

Par arrêt du 19 novembre 2014 (5A_198/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par V_____, W_____ et X_____ contre ce jugement.

C1 13 33

JUGEMENT DU 30 JANVIER 2014

Tribunal cantonal du Valais Cour civile II

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Françoise Balmer Fitoussi et Stéphane Spahr, juges ; Laure Ebener, greffière ;

en la cause

V_____, W_____, X_____ et **LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PARCELLE N° xxx**, appelants et appelés par voie de jonction, demandeurs et défendeurs en reconvention, représentés par M^e A_____

contre

Y_____ et Z_____, appelés et appelants par voie de jonction, défendeurs et demandeurs en reconvention, représentés par M^e B_____

(action principale en suppression du trouble [art. 679 CC] et en exclusion de la communauté [art. 649b CC] ; action reconventionnelle en dommages et intérêts [art. 296 CPC/VS et 41 ss CO])

recours contre le jugement du tribunal du district de C_____ du 15.11.2012

Procédure

A. Donnant suite à la requête de mesures provisionnelles déposée le 19 juin 2009 par V_____, W_____, X_____, ainsi que la communauté des propriétaires d'étages de la parcelle de base n° xxx (ci-après : la CPPE), contre Z_____ et Y_____ (ci-après : les époux Y_____ et Z_____), le juge du district de C_____ a, le 22 juillet 2009, rendu le prononcé suivant (C2 09 158) :

"1. La requête des mesures provisionnelles est admise.

En conséquence :

Ordre est donné à Z_____ et Y_____ de cesser immédiatement les travaux entrepris. Si les époux Y_____ et Z_____ ne s'exécutent pas dans le sens de ce qui précède immédiatement, V_____, W_____, X_____ et la Communauté des copropriétaires par étages de la parcelle de base n° xxx seront autorisés à faire valoir leur droit à l'aide de la force publique, aux frais des premiers.

2. Il est imparté un délai de 10 jours à V_____, à W_____, à X_____ et à la Communauté des copropriétaires par étages de la parcelle de base n° xxx pour introduire action au fond, à peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées sous chiffre 1.

3. Il est imparté un délai de 10 jours à V_____, à W_____, à X_____ et à la Communauté des copropriétaires par étages de la parcelle de base n° xxx pour fournir des sûretés à concurrence de 30'000 francs[.]

4. Les frais, arrêtés à 800 fr., ainsi que les dépens sont renvoyés à fin de cause."

B. Par mémoire-demande déposé le 21 août 2009, V_____, W_____, X_____, ainsi que la CPPE ont ouvert action à l'encontre des époux Y_____ et Z_____, en concluant comme suit :

"1. La demande est admise.

2. Par conséquent, ordre est donné à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ de procéder immédiatement à tous travaux de remise en l'état antérieur du toit du bâtiment propriété de la PPE, parcelle de base n° xxx, folio 22 de la commune de D_____.

3. Les défendeurs Y_____ et Z_____ sont exclus de la PPE parcelle de base n° xxx, folio xxx de la commune de D_____.

4. Par conséquent, ordre est donné à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ d'aliéner leurs unités de PPE, soit les parcelles n° xxx, xxx et xxx de la parcelle de base n° xxx de la commune de D_____.

5. Par conséquent également, soin est laissé au Juge de fixer un délai à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ pour s'exécuter selon chiffre 4.

6. A défaut d'exécution dans le délai fixé, soin est laissé au Juge d'ordonner la vente aux enchères des unités de PPE mentionnées sous chiffre 4.

7. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Monsieur Y_____ et de Madame Z_____, solidairement entre eux, et une équitable indemnité est allouée aux demandeurs à titre de dépens."

Au terme de leur réponse présentée le 30 juin 2010, les époux Y_____ et Z_____ ont pris les conclusions suivantes :

"Sur la demande principale

Principalement

1. Rejeter l'intégralité des conclusions prises dans le mémoire-demande du 21 août 2009.
2. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____ et X_____.
3. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à M. Y_____, à titre de dépens.

Subsidiairement

1. Rejeter l'intégralité des conclusions prises dans le mémoire-demande du 21 août 2009.
2. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____, X_____ et de la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____.
3. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____, à titre de dépens.

Sur la demande reconventionnelle

Principalement

1. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____ et X_____ au versement immédiat du montant de CHF 8'576,85 à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2009, à titre de dommages et intérêts.
2. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____ et X_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 5'500.-/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de perte locative.
3. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____ et X_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 1'366,65/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de dommages et intérêts.
4. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____ et X_____.
5. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____, à titre de dépens.

Subsidiairement

1. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ au versement

immédiat du montant de CHF 8'576,85 à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2009, à titre de dommages et intérêts.

2. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 5'500.-/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de perte locative.
3. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 1'366,65/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de dommages et intérêts.
4. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____, X_____ et de la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____.
5. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____, à titre de dépens."

Un second échange d'écritures a eu lieu. Si les demandeurs ont maintenu leurs conclusions initiales à l'issue du mémoire-réplique, les époux Y_____ et Z_____ ont modifié leurs conclusions reconventionnelles n^{os} 2 et 3 (cf. italique), tant principales que subsidiaires, et ont ajouté une conclusion reconventionnelle principale n^o 4, selon les termes suivants :

- "2. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 5'500.-/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, et CHF 4'500.-/mois, dès le 1^{er} octobre 2010, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de perte locative.
3. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 1'366,65/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, et CHF 916,65/mois dès le 15 septembre 2010, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de dommages et intérêts.
4. Lever définitivement les oppositions formées à l'encontre des commandements de payer nos xxx, xxx et xxx à concurrence des montants qui seront alloués selon les conclusions 1, 2, et 3 ci-dessus."

C. A l'issue du débat préliminaire tenu le 28 février 2011 (p. 535), chaque partie a maintenu en substance ses dernières conclusions. L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres, une inspection des lieux (p. 861 ss), l'audition de témoins et l'interrogatoire des parties, étant précisé que, par exploit du 20 octobre 2011, les

époux Y_____ et Z_____ ont expressément renoncé (p. 800) à la mise en œuvre d'une expertise portant "sur le coût des travaux de réparation des dégâts occasionnés par l'interruption des travaux (allégués 216 à 219), le coût de renchérissement des travaux annuels (allégués 220 à 222), et la perte liée au degré de vieillissement prématuré des lots PPE de M^{me} et M. Y_____ et Z_____ (allégués 226 à 230)" (PV du débat préliminaire, p. 538).

L'instruction close le 27 mars 2012 (p. 921), les parties ont opté pour le dépôt de mémoires-conclusions. Au terme de leur ultime écriture du 29 juin 2012, les demandeurs ont pris les conclusions définitives suivantes :

"A titre préalable :

1. Les sûretés déposées à la suite de la décision de mesures provisionnelles du 22 juillet 2009 sont libérées.

A titre principal :

1. La demande est admise et les conclusions reconventionnelles des défendeurs sont rejetées.
2. Par conséquent, ordre est donné à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ de procéder immédiatement à tous travaux de remise en l'état antérieur du toit du bâtiment propriété de la PPE, parcelle de base n° xxx, folio xxx de la commune de D_____, ainsi que d'en rétablir l'allée piétonne en béton et en reconstituant la servitude de jouissance exclusive selon acte de constitution.
3. Les défendeurs Y_____ et Z_____ sont exclus de la PPE parcelle de base n° xxx, folio xxx de la commune de D_____.
4. Par conséquent, ordre est donné à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ d'aliéner leurs unités de PPE, soit les parcelles n° xxx, xxx et xxx de la parcelle de base n° xxx de la commune de D_____.
5. Par conséquent également, soin est laissé au Juge de fixer un délai à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ pour s'exécuter selon chiffre 4.
6. A défaut d'exécution dans le délai fixé, soin est laissé au Juge d'ordonner la vente aux enchères des unités de PPE mentionnées sous chiffre 4.
7. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Monsieur Y_____ et de Madame Z_____, solidairement entre eux, et une équitable indemnité est allouée aux demandeurs à titre de dépens."

Quant aux époux Y_____ et Z_____, ils ont, au terme du mémoire-conclusions également remis à la poste le 29 juin 2012, conclu définitivement de la manière suivante :

"Sur la demande principale

Principalement

1. Rejeter l'intégralité des conclusions prises dans le mémoire-demande du 21 août 2009.
2. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____ et X_____.

3. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à M. Y_____, à titre de dépens.

Subsidiairement

1. Rejeter l'intégralité des conclusions prises dans le mémoire-demande du 21 août 2009.
2. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____, X_____ et de la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____.
3. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et Monsieur Y_____, à titre de dépens.

Sur la demande reconventionnelle

Principalement

1. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____ et X_____ au versement immédiat du montant de CHF 8'576,85 à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2009, à titre de dommages et intérêts.
2. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____ et X_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 5'500.-/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, et de CHF 4'500.-/mois, dès le 1^{er} octobre 2010, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de perte locative.
3. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____ et X_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 1'366,65/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, et CHF 916,65/mois dès le 15 septembre 2010, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de dommages et intérêts.
4. Lever définitivement les oppositions formées à l'encontre des commandements de payer nos xxx, xxx et xxx à concurrence des montants qui seront alloués selon les conclusions n^{os} 1, 2, et 3 ci-dessus.
5. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____ et X_____.
6. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à M. Y_____, à titre de dépens.

Subsidiairement

1. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ au versement immédiat du montant de CHF 8'576,85 à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2009, à titre de dommages et intérêts.
2. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 5'500.-/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, et de CHF 4'500.-/mois, dès le

1^{er} octobre 2010, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de perte locative.

3. Condamner solidairement Messieurs V_____, W_____, X_____ et la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____ à payer à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____ CHF 1'366,65/mois, dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, et CHF 916,65/mois dès le 15 septembre 2010, avec intérêt de 5 % sur ce montant dès le premier jour de chaque mois, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation, à titre de dommages et intérêts.
4. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____, X_____ et de la communauté PPE sise sur la parcelle n° xxx de la Commune de D_____.
5. Une équitable indemnité est allouée à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____, à titre de dépens."

