

C1 14 244

JUGEMENT DU 16 JUIN 2016

**Tribunal du district de Sion
Le juge IV du district de Sion**

Béatrice Neyroud, juge ; Tristan Maret, greffier ad hoc

en la cause

Association X_____, demanderesse, représentée par Maître M_____

contre

Y_____, défendeur

action en paiement

Procédure

En date du 2 décembre 2014, l'Association X_____ a ouvert action à l'encontre de Y_____ par-devant le Tribunal de district de A_____ et a pris les conclusions suivantes :

- « 1. Y_____ paiera à l'Association X_____ les montants suivants :
 - trois fois CHF 530.- soit CHF 1'590.- plus intérêts à 6% l'an dès le 27 mars 2011 (charges 2011) ;
 - trois fois CHF 480.- soit CHF 1'440.- plus intérêts à 6% l'an dès le 26 avril 2012 (charges 2012) ;
 - trois fois CHF 470.- soit CHF 1'410.- plus intérêts à 6% l'an dès le 17 mars 2013 (charges 2013) ;
 - trois fois CHF 430.- soit CHF 1'290.- plus intérêts à 6% l'an dès le 30 mars 2014 (charges 2014)
2. L'opposition de Y_____ à la poursuite No xxx1 de l'OP de A_____ est définitivement levée.
3. Y_____ paiera le frais de procédure et de jugement.
4. Y_____ paiera à l'Association X_____ l'indemnité de dépens que dira le Tribunal ».

En date du 11 décembre 2014, le juge de céans a octroyé à Y_____ un délai échéant au 27 janvier 2015 pour déposer une détermination écrite à l'encontre de l'écriture de l'Association X_____ à peine de défaut. A la demande du défendeur, le délai a été prolongé au 17 février 2015.

Le défendeur ne s'étant pas déterminé dans le délai prolongé imparti, une séance de débats a été aménagée le 17 avril 2015, à laquelle le défendeur n'a pas comparu.

Dans un courrier déposé spontanément par Y_____ le 22 mai 2015, le défendeur a exposé :

« Je ne vois aucune objection à m'acquitter des charges de la copropriété, cela s'entend les charges de PPE de l'immeuble, y compris fonds de rénovation.
Je conteste toutefois devoir payer des prestations qui ne m'ont jamais été fournies, à savoir, le nettoyage, le blanchissage du logement après un éventuel séjour, étant précisé que je n'ai jamais occupé ce logement ».

A l'issue de l'instruction, le juge a cité les parties à une séance de plaidoiries finales. Y_____ n'a pas comparu à la séance du 9 juin 2016. Le représentant de la partie demanderesse a plaidé et a confirmé ses conclusions.

Faits

1. Par acte du 26 novembre 1992 instrumenté par Me B_____, notaire de résidence à C_____, D_____ et E_____, copropriétaires de la parcelle n° xxx2, plan n° xxx au lieu dit F_____, sur commune de G_____, ont convenu de soumettre cet immeuble au régime de la copropriété par étages. Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE était annexé et devait faire l'objet d'une mention au Registre Foncier.

Selon l'article 7 lettre h du règlement de la PPE H_____, adopté le 26 novembre 1992, l'assemblée de copropriétaires était compétente pour fixer les charges pour les années suivantes, sur proposition de budget formulée par l'administrateur. L'article 10 prévoyait que les charges et frais communs comprenaient en particulier les dépenses nécessitées pour l'entretien courant des parties communes de l'immeuble (let. a), les travaux de réparation des parties communes (let. b), les primes d'assurances couvrant l'ensemble de l'immeuble contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau, de responsabilité civile, ou autres risques (let. c), les taxes d'eau et d'électricité des locaux communs (let. d), le salaire des employés au service de l'immeuble et les charges y afférentes, y compris les primes d'accidents et les dommages aux tiers (let. e), ainsi que les frais d'administration et de gérance (let. f). L'article 11 du règlement prévoyait la création d'un fonds de rénovation destiné à payer certains travaux d'entretien et de réparation des parties communes. Ce fonds devait être géré conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires et être alimenté par un versement annuel à fixer par les copropriétaires en cours d'exercice. Selon l'article 12 du règlement de la PPE H_____, les charges et frais communs devaient être répartis entre tous les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes de leur part de copropriété sauf dans les cas dans lesquels le règlement devait en disposer autrement. Selon l'art. 13 de ce règlement, les copropriétaires étaient tenus de verser les acomptes fixés par l'administrateur pour la première année. Dits acomptes devaient également être payés au cours des années suivantes selon le budget proposé par l'administrateur selon l'art. 7 let. h du règlement. Selon l'art. 35, le décompte des charges de copropriété accepté par l'assemblée des copropriétaires valait comme reconnaissance de dette envers tous les copropriétaires.

Par acte de modification de PPE daté du 6 juillet 1993, les copropriétaires de la PPE H_____, dont faisaient toujours parties D_____ et E_____, ont convenu par-devant Me I_____, notaire de résidence à A_____ et à

G_____, de modifier la PPE H_____. Un nouvel article 39 ayant la teneur suivante était inséré :

« Les PPE n^o xxx3 à xxx4 sont destinées à la vente en temps partagé. Dès lors, ces PPE seront représentées à l'assemblée générale de la PPE conformément aux dispositions légales et adopteront pour les immeubles vendus en temps partagé un règlement séparé. »

Les copropriétaires ont également convenu de l'insertion d'un nouvel article 40 qui avait la teneur suivante :

« Le local privatif, sauna no 17, sera constitué en fonds dépendant des immeubles vendus en temps partagés no xxx3 à xxx4.

