

C2 21 74

**DÉCISION DU 18 AOÛT 2022**

**Le juge du district de l'Entremont**

Pierre Gapany, juge

**en la cause**

**T** \_\_\_\_\_ et **U** \_\_\_\_\_ à **A** \_\_\_\_\_, **V** \_\_\_\_\_ et **W** \_\_\_\_\_, à  
**B** \_\_\_\_\_, et **X** \_\_\_\_\_, à **C** \_\_\_\_\_, requérants, représentés par Maître  
**Y** \_\_\_\_\_, avocat, à **D** \_\_\_\_\_

**contre**

**Communauté des propriétaires d'étages Z** \_\_\_\_\_, **A** \_\_\_\_\_, partie adverse,  
représentée par Maître Blaise Fellay, avocat, Martigny

(révision)

## Procédure

Le 19 septembre 2019, T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont déposé une demande contre la Communauté des propriétaires d'étages Z \_\_\_\_\_, en prenant les conclusions suivantes (C1 19 48) :

- 1 L'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) et l'action en dommages-intérêts (art. 41 CO) sont admises.
- 2 La communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ », par leur administratrice E \_\_\_\_\_ SA, est astreinte à rétablir l'état antérieur de la parcelle n° xxx1 du Registre foncier de Martigny, Commune de Bagnes, plan n° y1, nom local « F \_\_\_\_\_ » soit aire de 10 m2 située entre le tracé initial de la voie d'accès aux immeubles et le torrent, à ses frais.  
A défaut, les demandeurs sont autorisés à faire réaliser les travaux de remise en état par une tierce personne, aux frais de la communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ » (art. 98 al. 1 CO).
- 3 La communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ », par leur administratrice E \_\_\_\_\_ SA, paiera le montant de Fr. 50'000.- à titre de dommages-intérêts, ou un montant à dire d'experts, intérêts à 5% l'an en sus dès le 10 février 2016, aux demandeurs, créanciers solidaires.
- 4 Tous les frais de procédure, y compris les frais du Juge de Commune et de décision ainsi qu'une équitable indemnité allouée aux demandeurs à titre de dépens sont mis à la charge de la communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ », solidairement entre elles.

Le 5 juillet 2021, le tribunal a pris acte du désistement d'action d'T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, déposé le 8 juin 2021.

Le 18 août 2021, T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont déposé une requête de révision en prenant les conclusions suivantes :

1. La demande de révision déposée par T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ est admise.
2. En conséquence, la décision rendue le 5 juillet 2021 par le Juge de district de l'Entremont est purement et simplement annulée et il est ordonné la reprise de la procédure C1 19 48.
3. L'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) et l'action en dommages-intérêts (art. 41 CO) déposées le 19 septembre 2019 sont admises.
4. La communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ », par leur administratrice E \_\_\_\_\_ SA, est astreinte à rétablir l'état antérieur de la parcelle no xxx1 du Registre foncier de Martigny, Commune de Bagnes, plan no y1, nom local « F \_\_\_\_\_ » soit aire de 10m2 située entre le tracé initial de la voie d'accès aux immeubles et le torrent, à ses frais.  
A défaut, les demandeurs sont autorisés à faire réaliser les travaux de remise en état par une tierce personne, aux frais de la communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ » (art. 98 al. 1 CO).
5. La communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ », par leur administratrice E \_\_\_\_\_ SA, paiera le montant de Fr. 50'000.00 à titre de dommages-intérêts, ou un montant à dire d'experts, intérêts à 5% l'an en sus dès le 10 février 2016, aux demandeurs, créanciers solidaires.

6. Tous les frais de procédure, y compris les frais du Juge de Commune et de décision et ceux concernant la procédure de révision, ainsi qu'une équitable indemnité allouée aux demandeurs à titre de dépens sont mis à la charge de la communauté des propriétaires par étages des immeubles « Z \_\_\_\_\_ », solidairement entre elles.

La Communauté des propriétaires d'étages Z \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 30 septembre 2021 en concluant au rejet de la requête avec suite de frais et de dépens.