D. Par jugement du 15 novembre 2012, expédié le 17 décembre 2012, la juge de district a prononcé le dispositif suivant :

- "1. La demande principale est rejetée.
2. La demande reconventionnelle est partiellement admise. En conséquence, V_____, W_____ et X_____, solidairement entre eux, verseront à Y_____ et Z_____, solidairement entre eux, le montant de 2'000 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118), et celui de 2'500 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} janvier 2011, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118). Toutes autres ou plus amples conclusions de la demande reconventionnelle sont rejetées.
3. Les oppositions formées à l'encontre des commandements de payer n^{os} xxx, xxx et xxx notifiés à X_____, respectivement à W_____ et V_____, sont définitivement levées à concurrence de 2'000 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date jusqu'au 15 novembre 2012 et de 2'500 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} janvier 2011, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date jusqu'au 15 novembre 2012.
4. Les frais, par 23'100 fr., avancés par les parties, sont mis à la charge de V_____, W_____ et X_____, solidairement entre eux, lesquels verseront, solidairement entre eux, à Y_____ et Z_____, solidairement entre eux, le montant de 11'600 fr. à titre de remboursement d'avances et celui de 23'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens."

E. Contre ce prononcé, les demandeurs ont, par écriture du 31 janvier 2012 (recte : 2013), interjeté appel et pris les conclusions suivantes :

- "1. L'appel est admis.
2. En conséquence, le Jugement de la Juge du district de C_____ du 15 novembre 2012 est réformé comme suit :

- '1. La demande est admise.
 2. Ordre est donné à Monsieur Y_____ et à Madame Z_____ de procéder immédiatement à tous travaux de remise en l'état antérieur du bâtiment propriété de la PPE, parcelle de base n° xxx, folio xxx de la commune de D_____, en particulier[r] de son toit et de ses alentours, estimés à Fr. 110'000.-.
 3. Les défendeurs Monsieur Y_____ et Madame Z_____ sont exclus de la PPE parcelle de base n° xxx, folio xxx de la Commune de D_____.
 4. Par conséquent ordre est donné à Monsieur Y_____ et Madame Z_____ d'aliéner leurs unités de PPE, soit les parcelles n° xxx, xxx et xxx de la parcelle de base n° xxx de la commune de D_____.
 5. Par conséquent également, soin est laissé au Juge de fixer un délai à Monsieur Y_____ et Madame Z_____ pour s'exécuter selon chiffre 4, étant précisé qu'à défaut d'exécution dans le délai fixé, il sera procédé à la vente aux enchères forcées des unités de PPE mentionnées sous ch. 4.
 6. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Monsieur Y_____ et Madame Z_____, solidairement entre eux, et une équitable indemnité est allouée aux demandeurs à titre de dépens.
 7. Toutes les sûretés déposées sont restituées aux demandeurs.
 8. Les conclusions reconventionnelles sont rejetées.'
3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Monsieur Y_____ et de Madame Z_____, solidairement entre eux, et une équitable indemnité est allouée aux recourants à titre de dépens."

Par écriture du 29 avril 2013, les époux Y_____ et Z_____ ont formé un appel joint, en concluant comme suit :

"A. Sur l'appel principal

A la forme

1. Recevoir le présent mémoire-réponse.

Au fond

1. Rejeter l'intégralité des conclusions prises dans l'appel du 31 janvier 2013.
2. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____ et X_____.
3. Une équitable indemnité est allouée solidairement à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____, à titre de dépens.

B. Sur l'appel joint

A la forme

1. Déclarer recevable le présent appel joint.

Au fond

1. Réformer le jugement du Tribunal du district de C_____ du 15 novembre 2012, comme suit :
 - '2. La demande reconventionnelle est admise. En conséquence, V_____, W_____ et X_____, solidairement entre eux, verseront à Y_____ et Z_____, solidairement entre eux, les montants suivants :
 - 26'336,85 fr. avec intérêt à 5% dès le 1^{er} septembre 2009
 - 916,65 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118)
 - 2'000 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118), et celui de 3'500 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date, réduit à 2'500 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2010, avec intérêt à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118).
 3. Les oppositions formées à l'encontre des commandements de payer n^{os} xxx, xxx et xxx notifiés à X_____, respectivement à W_____ et V_____, sont définitivement levées à concurrence de :
 - 26'336,85 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2009
 - 916,65 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118)
 - du montant de 2'000 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118), et de celui de 3'500 fr. par mois avec effet dès le 1^{er} septembre 2009, avec intérêts à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, réduit à 2'500 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2010, avec intérêt à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des art. 157 ss. norme SIA 118).'
2. L'intégralité des frais de procédure et de jugement est mise solidairement à la charge de Messieurs V_____, W_____ et X_____.
3. Une équitable indemnité est allouée solidairement à Madame Z_____ et à Monsieur Y_____, à titre de dépens."

A l'issue de leur réponse du 11 juillet 2013 à l'appel joint, les demandeurs ont confirmé leurs propres conclusions en appel et sollicité le déboutement intégral des prétentions reconventionnelles des époux Y_____ et Z_____.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Préliminairement

1. Selon l'article 405 du code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, à savoir à la date de l'envoi du dispositif (ATF 137 III 130 consid. 2). En l'espèce, si l'action principale a été introduite le 21 août 2009, soit sous l'empire du code de procédure civile du canton du Valais du 24 mars 1998 (CPC/VS), le jugement motivé a été expédié aux parties le 17 décembre 2012. La présente cause est donc soumise au nouveau droit de procédure.

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse peut quant à elle former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation en droit de la propriété par étages ainsi qu'en droit de la responsabilité civile, dont la valeur litigieuse, telle que fixée lors du débat préliminaire tenu le 28 février 2011 (p. 538), se monte à 370'000 fr. selon les dernières conclusions des appelants principaux. Eu égard à cette valeur litigieuse, la voie de l'appel est ouverte. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été notifié aux parties le 18 décembre 2012, correspondant au premier jour des fêtes courant jusqu'au 2 janvier inclusivement (cf. art. 145 al. 1 let. c CPC), de sorte qu'en interjetant appel le 31 janvier 2013, les appelants principaux ont, eu égard à la suspension des délais pendant lesdites fêtes, agi en temps utile. Quant aux appelés, compte tenu des fêtes de Pâques (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC), ils ont également régulièrement formé appel joint dans le cadre de leur réponse à l'appel, déposée le 29 avril 2013.

1.2

1.2.1 Aux termes de l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives, la deuxième ne concernant toutefois par définition que les faux nova – ou nova improprement dits (arrêt 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1) – à savoir les faits qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige en première instance (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 et 8 ad art. 317 CPC). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a

pas pu être produit en première instance (Jeandin, n. 8 ad art. 317 CPC ; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 61 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, in SJ 2013 I p. 311 s. ; cf. ég. Volkart, in Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], 2011, n. 13 ad art. 317 CPC). Enfin, d'une manière générale, les faits et moyens de preuve nouveaux sont ceux propres à influencer la solution juridique de la contestation (arrêt 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4 ; Hasenböhler, Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 12 ad art. 150 CPC). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a jugé que l'article 317 al. 1 CPC régissait de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (ATF 138 III 625 consid. 2.1 et 2.2).

L'article 317 al. 2 CPC prévoit quant à lui que la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'article 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives (Jeandin, n. 10 ad art. 317 CPC). Une modification de la demande n'est ainsi admissible en appel que de manière restrictive : premièrement, les conditions d'une modification en première instance (cf. art. 227 al. 1 CPC) doivent être réunies ; deuxièmement, cette modification doit se fonder sur des moyens de preuve nouveaux au sens de l'article 317 al. 1 CPC (Spühler, Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 9 ad art. 317 CPC). En conséquence, il est interdit au demandeur de réclamer plus, s'il se fonde sur les seuls faits précédemment allégués (Hohl, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, no 1237). Tout changement de conclusions constitue de facto une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature ou d'un abandon (Schweizer, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 14 ad art. 227 CPC ; sur la distinction entre une demande modifiée et une nouvelle demande, cf. Frei/Willisegger, Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 14-15 ad art. 227 CPC ; cf. ég. arrêt 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.2).

1.2.2

1.2.2.1 En l'occurrence, les appelants principaux ont, dans leur écriture d'appel (p. 26 s.), sollicité l'administration de plusieurs moyens de preuve, étant précisé qu'ils ne se prévalent d'aucun fait nouveau survenu depuis le prononcé de première instance (i.e. vrais nova). Pour ce qui est de l'interrogatoire des codemandeurs, celui-ci a déjà été mené par la juridiction inférieure, de sorte que l'on ne voit pas en quoi la répétition de ce moyen de preuve serait d'une quelconque utilité. Les appelants requièrent ensuite l'audition en qualité de témoin de E_____, physiothérapeute chez qui V_____ se serait rendu le 9 juin 2009 : le fait que l'appelant concerné affirme avoir été certain dès le début de ne pas avoir participé à la séance du 9 juin 2009 ne le dispensait pas d'offrir les moyens de preuves correspondants pour étayer ses propres dires, qui ont valeur de déclaration de parties. En ajoutant que, depuis le témoignage

de F_____, recueilli le 13 décembre 2011, la question de son absence avait "pris toute son importance", l'intéressé reconnaît ce faisant qu'il avait conscience du caractère potentiellement pertinent de ce moyen de preuve, et aurait pu solliciter du juge qu'il fasse application de l'article 145 al. 2 CPC/VS ("Le juge peut d'office, même au débat final, faire administrer des preuves qui sont nécessaires pour établir dans leur intégrité et leur vérité, les faits allégués sur lesquels reposent les droits et prétentions des parties."). C'est ainsi dire que l'audition comme témoin de E_____ aurait déjà pu être invoquée en première instance si les appelants avaient fait preuve de la diligence requise. Il en va de même pour la pièce que les appelants avaient tenté de joindre au stade, ultime, de l'envoi de leur mémoire-conclusions. Le dépôt du dossier photographique et, pêle-mêle, d'"un certain nombre de pièces" versées en cause une nouvelle fois "afin d'attirer expressément l'attention de l'autorité d'appel sur ces documents" ne répond pas davantage aux exigences de l'article 317 al. 1 CPC. Enfin, les appelants sollicitent, vu "le sort réservé aux prétentions reconventionnelles des défendeurs [...] et l'absence de remise en cause du montant de prétendues pertes locatives par la Juge de première instance en dépit du rendement astronomique qu[']elles permettraient aux époux Y_____ et Z_____ sur cet immeuble", la mise en œuvre d'une expertise tendant à déterminer précisément le rendement des locaux. Ce faisant, les appelants se prévalent du droit à la contre-preuve (sur cette notion, cf. not. ATF 130 III 321 consid. 3.4), dans la mesure où la preuve principale de la perte locative était à la charge des appelés. Or, ces derniers ont, par exploit du 20 octobre 2011 (p. 800), déclaré renoncer à l'expertise, à laquelle les appelants principaux n'avaient eux-mêmes pas voulu participer, réservant seulement leur droit d'être entendu (cf. procès-verbal du débat préliminaire, p. 538). La mise en œuvre d'une expertise à titre principal constitue ainsi, du point de vue des appelants, un moyen de preuve nouveau, qui aurait pu être invoqué en première instance par les intéressés s'ils avaient fait preuve de la diligence requise. C'est dire, en résumé, qu'aucun des nouveaux moyens de preuve sollicités à l'appui de l'appel principal ne remplit les critères posés par l'article 317 al. 1 CPC. Il s'ensuit le rejet de ces moyens de preuve.

