

A1 21 125

ARRÊT DU 27 JUIN 2022

**Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public**

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier,

en la cause

X _____, recourante, représentée par Maître Aba Neeman, avocat, 1870 Monthey

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à **Y** _____, tiers concerné, représenté par Maître Gonzague Vouilloz, avocat, 1920 Martigny, et à la **COMMUNE DE A** _____

(droit des constructions)

recours de droit administratif contre la décision du 28 avril 2021

Faits

A. La parcelle n° x1, plan n° y1, du cadastre communal de A _____ se situe dans le village de B _____, au lieu dit « C _____ ». Pour sa plus grande portion, ce bien-fonds de plus de 5000 m² fait partie de l'aire forestière ; il est formé, au nord, d'une bande de terrain d'environ 660 m² qui borde la rue E _____ et qui est classée en zone des villages, selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ), adoptés par l'assemblée primaire de A _____, le 26 septembre 1996, homologués par le Conseil d'Etat, le 2 juillet 1997, et partiellement révisés depuis lors.

B. Le 10 décembre 2019, Y _____ a déposé auprès de l'autorité communale une demande d'autorisation pour la démolition d'un garage sur la parcelle n° x1 et la construction d'un bâtiment d'habitation comprenant sept logements. A teneur de l'extrait du registre foncier joint à cette demande, le susnommé était seul propriétaire de ladite parcelle, acquise en 2016 par avancement d'hoirie. Selon les plans déposés à cette occasion, ce projet devait être érigé sur la bande de terrain rangée en zone des villages ; les logements étaient répartis sur quatre niveaux (niv. +1 à +4), tandis qu'un parking souterrain devait être aménagé sur deux niveaux inférieurs (niv. -1 et 0).

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2020 (p. xxx) a suscité, dans le délai ouvert à cet effet, l'opposition de X _____. Celle-ci indiquait être la sœur de Y _____ et revendiquait une part de propriété sur la parcelle concernée. Elle exposait qu'au décès de leur père, aucun partage successoral n'avait eu lieu et que leur mère avait par la suite décidé de donner la parcelle n° x1 au susnommé à titre d'avancement d'hoirie. Elle alléguait qu'en réalité, la propriété sur ce bien-fonds appartenait à l'hoirie et non à leur mère, ce qu'elle allait faire constater en justice par le biais d'une action en partage. Elle en déduisait que la demande d'autorisation de construire signée par son frère n'était pas valable. Elle a joint à son opposition notamment la copie de l'acte d'avancement d'hoirie du 16 février 2016 effectué par sa mère en faveur de son frère.

Y _____ a demandé à l'autorité communale de déclarer cette opposition irrecevable, respectivement de la rejeter, le 12 février 2020. Il a notamment fait valoir que sa sœur y invoquait des motifs de droit civil non pertinents en matière d'autorisation de construire et qu'elle n'était, au demeurant, en possession d'aucun titre ou jugement exécutoire susceptible d'appuyer ses allégations.

Le 27 février suivant, Y _____ a produit une copie d'une décision rendue le 20 février 2020 par le Tribunal de D _____ (C2 20 82), qui rejetait la demande de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée par sa sœur et tendant à faire inscrire au registre foncier une restriction provisoire du droit d'aliéner sur le n° x1. Au terme de cette décision, la juridiction précitée estimait notamment que l'intéressée n'avait rendu vraisemblable ni l'existence d'une créance successorale en sa faveur, ni celle d'un droit réel fondant sa prétention.

X _____ a indiqué qu'elle maintenait son opposition, le 3 mars 2020. Elle a joint à son écriture la copie d'une requête de conciliation en vue d'une action en partage, adressée le jour d'avant au juge de commune de A _____.

Le lendemain, l'intéressée a en outre produit la copie d'une ordonnance du Tribunal cantonal du 3 mars 2020 qui, dans le cadre d'un appel contre la décision citée plus haut du Tribunal de D _____, prononçait à titre de mesures superprovisionnelles l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle en cause.

Y _____ a maintenu sa demande d'autorisation de construire, le 13 mars suivant.