De plus, est également adopté un règlement pour la vente des appartements à temps partagé. Ce règlement est annexé au présent acte.

[...]

Les autres dispositions prévues dans l'acte [du 26 novembre 1992] ne sont en rien modifiées ».

Le notaire a ainsi requis du Registre foncier de A_____ l'inscription de la nouvelle PPE telle que modifiée, la mention de la modification du règlement d'utilisation et le nouveau règlement pour appartements vendus à temps partagé. La mention du règlement relatif aux appartements vendus à temps partagé n'a toutefois pas été opérée et ne figure pas dans les pièces justificatives au Registre foncier.

Les parts de PPE détenues en multipropriété représentent environ 18 appartements, soit une proportion d'environ 1/3 du nombre total de millièmes de la PPE H_____.

2. En date du 16 avril 2005, l'Association X_____ a été constituée. Selon l'article 1 des statuts, l'Association X_____ est une association sans but lucratif régie par ses statuts et par les articles 60 et suivants du Code Civil Suisse. Son but est la défense des intérêts des multipropriétaires des PPE xxx3 à xxx4 de l'immeuble X_____ désigné par le numéro de parcelle xxx2 de la commune de G_____, à l'exception des lots avec copropriétaires uniques. Elle a également pour but la représentation des multipropriétaires aux assemblées des copropriétaires de la PPE, la gestion de l'infrastructure, d'accueil de ses multipropriétaires et du bureau d'échange affilié à RCI, et l'entretien des parties privatives des appartements des

multipropriétaires. Son siège est à G_____. L'article 4 des statuts prévoit que chaque multipropriétaire est tenu de verser à l'Association une participation aux charges. Cette participation comprend notamment la quote-part des unités du lot aux charges prévues dans le règlement d'utilisation de la PPE H_____, les taxes, les frais d'électricité, l'abonnement TV, TT et radio, les frais de nettoyage, le service de lingerie, l'assurance du mobilier, les honoraires du gérant des unités de lot, et la contribution au fonds spécial mobilier, agencement et entretien. Chaque multipropriétaire doit verser en faveur de l'Association une participation aux charges selon le type d'appartement. Un décompte doit en outre être présenté par le comité lors de l'assemblée annuelle des représentants des multipropriétaires avec le budget. Dites charges doivent être réglées dans les 30 jours suivant l'envoi de la facture. Elles sont dues en totalité, même en cas de non-occupation de la période. Chaque acquisition de semaine entraîne également le versement d'un émolument de 100 fr., sauf en cas de transfert par donation ou héritage en ligne directe. Selon l'art. 7, les multipropriétaires de chaque appartement élisent un représentant et un suppléant chargés d'assister à l'assemblée des représentants d'appartements. En vertu de l'art. 18, toute personne qui vend sa multipropriété perd d'office sa qualité de membre de l'Association et n'a aucun droit sur l'avoir social de celle-ci.

En date du 16 avril 2005, l'Association X_____ a adopté un règlement d'utilisation et d'administration de la multipropriété visant à régler les droits et obligations des copropriétaires des PPE vendues en temps partagé. Ce règlement prévoit notamment à son article 1 que tous les appartements de la PPE de l'immeuble H_____ sont destinés à la vente en temps partagé, à l'exception des PPE n^{os} xxx5, xxx6, xxx7, xxx8, xxx9, xxx10, xxx11 et xxx12. Selon l'article 3, le terme « Lot » englobe l'ensemble des appartements soumis au règlement de multipropriété. Le terme « unité de lot » renvoie à un appartement vendu en temps partagé. Le terme « période » correspond à une part de copropriété d'une unité de lot. Selon l'article 4 du règlement de multipropriété, les unités du lot vendues en temps partagé sont divisées en 50 parts de copropriété dénommées périodes, correspondant aux semaines de l'année du calendrier. Chaque période représente 1/50ème des millièmes de l'unité de lot (art. 5 du règlement). Selon l'art. 7 du règlement, le règlement de multipropriété doit également faire l'objet d'une mention au Registre Foncier. Dite mention n'a cependant jamais été effectuée. Toujours selon l'art. 7 du règlement, l'achat d'une unité du lot entraîne l'adhésion à ce règlement et aux statuts de l'Association X_____. En vertu de l'art. 15, les charges auxquelles doit faire face la communauté des copropriétaires, notamment la quote-part des unités du lot aux charges prévues dans le règlement d'utilisation de la

propriété par étages H_____, les taxes, les frais d'électricité, l'abonnement TV, TT et radio, les frais de nettoyage, le service de lingerie, l'assurance du mobilier, les honoraires du gérant des unités du lot, la contribution au fonds spécial mobilier, l'agencement et entretien, etc., sont prises en charges par chaque copropriétaire selon le type d'appartement. Les charges annuelles doivent être réglées dans les 30 jours qui suivront l'envoi de la facture. Selon l'art. 16, les comptes adoptés en assemblée générale des copropriétaires des unités de lot vendus en temps partagé valent comme reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. Elles sont dues en totalité, même en cas de non occupation de la période. Selon l'article 19 du règlement, un fonds de rénovation spécial mobilier, agencement et entretien doit être ouvert par l'Association X_____. Chaque copropriétaire doit verser une contribution annuelle, déterminée par l'assemblée générale de l'Association X_____ selon le type d'appartement, pour assurer les charges inhérentes au renouvellement du mobilier, de l'agencement intérieur et les travaux d'entretien, de remplacement et de réparation.