1.2.2.2 Dans leur appel joint (p. 51 s.), les époux Y_____ et Z_____ ont, à l'appui de leurs conclusions reconventionnelles, sollicité derechef leur propre interrogatoire ainsi que l'audition en qualité de témoin de F_____, tous déjà entendus en première instance, si bien que la répétition de ces moyens probatoires est dénuée d'intérêt pour la connaissance de la cause. Quant aux pièces 22 à 25 annexées à l'appel joint, il s'agit tantôt de pièces qui, de par leur date d'établissement, auraient pu être déposées en première instance (cf. pièces 22 et 23), tantôt de titres établis postérieurement, en avril 2013 (pièces 24 et 25), mais ne se rapportant nullement à de véritables faits nouveaux (ou vrais nova), c'est-à-dire survenus depuis le prononcé du jugement de l'autorité inférieure. Les conditions de l'article 317 al. 1 CPC ne sont ainsi pas réunies, de sorte qu'il ne peut être tenu compte de ces pièces. Quant à l'expertise tendant à déterminer le coût des travaux de réparation des dégâts occasionnés par l'interruption des travaux, le coût de renchérissement des travaux annuels et la perte liée au degré de vieillissement prématuré de leurs unités d'étages, dès lors que les appelés ont, après l'avoir demandée, renoncé à sa mise en œuvre en

première instance, ils ne sauraient se prévaloir de l'accueil partiel de leurs conclusions reconventionnelles, en tant que fait nouveau non prévisible, pour justifier après coup son administration en procédure d'appel. Partant, tout moyen de preuve, autre que la production du dossier principal (C1 09 122), et des dossiers judiciaires annexes (C2 09 158 [mesures provisionnelles], 176 [requête en exécution] et 311 [mesures provisionnelles]), est refusé.

Alors que les appelés avaient constamment conclu – du stade de la réponse jusqu'à celui du mémoire-conclusions – au versement, par les appelants, d'un montant de 8576 fr. 85, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2009, à titre de dommages et intérêts (cf. conclusion principale reconventionnelle n° 1) pour les travaux à refaire (all. 231 [contesté]), ils ont, en instance d'appel, amplifié leurs prétentions à concurrence de la somme de 26'336 fr. 85, comprenant les 8576 fr. 85 précités ainsi que la perte définitive de la subvention de 17'760 fr. pour les travaux de transformation (appel joint, p. 57). La perte de la subvention Minergie de l'ordre de 17'000 fr. avait pourtant été régulièrement alléguée dans le cadre du mémoire-duplica (all. 353-354 [ignorés], avec référence, comme moyens de preuve, aux pièces 59 et 60, ainsi que l'audition de témoins et l'interrogatoire des parties). Parce que la conclusion n° 1, en tant qu'elle excède le montant précédemment articulé de 8576 fr. 85, ne repose nullement sur des faits ou moyens de preuves nouveaux, elle ne remplit pas les conditions de l'article 317 al. 2 CPC ; elle est, partant, irrecevable.

1.3

1.3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (Hohl, op. cit., nos 2396 2416 ; RVJ 2013 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (Jeandin, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 139 III 249).

1.3.2 Dans le cas particulier, les appelants principaux font grief à la première juge, d'une part (cf. appel, p. 29), d'avoir procédé à une constatation inexacte de certains faits (contestation du fait qu'il n'y aurait pas eu de changement d'affectation des locaux

de la PPE [1°], acquisition de la PPE n° xxx par les époux Y_____ et Z_____ en tant que condition pour la réalisation des travaux [2°], contestation de la présence de V_____ lors de la séance du 9 juin 2009 [3°], ampleur des pertes locatives alléguées par les époux Y_____ et Z_____ [4°], absence de bonne foi des derniers nommés dans la réalisation des travaux, compte tenu du nombre de réserves émises par V_____ [5°], absence de comportement abusif de celui-ci [6°] et légitimité de l'entrée de W_____ et X_____ dans la communauté [7°]), d'autre part, d'avoir violé le droit en retenant la nullité des décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étages en l'absence des époux Y_____ et Z_____ (cf. appel, ch. 4.2, p. 30 ss) ainsi que l'abus de droit de V_____ à demander la remise en état du bâtiment (cf. appel, ch. 4.3 et 4.4, p. 35 ss), en n'admettant pas le principe de l'exclusion des époux Y_____ et Z_____ de la communauté des propriétaires d'étages (cf. appel, ch. 4.5, p. 45 s.) et, enfin, en accueillant, en partie du moins, les prétentions reconventionnelles des derniers nommés (cf. appel, ch. 4.6, p. 48 s.). Ce faisant, les appelants principaux ont, de manière motivée, remis en cause tant l'établissement de certains faits que les déductions qu'en a tirées la première magistrate sur le plan juridique (cf. art. 310 al. 1 let. a et b CPC). Ils ont pour le surplus pris, en cas d'admission de l'appel, des conclusions dûment chiffrées. Partant, l'appel principal étant recevable, il convient d'entrer en matière.

Le même raisonnement vaut, mutatis mutandis, pour l'appel joint des défendeurs et appelés, qui, en substance, se plaignent du fait que la juridiction inférieure a rejeté leurs prétentions en réparation du dommage allégué concernant une partie des pertes locatives (cf. bail avec L_____ Sàrl) et concernant le renchérissement des travaux et le vieillissement prématuré du bâtiment (cf. appel joint, p. 33 ss [propre exposé des faits] et ch. IV.2, p. 54 ss).

II. Statuant en faits

2.

2.1 En 2006, V_____ et G_____ sont devenus copropriétaires par moitié de la parcelle n° xxx, sise au lieu-dit "H_____", sur territoire de la commune de D_____. Un bâtiment y avait été érigé en 1986, et avait donné lieu à de nombreuses discussions entre les autorités et les anciens propriétaires, du fait que des appartements non autorisés avaient été réalisés alors que l'immeuble est situé en zone industrielle (all. 52 ss et pièce 22).

Par acte authentique instrumenté le 15 juillet 2007 par-devant M^e I_____, notaire de résidence à J_____, V_____ et G_____ ont constitué sur l'immeuble de base n° xxx une propriété par étages (ci-après : PPE). Les parties exclusives étaient réparties sur les cinq unités d'étages suivantes (pièce 2) :

- 1) PPE n° xxx, représentant 336/1000^{es} de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur l'appartement n° xxx de 4 pièces et demie au rez-de-chaussée, tonnelle n° xxx, garage n° xxx, dépôt n° xxx ;
- 2) PPE n° xxx, représentant 267/1000^{es} de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur les locaux commerciaux et artisanaux n° xxx au rez-de-chaussée, et garage-tonnelle n° xxx ;
- 3) PPE n° xxx, représentant 2/1000^{es} de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur le galetas n° xxx, à l'étage ;
- 4) PPE n° xxx, représentant 195/1000^{es} de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur les bureaux n° xxx, à l'étage ;
- 5) PPE n° xxx, représentant 200/1000^{es} de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur les bureaux n° xxx, à l'étage.

L'acte indiquait notamment, comme partie commune, le toit du bâtiment, ainsi que le terrain entourant ce dernier, et précisait qu'un règlement d'utilisation et d'administration, tenant en cinq articles, avait été élaboré pour être mentionné au registre foncier (pièce 2). Agent immobilier depuis près de 40 ans et rompu à tout ce qui a trait à l'immobilier (achat, vente, rénovation, transformation, PPE, etc. ; cf. all. 61 [admis]), V_____ a été désigné dans le même acte en qualité d'administrateur de la propriété par étages (all. 5 et 60, pièce 2).

2.2 Par acte authentique instrumenté le 23 septembre 2008 par-devant M^e K_____, notaire de résidence à C_____, Y_____ et Z_____ (ci-après : les époux Y_____ et Z_____) ont acquis, comme copropriétaires par moitié chacun, de V_____ et G_____, vendeurs, les parts de PPE n°^{os} xxx et xxx susdécrites, pour la somme de 260'000 fr. (all. 2 ss [admis] et pièce 3).

Le ch. IV de cet acte, intitulé "Autorisation", est libellé comme suit (all. 83 et pièce 3) :

"Les vendeurs donnent d'ores et déjà leur approbation aux travaux de transformation des locaux envisagés et ils s'engagent à ne pas y faire opposition ou les contester de quelque manière que ce soit, pour autant qu'ils soient conformes au règlement communal sur les constructions (RCC). De leur côté, les acquéreurs ne s'opposeront pas aux travaux de transformation des vendeurs, pour autant qu'ils soient eux aussi conformes au RCC."

Sous ch. V, les vendeurs ont conféré aux acquéreurs un droit d'emption, cessible et transmissible par succession, sur l'unité d'étage n° xxx, pour une durée échéant le 31 décembre 2009, pour le prix de 10'000 francs. Ce montant était payable "par compensation avec la créance résultant des travaux d'extension de la toiture et de fermeture du bâtiment jusqu'à la lucarne existant sur l'unité de PPE n° xxx, lesquels profiteront également aux vendeurs" (all. 85 [admis] et pièce 3).