Le 4 mai 2020, X _____ a elle aussi campé sur sa position ; elle a joint à son envoi une décision du Tribunal cantonal du 22 avril 2020 (C1 20 59) qui admettait son appel, annulait la décision du Tribunal de D _____ du 20 février précédent, renvoyait l'affaire à cette juridiction pour nouvelle décision et maintenait l'annotation précitée au registre foncier.

A la demande de l'autorité communale, les services cantonaux intéressés ont été consultés. Leurs préavis – positifs, moyennant certaines modifications – ont fait l'objet d'une synthèse communiquée le 23 juin 2020.

Le 1^{er} juillet suivant, le conseil communal de A _____ a écarté l'opposition, considérant que celle-ci faisait état de motifs de droit civil qui ne relevaient pas de sa compétence ; il a en outre délivré l'autorisation de construire sollicitée, sous certaines réserves et conditions. Cette décision a été communiquée le 24 juillet 2020.

C. Le 10 août 2020, X _____ a contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat et requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours. Elle a maintenu que son frère ne disposait pas d'un droit de propriété individuel sur la parcelle à bâtir et qu'en conséquence, la demande d'autorisation de construire était viciée, puisqu'elle n'avait pas été signée par tous les propriétaires concernés. Elle en a déduit que l'autorité communale, qui avait connaissance du litige civil portant sur ce droit de propriété, avait délivré l'autorisation de

construire en violation des articles 24 alinéa 2 de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) et 9 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210). Afin d'étayer ses allégations, la susnommée a joint à son mémoire les copies de plusieurs pièces, dont la plupart figuraient déjà au dossier communal.

Y _____ a proposé de rejeter ce recours, le 2 octobre 2020.

Le 13 octobre suivant, la commune de A _____ a indiqué qu'elle maintenait sa décision et qu'elle s'en remettait à la justice quant au sort du recours administratif. Elle a précisé que la restriction du droit d'aliéner annotée au registre foncier ne faisait pas obstacle à la délivrance d'une autorisation de construire.

X _____ a répliqué, le 16 novembre 2020, en maintenant ses motifs et conclusions ; elle a produit à cette occasion la copie d'une autorisation de procéder délivrée le 6 novembre précédent par le juge de commune de A _____, à la suite de l'échec de la conciliation tentée devant cette autorité.

Le 7 janvier 2021, Y _____ a lui aussi maintenu son point de vue. Cinq jours plus tard, il a versé en cause le jugement rendu le 8 janvier 2021 par le Tribunal cantonal dans la cause civile C1 20 265 et rejetant l'appel de X _____ contre la nouvelle décision rendue par le Tribunal de D _____, le 13 octobre 2020, à la suite du renvoi cité plus haut.

Le 28 janvier suivant, la commune de A _____ a formellement conclu au rejet du recours administratif formé par la susnommée.

Celle-ci a déposé des observations complémentaires, le 11 février 2021, auxquelles elle a joint une copie du testament de 1972 de feu son père.

L'autorité communale et Y _____ ont produit d'ultimes remarques, respectivement les 10 mars et 26 mars 2021.

Le 28 avril 2021, le Conseil d'Etat a rejeté le recours et classé la requête d'effet suspensif. Il a relevé que Y _____ était bien seul inscrit au registre foncier comme propriétaire de la parcelle concernée et qu'il n'appartenait pas à l'autorité administrative chargée d'examiner une demande d'autorisation de construire de juger des allégations tendant à prouver l'inexactitude de cette inscription. Il en a déduit qu'en l'absence de tout élément de preuve contraire, l'autorité communale s'était fiée à juste titre à l'inscription au registre foncier afin de considérer la qualité de propriétaire de Y _____.