3. J_____ et K_____ étaient copropriétaires à raison d'une quote-part de 3/100èmes chacun de la PPE n° xxx4, 19/1000èmes sise sur le bien-fonds n° xxx2 donnant droit de jouissance sur l'appartement n° xxx au 3^{ème} étage et combles pour les semaines 14, 15 et 16 (art. 4 du règlement de multipropriété), ainsi que du fonds dépendant PPE n° xxx13 donnant droit de jouissance sur le sauna n° xxx au sous-sol.

Par acte daté du 13 décembre 2010 instrumenté par Me L_____, notaire de résidence à A_____, ils ont vendu leur bien à la société N_____ SA, alors représentée par O_____, fils de D_____. L'acte de vente précisait au point 4 que les charges relatives à l'immeuble objet de la vente devaient être payées par l'acquéresse dès le prochain appel à contribution, ce même si les charges en question concernaient l'année écoulée.

Le 25 mai 2011, Me L_____ a transmis cet acte à P_____ de l'agence Q_____, en sa qualité de gérante de la multipropriété, en la rendant attentive à la teneur de l'art. 4.

4. En date du 30 juin 2011, la PPE H_____ a adressé à l'Association X_____ la facture relative au 1^{er} acompte de charges pour l'année 2011. La quote-part incombant à l'Association X_____ s'élevait à 30'300 francs (p. 139). En date du 26 juillet 2011, l'Association X_____ a procédé au versement d'un montant de 30'300 fr. en faveur de la PPE H_____ sur le compte bancaire xxx14 détenu auprès de la Banque R_____ (p. 140-141).

En date du 30 juillet 2011, la PPE H_____ a adressé à l'Association X_____ la facture relative au paiement du 2^{ème} acompte des charges relative à l'année 2011. Le montant de cette facture s'élevait à 30'100 fr., déduction faite de l'acompte de 30'000 fr. versé en date du 26 juillet 2011 (p. 142). Ce montant a été versé par l'Association X_____ en faveur de la PPE H_____ en date du 1^{er} novembre 2011 (p. 143).

Selon le décompte relatif à l'année 2011, le total des charges de la PPE H_____ s'élevait à 207'261 fr. 60 pour la période s'étendant du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011. Un montant de 30'000 fr. était attribué au fond de rénovation (p. 127 ; expertise, p. 260). Selon le décompte de répartition des charges de l'année 2011, la part de ces charges incombant à l'Association X_____ était de 68'802 fr. 92, dont 8'880 fr. de participation au fonds de rénovation (p. 131 ; expertise, p. 260). En date du 31 mars 2012, les vérificateurs des comptes S_____ et T_____ ont attesté du fait que les comptes de la PPE de l'année 2011 étaient conformes. Les vérificateurs proposaient dès lors de les approuver.

Selon les comptes 2011 de l'Association, les charges se sont élevées au total à 346'234 fr. 53 (p. 136). Lors de l'assemblée des représentants d'appartements du 28 avril 2012, les comptes ont été acceptés à l'unanimité (p. 151).

En date du 15 janvier 2012, l'Association X_____ a donné à P_____ de l'agence Q_____ pleine procuration pour l'encaissement des charges des appartements en multipropriété et pour la représenter dans toutes les démarches légales d'encaissement.

En date du 16 mars 2012, l'Association X_____ a adressé à la société N_____ SA trois factures comportant les numéros xxx15, xxx16 et xxx17 portant chacune sur un montant de 430 francs. Elles concernaient les charges dues à la PPE H_____ et les frais de fonctionnement de la multipropriété pour l'année 2011 (frais de nettoyage, de l'agence, des assurances et l'entretien de l'appartement) relativement aux semaines 14, 15 et 16 acquises par la société N_____ SA. Ces factures devaient être réglées dans un délai de trente jours.

En date du 26 mars 2012, l'Association X_____ a adressé à la société N_____ SA trois factures comportant les numéros xxx18, xxx19 et xxx20 d'un montant de 430 fr. chacune. Elles concernaient les charges dues à la PPE H_____ et les frais de fonctionnement de la multipropriété (frais de nettoyage, de l'agence, des assurances et l'entretien de l'appartement) pour l'année

2012 relativement aux semaines 14, 15 et 16. Ces factures devaient être réglées dans un délai de trente jours.

En date du 10 mai 2012, l'Association X_____ a effectué un versement de 1908 fr. 85 en faveur de la PPE H_____ sur le compte IBAN xxx14 détenu auprès de la Banque R_____.

En date du 15 mai 2012, la PPE H_____ a adressé à l'Association X_____ une facture relative au paiement du 1^{er} acompte sur charges de l'année 2012 d'un montant de 30'300 francs (p. 158). Ce montant a été réglé en date du 10 mai 2012 par l'Association X_____ en faveur de la PPE H_____ (p. 159).

En date du 15 mai 2012, la PPE H_____ a adressé à l'Association X_____ une facture relative au paiement du 2^{ème} acompte sur charges de l'année 2012 d'un montant de 34'000 francs (p. 156). Ce montant a été réglé en date du 17 septembre 2012 par l'Association X_____ en faveur de la PPE H_____ (p. 157).

Selon les comptes relatifs à l'année 2012, le montant total des charges de la PPE H_____ s'élevait à 187'284 fr. 90 pour la période s'étendant du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012. Un montant de 30'000 fr. était attribué au fond de rénovation (p. 145 ss; expertise, p. 260). Selon le décompte de répartition des charges, la part totale devant être facturée à l'Association X_____ était de 60'856 fr. 45, dont une part de 9090 fr. pour le fonds de rénovation (p. 149 ; expertise, p. 260).

Selon les comptes de l'Association, les charges ont totalisé 341'099 fr. 50 (p. 153 ; p. 233). Les comptes de l'Association ont été approuvés à l'unanimité (p. 162).

