 12 % dès le 1^{er} juillet 2014, correspondant aux charges de la copropriété pour le 3^{ème} trimestre 2014. A la suite du procès-verbal de séquestre dressé par l'office, la précitée a introduit la poursuite no xxx contre le débiteur.

Le 27 août 2014, X _____ a fait opposition aux commandements de payer qui lui ont été notifiés dans les poursuites nos xxx et xxx.

B. Le 5 septembre 2014, l'administrateur de la communauté des propriétaires d'étages, agissant au bénéfice d'autorisations de procéder signées par la majorité des propriétaires d'étages représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, a ouvert action en paiement et validation du séquestre par-devant le tribunal du district de A _____ :

- " 1. X _____ est condamné à payer les montants suivants :
 - a) Fr. 1'493.- avec int. à 12% dès le 1^{er} juillet
 - b) Fr. 20'000.- avec int. à 5% dès la notification du commandement de payer.
2. La mainlevée de l'opposition est ordonnée à concurrence des montants alloués.
3. Les frais et dépens sont à la charge de X _____."

Le 8 septembre suivant, le Juge du district de A _____ (ci-après : le juge de district) requis la demanderesse de verser une avance de frais de 2500 francs.

Le 29 septembre 2014, la communauté des propriétaires d'étages a modifié le chiffre 1.b) de ses conclusions, en ce sens que X _____ soit condamné à payer la somme de 15'300 fr. avec intérêt à 5 % dès la notification du commandement de payer.

Le lendemain, le juge de district a sollicité le défendeur de se déterminer.

Par écriture datée du 10 octobre 2014 et notifiée le 13 suivant à la partie adverse, la communauté des propriétaires d'étages a déposé le procès-verbal d'une assemblée extraordinaire tenue le 23 septembre 2014, autorisant l'administrateur à continuer les procédures contre X _____.

Au terme de sa réponse du 8 juin 2015, le défendeur a pris les conclusions suivantes :

- " 1. La demande est rejetée.
2. Ordre est donné à la Conservatrice du Registre foncier de A _____ de radier les séquestres annotés sur l'unité de PPE No xxx de la commune de F _____.
3. Ordre est donné au Préposé à l'office des poursuites et faillites du district de A _____ de radier le commandement de payer notifié à X _____.
4. Les frais et dépens sont mis à X _____

En audience du 9 juin 2015, un témoin a été auditionné et la demanderesse, indiquant que les charges, intérêts et frais de poursuite compris, avaient été acquittés le 12 novembre 2014, a modifié ainsi ses conclusions :

- " 1. X _____ est condamné à payer le montant de 15'300 fr. avec intérêt à 5 % dès la notification du commandement de payer.
2. La mainlevée définitive de l'opposition est ordonnée à concurrence du montant alloué.
3. Les frais et dépens sont à la charge de X _____."

Les parties ont répliqué et dupliqué, le 20 août respectivement le 9 septembre 2015.

Aux débats principaux du 25 janvier 2016, trois personnes ont été entendues en qualité de témoin et l'administrateur de la communauté des propriétaires d'étages interrogé.

Par mémoire-conclusion du 22 avril 2016, la demanderesse a conclu comme suit :

- " 1. X _____ est condamné à payer le montant de CHF 15'300.- avec intérêts à 5 % dès le 31 juillet 2014 (envoi du commandement de payer selon pièce no 17).
2. La mainlevée définitive de la poursuite no xxx est prononcée à concurrence du montant alloué.
3. Les frais et dépens, y compris les frais de poursuite et de séquestre sont à la charge de X _____."

Le 29 avril 2016, le défendeur a finalement conclu ainsi :

- " 1. La demande est rejetée.
2. Ordre est donné à la Conservatrice du Registre foncier de A _____ de radier les séquestres annotés sur l'unité de PPE No xxx de la commune de F _____.
3. Ordre est donné au Préposé à l'office des poursuites et faillites du district de A _____ de radier le commandement de payer notifié à X _____.

4. Les frais et dépens sont mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages".

Statuant le 13 juillet 2016, le juge de district a prononcé :

- " 1. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages le montant de 15'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 juillet 2014.
2. L'opposition faite par X _____ au commandement de payer n° xxx de l'office des poursuites de A _____ est définitivement levée à hauteur de 15'300 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 juillet 2014.
3. Les frais, par 3300 fr., sont mis à la charge de X _____ qui versera à la communauté des propriétaires d'étages 2500 fr. à titre de remboursement d'avance.
4. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages une indemnité de dépens de 5180 francs."

C. Le 24 août 2016, X _____ a formé céans appel de ce jugement et pris les conclusions suivantes :

- " 5.1 L'appel est admis.
- 5.2 Le jugement du 13 juillet 2016 est annulé.
- 5.3 En conséquence et principalement, l'action en paiement et validation de séquestre du 5 septembre 2014 déposée par la communauté des propriétaires d'étages est irrecevable.
- 5.4 Subsidiairement, l'action en paiement et validation de séquestre du 5 septembre 2014 déposée par la communauté des propriétaires d'étages est rejetée.
- 5.5 En tout état de cause, ordre est donné à la Conservatrice du Registre foncier de A _____ de radier le séquestre annoté sur l'unité de PPE n°xxx de la Commune de F _____, ainsi qu'au Préposé à l'Office des poursuites du district de A _____ de radier le commandement de payer n° xxx notifié à X _____.
- 5.6 Une équitable indemnité allouée à X _____ pour ses frais d'intervention de première instance et d'appel à titre de dépens est mise à la charge de la communauté des propriétaires d'étages.
- 5.7 Tous les frais de procédure et de décision de première instance et d'appel sont mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages."

Au terme de sa détermination du 29 septembre 2016, la communauté des propriétaires d'étages a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel ainsi que de toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité.

Le 19 octobre 2016, l'appelant a déposé une écriture complémentaire, sur laquelle la partie appelée s'est déterminée le 27 octobre 2016.

Les parties se sont encore chacune spontanément déterminées, le 17 respectivement le 25 novembre 2016.