D. Le 2 juin 2021, X _____ a conclu céans, sous suite de frais et de dépens, à l'annulation de la décision d'autorisation de construire, à ce qu'il soit ordonné à l'autorité communale de surseoir à la délivrance de cette autorisation jusqu'à droit connu sur la propriété du n° x1 et au renvoi de la cause à dite autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de ces conclusions, elle a maintenu que son frère ne disposait pas d'un droit de propriété individuel sur la parcelle précitée et qu'en conséquence, l'octroi de l'autorisation de construire sollicitée par celui-ci violait l'article 24 alinéa 2 OC. Elle a souligné que les éléments de preuve qu'elle avait versés en cause montraient que la succession de feu son père, dans laquelle le n° x1 était compris, n'avait jamais été entièrement réglée. Ces pièces étaient ainsi de nature à ébranler la présomption d'exactitude des inscriptions figurant au registre foncier, ce que les autorités précédentes avaient omis à tort de constater. A titre de moyens de preuve, elle a requis l'édition du dossier de la cause (y compris le dossier communal), l'édition du dossier de l'ancienne chambre pupillaire de A _____ concernant la succession de son père ainsi que son propre interrogatoire et celui de sa mère. L'intéressée a joint à son mémoire notamment un document judiciaire attestant le dépôt auprès du Tribunal de D _____, le 9 mars 2021, d'une action en partage et d'une demande en rapport, subsidiairement en réduction.

Le 11 août 2021, le Conseil d'Etat a produit le dossier de la cause et proposé de rejeter le recours.

La commune de A _____ a indiqué qu'elle n'avait pas de détermination particulière à faire valoir et qu'elle s'en remettait à la justice, le 7 septembre suivant.

Le lendemain, Y _____ a conclu, sous suite de frais et de dépens, principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. D'une part, il a contesté la qualité pour recourir de sa sœur, arguant que celle-ci ne s'en prenait pas au projet de construction en tant que tel, mais à ses éventuelles conséquences sur la succession de leur père ; elle faisait ainsi valoir une prétention hypothétique liée à une action civile qui semblait vouée à l'échec, ce qui était insuffisant pour considérer qu'elle disposait, dans le litige de droit public des constructions, d'un intérêt actuel et pratique à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat. D'autre part, Y _____ a soutenu que l'autorité compétente pour examiner sa demande d'autorisation de construire s'était fiée à juste titre aux indications figurant au registre foncier, lesquelles étaient réputées exactes et complètes. Le Conseil d'Etat avait ainsi confirmé à bon droit la décision communale lui octroyant ladite autorisation.

Le 23 septembre 2021, X _____ a contesté les arguments formulés par son frère et maintenu ses motifs et conclusions.

Cette réplique a été communiquée le lendemain aux autorités précédentes et à la partie adverse, pour information.

Considérant en droit

1.1 Aux termes des articles 80 alinéa 1 lettre a et 44 alinéa 1 lettre a de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6), a qualité pour former un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal quiconque est atteint par la décision litigieuse et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette condition s'examine d'office (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 3 LPJA), mais ne dispense pas le recourant d'alléguer les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ACDP A1 21 192/193 du 9 mars 2022 consid. 1.1 et la référence).

La qualité pour recourir s'analyse à la lumière de la jurisprudence rendue en application de l'article 89 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110), le droit cantonal n'ayant en l'occurrence pas une portée plus large (ATF 144 I 43 consid. 2.1, cité p. ex. *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 5.1).

1.2 En l'occurrence, la décision du Conseil d'Etat confirme la légalité de l'autorisation de construire délivrée à Y _____. La recourante soutient qu'elle est touchée par cette décision, car la parcelle concernée par ce projet de construction appartenait à leur père, dont la succession n'avait pas été réglée. Elle conteste donc le droit de propriété de son frère sur ladite parcelle, nonobstant les indications figurant au registre foncier.

D'emblée, la Cour constate que les motifs qu'invoque l'intéressée s'apparentent à ceux que prévoit l'article 48 alinéa 1 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). Cette disposition habilite en effet tout justiciable à réserver l'existence de ses droits privés dans le délai d'opposition prévu à l'article 47 alinéa 1 LC, réserve dont l'indication doit figurer dans le dispositif de la décision d'octroi d'autorisation de construire (art. 38 al. 3 let. g OC). Une telle réserve de droit ne saurait cependant aboutir à un refus de permis, d'où suit que la recourante ne peut pas s'appuyer sur ces

dispositions pour contester céans la décision du Conseil d'Etat qui confirme la légalité dudit permis.

La qualité pour recourir de l'intéressée apparaît ainsi sujette à caution, celle-ci n'invoquant à l'encontre de ladite décision aucune violation des règles formelles ou matérielles tirées du droit public des constructions. La Cour laissera toutefois cette question indécise et entrera en matière sur les motifs invoqués, ceux-ci devant, quoi qu'il en soit, être rejetés (cf. *infra*, consid. 4).