5. Par avenant daté du 21 juin 2012, J_____, K_____, la société N_____ SA et Y_____, fils de D_____ et frère de O_____, ont convenu que la société N_____ SA renonçait à acquérir les parts de PPE objet de l'acte de vente daté du 13 décembre 2010. Y_____ déclarait vouloir reprendre les droits et obligations résultant de l'acte précité et devenir acquéreur des parts de PPE n^{os} xxx4 et xxx13. Il déclarait avoir pris complètement connaissance des conditions de l'acte du 13 décembre 2010 et les accepter. Ce transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 22 juin 2012 (p. 206).

Le 14 novembre 2013, le notaire a communiqué une copie de l'acte à la Multipropriété X_____.

6. Lors de l'assemblée du 24 septembre 2013, les représentants d'appartements ont décidé d'arrêter l'appel de charges à 220 fr. pour les studios, à 340 fr. pour les deux pièces et à 430 fr. pour les trois pièces (p. 181).

En date du 23 mars 2013, la PPE H_____ a adressé à l'Association X_____ une facture d'un montant de 29'600 fr. relative au paiement du 1^{er} acompte sur charges pour l'année 2013 (p. 186). En date du 4 avril 2013, l'Association X_____ a effectué en faveur de la PPE H_____ un versement de 29'600 francs (p. 185).

En date du 10 avril 2013, les vérificateurs des comptes U_____ et T_____ ont attesté du caractère conforme des comptes de l'année 2012 et ont dès lors conclu à leur approbation.

En date du 30 août 2013, l'Association X_____ a adressé à Y_____ trois factures comportant les numéros xxx21, xxx22, et xxx23 et portant sur un montant de 430 fr. chacune. Elles concernaient les charges dues pour l'année 2013 relativement aux semaines de jouissance 14, 15 et 16 dont Y_____ était devenu titulaire. Ces factures devaient être réglées dans les trente jours.

En date du 1^{er} octobre 2013, l'agence immobilière Q_____, agissant pour le compte de l'Association X_____ a fait notifier à Y_____ un commandement de payer dans le cadre de la poursuite n° xxx1. Il portait sur le paiement des charges 2011, par 1590 fr. (3 x 530 fr.) avec intérêts à 6% l'an dès le 27 mars 2011, des charges 2012, par 1440 fr. (3 x 480 fr.) avec intérêts à 6% l'an dès le 26 avril 2012 et des charges de l'année 2013, par 1410 fr. (3 x 470) avec intérêts à 6% l'an dès le 17 mars 2013. Le poursuivi a formé opposition. En date du 10 décembre 2013, le Tribunal de district de A_____ a rejeté la requête tendant à la mainlevée de l'opposition formée à l'encontre du commandement de payer n° xxx1.

En date du 22 octobre 2013, la société V_____ Sàrl a adressé à l'Association X_____ une facture d'un montant de 29'029 fr. 80 relativement au 2^{ème} acompte des charges pour l'année 2013, déduction faite du versement du 1^{er} acompte de 30'300 francs (p. 188). En date du 30 décembre 2013, l'Association X_____ a effectué en faveur de la PPE H_____ un versement de 29'029 fr. 80 sur le compte IBAN xxx14 (p. 187).

Selon le décompte relatif à l'année 2013 établi par la société V_____ Sàrl, le total des charges de la PPE H_____ s'élevait à 204'342 fr. 82 (p. 178 ; 180; expertise,

p. 260). Un montant de 30'000 fr. était attribué au fond de rénovation. D'après le document relatif à la répartition des charges, le total des charges facturées à l'Association X_____ pour l'année 2013 était de 63'955 fr. 05. La participation au fonds de rénovation supportée par l'Association X_____ s'élevait à 9090 francs (p. 178; expertise, p. 260).

Les comptes 2013 de l'Association font état d'un montant total de 358'151 fr. 34 de charges (p. 184 ; p. 236). Ces comptes ont été approuvés à l'unanimité lors de l'assemblée générale des représentants d'appartements du 10 mai 2014 (p. 189).

En date du 28 janvier 2014, la société V_____ Sàrl a adressé à l'Association X_____ une facture d'un montant de 30'300 fr. relativement au 1^{er} acompte de charges pour l'année 2014 (p. 193). En date du 5 février 2014, l'Association X_____ a effectué un versement de 30'300 fr. en faveur de la PPE H_____ sur le compte IBAN xxx14(p. 195).

Les comptes de l'Association font état pour l'année 2014 de charges totalisant 345'175 fr. 55 (p. 239).

En date du 5 février 2014, l'Association X_____ a adressé à Y_____ trois factures comportant les numéros xxx24, xxx25 et xxx26 portant sur un montant de 430 fr. chacune (p. 230-232). Elles concernaient les charges dues pour l'année 2014 relativement aux semaines de jouissance 14, 15 et 16 dont Y_____ était titulaire. Ces factures devaient être réglées dans les trente jours.

En date du 9 juin 2014, la PPE H_____ a adressé à l'Association X_____ une facture d'un montant de 65'653 fr. 20, dont à déduire l'acompte de 33'303 fr. payé (p. 192). Le montant réclamé a été versé en date du 18 août 2014 par l'Association X_____ sur le compte xxx14 en faveur de la PPE H_____ (p. 194).

7. En date du 6 août 2014, l'Association X_____ a adressé au Juge de Commune de A_____ une requête en conciliation visant au paiement d'un montant en capital de 5730 francs. En date du 4 septembre 2014, le juge de Commune de A_____ a délivré l'autorisation de procéder.