Par ordonnance présidentielle du 28 novembre 2016, le juge soussigné a prononcé la clôture de l'échange d'écritures.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

Préliminairement

1.

1.1 Conformément à l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) est ouvert contre les décisions finales de première instance de nature patrimoniale, pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins. Un juge unique est compétent pour statuer sur l'appel lorsque la procédure simplifiée était - comme en l'espèce (art. 243 al. 1 CPC) - applicable en première instance (art. 5 al. 2 let. c LACPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC) ; le délai commence à courir le lendemain de la notification (art. 142 al. 1 CPC).

Compte tenu des dernières conclusions de la demanderesse devant le juge de district, réduites au paiement d'un montant de 15'300 fr. et dont le défendeur a sollicité le rejet, la valeur litigieuse de la présente cause dépasse le seuil restreignant la recevabilité de l'appel. Remis à la poste le 24 août 2016, l'appel interjeté contre le jugement expédié aux parties le 22 juillet 2016 et reçu, au plus tôt, le lundi 25 juillet 2016, a été déposé en temps utile. L'avance de frais requise ayant par ailleurs été versée, il sied d'entrer en matière.

1.2 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 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, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 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 premier tribunal et peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, n. 2396 et 2416). Sous réserve de vices manifestes, le juge d'appel limite cependant son examen aux arguments développés dans la demande et la réponse d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4) et ne revoit les constatations de fait que si elles sont remises en cause (HOHL, *op. cit.*, n. 2400).

2.

2.1 L'instance d'appel est soumise aux mêmes règles d'administration des preuves et maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (Message du Conseil fédéral, *in* FF 2006 p. 6841, p. 6982). Si elle l'estime opportun, elle peut administrer

une preuve que l'instance inférieure a refusée ou qui porte sur un fait nouveau, voire renouveler l'administration d'une preuve (art. 316 al. 3 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). Seuls les moyens de preuve adéquats, c'est-à-dire aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, sont administrés (art. 152 al. 1 CPC).

2.2 Conformément à l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte par l'autorité d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des *vrais nova*, soit les faits qui se sont produits après le jugement entrepris, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. Pour les *pseudo nova*, soit les faits qui existaient déjà en première instance, il appartient en revanche au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant le premier juge (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt 5A_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 4.2). L'appel vise en effet avant tout à corriger le premier jugement, et non à en obtenir un nouveau sur la base d'autres faits et moyens de preuves que le premier (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2).

2.3 A l'appui de son appel, X _____ a déposé deux pièces, soit un extrait du Registre foncier de A _____ relatif à l'état, au 18 août 2016, de la PPE no xxx (pièce no 4) et la copie du rapport d'expertise réalisé par G _____ (pièce no 5). Tant le rapport, déjà versé en original au dossier de première instance, que l'extrait, impropre à prouver l'allégation de l'appelant selon laquelle il n'était plus propriétaire de ladite part d'étage au jour de l'ordonnance de séquestre (cf. *infra* consid. 5), sont irrecevables.

Par écriture complémentaire, l'appelant a encore fait valoir que le balcon de la part d'étage en question était commun à un autre appartement, dont le propriétaire n'avait pas été attrait, alors même que le procès-verbal d'une assemblée générale tenue en septembre 2014 mentionnait qu'il déposait des sacs poubelles sur ledit balcon et que de l'herbe y avait poussé. Cet état de fait prévalait manifestement déjà en première instance, sans que le défendeur n'expose pourtant la raison pour laquelle il ne l'invoque que céans. D'une part, il ne ressort pas de la seule lecture du procès-verbal, déposé sans autres indications en première instance, que le défaut d'entretien évoqué serait imputable au voisin direct du défendeur. D'autre part, quand bien même la

mitoyenneté serait, aux dires de l'appelant, reconnaissable sur la base d'un cliché photographique figurant au rapport d'expertise, il n'incombait pas au juge de district, faute d'allégation - même générale voire insuffisante (cf. art. 247 al. 1 CPC) - à ce sujet, de tenir compte, sur la base de la seule étude des pièces, de ce fait exorbitant. La procédure simplifiée ne dispense en effet pas les parties du devoir d'alléguer, oralement ou par écrit, tous les faits qu'elles estiment importants, la maxime des débats étant du reste applicable (art. 55 al. 1 CPC ; arrêt 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.3). Les faits doivent être énoncés de manière suffisamment détaillée dès les écritures de première instance, de façon à circonscrire le cadre du litige et permettre une contestation efficace par l'autre partie (HOHL, *op. cit.*, n. 755 s.). L'allégation globale d'un ensemble de faits par simple référence aux pièces produites n'est pas suffisante ; de même, un ensemble de faits passé sous silence, même s'il peut être reconstitué par recoupement de pièces, n'est pas valablement introduit et est donc nouveau si une partie s'avise de ne s'en prévaloir qu'en appel (arrêt 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2). Aussi, en tant qu'ils se rapportent à ce *pseudo novum* non admissible, les allégués et offres de preuve des parties doivent être écartés (cf. déterminations des 19 et 27 octobre 2016 et leurs annexes). Il en va de même de la visite des lieux que l'appelant indique avoir réalisée en compagnie d'un entrepreneur et dont les résultats réfuteraient les allégations fondant la demande (cf. déterminations des 17 et 25 novembre 2016 et leurs annexes), dans la mesure où ce moyen de preuve pouvait et, partant, devait être administré par-devant le premier magistrat.

Statuant en faits

3. En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et non contestés, les faits tels que constatés par le juge de district sont repris de la manière suivante.

3.1 En 2003, X _____ a acquis à F _____ la part d'étage no xxx de la parcelle de base no xxx correspondant à un appartement et une cave. Situé au second et dernier étage d'un immeuble construit en 1993, l'appartement est doté de deux balcons. Le 31 décembre 2009, l'intéressé a quitté la Suisse pour s'établir en C _____, laissant son logement inoccupé.

Le 16 juin 2011, l'architecte G _____ a visité ledit appartement afin d'établir une estimation pour l'office des poursuites. Il a rendu son rapport le 27 juillet 2011, mentionnant, sous la rubrique "Vétusté, Année de transformations/rénovations", un "entretien courant".