### Faits et droit

1. a) Aux termes de l'art. 328 al. 1 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance. La révision étant une voie de rétractation, c'est l'autorité qui a statué en dernier lieu sur la question faisant l'objet de la révision qui est compétente (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, 2<sup>e</sup> éd., n. 12 ad art. 328 CPC).

En l'espèce, le tribunal du district de l'Entremont a rendu la décision du 5 juillet 2021 prenant acte du désistement d'action contre lequel est dirigé la demande de révision du 18 août 2021 ; il est ainsi compétent pour connaître de celle-ci.

b) La révision ne concerne que les jugements qui ne peuvent plus faire l'objet des recours ordinaires prévus par la loi (art. 308 ss et 319 ss). Lorsque le procès prend fin sans décision finale, notamment selon l'art. 241 CPC, la décision séparée sur les frais que prendra le juge est susceptible d'un recours *stricto sensu* au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, Commentaire romand, 2<sup>e</sup>, n. 3 ad art. 110 CPC). Par contre, la décision selon laquelle la cause est rayée du rôle n'est attaquable ni par la voie du recours au sens strict, ni par celle de l'appel. L'invalidité du jugement pour vices du consentement ne peut être invoquée que par la voie de la révision (ATF 139 III 133 consid. 1.1 à 1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017, consid. 4.1.1 ; RVJ 2017 p. 246 ss).

En l'occurrence, la décision du 5 juillet 2021, par laquelle la cause a été rayée du rôle et il a été statué sur les frais, n'était susceptible d'un recours que sur cette seconde question. En revanche, c'est bien par la voie de la révision que la partie demanderesse, qui invoque un vice du consentement, doit agir pour invalider son désistement.

c) Pour qu'une autorité puisse connaître d'une demande de révision, celle-ci doit satisfaire aux exigences formelles posées par l'art. 329 CPC. À teneur de cette

disposition, le délai pour demander la révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert, la demande étant écrite et motivée (al. 1). Il s'agit d'un délai péremptoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_421/2014 du 10 mars 2015, consid. 3.2).

Dans le cas particulier, la requête de révision satisfait aux exigences de forme. L'erreur invoquée par les requérants s'est produite en juin 2021. Dès lors, quelle que soit la date à laquelle elle a été découverte, le délai péremptoire de 90 jours n'est pas arrivé à échéance avant octobre 2021, compte tenu des fêtes judiciaires d'été. Déposée le 18 août 2021, la requête de révision respecte ce délai.

d) Il convient dès lors d'entrer en matière sur la requête de révision.

2. V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, pour 1/3 chacun, de l'immeuble no xxx1 de la commune de Val de Bagnes. Ils sont aussi copropriétaires, pour 1/3 chacun, d'une quote-part de 2/8 de la PPE no xxx2 de l'immeuble no xxx3, lequel constitue la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ ». T \_\_\_\_\_ et U \_\_\_\_\_ sont chacun titulaire d'un usufruit sur l'immeuble no xxx1 et sur la quote-part de 2/8 de la PPE no xxx2. La partie adverse est constituée en propriété par étages – « Z \_\_\_\_\_ » - sur l'immeuble no xxx4 contigu au no xxx1.

Les requérants étaient, d'une part, demandeurs devant le tribunal du district de l'Entremont dans quatre affaires civiles qui avaient pour objet la contestation de décisions de l'assemblée de la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ » (C1 17 66, C1 18 38, C1 19 36 et C1 19 40). Le 28 février 2019, une décision finale sur le fond a été rendue dans la première affaire qui avait été introduite le 7 novembre 2017. Les parties sont convenues de suspendre les trois autres procédures dans l'attente du résultat du recours interjeté contre cette décision.

Les requérants étaient, d'autre part, demandeurs dans une action négatoire et en dommages-intérêts dirigée contre communauté des propriétaires d'étages « Z \_\_\_\_\_ », introduite le 19 septembre 2019 (C1 19 48). En raison de la situation sanitaire (COVID-19), les débats principaux, agendés au 24 mars 2020, ont été annulés d'office. Le 27 avril 2020, les parties ont été avisées que le tribunal était à nouveau en mesure de tenir une audience. Le 30 avril 2020, le mandataire des requérants a écrit au tribunal qu'T \_\_\_\_\_ et U \_\_\_\_\_, dont la déposition était requise, n'étaient pas encore en mesure de comparaître.