Considérant en droit

8. Le tribunal examine d'office les conditions de recevabilité de la demande (art. 60 CPC). A teneur de l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. L'art. 59 al. 2 let. c CPC prévoit que les parties doivent disposer de la capacité d'être partie. La capacité d'être partie représente le pendant procédural de la jouissance des droits civils (ATF 42 II 553 = JdT 1917 I 304). L'art. 66 CPC prévoit que la capacité d'être partie est subordonnée à la jouissance des droits civils. Selon l'art. 60 al. 1 CC, les associations qui n'ont pas un but économique acquièrent la personnalité dès qu'elles expriment dans leurs statuts la volonté d'être organisées corporativement.

En l'espèce, les membres de l'Association X_____ ont rédigé les statuts de l'Association en date du 16 avril 2005. L'article 1 de ces statuts prévoit la constitution d'une association sans but lucratif, régie par les statuts précités et par les articles 60 et suivants du Code civil suisse. Selon l'article 2, l'Association X_____ a pour but la défense des intérêts des multipropriétaires des PPE xxx3 à xxx4 de l'immeuble X_____. Les membres de l'Association X_____ ont ainsi manifesté leur intention de s'organiser corporativement au sens de l'art. 60 al. 1 CC. Dite Association dispose ainsi de la capacité d'être partie au sens de l'art. 59 al. 2 let. c CPC.

En vertu de l'art. 4 al. 1 LACPC, le tribunal de district connaît des affaires civiles et statue sur les requêtes de mesures provisionnelles, sauf lorsque la loi attribue expressément une compétence à une autre autorité. Selon l'art. 18 CPC, sauf disposition contraire de la loi, le tribunal saisi est compétent lorsque le défendeur procède sans faire de réserve sur la compétence. Au vu de ces dispositions, la compétence ratione materiae et loci du juge de céans est donnée.

En vertu de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions. Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte. La procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs (art. 243 al. 1 CPC). En l'espèce, la présente action porte sur le paiement des montants de 1590 fr., 1440 fr., 1410 fr. et

1290 francs. La valeur totale de ces prétentions s'élève dès lors à 5730 francs. La procédure simplifiée est applicable.

9. La demanderesse réclame le paiement de contributions aux charges de multipropriété. Il convient dès lors d'examiner si ces prétentions sont fondées.

10.1 Aux termes de l'art. 70 CC, l'association peut en tout temps recevoir de nouveaux membres (al. 1). Chaque sociétaire est autorisé de par la loi à sortir de l'association, pourvu qu'il annonce sa sortie six mois avant la fin de l'année civile ou, lorsqu'un exercice administratif est prévu, six mois avant la fin de celui-ci (al. 2). La qualité de sociétaire est inaliénable et ne passe point aux héritiers (al. 3).

L'admission au sein d'une association d'ores et déjà existante intervient en conformité des statuts et de la loi. L'acquisition de la qualité de sociétaire suppose l'acceptation d'une candidature présentée. L'adhésion est ainsi un contrat bilatéral. Les statuts peuvent poser des exigences de fonds ou de forme concernant les modalités de ces déclarations de volonté. Sauf disposition contraire des statuts, les déclarations de volonté ne sont pas soumises à une forme. La candidature peut intervenir tacitement. Le paiement volontaire d'une cotisation est à cet égard un indice fort (Perrin, Droit de l'association, 3^{ème} édition, 2008, p. 7-8 ; p. 120 ss ; Riemer, Vereins- und Stiftungsrecht, 2012, n. 4 ad art. 70 CC).

10.2 En l'espèce, les statuts ne contiennent aucune disposition concernant l'acquisition de la qualité de sociétaire. On en déduit qu'elle n'est pas assujettie à des conditions de forme particulières. Selon les statuts, l'Association a pour but la défense des intérêts des multipropriétaires des PPE xxx3 à xxx4 (art. 2). Toute personne qui vend sa multipropriété perd d'office sa qualité de membre de l'Association (art. 18). La qualité de sociétaire est ainsi réservée statutairement aux multipropriétaires. Il était prévu à l'art. 7 du règlement de multipropriété qu'il soit mentionné au registre foncier, de manière à être opposable à tous les copropriétaires. De plus, cette disposition précisait que l'achat d'une unité entraînait l'adhésion à l'Association. Bien que le règlement n'ait effectivement pas été mentionné au registre foncier, il apparaît clairement que la qualité de membre était ouverte à tout acquéreur d'une quote-part de PPE soumise au régime de multipropriété.

Le défendeur connaissait nécessairement l'existence de l'Association X_____ lors de l'acquisition de sa quote-part d'unité de PPE. Tout d'abord, le système de multipropriété avait été instauré dans l'immeuble par son père D_____ et c'est la société N_____ SA, représentée par son frère O_____, qui dans un premier