Par acte du 23 septembre 2008 également, G_____ a vendu ses autres quotes-parts d'une demie sur les unités d'étages n°^{os} xxx, xxx et xxx à V_____ (all. 82 [admis] et pièce 24). Ainsi, à cette époque, V_____ était devenu propriétaire

exclusif des unités d'étages n^{os} xxx, xxx et xxx, représentant au total 533/1000^{es}, tandis que les époux Y_____ et Z_____ étaient copropriétaires par moitié chacun des unités n^{os} xxx et xxx, représentant 467/1000^{es} de l'immeuble de base (all. 82 [admis])

2.3 Les époux Y_____ et Z_____ ont indiqué avoir voulu acquérir la moitié du bâtiment (all. 63 [admis]) pour y aménager les bureaux de l'entreprise L_____ Sàrl – société dont ils sont associés –, et remettre à bail à des tiers les autres locaux (cf. ég. pièce 29). La partie située au premier étage était destinée aux bureaux, et celle au rez-de-chaussée, à l'atelier (all. 65 [admis]).

Le 20 octobre 2008, les époux Y_____ et Z_____, en qualité de bailleurs, ont conclu avec L_____ Sàrl un contrat de bail à loyer portant sur la mise à disposition, "pour des bureaux transformés, sans aménagement intérieur, sur la base d'une rénovation approchant les standards Minergie", d'un bureau au rez-de-chaussée et au premier étage, d'une surface de 200 m², d'un atelier au rez-de-chaussée, d'une surface de 80 m², et de places de stationnement pour 100 m² au total. Le loyer mensuel se montait à 3500 fr., charges en sus. Le contrat précisait encore que L_____ Sàrl prenait en charge une partie des travaux "par des travaux personnels, qui seront déduits du prix de la location pendant les années 2009 et 2010 après décompte définitif" (pièce 41, p. 367).

2.4 Dès le mois de novembre 2008 jusqu'à celui de janvier 2009, les époux Y_____ et Z_____ ont vidé l'intérieur de leurs locaux, par l'enlèvement des parois de séparation, des sanitaires et des cuisines, soit des travaux non soumis à autorisation de construire (all. 87 ss et pièce 22^{quater} [facture pour la location de bennes]). Répondant à leur demande de renseignements, la commune de D_____ a, par courrier du 17 septembre 2008, confirmé que la création de lucarnes sur les pans est et ouest de la toiture était possible, et que l'aménagement du rez-de-chaussée en locaux d'accueil et ateliers, et à l'étage en bureaux, constituait des affectations permises en zone industrielle. Il appartenait au couple de constituer un dossier de modification du bâtiment, à soumettre à l'approbation de l'autorité compétente (pièce 23). Les époux Y_____ et Z_____ ont affirmé avoir, par la suite, abandonné le projet de mise en place de lucarnes importantes, en raison du coût trop élevé en regard de la surface gagnée (all. 88 s.). Le couple a alors étudié la solution de levage du toit sur leur partie privative située au premier étage (i.e. unité d'étage n^o xxx) : ce projet comportait une découpe irrégulière du toit, en raison de l'unité d'étage n^o xxx située sous le toit, propriété de V_____ et objet du droit d'emption (all. 90 ss et pièce 25). Selon les époux Y_____ et Z_____, V_____ aurait alors été intéressé par la solution de lever le toit sur l'entier de la surface, afin d'augmenter également la taille de ses locaux (all. 92). Bien que V_____ ait contesté cette affirmation, elle est tenue pour établie au vu du courriel envoyé le 12 janvier 2009 par le premier nommé à Y_____ (pièce 27^{ter} : "D'autre part, si je compare la façade N de la façade S, je me rends compte que la mienne est inesthétique et totalement peu fonctionnelle en cas de séparations de cette grande surface nouvelle. Je me dois donc d'y apporter des modifications semblables aux vôtres même si une plus-value devait tomber à ma charge.").

Dans l'optique de la surélévation du toit dans son intégralité, un calcul de faisabilité a été réalisé par L_____ Sàrl le 10 mars 2009 et contrôlé par F_____, ingénieur EPFL/SIA auprès du bureau d'ingénieurs civils M_____ SA, à C_____ (pièce 27, "note de calcul rénovation N_____"; p. 337). Il en résulte en particulier les éléments suivants (pièce 27, p. 312) :

"Etant donné que [le toit] est trop important, la toiture (pannes, faites et sablières) sera coupée pratiquement au milieu du bâtiment à la séparation des PPE entre V_____ et Y_____.

Dans un premier temps, la toiture sera levée sur la partie privative Y_____ et communs. Dans un 2^{ème} temps sur la partie privative V_____. La toiture sera ensuite de nouveau fixée ensemble de manière rigide. (...).

La structure centrale sur les communs fait office de tour contreventée pour la reprise des charges dans toutes les directions.

Le mur de séparation entre les PPE sera dimensionné pour reprise des charges au vent, ceci n'est en principe pas nécessaire, mais vu que le bâtiment est surélevé il s'agit d'une mesure de sécurité (...)

Etant donné que la 1^{ère} partie est plus longue (11 m) que la 2^{ème} (9 m) le dimensionnement de la charpente métallique sur la partie privative Y_____ couvre également celle de V_____ qui est identique."

Entendu comme témoin le 13 décembre 2011 (R1 ss, p. 827 ss), F_____, directeur du bureau d'ingénieurs M_____ SA mandaté par Y_____, a relaté avoir déposé son rapport définitif le 10 mars 2009 et confirmé son contenu, notamment la nécessité technique de réaliser la surélévation du toit en deux étapes, en raison de son poids et de l'impossibilité de convoier sur place des grues aptes à soulever 40 tonnes. Il n'avait pas rencontré V_____ dans le cadre de ce mandat, mais ultérieurement, lors d'une séance d'ouverture de chantier. Il s'est souvenu d'avoir évoqué cette question avec V_____, mais n'a pu se rappeler si cela remontait avant ou après le 10 mars 2009. Il s'est en revanche clairement remémoré de la séance du 9 juin 2009 (cf., infra, consid. 2.10), à laquelle avaient pris part V_____ et notamment Y_____, O_____ et P_____, au cours de laquelle la surélévation du toit en deux étapes, avec un étayage de la toiture de la partie de V_____, a été discutée. Les deux étapes auraient pu être réalisées à quelques jours d'intervalle.

Pour vérifier la faisabilité de l'étayage, les participants ont pénétré dans les locaux de V_____. A la question de savoir si tout était prévu avec l'accord de V_____ pour faire les travaux de la première partie (i.e. Y_____) dès le 16 juin 2009, F_____ a répondu ainsi : "C'est exact, j'en suis convaincu et je suis surpris de ces questions." (R13, p. 829). Il a exposé qu'il était usuel de tenir une séance sur place une semaine à dix jours avant l'ouverture du chantier, en présence des propriétaires concernés et des entrepreneurs (R16, p. 829).

Par ailleurs, un entrepreneur voisin de V_____, X_____, a, sur demande du premier nommé, établi un devis des travaux de maçonnerie, d'isolation intérieure et de pose des échafaudages (all. 96 [admis] et pièces 27^{bis} ss).

2.5 Les époux Y_____ et Z_____ et V_____ se sont réunis le 14 janvier 2009 dans les bureaux de L_____ Sàrl. Les trois copropriétaires ont signé en cinq exemplaires les plans portant sur la transformation et la surélévation du toit du bâtiment érigé sur la parcelle n° xxx (all. 97 ss et pièce 28). Le dossier a ensuite été déposé par Y_____ à l'administration communale, avec un courrier daté du 12 janvier 2009 indiquant les étapes des différents travaux à réaliser, débutant par l'élévation complète de deux mètres du toit, également sur l'unité d'étage de V_____, la pose de l'isolation, le remplacement des vitrages et des installations de chauffage, et, enfin, l'aménagement des places de parc extérieures (pièce 29).

Le projet a été mis à l'enquête publique par publication au Bulletin officiel du xxx 2009 (pièce 4) et n'a suscité aucune opposition, en particulier de V_____ ou de la communauté des propriétaires d'étages. En effet, le projet était conforme à tout ce qui avait été convenu et approuvé par les propriétaires d'étages concernés (all. 103-104 [admis]).

Le 2 février 2009, les époux Y_____ et Z_____ ont signé un contrat de bail pour locaux commerciaux avec la société Q_____ Sàrl, portant sur la mise à disposition d'une surface de 110 m² au total, au "1^{er} étage côté est (60 m²) avec toilette et mezzanine (50 m²)", ainsi que quatre places de stationnement devant le bâtiment. Le bail était consenti pour cinq ans, courant dès le 1^{er} septembre 2009, et le loyer mensuel a été arrêté à 2000 fr. (1680 fr. pour les locaux et 320 fr. pour les places de parc ; pièce 40).

2.6 Le 3 février 2009, la commune a délivré l'autorisation de construire concernant le projet de "transformation, surélévation et changement d'affectation d'un bâtiment artisanal avec restructuration du parking comportant le déplacement du portail, une entrée et une sortie et la possibilité de parquer plus de 15 véhicules". Au niveau des affectations, le rez-de-chaussée de l'immeuble était destiné à servir d'atelier et réception/salle de réunion, tandis que le 1^{er} étage devait accueillir des bureaux (all. 105 [admis] et pièce 30). Le même jour, la commune a adressé à V_____ un courrier l'informant de la délivrance, aux époux Y_____ et Z_____, de l'autorisation de construire, "sur la base des plans que [V_____] av[ait] contresignés". L'administration communale a pris note de la surélévation permettant l'aménagement au 1^{er} étage de bureaux – à l'exclusion de toute fonction d'habitat –, et du maintien du logement au rez-de-chaussée, autorisé lors de la construction initiale, aux conditions de l'article 191 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ ; logement pour un surveillant). En raison de l'utilisation antérieure, contraire au RCCZ, de l'immeuble à des fins de logement à des ouvriers (all. 110 et pièces 22 et 31 ; cf. ég. témoignage du secrétaire communal R_____, R61-63, p. 836), la commune a demandé à V_____ de confirmer l'affectation des locaux avant le début des travaux, par le retour d'un double du courrier du 3 février 2009 contresigné (pièces 5 et 6).