3.2 Dans le courant de l'année 2013, des écoulements d'eau ont endommagé la façade de l'immeuble. Dans le cadre des recherches sur l'origine de ces dégâts, les dalles recouvrant le sol des balcons ont été retirées, laissant apparaître des racines.

En été 2013, l'entreprise de I _____ a procédé à la réfection complète de l'étanchéité de l'ensemble des balcons et présenté une facture de 31'219 francs.

3.3 Par courriel du 3 août 2013, J _____, administrateur de la communauté des propriétaires d'étages, a renseigné X _____ sur les dégâts subis par la façade, la décision de l'assemblée de les réparer et le coût probable des travaux devisé à 15'000 francs. Il l'a informé de la découverte de racines sous les dalles de son balcon, à l'origine, selon lui, de l'écoulement constaté, l'invitant à prendre contact avec son assurance responsabilité civile.

Sans nouvelles, l'administrateur a réitéré sa demande les 12 novembre 2013 et 5 mars 2014. Entretemps, l'entreprise K _____ SA a réalisé les travaux d'assainissement et de peinture de la façade pour un prix de 15'373 fr. 60.

Par courrier du 25 juin 2014, l'administrateur a indiqué à X _____ que la communauté des propriétaires d'étages mettait à sa charge les travaux de réfection de la façade, par 15'300 fr., ainsi qu'un montant de 4700 fr. à titre de participation aux frais de recherche et de réparation de l'isolation des balcons. Aucune suite n'a non plus été donnée à ce courrier.

3.4 Dans le courant de l'année 2014, X _____ a vendu à L _____ la part d'étage no xxx.

Les autres faits déterminants seront, dans la mesure où ils sont remis en cause, exposés dans la partie "droit" de la présente décision.

Considérant en droit

4.

4.1 Dans un premier grief d'ordre formel, l'appelant argue que, faute d'être au bénéfice d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur n'avait pas le pouvoir de représenter la communauté des propriétaires d'étages en justice, si bien que les conditions de recevabilité de l'action n'étaient pas remplies au jour du

dépôt, le 5 septembre 2014. Les considérations d'urgence sur la base desquelles le juge de district a tenu pour suffisante la ratification intervenue en assemblée extraordinaire du 23 septembre 2014 et versée en cause le 10 octobre suivant, ne sauraient, selon lui, être déterminantes, dès lors qu'elles procéderaient du seul attentisme de l'adverse partie qui, alors qu'elle connaissait, depuis plus d'un an avant la litispendance, l'existence du dommage et l'identité de celui qu'elle tenait pour responsable, n'a sollicité l'autorisation de procéder nécessaire ni des assemblées générales qui ont précédé l'action, ni d'une assemblée extraordinaire qui aurait pu être convoquée à cette fin avant l'introduction d'instance ; sauf abus de droit, cette omission ne saurait par conséquent justifier l'octroi d'un délai de rectification, palliatif procédural réservé aux informalités involontaires. L'appelant de conclure qu'en tout état de cause, le juge ne pouvait se fonder sur un cas d'urgence qui, si tant est qu'il ait existé, n'avait nullement été allégué par la demanderesse, à qui il incombait pourtant d'établir les conditions de recevabilité de l'action.

4.2 L'article 712*t* al. 2 CC prescrit que, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des propriétaires d'étages, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels une ratification suffit. L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages, qui peut être prise par oral à l'assemblée des propriétaires d'étages et mentionnée au procès-verbal, ou par voie de circulation, l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires étant alors nécessaire (art. 66 al. 2 et 712*m* al. 2 CC). L'adoption d'une décision par correspondance qui ne requiert pas l'unanimité (comp. art. 880 CO) est admise avec retenue en doctrine, le Tribunal fédéral ayant pour sa part laissé la question ouverte dans des arrêts récents (ATF 127 III 506 consid. 3a ; arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 7.3 et les références citées).

Notre Haute Cour s'est en revanche prononcée sur le sort qu'il convient de réserver à l'action intentée par un administrateur non autorisé. Ainsi, lorsque celui-ci ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre de prouver son pouvoir de représentation (art. 132 al. 1 CPC ; ATF 114 II 310 consid. 2b ; arrêt 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.3). L'octroi d'un tel délai suppose que le manquement ne soit pas volontaire (arrêt 5A_460/2017 du 8 août 2017 consid. 3.3.2) et que le vice puisse être réparé ; il est à cet égard indifférent que l'instant démontre alors simplement ses pouvoirs ou que l'acte soit ratifié dans le délai fixé (arrêt 5A_822/2014 du 4 mai 2015 consid. 2.3). S'agissant de l'administrateur de la communauté des propriétaires d'étages, il lui

incombe d'apporter soit la preuve d'une autorisation préalablement octroyée selon les formes susdécrites, soit d'établir le cas d'urgence justifiant qu'il y ait renoncé au profit de la seule ratification. Pour apprécier le caractère urgent de l'affaire, le juge examinera la possibilité qu'avait l'instant de convoquer une assemblée ou d'obtenir une décision écrite unanime avant que, faute d'action rapide, la communauté des propriétaires d'étages ne subisse un inconvénient financier ou juridique (WERMELINGER, la propriété par étages, 3^e éd., 2015, n. 78 ad art. 712^t CC [ci-après cité : WERMELINGER, *op. cit.*]).