temps devait se porter acquéreuse des semaines 14, 15 et 16. Il est notoire que, dans le système de la multipropriété, le prix des semaines d'une même unité varie en fonction de l'époque de l'année auxquelles elles se rapportent. Ainsi, dans une station de montagne, réputée pour ses sports d'hiver, il est plus onéreux d'acquérir une semaine en hiver, notamment en période de vacances scolaires, qu'au printemps ou en automne. Dans le cadre des négociations, le défendeur a dès lors nécessairement discuté du système de multipropriété en temps partagé mis en place par l'Association et a pris sa décision après avoir obtenu les informations utiles concernant la période de l'année à laquelle il pouvait jouir de son appartement et les éventuelles possibilités d'échange. De même, lors de la conclusion de la vente, le défendeur s'est engagé à payer les charges de l'immeuble échues dès 2011, même si elles concernaient l'année 2010. Il a dès lors nécessairement dû discuter des différentes charges qu'impliquait la jouissance de l'appartement non seulement au niveau de la PPE mais également de la multipropriété. L'acquisition d'une quote-part aussi petite de la PPE no xxx4, en l'occurrence 6/100èmes, n'avait du reste de sens que s'il existait une organisation assurant un partage harmonieux de la jouissance de l'unité de PPE et réglant les droits et obligations des différents copropriétaires au sein d'une même unité. Or, le règlement de PPE ne comportait aucune disposition sur les rapports entre copropriétaires d'une même unité. Le défendeur n'a pas non plus allégué et encore moins rendu vraisemblable l'existence d'un accord entre les copropriétaires de la PPE no xxx4 réglementant leurs droits et obligations réciproques. Seule l'Association était dès lors à même de gérer les relations entre copropriétaires au sein de la PPE no xxx4. Il en va de même du fond dépendant no xxx13, l'utilisation du sauna par les ayants-droit n'étant pas régie au niveau de la PPE. L'acte de vente fait expressément référence à des semaines précises, soit à une répartition temporelle de la jouissance des locaux. Or, la désignation des numéros de semaine se trouve dans un calendrier perpétuel auquel le règlement de multipropriété fait référence et annexé à celui-ci. Le défendeur a ainsi conclu l'acte du 21 juin 2012 dans le but de profiter des semaines déterminées qui lui étaient attribuées selon le règlement de multipropriété. Ceci prouve qu'il connaissait l'organisation relativement élaborée mise en place par l'Association et a acquis ses parts en connaissance de cause. En adhérant à l'organisation et à la répartition en temps partagé instaurées par l'Association, soit en acceptant les avantages conférés par la qualité de membre de l'Association, le défendeur a, par actes concluants, manifesté la volonté de devenir sociétaire de l'Association X_____. Le fait que le notaire qui a instrumenté la vente, censé défendre les intérêts de toutes les parties à l'acte, a communiqué à l'Association une copie de l'acte et l'a informée que le défendeur était débiteur des charges à compter de 2010

constitue un indice supplémentaire que le défendeur entendait adhérer à l'Association. En définitive, le juge de céans considère que la défendeur a tacitement adhéré à l'Association X_____ et accepté de se soumettre au règlement d'utilisation et d'administration de la multipropriété.

10.3 Selon l'art. 15 du règlement de la multipropriété, il incombait à chaque copropriétaire de payer une participation tant pour les charges prévues dans le règlement de copropriété que pour celles générées par l'organisation de la multipropriété et cela indépendamment de toute occupation effective. L'art. 16 précisait que les comptes adoptés en assemblée générale des copropriétaires des unités de lot vendus en temps partagé valaient comme reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.

Le défendeur, qui en sa qualité de sociétaire de l'Association X_____ est lié par ces dispositions, doit dès lors assumer non seulement sa part des charges de PPE, comme il l'admet dans son courrier du 22 mai 2015, mais également les frais de multipropriété, quand bien même il a renoncé à profiter de son appartement.

L'expert a confirmé tant le montant total des charges comptabilisées par l'Association que sa répartition entre les différents multipropriétaires. Au demeurant, le montant forfaitaire de 430 fr. pour les trois pièces a été décidé à l'unanimité lors de l'assemblée des représentants d'appartements du 24 septembre 2013 (p. 181). En conséquence, le défendeur doit être condamné à payer à la demanderesse 1290 fr. par année pour les charges 2011, 2012, 2013 et 2014.

Les factures établies par l'Association étaient payables dans un délai de trente jours, conformément à l'art. 15 du règlement de multipropriété. A l'issue de ce délai, le défendeur était dès lors en demeure (art. 102 al. 2 CO) et devait l'intérêt moratoire au taux légal de 5% (art. 104 al. 1 CO). Partant, l'intérêt moratoire court dès le 16 avril 2012 pour les charges 2011, dès le 26 avril 2012 pour les charges 2012, dès le 30 septembre 2013 pour les charges 2013 et dès le 5 février 2014 pour les charges 2014.

10.4 L'art. 102 al. 1 CO dispose que le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. L'art. 106 al. 1 CO dit que lorsque le dommage éprouvé par le créancier est supérieur à l'intérêt moratoire, le débiteur est tenu de réparer également ce dommage, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il faut souligner à cet égard que le créancier supporte le fardeau de la preuve du dommage supplémentaire, conformément à l'art. 42 al. 1 CO, applicable par

renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n. 6 ad art. 106 CO).

En l'espèce, la demanderesse réclame en sus du paiement des charges à titre de frais de rappel 300 fr. pour l'année 2011, 150 fr. pour l'année 2012 et 120 fr. pour l'année 2013. L'Association n'apporte pas la preuve d'un dommage supplémentaire. Partant, en tant qu'elles excèdent le montant de 1290 fr. par année, les prétentions de la demanderesse doivent être rejetées.

11. A titre subsidiaire, il convient encore de relever que, même pour le cas où il fallait admettre que le défendeur n'avait pas adhéré à l'Association, l'issue du litige n'en serait pas modifiée pour les motifs exposés ci-après.