Le 10 février 2009, V_____ a réagi en adressant à la commune une missive intitulée "accusé de réception SCC du 3.2.09" (cf. all. 110 ss), rédigée en ces termes (pièce 7) :

"Brièvement, j'ai l'avantage de porter à votre connaissance que le statu quo de ce jour me convient parfaitement et n'ai nullement l'envie d'apporter un changement d'affectation.

En vertu des dispositions légales touchant l'immeuble constitué en PPE, j'ai apposé ma signature bienveillante, à la requête de mes copropriétaires de ladite bâtisse, afin qu'ils puissent réaliser à leur convenance : **la transformation des cinq (5) appartements, tous loués antérieurement à des CONTRIBUABLES domiciliés (...), en ateliers et bureaux selon affectation originale de la zone...**

Par pur esprit de bon voisinage et d'esthétique immobilière, j'ai consenti, avec réticence, à l'élévation du toit sur toute la surface plancher des PPE, afin qu'une découpe irrégulière, inesthétique et surtout onéreuse de la toiture tombe à charge de ses jeunes et entreprenants innovateurs/propriétaires.

Si vous estimez, que ces jeunes créateurs d'emplois, domiciliés dans votre commune, ne sont pas autorisés à entreprendre ces travaux tels que plans déposés, je vous prie de leur communiquer les motifs de votre refus, tout en n'oubliant pas, au passage, de les féliciter pour avoir régularisé la situation de jadis.

Ma contribution notoire à ce projet ne m'apporte pas une plus-value économique, à contrario, il ne se situe qu'au niveau de ma parole donnée à ne pas poser des entraves chicanières et consentir à une extension de leurs PPE sur communs et cession personnelle d'une PPE."

Le 2 mars 2009, la commune a pris note du fait que le statu quo convenait à V_____, mais l'a enjoint de confirmer par écrit l'affectation actuelle des locaux (pièce 8). Il résulte de l'échange de courriels opéré entre le 23 février et le 12 mars 2009 que V_____ s'est plaint auprès des époux Y_____ et Z_____, consécutivement à la mise à l'enquête publique, d'avoir fait l'objet d'une "descente de police, contrôle d'identités et visite de l'appartement" situé dans l'immeuble n° xxx. Dans son courriel du 12 mars 2009 en réaction à celui reçu deux jours plus tôt de la part des époux Y_____ et Z_____, lesquels avaient certifié ne pas avoir "donné des infos à la police", V_____ a notamment écrit ce qui suit (pièce 38^{ter}) :

"Pour ce qui concerne la suite, pesez bien tous les tenants et aboutissants de ce que je suis enclin à vous céder, **à bien plaisir**, car à force de tendre l'élastique il se rompt.

En aparté, pour votre gouverne, sur la parcelle n° xxx de la commune de TT, suite à la mauvaise foi de mon voisin, il y a 22 ans que j'ai bouclé le chantier d'un bâtiment dans l'état où il se trouvait jadis ; entouré sur ses 4 points cardinaux de belles bâtisses, il fait vraiment tâche...

A ce jour, qu'est-ce que vous m'avez donné qui pourrait m'apporter une quelconque compensation à ce que je serais éventuellement prêt à vous céder ?

Faisant appel à votre bon sens et intelligente logique, je pense, quand même, qu'on va trouver un terrain d'entente."

Enfin, par courrier adressé le 2 avril 2009 à Y_____, la commune, à la suite de l'autorisation de construire délivrée le 2 février 2009 et des "échanges de correspondances et complément d'informations apportés", a pris acte que le projet ne comportait pas de logement et que la surélévation de la partie en copropriété n'était "pas affectée à de l'habitat". Dès lors, l'administration municipale a définitivement confirmé que l'autorisation de construire était "en force" et que tous les éléments étaient "réunis pour procéder à la réalisation des travaux, conformément aux plans autorisés" (pièce 32).

2.7 Dans leur mémoire-réplique, les demandeurs ont affirmé que l'accord anticipé des vendeurs, contenu dans l'acte de vente (cf., supra, consid. 2.2), pour les travaux de transformation, n'avait été donné qu'en relation avec les unités d'étages vendues – soit privatives – (all. 237 [contesté]), cela d'autant plus que les affectations devaient être changées. Les époux Y_____ et Z_____, en tant qu'acquéreurs, n'avaient en conséquence aucun droit de toucher aux parties communes (all. 238-239 [contestés]). Les appelants principaux remettent en cause, sur cette base, l'appréciation de l'autorité inférieure, selon laquelle les travaux n'ont pas entraîné un changement d'affectation (jugement entrepris, consid. 6a/dd, p. 28).

La thèse des demandeurs selon laquelle l'autorisation donnée sous ch. IV de l'acte de vente ne concernait que les travaux envisagés dans les parties privatives ne convainc pas : dans le cadre d'une propriété par étages, le vendeur ne cède pas seulement les droits d'usage sur les unités d'étages aliénées, mais également sur les parties communes. Or, V_____ et G_____ étaient, jusqu'au moment de la vente, les seuls membres de la communauté des propriétaires d'étages. C'est ainsi dire que l'acte de vente (et constitution d'un droit d'emption) du 23 septembre 2008 impliquait tous les membres de la communauté, si bien que la question de la réalisation de travaux sur des parties communes pouvait être valablement traitée. Enfin, et surtout, l'acte constitutif de propriété par étages du 15 juillet 2008 précisait déjà que l'unité d'étage n° xxx conférait un droit exclusif sur des locaux commerciaux et artisanaux, et l'unité d'étage n° xxx sur des bureaux (tout comme l'unité d'étage n° xxx ; cf., supra, consid. 2.1). Aussi, au regard de la communauté des propriétaires d'étages, la demande de transformation des unités d'étages n°s xxx et xxx par les époux Y_____ et Z_____, qui souhaitaient y aménager des bureaux pour leur propre entreprise (L_____ Sàrl) respectivement pour une ou d'autres firme(s) (cf., supra, consid. 2.3), n'emportait aucune modification de l'affectation des locaux, ce dont V_____ était parfaitement conscient selon l'appréciation de la cour de céans.

2.8 Par courriel du 1^{er} mars 2009, Y_____ a informé V_____ qu'étant "arrêté pour les travaux à l'intérieur du bâtiment", il allait commencer en revanche les travaux extérieurs (abattage d'arbres, enlèvement des bordures et de la pelouse pour l'aménagement des places de parc) ; il lui a demandé de déplacer son véhicule et de "dire aux locataires que des travaux [allaient] avoir lieu prochainement" (pièce 38^{bis}). V_____ a réagi par courriel du lendemain, a fait observer que le plan soumis à la commune concernant les places de parc ne correspondait pas aux "servitudes" actuelles, et a proposé ce qui suit (pièce 38^{bis}) :

"D'autre part, je pense également que tu devras acquérir la PPE galetas pour l'autorisation de démarrer... voire, éventuellement, la totalité du dessus, ainsi tu ferais comme tu veux sans tracasseries stupides administratives (je t'arrange pour le financement)."

2.9 A la demande des époux Y_____ et Z_____, une réunion a eu lieu le 14 avril 2009 (all. 129 [admis]). Les parties divergent sur les sujets abordés à cette occasion. Ainsi, les époux concernés ont affirmé que la discussion avait porté sur l'acquisition de l'unité d'étage n° xxx – correspondant à un galetas –, par exercice du droit d'emption prévu en leur faveur selon l'acte de vente, l'établissement des millièmes

et l'adoption d'un règlement de la propriété par étages plus détaillé que celui comportant cinq articles, tel qu'inscrit au registre foncier (all. 130 ss [contestés]). De son côté, V_____ a soutenu en substance, au stade du mémoire-réplique, que l'accord portant sur la surélévation du toit sur l'entier du bâtiment était conditionné à l'acquisition, par les époux Y_____ et Z_____, de l'unité d'étage n° xxx ; il n'avait jamais été discuté d'un exhaussement du toit en deux phases distinctes. V_____ avait articulé comme prix de vente le montant de 100'000 fr., tandis que les époux Y_____ et Z_____ n'en avaient offert que la moitié, soit 50'000 fr., si bien que le premier nommé avait refusé la proposition et le "levage du toit" (all. 241 ss [contestés]).

D'après l'ordre du jour de cette assemblée (pièce 48), les points à discuter portaient, notamment, sur la décision à prendre "pour les gros travaux de levage du toit" (valeur des lots et achat éventuel), la structure de la propriété par étages (répartition des coûts et des millièmes, établissement d'un nouveau règlement) et enfin sur la date des futures assemblées générales. Dame Y_____ a tenu un procès-verbal manuscrit de cette assemblée "informelle car [non] convoquée selon les règles officielles", faisant notamment état de la vente projetée de l'unité d'étage n° xxx pour le montant de 5000 fr. – mais au final de l'absence d'entente à ce sujet –, de la préparation d'un règlement de la propriété par étages par V_____ et de l'établissement des millièmes "dès que les travaux seront finalisés" (pièce déposée le 7 octobre 2010, p. 430).

Par courriel du 23 avril 2009, dame Y_____ a transmis à V_____ une copie du procès-verbal de la séance du 14 du même mois – que le dernier nommé a qualifié de "compte rendu partiel de [l']entrevue informelle du 14.4.09" –, et a sollicité l'administrateur d'organiser une assemblée "pour finaliser au plus vite les bases de [leurs] droits respectifs" ; l'intéressé lui a répondu qu'une assemblée générale se tiendrait "vers la fin de l'année, avec les nouveaux propriétaires", étant "également en pourparlers sur l'appart. du rez" (pièce 33).

Par acte authentique instrumenté le 30 avril 2009 par-devant M^e K_____, V_____ a finalement vendu aux époux Y_____ et Z_____ l'unité d'étage n° xxx conférant droit exclusif sur le galetas n° xxx au 1^{er} étage, pour la somme de 5000 fr. (all. 17 [admis] et pièce 10).