4.3 Suivant la jurisprudence précitée et contrairement à ce que soutient l'appelant, il ne peut donc être fait grief à la demanderesse de n'avoir pas, d'entrée de cause, invoqué le caractère urgent de l'affaire pour fonder son pouvoir de représentation. En l'absence ensuite de contestation par le défendeur et à défaut d'une interpellation du premier magistrat sur ce point, ce serait faire montre d'un formalisme excessif ou, à tout le moins, faire une entorse au principe de la proportionnalité, que de nier, à ce stade et sous le seul aspect formel du défaut d'allégation, la recevabilité de l'action. Si le défendeur est certes admis à ne soulever l'absence de pouvoir de représentation qu'en appel - dès lors qu'à l'égard d'une condition de recevabilité examinée d'office (art. 59 al. 2 let. c et 60 CPC), aucune contestation tardive ne se conçoit, au contraire de ce qui prévaut, par exemple, pour le défaut de légitimation active (comp. arrêts 4A_100/2016 du 13 juillet 2016 consid. 2.1.1 et 4A_404/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2.2) -, l'on ne saurait faire abstraction du fait que la demanderesse n'a pas été amenée, conformément au devoir d'interpellation du juge, à justifier en temps voulu de ses pouvoirs de représentation. Or, la précitée eut été fondée à bénéficier du délai de grâce de l'article 132 CPC, étant donné que, n'en déplaise à l'appelant, l'inobservation n'apparaissait pas volontaire. Rien n'indique en effet que l'administrateur eut pu ou dû déceler plus tôt le manquement, alors qu'à teneur de la procuration versée en cause, il n'était assisté d'un mandataire professionnel - à l'égard duquel il se justifie de se montrer plus rigoureux (ATF 113 la 84 consid. 3d) - que depuis le 3 septembre 2014, soit deux jours avant l'introduction de l'action en reconnaissance de dette qui a sauvegardé le délai de validation du séquestre (art. 279 al. 2 LP). S'agissant d'un délai de déchéance, le préjudice encouru par la communauté des propriétaires d'étages en cas d'inaction permet par ailleurs de retenir l'urgence d'une situation non intentionnellement provoquée. Par décision prise en assemblée extraordinaire du 23 septembre 2014 et versée en cause le 10 octobre suivant, les actes de représentation effectués par l'administrateur dans le cadre de la procédure initiée à l'encontre de X _____ ont été ratifiés, réparant ainsi le vice, certes plusieurs semaines après

l'introduction d'instance mais nonobstant l'absence de toute interpellation du juge et contestation de l'adverse partie à ce sujet.

Partant, la qualité de l'administrateur d'ester devant le tribunal de district est confirmée et la conclusion d'irrecevabilité de l'appelant (cf. chiffre 5.3 du mémoire d'appel) rejetée.

5. S'agissant ensuite des considérations de l'appelant selon lesquelles le prononcé querellé confirmerait "implicitement" un séquestre ordonné en violation des dispositions topiques et, plus particulièrement, de l'article 272 al. 1 ch. 3 LP qui pose pour condition l'existence de biens appartenant au débiteur, l'autorité de céans se limitera à relever que l'action civile, bien qu'elle tende à valider, respectivement à maintenir le séquestre (cf. art. 279 al. 1 et 2 LP), porte uniquement sur l'existence de la créance ; le juge saisi n'est ainsi pas compétent pour contrôler ni la validité du séquestre, ni son exécution (ATF 85 III 264 consid. 3 ; STOFFEL/CHABLOZ, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 16 ad art. 279 LP ; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 33 ad art. 279 LP).

Le fait que L _____ a exercé son droit d'emption en achetant, le 20 mai 2014, la part d'étage no xxx, dont - de l'aveu même de l'appelant - il n'a toutefois été inscrit comme propriétaire que le 25 septembre 2014, soit après l'ordonnance de séquestre du 30 juin 2014, est donc - si tant est qu'il s'agisse là d'un *pseudo novum* admissible, ce qui semble douteux dès lors que la diligence eut exigé du défendeur qu'il renseigne le premier juge sur ce fait qu'il ne pouvait ignorer - irrelevant en la présente procédure, laquelle n'a pas pour but, même pour des motifs d'économie de procédure, d'épargner à un éventuel tiers séquestré d'agir en revendication.

Partant, ce grief et la conclusion tendant à la radiation du séquestre sont irrecevables.

6. A titre subsidiaire, l'appelant nie le bien-fondé de la prétention de la communauté des propriétaires d'étages reconnue en première instance.

6.1 Il excipe en premier lieu de la prescription.

6.1.1 L'action en dommages-intérêts contre le propriétaire d'ouvrage (cf. art. 58 CO) se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est responsable (art. 60 al. 1 *ab initio* CO). L'article 135 al. 1 ch. 2 CO, également applicable à la prescription annale (ATF 123 III 213 consid. 6a), prévoit que celle-ci est interrompue si le créancier fait valoir ses droits, par des poursuites notamment ; tel est déjà le cas lorsqu'une requête de séquestre est

déposée (PICHONNAZ, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 12 s. ad art. 135 CO et les références citées).

Pour le surplus, l'invocation d'une exception - telle celle de la prescription - en appel n'est possible que si les allégués sur lesquels elle repose sont admissibles au regard du droit des *nova* rappelé ci-avant (cf. *supra* consid. 2.2).

6.1.2 En l'espèce, les points de savoir si, d'une part, la communauté des propriétaires d'étages a acquis, entre le début des travaux de réfection des balcons au 1^{er} juillet 2013 et l'assemblée générale du 15 juillet 2013, une connaissance effective suffisante du préjudice ainsi que de l'identité de celui tenu pour responsable, et si, d'autre part, l'appelant a, malgré sa diligence, appris ce *pseudo novum* au stade des plaidoiries finales de première instance seulement, souffrent de demeurer indécis, dans la mesure où, même si ces deux prémisses se vérifiaient, la prescription ne serait pas acquise. Considérant que l'ordonnance de séquestre est datée du 30 juin 2014, un *dies a quo* postérieur au 30 juin 2013 ne ferait, en tous les cas, pas apparaître la prétention comme prescrite. A supposer recevable, le grief devrait donc être rejeté.

6.2 L'appelant réfute ensuite que sa responsabilité en tant que propriétaire d'ouvrage puisse être engagée, sauf à retenir, en violation des articles 712b al. 2 ch. 2 et 8 CC, des éléments en contradiction manifeste avec les résultats de l'instruction.