1.3 En vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 et 60 LPJA ; Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3 e éd. 2011, p. 812). Dirigée contre la décision d'autorisation de construire du 24 juillet 2020, rendue par l'autorité communale, la conclusion n  2 du recours est en soi irrecevable, sauf à la comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant le prononcé du 28 avril 2021, seul attaquant céans (art. 72 LPJA).

1.4 Sous ces réserves, le recours est recevable (cf. art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA).

2.1 Faisant usage d'un droit que la loi lui reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), la recourante sollicite l'administration de plusieurs moyens de preuve. Ceux-ci ne seront pris en considération que s'ils apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. En effet, l'autorité de décision peut se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsque cette autorité arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1 ; v. aussi p. ex. ACDP A1 20 205 du 6 mai 2021 consid. 2.1).

2.2 Le Conseil d'Etat a déposé céans le dossier de la cause, le 11 août 2021, de sorte que la requête de la recourante en ce sens est satisfaite.

2.3 Celle-ci demande en outre l'édition du dossier de l'ancienne chambre pupillaire de A _____ concernant la succession de son père.

Ce moyen n'apparaît toutefois pas indispensable pour la résolution de ce litige de droit public. En effet, le dossier déposé par le Conseil d'Etat est complet, de sorte que la Cour

est en mesure de trancher ledit litige en toute connaissance de cause. Comme on le verra, eu égard à la retenue dont les autorités précédentes et la juridiction de céans doivent faire preuve sur les questions préalables de droit civil (cf. *infra*, consid. 4.1), il n'est pas nécessaire de disposer du dossier constitué dans les années 1970 par l'ancienne chambre pupillaire de A _____ dans le cadre de la succession du père de la recourante (cf. à ce sujet, les faits constatés dans le jugement du Tribunal cantonal C1 20 265 du 8 janvier 2021 consid. 4.4 à 4.8).

2.4 Enfin, la recourante sollicite son propre interrogatoire ainsi que celui de sa mère. Ce moyen ne sera non plus administré, dès lors qu'il n'apparaît pas utile à la résolution du litige. En effet, l'intéressée a pu faire valoir céans par écrit ses arguments, de sorte qu'on ne voit pas quels éléments nouveaux et déterminants un interrogatoire pourrait apporter. Il est rappelé que le droit d'être entendu découlant de l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) ne comprend pas le droit absolu d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1).

Pour les mêmes motifs, il n'était pas nécessaire de mettre en œuvre un interrogatoire de la mère de la recourante, laquelle est au demeurant décédée le 9 mars 2022 (cf. jugement du Tribunal cantonal C1 22 117 du 25 mai 2022).

3. Le litige porte sur la question de savoir si le Conseil d'Etat a confirmé à bon droit la légalité de l'autorisation de construire délivrée à Y _____. La recourante soutient que tel n'est pas le cas. Elle revendique une part de propriété sur la parcelle concernée par ce projet de construction et invoque une violation des articles 24 alinéa 2 OC et 9 CC.

4.1 Dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011, l'article 24 OC détaillait les exigences de forme requises pour la demande d'autorisation de construire. Son alinéa 2 indiquait que « le formulaire officiel mis à disposition auprès des communes doit être dûment rempli et signé par le requérant ou son mandataire, l'auteur du projet et le propriétaire du fonds ». Cette prescription figure à l'identique à l'article 24a alinéa 2 OC, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, adaptation réglementaire introduite à la suite de la mise en place d'une plateforme informatique permettant le dépôt de demandes d'autorisation de construire. Elle ressort également de la loi (art. 39 al. 4 LC).