Le 12 avril 2021, le Tribunal cantonal a rejeté le recours des requérants contre la décision du 28 février 2019 (TCV C1 19 76). Le 31 mai 2021, le tribunal a interpellé le mandataire des requérants dans les trois autres actions dirigées contre la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ », lui impartissant le délai de 30 jours pour indiquer la suite que ses clients entendaient y donner. Le même jour, le tribunal a invité le mandataire des requérants à indiquer si T \_\_\_\_\_ et U \_\_\_\_\_ étaient désormais en mesure de se déplacer pour être entendus dans l'action négatoire.

Le 8 juin 2021, le mandataire des requérants a produit, dans chacune des cinq affaires (quatre contre la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ » et une contre la propriété par étages « Z \_\_\_\_\_ »), une écriture annonçant qu'T \_\_\_\_\_ et U \_\_\_\_\_ « retir[ai]ent purement et simplement la demande » et invitant le tribunal à « rayer l'affaire du rôle et à [lui] faire tenir le décompte du dossier et les frais du greffe ».

3. La cause qui opposait les requérants à la partie adverse a été rayée du rôle suite au désistement des premiers.

3.1. Dans un premier argument, les requérants font valoir que l'écriture de leur mandataire du 8 juin 2021 ne mentionnait que deux d'entre eux, alors que pour être valable, le désistement aurait dû émaner de tous.

a) Le désistement d'action est une déclaration unilatérale par laquelle une partie renonce à l'action qu'elle avait introduite (TAPPY, *op. cit.*, n. 21 ad art. 241 CPC). Lorsque plusieurs parties procèdent en commun, chacune peut exprimer sa volonté de renoncer seule à l'action qui se poursuit pour les autres ; en cas de consorité nécessaire, il faut l'accord de tous qui peut cependant être exprimé par un représentant commun (TAPPY, *op. cit.*, n. 22a ad art. 241 CPC). Les déclarations des parties doivent être interprétées par le juge conformément au principe de la bonne foi (art. 52 CPC). Le comportement de l'avocat peut être opposé à son client (BOHNET, Commentaire romand, n. 15 ad art. 52 CPC).

b) En l'occurrence, peu importe la nature de la consorité entre les requérants. En invitant le tribunal à « rayer l'affaire du rôle », l'avocat qu'ils avaient tous mandaté a exprimé sans équivoque la volonté de mettre entièrement – et non seulement partiellement – fin à chacune des quatre actions encore pendantes, ce qui n'était possible que s'il s'exprimait pour tous les demandeurs. Du reste, même s'ils n'étaient pas cités dans les écritures du 8 juin 2021, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_

n'ont jamais contesté s'être valablement désistés des actions en contestation des décisions de la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ ». S'ils ont ainsi implicitement reconnu être valablement représentés dans ces affaires, ils sont malvenus de contester l'avoir été dans l'action négatoire.

Dans ces circonstances, il apparaît que c'est bien pour tous les requérants que le désistement du 8 juin 2021 de l'action négatoire a été manifesté par leur représentant commun. C'est à tout le moins de cette manière que l'écriture de ce dernier pouvait être interprétée de bonne foi.

3.2. Dans un second argument, les requérants invoquent un vice du consentement, soit l'erreur essentielle, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, dans laquelle ils se trouvaient au moment de se désister.

a) Selon l'art. 328 al. 1 let. c CPC, une partie peut demander la révision d'une décision entrée en force lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable (let. c). Il s'agit d'une invalidité au sens du droit privé telle qu'une incapacité de discernement, un dol, une erreur, une crainte fondée, une lésion ou un engagement excessif (SCHWEIZER, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 37 ad art. 328 CPC).