6.2.1 Il conteste par là que le défaut à l'origine du dommage ait affecté un ouvrage dont il était le propriétaire. A le suivre, le manque d'entretien mis en évidence par l'étancheur qui a procédé à la réfection des balcons, I _____, ne se rapportait pas à la partie intérieure de son balcon, sur laquelle aucune herbe n'avait été constatée ni par l'architecte, G _____, ni par l'acquéreur, L _____, mais bien plutôt aux matériaux d'étanchéité insérés dans le sol des balcons, à propos desquels l'étancheur a relevé une malfaçon originelle, ainsi qu'un vieillissement ayant conduit au décollement des raponces. Parties communes, la responsabilité de celles-ci incombait à la communauté des propriétaires d'étages.

6.2.2 En vertu de l'article 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Ce chef de responsabilité, dit causal, est fondé sur la violation d'un devoir objectif de diligence, lequel n'a pas à être subjectivement imputable au propriétaire. Ce dernier encourt une responsabilité si le dommage est dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien. Le devoir d'entretien que la diligence impose au propriétaire et dont le manquement fonde la responsabilité se détermine objectivement, en tenant

compte de toutes les circonstances concrètes, mais non du caractère subjectivement excusable du comportement défaillant. Peu importe donc que le propriétaire n'ait rien su du défaut, par exemple parce qu'il était absent, ou qu'il ait été dans l'incapacité d'y remédier pour d'autres raisons (WERRO, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 1, 16 et 18 ad art. 58 CO ; REY, Ausservertragliches Haftpflichtrecht, 4^e éd., 2008, n. 1059). La mesure dans laquelle l'on peut exiger du propriétaire qu'il écarte les dangers que présente l'ouvrage s'apprécie, d'une part, à l'aune des dispositions légales et des prescriptions privées, voire des devoirs généraux de prudence, d'autre part, eu égard à la proportionnalité économique et aux possibilités techniques (ATF 130 III 736 consid. 1.3 ; 126 III 113 consid. 2b ; 121 III 358 consid. 4a).

L'entretien attendu du propriétaire d'une unité d'étage est spécifiquement décrit par l'article 712a al. 3 CC, qui lui impose d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment. Ce devoir, institué pour tenir compte de la particularité des rapports de droit qui prévalent au sein d'une propriété par étages - où les prérogatives individuelles et exclusives de chaque propriétaire sur sa partie privée côtoient l'aspect corporatif inhérent à l'existence de parties communes et d'une communauté de copropriétaires (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 3 p. 43) - va plus loin que l'obligation générale du propriétaire foncier d'entretenir son immeuble. Est ainsi mise à la charge du propriétaire d'étage une obligation *propter rem* de fournir une prestation positive, dans l'intérêt commun des copropriétaires (Message relatif à la modification du livre quatrième du code civil, copropriété et propriété d'étages, FF 1962 II 1445, p. 1493 ; AMOOS PIGUET, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 13 ad art. 712a CC). Celui-ci doit entretenir non seulement l'aspect extérieur de l'unité d'étage mais aussi son état, en remédiant notamment aux défauts, que ce soit par des travaux d'entretien, de réparation ou de réfection, lorsque son inactivité pourrait avoir une répercussion négative sur les parties communes ou sur des parties exclusives d'autres propriétaires (WERMELINGER, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Bd. IV/1c, Das Stockwerkeigentum, 2010, n. 97 s. et 102 s. ad art. 712a CC ; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, Bd. IV/1.5, 1988, n. 79 ss ad art. 712a CC).

La partie intérieure d'un balcon, accessible uniquement depuis une unité d'étage et séparée physiquement du balcon d'autres propriétaires, fait généralement l'objet d'un droit exclusif, mais comporte des parties impérativement communes, telles la partie extérieure du balcon et les revêtements qui sont indispensables à l'unité supérieure ou inférieure parce qu'ils participent à l'isolation et à l'étanchéité (art. 712b al. 2 ch. 2 CC ; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 72 et 75 ad art. 712b CC).

6.2.3 Le lésé doit prouver le défaut d'entretien (art. 8 CC). Lorsque celui-ci ne peut être constaté sur la base de l'état de l'ouvrage après le sinistre, la preuve peut en être apportée indirectement et par indices. Il s'agit d'un cas d'application de la preuve *prima facie*, qui permet au juge de considérer que, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, l'existence d'un fait doit être retenue sur la base de circonstances que la partie adverse n'est pas parvenue, par ses propres moyens, à contredire ou, à tout le moins, à ébranler (HOHL, Procédure civile, T. I, 2^e éd., 2016, n. 2043 ss ; KESSLER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 2015, n. 19 ad art. 58 CO ; WALTER, Der Anscheinsbeweis im Haftpflichtrecht, in Haftpflicht- und Versicherungsrecht, Liber amicorum Roland Brehm, 2012, p. 455 ; OFTINGER/STARK, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Besonderer Teil, Bd. II/1, 1987, § 19 n. 91 et les références citées).

La loi n'impose pas que les conditions de la responsabilité civile soient prouvées par expertise ; le juge diligentera toutefois ce moyen de preuve d'office, lorsqu'il n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (cf. art. 183 al. 1 CPC ; arrêt 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.3). En tous les cas, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC).

6.2.4 En l'occurrence, la question de savoir si la partie intérieure du balcon souffrait d'un défaut d'entretien pouvait être résolue par la déposition des parties, les pièces produites et les témoignages recueillis.

Fondé sur l'audition de l'étancheur, I _____, le prononcé entrepris retient que la végétation constatée à l'été 2013 sur le balcon du défendeur était sans commune mesure avec celle qui se trouvait sur les autres balcons. Que cet état de fait résulte d'une surexposition du balcon aux intempéries ne change rien au manquement qui peut être reproché au propriétaire, dont l'étendue du devoir d'entretien se détermine en fonction des circonstances concrètes, telles que notamment l'emplacement et la disposition particulière de l'ouvrage. Une diligence accrue, sous la forme d'un entretien plus régulier et davantage vigilant d'un balcon construit en 1993 et fréquemment exposé au mauvais temps, pouvait donc être attendue du défendeur. Dite précaution était du reste raisonnablement exigible du propriétaire qui, même s'il s'est absenté, pouvait commettre un tiers à cette tâche, en application d'ailleurs de l'article 7 du règlement d'utilisation et d'administration adopté par la communauté des propriétaires d'étages, qui prévoit que celui qui s'absente doit laisser les clefs de ses locaux au concierge ou à l'administrateur, sous peine de répondre du dommage pouvant résulter du fait de l'impossibilité de pénétrer dans ses locaux.