Selon la jurisprudence, l'exigence de signature de la demande d'autorisation par le propriétaire du fonds (ou de validation par celui-ci, en cas de dépôt sur la plateforme informatique) est une condition de validité de la requête et non pas une simple règle d'ordre. En effet, le droit de construire sur un bien-fonds découle du droit de propriété et la procédure d'autorisation de construire doit permettre de vérifier que l'usage de ce droit

ne contrevient pas aux règles de droit public. L'examen du droit de disposition du requérant sur le terrain visé par la demande s'inscrit donc dans le cadre de cette procédure et incombe à l'autorité chargée de délivrer les permis de construire. Il s'agit de s'assurer que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent, de manière à décharger les autorités compétentes de l'examen de projets qui, d'un point de vue civil, ne pourront manifestement jamais se réaliser, faute d'accord du propriétaire foncier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 7.2 ; RVJ 2008 p. 13 consid. 5.4 ; ACDP A1 20 56 du 4 mars 2021 consid. 3.3, A1 14 242 du 20 février 2015 consid. 3.2 et A1 13 275 du 10 octobre 2013 consid. 4.2 ainsi que les réf. cit.).

L'autorité communale procède à cet examen dans le cadre de sa compétence autonome, que lui confère l'article 2 alinéa 1 LC (RVJ 2003 p. 53 consid. 3 et 4 ; ACDP A1 13 215 du 29 mai 2013 consid. 4.2). Il lui incombe de considérer les rapports civils en présence, afin de vérifier le droit de disposition du requérant (ACDP A1 20 56 précité consid. 3.3). Il s'agit de questions juridiques préalables qui ne relèvent normalement pas de son domaine d'activité, raison pour laquelle l'autorité s'imposera une certaine retenue et respectera la compétence des tribunaux civils compétents dans cette matière (RVJ 2008 p. 13 consid. 5.4.2 et 2006 p. 13 consid. 2a ainsi que les réf. cit.).

4.2 Selon l'article 9 alinéa 1 CC, « les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée ». La force probatoire découlant de cette disposition est ainsi strictement limitée aux faits qui sont constatés, par exemple, dans un registre public.

Une inscription au registre foncier dispose cependant d'une force probante plus étendue, puisqu'en vertu de l'article 937 alinéa 1 CC, elle fonde en outre la présomption de l'existence du droit qui en découle (ATF 141 III 53 consid. 5.3.1 ; Michel Mooser, *in* : Pichonnaz *et al.* [éd.], Commentaire romand, Code civil I, Bâle 2010, n° 20 *ad art.* 9 CC). Il existe ainsi une présomption, selon laquelle le droit inscrit au registre foncier existe et a le titulaire et le contenu qui ressortent de l'inscription. Cette présomption a pour principal effet d'inverser le fardeau de la preuve : c'est au tiers qui conteste l'existence du droit inscrit ou qui prétend que ce droit a un titulaire ou un contenu différent de celui qui ressort de l'inscription d'apporter la preuve de l'inexactitude de celle-ci. Elle vaut pour tous les droits réels inscrits et suppose une inscription régulière en la forme. Dite présomption a aussi pour conséquence que, selon l'article 973 alinéa 1 CC, « celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier, est maintenu dans son acquisition » (Pascal Pichonnaz,

in : Pichonnaz *et al.* [éd.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n° 9 *ad* art. 937 ; Michel Mooser, *in* : Pichonnaz *et al.* [éd.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n° 1 *ad* art. 973).

4.3 En l'espèce, l'autorité précédente s'est référée de manière pertinente à la jurisprudence et aux dispositions mentionnées ci-dessus. Elle a relevé que personne ne contestait que Y _____ était seul inscrit au registre foncier en tant que propriétaire de la parcelle n° x1 et précisé que cette inscription était présumée exacte en vertu des articles 9 et 937 CC. Elle a ajouté que l'autorité chargée d'examiner une demande d'autorisation de construire n'était pas compétente pour se prononcer sur des allégations tendant à faire constater l'inexactitude d'une telle inscription. Elle en a donc déduit que l'autorité communale s'était fiée à juste titre aux indications figurant au registre foncier pour délivrer l'autorisation de construire requise par le susnommé.

4.3.1 La recourante conteste cette argumentation. Elle relève que le droit de propriété de son frère sur la parcelle concernée est contesté dans des procédures judiciaires pendantes, dont une action en partage. Elle rappelle à cet égard les arguments de droit civil sur lesquels elle fonde cette contestation (testament de feu son père, absence de partage, inscription erronée de sa mère en tant que précédent propriétaire de la parcelle en cause). Elle en déduit qu'il n'est pas certain que son frère ait qualité pour signer ou valider la demande de permis de bâtir. A la suivre, ces éléments imposaient à l'autorité communale de refuser de donner suite à ladite demande.