11.1 L'art. 419 CO dispose que celui qui, sans mandat, gère l'affaire d'autrui, est tenu de la gérer conformément aux intérêts et aux intentions présumables du maître. L'application de l'art. 419 CO présuppose la gestion des affaires d'autrui. Constitue un acte de gestion tout acte matériel ou juridique (ATF 72 III 6 et ATF 86 II 4). Une affaire est objectivement gérée pour le compte d'autrui lorsque le gérant intervient dans la sphère juridique d'un tiers (ATF 68 II 29 = JdT 1942 I 314, ATF 47 II 198 et ATF 45 II 208). Il doit ainsi apparaître que l'affaire appartient objectivement à ce tiers. Par ailleurs, le gérant doit avoir agi en l'absence de tout rapport juridique préexistant avec le maître (ATF 99 II 131 = JdT 1974 I 130, arrêt 4A_326/2008 du 16 décembre 2008 consid. 3.2). Le gérant doit ainsi avoir agi « sans mandat », à savoir en l'absence de toute obligation contractuelle ou légale (ATF 102 II 201). D'un point de vue subjectif, le gérant doit avoir la conscience et la volonté de gérer l'affaire d'autrui sans mandat (Weber, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 2015, n. 15 ad art. 419 CO, p. 2657 et Lachat, Commentaire romand, CO I, n. 5 ad art. 419 CO). L'art 419 CO n'est dès lors pas applicable à celui qui croit par erreur agir pour le compte d'autrui sans mandat alors qu'il en existe précisément un (ATF 75 II 226, ATF 99 II 134). Il n'est en revanche pas nécessaire que le gérant ait la conscience et la volonté d'agir pour un maître dont la personne est déterminée (ATF 75 II 225).

L'art. 422 CO dispose que lorsque son intérêt commandait que la gestion fût entreprise, le maître doit rembourser au gérant, en principal et intérêts, toutes ses dépenses nécessaires ainsi que ses dépenses utiles justifiées par les circonstances, le décharger dans la même mesure de tous les engagements qu'il a pris et l'indemniser de tout autre dommage que le juge fixera librement (al. 2). Cette disposition peut être invoquée par celui qui a donné à sa gestion les soins nécessaires, même si le résultat

espéré n'a pas été obtenu (al. 2). La gestion d'affaires réalisée dans l'intérêt du maître revêt le caractère de gestion d'affaires parfaite (Weber, Commentaire bâlois, n. 8 ad intro art. 419 à 424 CO, p. 2650). La gestion d'affaires parfaite doit en outre être qualifiée de régulière si elle est justifiée et que le maître ne s'y est pas opposé de manière reconnaissable (arrêt 4C. 234/1999 du 12 janvier 2000, consid. 6/aa, publié in : SJ 2000 I p. 421). Selon la jurisprudence la question de savoir si le gérant a ou non agi dans l'intérêt du maître se juge du point de vue d'une personne externe et de bonne foi (ATF 97 II 266, ATF 83 II 537 et ATF 68 II 145). La gestion d'affaires dans l'intérêt du maître n'implique pas qu'elle soit indispensable à ce dernier (arrêt du Tribunal cantonal valaisan TCVS C1 11 93 du 17 octobre 2012 consid. 9.2). Il ne suffit pas non plus qu'elle lui soit simplement utile (ATF 95 II 93 = JdT 1970 I 330). Le fait que le gérant ait aussi un intérêt propre concomitant à celui du maître n'exclut pas la gestion des affaires d'autrui au sens de l'art. 419 CO, tant que cet intérêt ne peut être qualifié de prépondérant (ATF 61 II 37, arrêt du Tribunal cantonal vaudois publié in : RSJ 1975, p. 369, arrêt 4C.326/2003 du 25 mai 2004 consid. 3.5.1). Dans l'hypothèse d'une gestion d'affaires parfaite et régulière, l'art. 422 al. 1 CO prévoit que le gérant a droit au remboursement de ses impenses nécessaires et justifiées par les circonstances. Cette prétention découle d'un rapport d'obligation légal et ne dépend dès lors pas de la volonté des parties (Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 422 CO, p. 2575 et Pierre Engel, Contrats de droit suisse, Berne 1992, p. 530). Le caractère nécessaire et justifié des dépenses se juge d'un point de vue objectif, à l'aune du principe de la bonne foi (ATF 97 II 266 et ATF 67 II 145). Selon une partie de la doctrine, l'obligation du maître d'indemniser inclut le versement au gérant d'honoraires, lorsque l'activité qu'il a déployée est usuellement rémunérée (Lachat, Commentaire romand, n. 17 ad art. 422 CO).

11.2 En l'espèce, en sa qualité de copropriétaire, le défendeur était vis-à-vis de la communauté des copropriétaires débiteur des charges proportionnellement aux millièmes acquis en date du 21 juin 2012, ce en vertu de l'art. 712h al. 1 CC et des articles 7 let. h, 10, 11 12 et 13 du règlement de la PPE H_____. Si les frais de copropriété n'avaient pas été réglés, la PPE H_____ aurait eu la possibilité de requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur les parts de PPE du défendeur sur la base de l'art. 712i al. 1 CC pour les charges en souffrance des années 2011, 2012, 2013 et 2014, ainsi que pour la participation à la constitution du fonds de rénovation de la PPE H_____. Or, la demanderesse a chaque année payé à la communauté l'ensemble des charges imputables aux multipropriétaires, y compris la part incombant au défendeur. Ce faisant, elle a éteint par ses paiements la dette de Y_____ à

l'égard de la communauté des copropriétaires. On ne saurait nier que les dépenses de l'Association X_____ étaient commandées par l'intérêt de Y_____. L'Association X_____ a dès lors agi de manière reconnaissable dans l'intérêt du défendeur. Elle a ainsi droit à leur remboursement sur la base de l'art. 422 al. 1 CO.