Le juge de district a ensuite estimé que la valeur probante du témoignage précité n'était pas remise en cause par les déclarations tant de l'architecte G _____, lequel avait constaté, en 2011, que ledit balcon faisait l'objet d'un entretien courant, que par celles de l'acquéreur L _____, dont les constatations - quoi qu'il en soit de leur objectivité - remontaient à la même année. Cette appréciation des preuves ne prête pas le flanc à la critique. L'absence de végétation visible en 2011, soit moins de deux ans après le départ du propriétaire au 31 décembre 2009, n'est pas incompatible, eu égard au cours ordinaire des choses et à l'expérience générale de la vie, avec la présence d'herbe, de mousse et de racines relevée par l'étancheur en 2013, du fait de leur prolifération sur un balcon relativement ancien, surexposé aux intempéries et privé de tout entretien pendant près de quatre ans. Le défendeur ne démontre pas qu'il en soit allé autrement, en sorte qu'il y a lieu de retenir, à l'instar du premier magistrat et sur la base d'une vraisemblance prépondérante, que la partie privative du balcon souffrait, en 2013, d'un défaut d'entretien.

Enfin, contrairement à la lecture qu'en fait l'appelant, le "mauvais entretien" évoqué par I _____ en réponse à la question de savoir quelle était la cause des dégâts d'eau en façade - et non celle des travaux de réfection des balcons - se rapporte apertement à son balcon, qui plus est à la partie intérieure de celui-ci. L'étancheur précise en effet son allégation en indiquant que l'entretien attendu consistait à nettoyer le balcon et à contrôler l'évacuation de l'eau, prestations positives qui - on l'a vu (cf. 712a al. 3 CC) - sont exigibles d'un propriétaire d'étage, tenu de parer aux dommages que le mauvais entretien de son unité d'étage pourrait provoquer sur les parties communes ou sur les parties exclusives d'autres propriétaires.

Aussi, le juge de première instance pouvait-il conclure, sans faire preuve d'arbitraire comme le prétend l'appelant, à l'existence d'un défaut d'entretien de la partie exclusive du balcon en question, sur la base des moyens avancés par la demanderesse et sans requérir d'expertise. Le grief pris du fait que X _____ n'a "pas pu s'expliquer" sur le témoignage recueilli auprès de l'étancheur porte à faux, dans la mesure où une copie du procès-verbal a été expédiée aux parties, lesquelles ont ensuite encore pu procéder à un échange d'écritures, participer aux débats principaux et déposer leurs plaidoiries écrites ; le défendeur a ainsi eu maintes occasions de se déterminer sur le résultat de l'administration des preuves.

6.3 Dans un ultime grief, l'appelant nie l'existence d'un rapport de causalité adéquate entre le défaut d'entretien tel qu'établi ci-avant et le dégât d'eau constaté sur la façade. A l'en croire, la malfaçon originelle et le mauvais entretien, par la communauté des

copropriétaires, des matériaux d'étanchéité constitueraient des facteurs interruptifs de causalité, reléguant à l'arrière-plan son propre manque d'entretien, lequel n'aurait pas, en l'absence de ces défauts affectant les parties communes, été propre à occasionner le dommage survenu. Le lien de causalité étant rompu par cette cause prépondérante, l'une des conditions de la responsabilité au sens de l'article 58 CO ferait défaut.

6.3.1 La causalité - condition fondamentale de la responsabilité civile - comporte deux aspects, à savoir la causalité naturelle, soit le constat factuel d'un lien de cause à effet, et la causalité adéquate, soit la limitation juridique de ces conséquences matérielles.

Un fait cause naturellement un dommage s'il en est l'une des conditions *sine qua non*, autrement dit lorsqu'il ne peut en être fait abstraction sans que le résultat tombe aussi ; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat (ATF 139 V 176 consid. 8.4.1 et 8.4.3).

La causalité adéquate est donnée lorsque le fait était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 142 III 433 consid. 4.5). Pour qu'une cause soit adéquate, il n'est pas nécessaire que le résultat se produise régulièrement ou fréquemment ; une telle conséquence doit néanmoins demeurer dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles (ATF 139 V 176 consid. 8.4.2). La causalité adéquate peut être interrompue par un événement extraordinaire ou exceptionnel, tel la force majeure ou le fait ou la faute grave de la victime ou d'un tiers, auquel on ne pouvait s'attendre et qui revêt une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus immédiate du dommage et relègue à l'arrière-plan les autres facteurs ayant contribué à le provoquer (ATF 143 III 242 consid. 3.7). Si, en revanche, cette cause concomitante - également naturelle et adéquate - n'apparaît pas prépondérante au point de rendre insignifiant le fait imputable à la partie recherchée, seule entre en ligne de compte une réduction, voire une exclusion d'indemnité suivant les articles 43 et 44 CO (PROBST, La causalité aujourd'hui, *in* Les causes du dommage, Journée de la responsabilité civile 2006, 2007, p. 31 ; WERRO, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 47 ad art. 41 CO et note de bas de page 133).

6.3.2 L'article 44 al. 1 CO est circonscrit aux faits qui surviennent dans la sphère du lésé et peuvent entraîner la réduction ou même le refus d'indemnisation. Il en va par exemple ainsi d'une responsabilité objective qu'encourrait le lésé. En cas de rencontre de deux responsabilités objectives simples - telle celle du propriétaire d'un ouvrage -, l'on se trouve en présence de violations réciproques de devoirs de diligence, dont il faut

comparer la gravité pour juger du principe et de l'ampleur de la réduction de l'indemnité (WERRO, La responsabilité civile, 2^e éd., 2011, n. 1306 [ci-après cité : WERRO, *op.cit.*]).