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Il y a erreur lorsqu'il existe une divergence entre la réalité et ce que croyait la victime, ou - en d'autres termes - lorsque représentation de la réalité et réalité ne coïncident pas. Savoir si une personne, au moment de passer un acte juridique, se trouvait dans l'erreur est une question de fait (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_337/2013 du 23 octobre 2013, consid. 5.2.1).

Il ressort de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO que l'erreur est essentielle, notamment, lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat. Celui qui se prévaut de son erreur doit s'être trompé sur un fait déterminé touchant, pour lui, à la base nécessaire de l'accord. Ce fait doit avoir exercé une influence décisive sur la volonté de conclure du déclarant qui, sans cette circonstance, n'aurait pas passé le contrat ou, en tout cas, pas à ces conditions. En d'autres termes, l'erreur doit porter sur des circonstances de fait qui, subjectivement, forment la condition *sine qua non* de l'acte juridique litigieux. Même une erreur due à la négligence conduit en principe à

l'invalidation du contrat. Toutefois, en application des règles de la bonne foi, l'*errans* ne peut invoquer le fait ignoré indispensable, à savoir qu'il considérerait comme une véritable condition *sine qua non* pour sa décision, lorsqu'il ne s'est pas préoccupé, au moment de conclure, d'éclaircir une question qui se posait manifestement en rapport avec ce fait déterminé (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_337/2013 du 23 octobre 2013, consid. 5.2.2.1).

Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO, le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir. En particulier, les vices de la volonté doivent être appréciés en la personne du représentant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_303/2007 du 29 novembre 2007 consid. 3.4.3).

Les actes juridiques unilatéraux sont également soumis aux art. 23 ss CO (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., n. 65 ad art. 23/24 CO).

b) En l'occurrence, de 2017 à 2019, les demandeurs ont introduit cinq actions civiles devant le tribunal du district de l'Entremont. Quatre de ces actions (C1 17 66, C1 18 38, C1 19 36 et C1 19 40), qui ne concernaient pas la partie adverse, ont connu leur épilogue lorsque le Tribunal cantonal a définitivement rejeté la première dans son arrêt du 12 avril 2021. La cinquième (C1 19 48) n'était pas du tout concernée par cet arrêt. Par écritures distinctes du 8 juin 2021 de leur avocat, les requérants se sont désistés des cinq actions, à savoir de la première contestation des décisions de la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ », pourtant déjà liquidée, des trois autres actions en contestation suspendues et de l'action négatoire.

Les requérants soutiennent qu'ils étaient dans l'erreur lorsqu'ils ont décidé de se désister de toutes les actions dont le sort avait été réglé par l'arrêt du Tribunal cantonal du 12 avril 2021, auxquelles ils ont assimilé à tort la cause C1 19 48. Ils ont produit le courrier électronique du 1<sup>er</sup> juin 2021 de leur avocat, proposant à T \_\_\_\_\_ de retirer la demande en la cause C1 19 48 car, comme « le Tribunal cantonal a[vait] statué dans son jugement du 12 avril 2021 et que ce jugement [était] définitif et exécutoire [...], il sembl[ait] que le maintien de la demande entraînerait des frais inutiles [...] ». Cette confusion de la part des requérants est étonnante, dans la mesure où le message de l'avocat portait l'unique référence de la cause C1 19 48, ce dont on doit déduire que des messages distincts ont été expédiés pour les autres affaires, et qu'il se référait non seulement au numéro d'enregistrement de l'affaire, mais également *expressis verbis* à la partie, adverse, soit la propriété par étages « Z \_\_\_\_\_ », qui n'était pas

concernée par les autres actions. A cet égard, le courriel du 22 juin 2021 de T \_\_\_\_\_ démontre que celui-ci était au clair quant à l'existence de deux litiges distincts l'opposant à deux propriétés par étages distinctes qu'il désignait par le nom de leur administrateur respectif (A \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_). La confusion est d'autant plus surprenante que, selon toute vraisemblance, le message du mandataire des requérants était accompagné d'une copie numérisée de l'ordonnance du tribunal du 31 mai 2021. Or, contrairement à ce que l'avocat a écrit à T \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> juin 2021, le tribunal n'a pas demandé, dans cette affaire, si les requérants entendaient maintenir la demande, mais « si T \_\_\_\_\_ et U \_\_\_\_\_ ser[ai]ent en mesure de se déplacer [pour leur déposition] au tribunal après les fêtes judiciaires d'été ». Ainsi, la lecture attentive de l'envoi de son conseil aurait dû attirer l'attention de l'intéressé.