Hormis les charges de PPE, les montants réclamés comprennent également une participation aux frais de fonctionnement de la multipropriété. Ces dépenses concernaient notamment l'entretien, le nettoyage des appartements, le renouvellement du mobilier, le blanchissage, les assurances et la gérance de la multipropriété. A nouveau, ces frais étaient nécessaires au bon fonctionnement de la multipropriété, à la jouissance par le défendeur de son appartement et au maintien de sa valeur. Il est à cet égard indifférent que le défendeur ait finalement renoncé à profiter de ses semaines, ce que la demanderesse ne pouvait au demeurant prévoir (art. 422 al. 2 CO). Il ressort tant de l'audition de P_____, administratrice de la multipropriété, du règlement de multipropriété que du tableau de ventilation des charges (pce 56, p. 233) que les frais de multipropriété sont calculés annuellement et facturés forfaitairement à l'ensemble des multipropriétaires, même si les copropriétaires ne font pas fait usage de leurs semaines. Le fait que le défendeur n'ait pas profité de ses semaines n'a du reste guère réduit les frais de multipropriété. En effet, les frais du personnel, engagé selon toute vraisemblablement sur la base de contrats de longue durée, constituent, selon le tableau de ventilation, des charges fixes. Une diminution du travail, liée à une baisse imprévue de l'occupation, n'engendrait dès lors pas une baisse des salaires versés aux employés de l'Association, dont le défendeur aurait pu bénéficier. Enfin, il ressort de l'audition de P_____ (p. 219, rép. 6) et de l'expertise que les cotisations réclamées ne servent qu'à couvrir les frais de fonctionnement de la multipropriété sans dégager de bénéfice. Les conditions de l'art. 422 CO sont ainsi également remplies pour les dépenses liées à la multipropriété.

En définitive, même s'il fallait dénier au défendeur la qualité de membre de l'Association, il serait néanmoins débiteur des charges de multipropriété sur la base de l'art. 422 CO.

12. En définitive, le défendeur doit être condamné à payer :

- 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 16 avril 2012 ;
- 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 avril 2012 ;
- 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 30 septembre 2013 ;

- 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 5 février 2014.

L'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite no xxx1 de l'office des poursuites et faillites du district de Sion est levée à concurrence de 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 16 avril 2012, 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 avril 2012 et 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 30 septembre 2013.

13. Vu le sort de la demande, les frais et dépens sont mis à la charge du défendeur qui succombe pour l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC).

13.1 Les frais comprennent les débours de l'autorité et l'émolument de justice (art. 3 al. 1 LTar). Les débours du Tribunal s'élèvent au total à 2874 fr., comprenant 178 fr. d'indemnités pour les témoins, 2646 fr. de frais d'expertise et 50 fr. pour les services d'un huissier. L'émolument est compris entre 650 fr. et 1800 fr. pour une valeur litigieuse de 5730 francs (art. 13 et 16 al. 1 LTar). Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière, l'émolument est arrêté à 1526 francs. Les frais s'élèvent ainsi à 4400 fr. au total. Vu les avances effectuées par les parties, à savoir 4300 fr. par la demanderesse et 500 fr. par le défendeur, le second versera à la première 3900 fr. à titre de remboursement d'avances.

13.2 Les dépens des parties comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais de conseil juridique (art. 4 LTar). Les débours d'avocat englobent les dépenses effectives et justifiées (essentiellement les frais de déplacement, les frais de copie à 50 ct. [ATF 118 Ib 352 consid. 5] et les frais de port). Quant aux honoraires, ils sont fixés entre le minimum et le maximum prévus par le chapitre 4 LTar, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). Ils oscillent entre 1500 fr. et 2500 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 2001 fr. et 10'000 francs (art. 32 al. 1 LTar). Selon l'art. 29 al. 1 LTar, dans les causes qui ont nécessité un travail particulier, notamment lorsque le mandat a dû être exécuté en partie en dehors des heures de travail, que les moyens de preuve ont été longs et difficiles à réunir ou coordonner, que le dossier de la procédure probatoire a pris une ampleur considérable, que les questions de fait ou de droit ont été spécialement compliquées, que le conseil juridique représente plusieurs parties ou que son client est opposé à plusieurs parties, l'autorité peut accorder des honoraires d'un montant supérieur à celui prévu par le tarif. En l'espèce, il ressort du décompte déposé par

Me M_____ que, dans le cadre de la défense des intérêts de la demanderesse, cet avocat a dans un premier temps effectué de longues recherches auprès du registre foncier pour tenter de retrouver le règlement de multipropriété qui, selon l'acte du 6 juillet 1993, aurait dû être mentionné au registre foncier. Par ailleurs, les questions juridiques à résoudre présentaient un degré certain de complexité, compte tenu du fait que le système de la multipropriété qui s'est développée dans la pratique n'est pas réglementé légalement. La rémunération correspondant au travail nécessaire dépasse ainsi largement la fourchette prévue par la LTar, au vu de la faible valeur litigieuse. En définitive, compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, les dépens de la demanderesse sont arrêtés à 3500 francs. A cela s'ajoutent les débours, estimés à quelque 700 francs. En conséquence, le défendeur versera à la demanderesse une indemnité de 4200 fr. à titre de dépens.

Prononce

1. Y_____ paiera à l'Association X_____ :
 - 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 16 avril 2012 ;
 - 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 avril 2012 ;
 - 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 30 septembre 2013 ;
 - 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 5 février 2014.
2. L'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite no xxx1 de l'office des poursuites et faillites du district de A_____ est levée à concurrence de 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 16 avril 2012, 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 avril 2012 et 1290 fr. avec intérêt à 5% dès le 30 septembre 2013.
3. Les frais, par 4400 francs, sont mis à la charge de Y_____.
4. Y_____ versera à l'Association X_____ 3900 fr. à titre de remboursement d'avances, ainsi qu'une indemnité de 4200 fr. à titre de dépens.

Sion, le 16 juin 2016