Cela étant, le but de la réunion est avéré, au vu du procès-verbal, même si celui-ci n'a été tenu que de manière informelle, et de l'ordre du jour. S'il était certes fait mention d'une possibilité d'achat, celui-ci n'indiquait pas de quelle unité d'étage il s'agissait. Le procès-verbal manuscrit fait pour sa part référence à l'unité n° xxx, correspondant au galetas pour lequel les époux Y_____ et Z_____ pouvaient exercer un droit d'emption jusqu'à la fin de l'année 2009. Nonobstant l'absence d'accord quant au prix semble-t-il intervenu à l'occasion de cette séance, V_____ a finalement accepté de vendre cet immeuble pour le montant de 5000 fr. le 30 avril 2009. Partant, la thèse des demandeurs selon laquelle le consentement à la surélévation du toit sur l'ensemble de l'immeuble était conditionné à l'achat par les époux Y_____ et Z_____ d'une autre unité d'étage, soit la n° xxx correspondant également à des

bureaux, mais dont le coût (de 50'000 à 100'000 fr.) était sans commune mesure à celui de l'unité d'étage n° xxx (5000 fr.), ne trouve aucun appui au dossier et doit, partant, être écartée.

2.10 Selon les époux Y_____ et Z_____, une séance concernant les travaux d'exhaussement du toit a eu lieu le 9 juin 2009, soit une semaine avant leur début, en présence de Y_____, V_____, O_____ et P_____ – de l'entreprise S_____ –, et de F_____. A cette occasion, les discussions ont – à en croire les époux Y_____ et Z_____ – porté sur les travaux préparatoires de levage du toit, et V_____ a même ouvert son appartement, occupé par son fils, pour permettre aux personnes présentes d'apercevoir les endroits où seraient effectués l'étagage et la découpe des poutres (all. 139 ss [contestés ou ignorés]). Les demandeurs contestent la présence de V_____ lors de la séance du 9 juin 2009, étant précisé que, en relation avec l'allégué 139 faisant état de cette réunion avec les personnes indiquées ci-dessus, les intéressés s'étaient déterminés par les termes "contesté[e] la date, admis le surplus" dans leur mémoire-réplique.

A l'appui de leur version, les époux Y_____ et Z_____ ont versé en cause avec leur mémoire-réponse une note écrite signée le 26 janvier 2010 par Y_____, F_____, O_____ et P_____ confirmant qu'une séance avait bien eu lieu, le 9 juin 2009, en présence de V_____, au cours de laquelle il avait été "clairement indiqué que toutes les poutres principales reliant les PPE allaient être coupées, que la moitié du toit allait être levée sur la partie privative de Monsieur et Madame Y_____ ainsi que sur les communs et qu'une paroi de fermeture côté sud viendrait ensuite posée sur le mur de séparation des PPE". Toujours d'après ce document, V_____ n'aurait jamais manifesté une quelconque désapprobation envers les travaux à entreprendre, et aurait ouvert aux participants la porte de son appartement (pièce 34).

2.10.1 On l'a vu (cf., supra, consid. 2.4), l'ingénieur civil F_____ a certifié que la séance s'était tenue le 9 juin 2009 en présence de V_____ notamment, et qu'il a été discuté de la surélévation de l'ensemble du toit, quoiqu'en deux phases, en présence de V_____, qui a du reste ouvert ses propres locaux. Il a par ailleurs confirmé la teneur de la note écrite du 26 janvier 2010, rédigée par Y_____, mais avec son concours pour ce qui était des questions techniques (R14, p. 829).

Directeur de l'entreprise S_____, O_____ a été mandaté par les époux Y_____ et Z_____. Il a confirmé en substance que les discussions lors de la séance en présence de V_____ avaient porté sur les travaux de levage du toit, de découpe des poutres, et que la date du début des travaux – le 16 juin 2009 – avait été indiquée (R21 ss, p. 831). Il a également confirmé le contenu de la note écrite du 26 janvier 2010 relatant le déroulement de la séance du mois de juin 2009 (R27, p. 831). O_____ a certifié que V_____ avait été présent lors de la séance du mois de juin 2009, mais n'a pas été en mesure d'attester du jour exact. A la question de savoir si, le dimanche 14 juin 2009, il avait été contacté par V_____ qui lui aurait interdit de réaliser les travaux, O_____ a répondu par la négative (R34, p. 832).

Technicien en charge de la conduite des travaux pour le compte de l'entreprise S_____, P_____ a confirmé avoir participé à la séance du mois de juin 2009, en présence notamment de V_____ – qui a ouvert aux participants son appartement –, et au cours de laquelle la date du début des travaux (i.e. 16 juin 2009) a été mentionnée (R36 ss, p. 833 s.).

2.10.2 Cela étant, force est d'observer que les témoignages collectés, dont les auteurs ont, le 26 janvier 2010 – soit environ six mois après le déroulement des faits – signé une note établie par Y_____, confirment tous la présence de V_____ à la réunion tenue sur place en juin 2009 avant le début des travaux (i.e. le 16), de même que le fait que le déroulement de ceux-ci a été expliqué à l'intéressé, qui a du reste ouvert ses locaux aux entrepreneurs afin qu'ils vérifient la nécessité ou non de placer des étais. S'il est certes exact que les trois témoins en question ont été contactés par Y_____ pour réaliser les travaux, cette seule circonstance, en l'absence d'indices accréditant l'existence de relations étroites d'affaires ou d'amitié, ne permet d'éveiller aucune suspicion de partialité, étant ici rappelé qu'il incombe au juge, même dans cette dernière hypothèse, d'apprécier la force probante de la déposition (cf. arrêt 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3 et les réf.). Or, les témoignages récoltés sont mesurés et crédibles, puisque certaines des personnes entendues ont reconnu ne pas être à même d'attester de la date exacte de la réunion (i.e. le 9 juin 2009). Il paraît en revanche logique, compte tenu de la plus grande implication de F_____ dans le projet de transformation, puisqu'il a dû procéder à la vérification des calculs du bureau L_____ Sàrl, que l'intéressé ait pour sa part pu certifier que la séance s'était bien déroulée le 9 juin 2009 précisément. De son côté, V_____ a certes contesté la date exacte de cette réunion (cf. détermination ad all. 139 : "contesté[e] la date, admis le surplus"), mais a attendu le stade du dépôt du mémoire-conclusions, le 29 juin 2012, pour déposer une pièce, datée du 5 novembre 2011, émanant d'une dénommée E_____ et supposée établir que le premier se trouvait chez sa physiothérapeute à cette même date (p. 1018 ss). Aussi, la contestation de V_____ concernant la date à laquelle a eu lieu la réunion, et les informations qui y ont été données, n'est guère sérieuse. Partant, la cour de céans retient que V_____ a participé à la réunion du 9 juin 2009, en présence de Y_____ et des représentants des corps de métiers, et qu'à cette occasion il a été informé complètement de l'étendue des travaux à exécuter, en particulier de ceux d'exhaussement du toit dans son intégralité, quoiqu'en deux phases distinctes, ainsi que de la date du début des travaux, soit le 16 juin 2009.

2.11 A ce stade, il convient d'établir finalement quand les époux Y_____ et Z_____ ont, comme ils le prétendent, obtenu l'accord du ou des autre(s) propriétaire(s) d'étages en vue de la surélévation du toit, sachant que le cercle des membres de la communauté a évolué en fonction des dates. D'abord, sur la base du rapport certes établi par la Sàrl dont Y_____ est l'un des associés et gérants, mais contrôlé par l'ingénieur F_____, de la société M_____ SA, le fait que la réalisation du toit devait s'opérer, pour des raisons techniques, en deux phases ne signifie pas que seule celle à effectuer sur la partie privative des époux Y_____ et Z_____ était concrètement envisagée. Au contraire, comme mis en évidence de manière crédible par F_____ lors de son audition, la réalisation de la seconde

phase, sur la partie de V_____, aurait pu intervenir rapidement. C'est ici le lieu de rappeler que V_____, administrateur de la propriété par étages, est lui-même actif dans l'immobilier ; il devait ainsi être à même de se rendre compte avant de signer les plans que ceux-ci portaient sur la surélévation du toit dans son intégralité. Il s'est aussi vu transmettre, via Y_____, des offres provenant de plusieurs entreprises pour des prestations à fournir, et il a même activement demandé à un menuisier de lui proposer une variante pour des stores spécifiques (cf. audition comme témoin de T_____, menuisier, R91, p. 840). La conjonction de ces éléments permet d'établir que V_____ était personnellement intéressé par la réalisation des travaux de surélévation du toit, et qu'il a laissé le soin à Y_____, vu sa formation d'ingénieur, de se charger des opérations nécessaires. Certes, lors de la signature des plans, le 14 janvier 2009, la répartition du coût des travaux ne semble pas avoir été discutée de manière détaillée ; à tout le moins, le contraire n'a même jamais été allégué. Il n'en demeure pas moins que les parties pouvaient toutefois partir du principe que, s'agissant d'une partie commune (toit), respectivement bénéficiant aux parties privatives du premier étage dans une même mesure (cf. augmentation du volume, grâce à la surélévation, des unités d'étages n^{os} xxx à xxx), la répartition se ferait en fonction des millièmes. Le document intitulé "Villa L_____ / Répartition Y_____ V_____", imprimé le 11 janvier 2009 et joint au mémoire-réponse, accrédite cette thèse (pièce 46^{ter}). L'affirmation des demandeurs, articulée seulement au stade du débat préliminaire, selon laquelle les plans n'auraient été signés "que pour obtenir un préavis de la Commune pour que les tractations puissent se poursuivre" (all. 396 [contesté]), n'est guère convaincante et ne trouve aucune assise au dossier. En effet, le courrier adressé le 3 février 2009 par la commune à V_____, informant celui-ci de la délivrance de l'autorisation de construire "sur la base des plans contresignés", ne constitue assurément pas un simple préavis, et la missive envoyée en réaction le 10 février 2009 par V_____ fait clairement état du consentement de celui-ci – certes "avec réticence" pour reprendre ses propres termes – quant à la surélévation du toit sur toute la surface, afin d'éviter une découpe irrégulière et inesthétique du toit (cf., supra, consid. 2.6). Il paraîtrait également pour le moins incongru que V_____ ait, le 30 avril 2009 – soit peu de temps après l'assemblée tenue le 14 avril 2009 concernant notamment la répartition des coûts et des millièmes, ainsi que l'établissement d'un nouveau règlement (cf., supra, consid. 2.9) –, rencontré dame Y_____ lors de l'instrumentation de l'acte chez le notaire sans s'ouvrir d'éventuels problèmes concernant la réalisation projetée des travaux.