Une responsabilité concurrente peut notamment résulter d'un ouvrage dit "combiné", composé d'installations qui, prises individuellement, sont certes chacune défectueuses, mais qui n'ont causé qu'ensemble, du fait de leur combinaison sous un angle spatial ou fonctionnel, le résultat dommageable (ATF 130 III 736 consid. 1.2 et les références citées). Tous les propriétaires peuvent alors être recherchés. En revanche, lorsque - comme en l'espèce - c'est l'ouvrage du lésé lui-même qui a contribué à la survenance du dommage, une action, même récursoire, à son encontre - comme semble l'évoquer l'appelant (cf. mémoire d'appel consid. 4.3.4) - n'a pas de sens et c'est sa prétention en dommages-intérêts qui doit être réduite (PROBST, *op. cit.*, p. 25).

6.3.3 Alors que la preuve du lien de causalité naturelle et de l'existence d'un facteur interruptif incombe au lésé, respectivement à la partie recherchée, qui doivent établir les faits permettant d'arrêter les rapports de cause à effet, il revient au juge d'apprécier ensuite le caractère adéquat et, le cas échéant, prépondérant, de ces causes (WERRO, *op. cit.*, n. 49 ad art. 41 CO et les références citées). Lorsque, de par la nature même de l'affaire, une preuve stricte ne peut raisonnablement être exigée, le degré de preuve requis pour démontrer l'existence du rapport de causalité se limite à la vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; 132 III 715 consid. 3.1).

Si des motifs de réduction sont établis, le juge doit appliquer d'office l'article 44 CO et, en faisant usage de son pouvoir d'appréciation, diminuer les dommages-intérêts voire refuser leur allocation (WERRO, *op. cit.*, n. 1181 et 1186).

6.3.4 Dans le présent cas, l'appelant objecte que, même à admettre la présence d'herbe issue d'un manque d'entretien de son balcon, ce défaut n'aurait à lui seul, abstraction faite de la vétusté et du manque d'entretien général de l'immeuble, pas suffi à engendrer le dommage constaté. Ce raisonnement hypothétique est corroboré par le témoignage de l' _____, qui relève que le dégât d'eau de la façade provenait et d'un décollement de l'étanchéité verticale et du mauvais entretien du balcon. Mais l'inverse est aussi vrai, puisque l'étanchéité d'ajouter que si le balcon avait été correctement entretenu, le seul défaut d'étanchéité n'aurait pas provoqué ce dégât. Il faut en conclure que ces causes, partielles et cumulatives, sont toutes deux des conditions *sine qua non* du dommage, en sorte que le rapport de causalité naturelle est donné pour chacune d'elles. Elles apparaissent qui plus est toutes deux adéquates, dans la mesure où, d'après l'expérience générale de la vie et le cours ordinaire des

choses, il demeure dans le champ des possibilités qu'un important manque d'entretien, que ce soit de la partie intérieure d'un balcon particulièrement exposé au mauvais temps ou de ses matériaux d'étanchéité datant de près de 25 ans, occasionne des difficultés d'écoulement des eaux pluviales et, partant, un éventuel ruissèlement en façade. Cela étant, l'on ne peut souscrire à l'argumentaire de l'appelant selon lequel l'état défectueux de l'isolation serait à ce point exceptionnel et déterminant qu'il relèguerait au titre de cause lointaine son propre défaut d'entretien. En tant que cause partielle, le défaut des parties communes n'était, en lui-même, pas susceptible de provoquer le dommage, si bien que l'on peine à discerner comment il pourrait être suffisamment prépondérant pour écarter la pertinence d'autres facteurs, d'autant plus compte tenu de la violation du devoir objectif de diligence reprochée au propriétaire qui, en dépit de l'obligation positive de maintenir le bon état de son unité d'étage, n'a, pendant près de quatre ans, nullement entretenu un balcon qu'il savait pourtant fréquemment exposé aux intempéries.

6.3.5 Si le défaut des parties communes n'écarte pas la responsabilité du défendeur, il peut encore justifier une réduction des dommages-intérêts réclamés par la partie lésée.

Le caractère causal du vice de construction et du défaut d'entretien de la partie interne des balcons ayant été établi, par le même témoignage que celui qui a permis de retenir la causalité du défaut d'entretien de la partie intérieure du balcon du défendeur, il convient d'examiner d'office, en application de l'article 44 al. 1 CO, si ce fait survenu dans la sphère de la partie lésée et ayant contribué au préjudice justifie de réduire sa prétention en dommages-intérêts. L'analyse s'impose bien qu'aucune des parties ne se soit prévaluée de la disposition topique, dès lors qu'elles devaient supputer la pertinence *in casu* de ce principe juridique inhérent au droit suisse de la responsabilité civile, selon lequel l'imputabilité ne va pas au-delà de la causalité et auquel la maxime du "tout ou rien" est du reste étrangère (ATF 130 III 187 consid. 5.5.1).

Il est constant que les raponces, éléments préfabriqués en béton servant à l'étanchéité verticale des balcons, sont, en tant que revêtements indispensables à la protection du bâtiment - dont sa façade - et des unités d'étages inférieures, des parties communes qu'il incombe à la communauté des propriétaires d'étages d'entretenir en procédant, le cas échéant, à des travaux de remise en état ensuite d'un défaut ou d'une détérioration (art. 712b al. 2 ch. 2 et 712h al. 2 ch. 1 CC) - ce que l'administrateur avait d'ailleurs lui-même précisé à l'attention de l'assemblée générale). Or, l'_____ a constaté leur décollement, issu non seulement d'une malfaçon originelle, mais aussi d'un vieillissement de ces matériaux qui, selon l'étancheur, ont une durée de vie de cinq ans