Cela étant, même en admettant que T \_\_\_\_\_ était effectivement dans l'erreur, s'étant fié aux indications de son conseil, celui-ci par contre ne pouvait qu'être conscient de la situation réelle, à savoir que l'arrêt du Tribunal cantonal 12 avril 2021 ne concernait pas l'action négatoire dirigée contre la partie adverse. Un *quiproquo* était d'autant moins possible que tribunal s'était adressé à l'avocat dans les quatre procédures encore pendantes, certes le même jour, mais par ordonnances séparées, et que ce n'était que dans les affaires opposant les requérants à la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ » que le tribunal leur avait imparti le délai de 30 jours pour indiquer « la suite qu'il entend[ai]ent y donner ». Dans ces circonstances, il n'a pas été établi que l'avocat était dans l'erreur au sujet du sort prévisible la cause C1 19 48 suite à l'arrêt du 12 avril 2021, non seulement lorsqu'il a écrit à T \_\_\_\_\_, le 1<sup>er</sup> juin 2021, mais aussi lorsqu'il a communiqué au tribunal le désistement des requérants, le 8 juin 2021. Comme les requérants doivent se laisser opposer les faits connus de leur représentant, ils ne peuvent pas se prévaloir d'une erreur essentielle pour invalider le retrait de l'action négatoire.

De surcroît, si le désistement réellement voulu par les requérants et leur avocat ne concernait pas toutes les procédures pendantes, il appartenait à celui-ci de vérifier les références de ces affaires avant d'expédier ses écritures. Cette nécessité d'identifier sans équivoque les actions qui allaient irrémédiablement prendre fin était patente. Par conséquent, en recevant les désistements, et en l'absence de toute déclaration sur les motifs des retraits qui aurait pu attirer son attention, le tribunal, destinataire de ces écritures, ne devait pas compter avec le fait que l'avocat avait omis cette vérification et que les requérants entendaient en réalité ne mettre fin qu'aux actions dirigées contre la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ ». Au demeurant, vu le temps écoulé depuis les

derniers actes de procédure nonobstant l'absence de suspension formelle, le désistement de l'action dirigée contre la partie adverse n'apparaissait pas totalement incongru. Les requérants ne peuvent tirer aucun argument de l'écriture du 8 juin 2021 par laquelle leur mandataire a aussi déclaré retirer la première demande dirigée contre la propriété par étages « G \_\_\_\_\_ » (C1 17 66), que le tribunal lui a retournée en la qualifiant « d'inadvertance manifeste ». Le caractère manifeste de cette inadvertance découlait en effet de l'impossibilité, pour une partie, de se désister d'une demande dont la litispendance avait déjà pris fin, ce qui n'était pas le cas des autres affaires, y compris de l'action négatoire. Dans ces circonstances, à supposer que le mandataire des requérants était lui aussi dans l'erreur, les règles de la bonne foi interdisent à ses mandants de s'en prévaloir pour invalider le retrait de l'action négatoire.

3.3. En conséquence, la demande de révision doit être rejetée.

4. Les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr. (art. 13 et 18 LTar), sont mis à la charge des requérants (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci verseront, solidairement entre eux, à la partie adverse une indemnité pour les dépens de 600 fr. (honoraires [art. 27 et 35 al. 2 let. c LTar], débours (copies et port] et TVA compris).

**Prononce**

1. La requête de révision est rejetée.
2. Les frais judiciaires (800 fr.) sont mis à la charge de T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_,
3. V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_.
4. T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_  
payeront, solidairement entre eux, une indemnité pour les dépens de 600 fr. à la  
Communauté des propriétaires d'étages Z \_\_\_\_\_.

Sembrancher, le 18 août 2022