On dénote en revanche un changement dans l'attitude de V_____ envers les conjoints Y_____ après la mise à l'enquête publique, du fait que la commune a cherché à vérifier que le projet ne servirait pas à créer de nouveaux logements – ce qui était prohibé en zone industrielle conformément à la réglementation en vigueur (cf. art. 191 RCCZ) et avait suscité quelques problèmes par le passé (cf. audition du secrétaire communal, R_____, R61 ss, p. 836) –, et a ainsi vu intervenir la police. Il a également cherché à leur vendre l'immeuble n^o xxx, correspondant aussi à des bureaux à l'étage, leur promettant même de les aider financièrement en cas de besoin, alors que les discussions préalables n'avaient tourné qu'autour de l'acquisition de l'unité d'étage n^o xxx, faisant l'objet du droit d'emption contenu dans l'acte de vente, et

finalement exercé par les époux Y_____ et Z_____. La thèse selon laquelle l'acceptation des travaux d'exhaussement était conditionnée à l'achat, par les époux Y_____ et Z_____, de la partie de V_____, n'a pas été exposée d'emblée dans le cadre de la demande ; elle n'a été articulée qu'au stade du mémoire-réplique (all. 241 ss [contestés]), et n'est pas établie selon la cour de céans. G_____, initialement copropriétaire par moitié de l'intégralité des parts d'étages (cf., supra, consid. 2.1), a ainsi indiqué de manière crédible, lors de son audition comme témoin, avoir assisté, le 17 juin 2009, au levage du toit au moyen d'une grue très imposante, et avoir transmis la proposition de V_____ aux époux Y_____ et Z_____ de leur céder l'unité d'étage n° xxx moyennant versement de 120'000 fr., "pour essayer de régler le conflit". L'interlocuteur de G_____ pour cette "tentative de négociation" était uniquement V_____ – avec lequel il était copropriétaire d'autres biens immobiliers, mais "jamais associé" –, à l'exclusion de W_____ et X_____ (R122 ss, p. 845 ss).

Aussi, d'un point de vue chronologique, les discussions concernant l'acquisition éventuelle de l'unité d'étage n° xxx sont intervenues bien après la signature des plans, mais alors que les travaux étaient sur le point de débiter, voire l'étaient déjà.

2.12 Par acte authentique instrumenté le 10 juin 2009 par-devant M^e K_____, V_____ a vendu à W_____ 1/10^e de la quote-part de l'unité d'étage n° xxx pour la somme de 10'000 fr., et cédé 2/10^{es} de la quote-part de ce même immeuble – correspondant aux autres bureaux situés au premier étage (cf., supra, consid., 2.1) –, à X_____, en contrepartie de l'immeuble feuillet n° xxx (parcelle non bâtie) sis sur territoire de la commune de J_____ (d'une valeur de 20'000 fr.) et versement d'une soulte de 15'000 francs (cf. ch. V de l'acte ["Conditions de l'échange"]). La clause VI.2. ("Garantie") de l'acte est ainsi formulée (pièce 9) :

"Les immeubles et leurs parties intégrantes et éventuels accessoires sont cédés dans leur état actuel. Les acquéreurs déclarent les avoir visités, bien les connaître et les accepter comme tels.

La vente porte sur les locaux tels qu'ils résultent de l'acte constitutif de la PPE inscrit au Registre foncier et tels que visités par les acquéreurs au cours de l'année 2008, sans aucune modification des locaux communs, des servitudes ou structures du bâtiment, y compris la toiture."

Le changement – partiel – de propriétaires d'étages a été inscrit au registre foncier le 18 juin 2009 (pièce 24, p. 299 ; cf. PJ n° 3435). En résumé, dès le 18 juin 2009, la communauté des propriétaires d'étages se présentait de la manière suivante (all. 154-155 [admis]) :

Unité de PPE	millièmes	(co)propriétaire(s)
xxx	336/1000 ^{es}	V_____
xxx	267/1000 ^{es}	époux Y_____ et Z_____ (1/2 chacun)
xxx	2/1000 ^{es}	époux Y_____ et Z_____ (1/2 chacun)
xxx	195/1000 ^{es}	V_____ (7/10 ^{es}) X_____ (2/10 ^{es})

		W_____ (1/10 ^e)
xxx	200/1000 ^{es}	Y_____
Total		469/1000 ^{es} pour les époux Y_____ et Z_____ 531/1000 ^{es} pour V_____ (X_____/W_____)

Dans leur écriture d'appel, les demandeurs contestent l'absence de légitimité de l'entrée de W_____ et X_____ dans la communauté, fait que la juridiction inférieure a retenu à l'appui de son raisonnement fondé sur l'abus de droit (cf. jugement entrepris, consid. 6c, p. 35 s.).

2.12.1 Interrogé le 13 mars 2012, X_____, qui a précisé "être en association" avec V_____ depuis en tout cas 25 ans, a affirmé être au courant du fait, en achetant sa part de copropriété (2/10^{es}) sur l'unité d'étage n° xxx, que V_____ l'avait préalablement proposée aux conjoints Y_____ pour le montant de 100'000 fr. (R216, p. 901 et R223, p. 902). Il n'était pas allé voir le bâtiment avant d'acheter sa part de propriété par étages (R224, p. 902). Il était en revanche au courant du fait que les travaux d'exhaussement du toit allaient être effectués (R226 s., p. 903). Interpellé sur la clause de l'acte notarié signé le 10 juin 2009, en vertu de laquelle les locaux étaient vendus "tels que visités par les acquéreurs au cours de l'année 2008, sans aucune modification des locaux communs [...], y compris la toiture", X_____ a affirmé être "passé à côté" de celle-ci (R229-230, p. 903). Il a indiqué n'avoir honnêtement "pas d'intérêt spécial" à l'acquisition d'une unité d'étage, et qu'il l'avait achetée "pour ventiler des montants sur une autre transaction sans [s]e poser trop de questions", respectivement parce qu'il faisait des affaires avec V_____. Celui-ci a d'ailleurs intégralement pris à sa charge les frais de notaire. A la question de savoir s'il savait que les époux Y_____ et Z_____ n'étaient jamais convoqués aux assemblées de la propriété par étages, X_____ a répondu par l'affirmative (R231 ss, p. 904 s.).

Interrogé le même jour, W_____, qui a souligné être en affaires avec V_____ depuis une quinzaine d'années, a également reconnu être au courant que celui-ci avait préalablement proposé aux époux Y_____ et Z_____ d'acquérir l'unité d'étage n° xxx pour le prix de 100'000 fr., ce que ceux-ci avaient refusé, n'offrant que 50'000 fr. (R250-251, p. 907 s.). W_____ a déclaré avoir visité le bâtiment fin mars 2009, et y être retourné très probablement avant la signature de l'acte, le 10 juin 2009. Il était au courant, depuis le mois de mars 2009, de l'autorisation de construire délivrée par la commune en faveur des époux Y_____ et Z_____ (R256 ss, p. 908 s.). Interpellé sur la nature de ces travaux, W_____ s'est exprimé en ces termes (R258, p. 909) :

"Pour moi ces travaux consistaient dans la sur-élévation de la totalité du toit. Mais je savais lorsque j'ai signé l'acte que M. V_____ n'était plus d'accord avec ce rehaussement du fait que M. Y_____ avait refusé de lui acheter le No xxx au prix de Fr. 100'000.-. Je savais que cela avait basculé le 14 avril 2009."

Concernant la clause n° 2 contenue dans l'acte de vente du 10 juin 2009 (cf., supra, consid. 2.12), W_____ était au courant du fait que les locaux communs avaient déjà été transformés par la démolition des murs intérieurs. Il a néanmoins accepté la clause en question "par acte de solidarité avec M. V_____", tout comme l'acquisition en tant que telle d'une quote-part de copropriété d'1/10° sur l'unité d'étage n° xxx, n'ayant lui-même pas d'intérêt en la matière. Il s'agissait d'une "forme de compensation également en relation avec d'autres affaires" qu'il avait "en cours avec M. V_____". Celui-ci a par ailleurs pris en charge tous les frais d'acte (R261 ss, p. 909 s.). A la question de savoir s'il savait que les époux Y_____ et Z_____ n'étaient jamais convoqués aux assemblées de la propriété par étages, W_____ a répondu ainsi (R269, p. 911) : "On était déjà en situation litigieuse, alors c'était difficile de faire des assemblées en convoquant les époux Y_____ et Z_____". Par ailleurs, interpellé sur le point de savoir s'il avait participé aux assemblées afin de permettre à V_____ d'obtenir la double majorité des voix de la PPE et de "bloquer" les travaux des époux Y_____ et Z_____, W_____ a exposé que cela n'était pas son intention, mais qu'il avait été "par la suite [...] conscient que le résultat serait celui [...] évoqu[é]". En définitive, W_____ a avancé avoir agi par solidarité avec V_____, pour lui "renvoy[er] l'ascenseur" (R271-272, p. 911).