environ. Il appert ainsi que les parties communes étaient affectées à la fois d'un vice de construction et d'un défaut d'entretien, auxquels la communauté des propriétaires d'étages n'a pas remédié, ce qui eut pourtant été exigible d'elle. Il lui appartenait en effet de s'assurer que l'étanchéité des balcons d'un immeuble érigé en 1993 demeure fonctionnelle, pour offrir une sécurité suffisante et prévenir ainsi les risques usuellement attachés à ce type d'ouvrage, tels un mauvais écoulement des eaux pluviales et un ruissèlement en façade. Si la communauté était certes en droit d'attendre du défendeur qu'il fasse un entretien régulier de son balcon, ce qui - on l'a vu (cf. *supra* consid. 6.3.4) - aurait permis d'éviter que l'état défectueux des revêtements n'occasionne le dégât d'eau, il ne s'agit pas là d'un usage à ce point insolite et invraisemblable qu'il exonérerait la précitée de sa responsabilité. Si, de par sa constitution ou sa structure, l'ouvrage comporte un risque prévisible de dommage en cas d'utilisation déraisonnable, il peut en effet être exigé du propriétaire qu'il prenne les précautions qui, dans le cas particulier, s'avèrent nécessaires pour éviter que se réalise le risque ainsi créé (REY, *op. cit.*, n. 1075 ss ; ATF 126 III 113 consid. 2a ; 116 II 422 consid. 1 et 2). Il en va *a fortiori* ainsi lorsque, du fait du défaut préexistant, seul un comportement actif du propriétaire d'étage aurait permis d'empêcher que le dommage ne survienne. Economiquement et techniquement parlant, l'élimination de ce risque était du reste exigible ; preuve en est que les travaux de réfection de l'étanchéité des balcons ont été réalisés en 2013, pour un coût de 31'219 fr. amorti par le fonds de rénovation qui affichait, en 2012 déjà, un solde positif de 46'866 fr. 25. Le rapport de causalité naturelle et adéquate étant par ailleurs donné (cf. *supra* consid. 6.3.4), les conditions d'une responsabilité de la communauté des propriétaires d'étages fondée sur l'article 58 CO sont réalisées.

En tant que les parties répondent concurremment d'un même chef de responsabilité, à savoir le risque inhérent à un ouvrage, il se justifie d'allouer de façon égale le fardeau du dommage causé par les facteurs partiels et cumulatifs que sont leurs violations réciproques d'un devoir objectif de prudence, lesquelles procèdent, de part et d'autre, d'une négligence (WERRO, *op. cit.*, n. 1316 ; OFTINGER/STARK, Schweizerisches Haftungspflichtrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 1995, § 9 n. 46).

Sur le vu de ce qui précède, l'appel est partiellement admis en ce sens que l'indemnité mise à la charge du défendeur est réduite à concurrence de 7650 fr. (15'300 / 2).

7. Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'article 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel se prononce 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 phr. 1) ;

lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

7.1 La demanderesse a requis le tribunal de district de condamner son adverse partie à payer la somme de 15'300 fr. et de lever définitivement l'opposition à la poursuite à concurrence du montant alloué, le défendeur concluant, pour sa part, au rejet intégral de la demande et à la radiation tant du séquestre que de la poursuite. Compte tenu de la prétention de 7650 fr. finalement reconnue, il se justifie de répartir par moitié les frais de première instance, dont la quotité de 3300 fr. (2916 fr. 92 fr. [émolument judiciaire] + 383 fr. 08 [débours]) n'est par ailleurs pas contestée ; les parties assumeront ainsi 1650 fr. chacune.

La communauté des propriétaires d'étages s'étant acquittée d'une avance de 2500 fr. en première instance, X _____ lui remboursera 850 fr. (2500 fr. - 1650 fr.) et versera 800 fr. (3300 fr. - 2500 fr.) au greffe du tribunal de district. Chacune des parties conserve en outre ses frais d'intervention en justice.

7.2 Au vu de l'admission partielle de la conclusion subsidiaire de l'appelant, tendant au rejet de la demande, et de l'irrecevabilité de sa requête en radiation du séquestre (cf. *supra* consid. 5) - la partie appelée ayant, quant à elle, conclu au rejet pur et simple du recours -, la même clé de répartition peut être appliquée céans.

Pour les contestations civiles d'une valeur litigieuse de 8'001 à 20'000 fr., soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, l'émolument oscille entre 900 et 3'600 fr. et peut tenir compte, en appel, d'un coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 16 al. 1 et 19 LTar). Eu égard à la difficulté et l'ampleur ordinaires de la cause, à la situation pécuniaire des parties et aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais judiciaires d'appel, qui se limitent à cet émolument forfaitaire (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 2100 fr. (art. 13 al. 1 et 2 LTar).

X _____ ayant avancé les frais d'appel à hauteur de 2100 fr., la communauté des propriétaires d'étages lui remboursera 1050 fr. (2100 fr. - 1050 fr.). Pour le surplus, chaque partie conserve ses frais d'intervention céans.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est partiellement admis et le jugement rendu le 13 juillet 2016 par le Juge du district de A _____ est réformé ; en conséquence, il est statué :

1. X _____ versera à la Communauté des propriétaires d'étages de Y _____ le montant de 7650 fr. avec intérêts à 5 % dès le 31 juillet 2014.
2. L'opposition faite par X _____ au commandement de payer n° xxx de l'office des poursuites de A _____ est définitivement levée à hauteur de 7650 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 juillet 2014.
3. La conclusion 5.5 du mémoire d'appel est déclarée irrecevable.
4. Les frais de première instance, par 3300 fr., sont mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de Y _____, à concurrence de 1650 fr., et de la Communauté des propriétaires d'étages de Y _____, à concurrence de 1650 francs.

X _____ versera 850 fr. à la Communauté des propriétaires d'étages de Y _____ à titre de remboursement d'avances et 800 fr. au greffe du Tribunal du district de A _____ à titre de frais judiciaires.
5. Les frais d'appel, par 2100 fr., sont mis à la charge de X _____, à concurrence de 1050 fr., et de la Communauté des propriétaires d'étages de Y _____, à concurrence de 1050 francs.

La communauté des propriétaires d'étages de Y _____ versera 1050 fr. à X _____ à titre de remboursement d'avances.
6. Les parties conservent leurs frais d'intervention pour l'ensemble de la procédure.

Sion, le 14 décembre 2017