De l'avis de la Cour, les démarches entreprises par la recourante auprès des tribunaux civils ne sont pas suffisantes pour ébranler la présomption d'exactitude de l'inscription au registre foncier sur laquelle devait se fonder l'autorité chargée de délivrer le permis de bâtir. En effet, il est rappelé que l'inexactitude de ladite inscription doit être rapportée au moyen d'une preuve. Or, le simple fait d'introduire une procédure civile n'est à cet égard pas suffisant. Admettre le contraire reviendrait à empêcher tout propriétaire de construire son bien-fonds et à paralyser son droit de disposition – pourtant fondé sur un registre disposant de la foi publique – à chaque fois qu'un tiers entreprend de contester le droit de propriété auprès des tribunaux. Pour être en mesure d'ébranler la présomption d'exactitude de l'inscription au registre foncier, la recourante devait donc fournir à l'autorité chargée de délivrer le permis de bâtir des éléments concrets démontrant de manière patente que ses prétentions au plan civil étaient fondées.

Dans ce contexte, l'intéressée ne pouvait pas attendre de dite autorité qu'elle se penche sur des arguments qui étaient de la compétence des tribunaux civils. En effet, lorsqu'elle

vérifie le droit de disposition du requérant, l'autorité chargée de délivrer une autorisation de construire n'a pas à chercher à savoir si, par exemple, l'inscription a été faite, modifiée ou radiée sans cause légitime. La procédure instituée par la LC suppose de mener un examen *prima facie* des rapports de droit civil en présence, sur la base d'extraits du registre foncier que les articles 24 alinéa 4 lettre c et 24a alinéa 3 lettre c OC prescrivent précisément de joindre à la demande (cf. ACDP A1 11 151 du 11 novembre 2011 consid. 5c). En d'autres termes, les motifs que la recourante formule et la situation qu'elle décrit ne démontrent pas d'emblée et sans doute raisonnable que l'inscription au registre foncier est inexacte. L'intéressée reconnaît d'ailleurs elle-même qu'une preuve ne peut être amenée dans l'immédiat étant donné que l'action en partage est en cours (cf. mémoire de recours p. 14). Au demeurant, la lecture du jugement rendu par le Tribunal cantonal, le 8 janvier 2021, et rejetant le deuxième appel formé par la recourante en matière de mesures provisionnelles (affaire C1 20 265), montre que les prétentions successorales de celle-ci sur la parcelle en cause sont discutables.

Dès lors, l'autorité communale a écarté de manière régulière l'opposition de la recourante, qui y formulait des motifs de droit civil qui n'étaient pas de la compétence de dite autorité. Consécutivement, le Conseil d'Etat a confirmé à juste titre la légalité de ce prononcé communal.

4.3.2 La recourante soutient aussi que l'autorité communale aurait dû suspendre le traitement de la demande d'autorisation de construire, le temps que les procédures civiles aboutissent à des jugements finaux et exécutoires.

L'autorité précédente relève qu'une suspension n'aurait pas permis de trancher le sort de la demande dans un délai raisonnable au regard de l'article 50 alinéa 5 LC. Ce raisonnement est correct. A cela s'ajoute que tant que l'inexactitude de l'inscription au registre foncier n'est pas démontrée ou à tout le moins rendue fortement vraisemblable, l'autorité ne dispose à cet égard d'aucun motif légal lui permettant de suspendre le traitement de la demande d'autorisation de construire ; elle s'expose, au surplus, à un recours pour déni de justice si elle ne traite pas matériellement cette demande dans un délai raisonnable.

5.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

5.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

L'intéressée versera en outre des dépens à Y _____, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 LPJA).

5.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé de manière globale à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Les dépens dus par la recourante à Y _____ sont fixés à 1200 fr. (débours et TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par le mandataire du susnommé qui, dans la présente cause, a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire-réponse de 5 pages (art. 4, 27 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____.
3. X _____ versera à Y _____ 1200 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Aba Neeman, avocat à Monthey, pour la recourante, à Maître Gonzague Vouilloz, avocat à Martigny, pour Y _____, à la commune de A _____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 27 juin 2022.