2.12.2 Cela étant, force est de constater, sur la base du contexte déjà mis en lumière ci-avant et des déclarations de X_____ et W_____ – lesquels, compte tenu de leurs relations d'affaires de longue date avec V_____ n'avaient pas de raison de lui être défavorable dans leurs dépositions, bien au contraire –, que les deux premiers nommés n'avaient aucun intérêt personnel à acquérir une petite quote-part (1/10° pour l'un et 2/10^{es} pour l'autre) de l'unité d'étage n° xxx, proposée dans un premier temps, dans son intégralité, aux époux Y_____ et Z_____. Ils ont du reste déclaré ne pas avoir dû payer les frais de l'acte – traditionnellement à la charge des acquéreurs –, et, surtout, avoir agi pour rendre service à V_____, qui s'était aménagé, dans l'acte authentique, la possibilité de racheter dans les cinq ans les quotes-parts en question (cf. droit de réméré). La clause de l'acte notarié relative à la visite des locaux soi-disant effectuée en 2008 déjà, sans aucune modification des locaux communs, y compris la toiture, ne correspond par ailleurs pas à la réalité, X_____ n'ayant jamais visité les locaux et W_____ l'ayant fait pour la première fois en mars 2009, soit alors que V_____ avait déjà consenti, selon la version retenue par la cour de céans (cf., supra, consid. 2.9), aux travaux de surélévation du toit. X_____ a ajouté être au courant du fait que V_____ n'était alors plus d'accord avec le rehaussement, du fait que les époux Y_____ et Z_____ avaient refusé l'achat de l'unité d'étage n° xxx au prix de 100'000 francs.

Aussi, la cour de céans retient que la vente du 10 juin 2009 est intervenue dans l'optique d'augmenter le nombre de copropriétaires et de permettre à V_____ d'obtenir la double majorité des parts et des voix lors des assemblées générales – sachant que celles de X_____ et W_____ lui étaient acquises –, ce qui lui était impossible par le passé, lorsque la communauté ne comprenait que V_____ (1 voix) et les époux Y_____ et Z_____ (1 voix également en application de l'art. 712o al. 1 CC, vu leur statut de copropriétaires par moitié des unités d'étages n°s xxx et xxx).

2.13 Le 13 juin 2009, se prévalant de sa qualité d'administrateur de la propriété par étages, V_____ a envoyé aux époux Y_____ et Z_____ un courriel intitulé "Opposition aux modifications de tous les communs et mise en demeure de rétablir l'ancienne situation" dont la teneur – presque intégralement reproduite, compte tenu de l'importance de ce document – était la suivante (pièce 11) :

"... en confirmation réitérée de l'opposition des copropriétaires (531 %°/dont un seul suffirait) à la **subdivision de la toiture**, par construction d'un étage et modifications des communs ainsi que sa structure, nous vous **interdisons**, une nouvelle fois, d'exécuter ces travaux projetés ; qui de surcroît, n'ont pas passé, me semble-t-il, à **une quelconque mise à l'enquête ou autorisation communale dans sa nouvelle conception**.

Même si une autorisation vous était accordée, elle ne vous conférerait aucun droit d'entreprendre des travaux dépendant de la décision unanime de la communauté des copropriétaires.

Il est de pratique notoire et fortement conseillé de déposer une requête en autorisation préalable pour avoir un préavis, avant même un accord légal d'une AG.

Toutefois, même une réponse positive délivrée ne vous autorise pas à vous engager dans les transformations sans l'accord ultime des autres copropriétaires.

En outre, nous vous sommons, à nouveau, de rétablir les modifications apportées aux communs, à savoir reconstruction de mur de communs et réajustement de catelles ainsi que la reconstruction de la dalle en béton armé de l'allée piétonnière telle qu'elle était à son origine et décrite dans la servitude etc.

Vos réflexions sur les clauses de votre acte d'achat m'interpellent !

Je vous prie de le lire attentivement, mais plus spécifiquement, le chiffre 1 du chapitre VI voir également le IV...

Même pour de simples profanes, leurs contenus ne peuvent être plus clairs...

Afin de lever tous quiproquos sur ces réflexions, je vous rappelle également, comme il vous a été confirmé par M W_____ lors de votre entretien téléphonique, **que ni les communs ni la toiture ne subiront de transformations**.

Pour info, dans l'acte de vente et d'échange stipulé et dont les soultes sont réglées tant avec le prénommé que du deuxième associé (sic) M. X_____ il est signifié, entre autre, dans la clause 2 sous garantie :

La vente porte sur les locaux tels qu'ils résultent de l'acte constitutif de la PPE inscrit au RF et tels que visités par les acquéreurs au cours de l'année 2008, sans aucune modification des locaux communs, des servitudes ou structures du bâtiment, y compris la toiture.

Une nouvelle fois, d'une manière appuyée et soulignée, j'attire votre **ATTENTION**, sur, plus spécifiquement, du contenu de **l'art. 712 CC** ss ainsi que **les art. 646-647 CC ss**.

La constitution de la PPE a été constituée sur une base **NON léonine... Elle** sera appliquée légalement par les cinq copropriétaires selon leurs droits et devoirs de chacun.

Il serait fort désagréable de devoir recourir à la justice pour faire respecter le droit.

(...).".

Aucune assemblée des propriétaires d'étages n'avait été organisée et aucune convocation n'avait été adressée aux époux Y_____ et Z_____ (all. 158 [admis]).

2.14 Les "travaux de levage du toit ont débuté par la découpe du toit existant et se sont poursuivis par l'intervention de la grue" (all. 161 [admis]). Puis, le montage de la charpente – au centre du bâtiment –, et la pose du toit sur celle-ci et des étais métalliques, ont été effectués en attendant la construction des murs (all. 163).

Le 19 juin 2009, V_____, W_____ et X_____, agissant tant en leur nom personnel qu'en celui de la communauté des propriétaires d'étages, ont remis par porteur une requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles auprès du tribunal du district de C_____, tendant à faire bloquer les travaux (all. 165 [admis] et pièce 12). Par décision du même jour, le juge de district a accueilli la conclusion prise à titre préprovisionnel, et ordonné aux époux Y_____ et Z_____ de cesser les travaux jusqu'à droit connu sur le sort de la requête de mesures provisionnelles (pièce 13 ; cf. ég. dossier C2 09 158).

En parallèle, les requérants ont demandé à la commune d'ordonner l'arrêt des travaux (all. 172 [admis]). L'administration communale s'y est refusée, par courrier du 22 juin 2009 au contenu suivant (pièce 37) :

"Sur la base du constat effectué sur place ce jour, il apparaît :

- que les travaux sont contenus dans l'agrandissement du bâtiment faisant l'objet du permis de construire délivré le 03 février dernier
- et que les plans approuvés sont contresignés par M. V_____, copropriétaire lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire en janvier 2009

Dans ce sens, les règles du droit des constructions sont respectées et il n'appartient pas à la commune de bloquer le chantier."

Réagissant à l'injonction rendue à titre superprovisionnel le 19 juin 2009, les époux Y_____ et Z_____ ont, par courrier envoyé le 23 du même mois au juge de district, pris note de l'ordre de cesser immédiatement les travaux, mais souligné que V_____ avait signé la demande de mise à l'enquête le 14 janvier 2009 et que l'autorisation de construire était en force. Ils se sont par ailleurs prévalu de l'entretien téléphonique du 22 juin 2009 avec le magistrat, aux termes duquel celui-ci leur a "confirmé que la sécurité du bâtiment primait" ; les époux Y_____ et Z_____ s'étaient par conséquent "engag[és] à stopper les travaux dès que celle-ci sera[it] assurée" (pièce 36).

Le 25 juin 2009, le juge de la commune de D_____ a procédé à un constat concernant l'immeuble en transformation, relevant que des travaux étaient en cours, que des échafaudages avaient été installés et que des ouvriers étaient actifs (all. 32 et pièce 15).

Les conjoints Y_____ et Z_____ ont affirmé avoir arrêté le chantier le 26 juin 2009, étant partis en vacances le lendemain pour une période de trois semaines (all. 174-175). Toujours le 26 juin 2009, les instants ont déposé auprès du tribunal de district une requête en exécution, à laquelle le juge a, par décision du 1^{er} juillet 2009 (C2 09 176), donné droit, en rappelant aux conjoints Y_____ qu'ordre leur était signifié de cesser immédiatement les travaux entrepris, "en tant

qu'ils ne constituent pas des travaux de sécurité", jusqu'à droit connu sur le sort de la requête de mesures provisionnelles présentée le 19 juin 2009 (all. 44 [admis] et pièce 19). Par décision du 22 juillet 2009 – expédiée le 24 du même mois –, le juge de district a admis la requête précitée, et donné l'ordre aux époux Y_____ et Z_____ de cesser immédiatement les travaux entrepris, tout en fixant aux requérants un délai de dix jours pour, d'une part, introduire action sur le fond, à peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées, et, d'autre part, fournir des sûretés à concurrence de 30'000 fr. (all. 46 ss [admis] et pièce 20). Le 21 août 2009, les instants ont déposé au greffe du tribunal du district de C_____ une cédule hypothécaire au porteur d'une valeur de 150'000 fr. (C2 09 158, p. 125). Puis, le 16 septembre 2009, ils ont remis une déclaration de nantissement de ladite cédule, à concurrence du montant de 30'000 fr. (C2 09 158, p. 131).

2.15 Le 5 août 2009, V_____, W_____ et X_____ ont tenu une assemblée générale extraordinaire (all. 49 ss et pièce 21), à laquelle les époux Y_____ et Z_____ n'ont intentionnellement pas été convoqués (all. 189 [admis]). Les trois premiers nommés (représentant 531/1000^{es}), étaient présents, et se sont prononcés à l'unanimité sur les objets suivants portés à l'ordre du jour : rétablissement dans son intégralité de l'état antérieur de la bâtisse, application stricte de l'article 712I CC, confirmation en vue de l'ouverture d'une action afin de valider les mesures provisionnelles demandées et pour obtenir l'exclusion des époux Y_____ et Z_____ de la propriété par étages, et réclamation de sûretés en garantie des mesures provisionnelles. Ce procès-verbal faisait par ailleurs allusion à l'existence d'une première assemblée générale tenue le 26 juin 2009. Les conjoints Y_____ n'ont pas davantage été conviés à l'assemblée générale extraordinaire tenue le 22 septembre 2009 ; ils n'en ont eu connaissance, par l'intermédiaire du tribunal du district de C_____, que le 20 octobre 2009, dans le cadre d'une procédure d'annotation d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs dirigée contre eux (all. 184 ss [admis] et pièces 39 et 39^{bis}).

2.16 Le 20 octobre 2009, les époux Y_____ et Z_____ ont déposé une requête en modification des mesures provisionnelles, arguant que l'avant-toit n'avait été réalisé que sommairement et ne respectait pas les consignes de l'ingénieur, si bien qu'il en résultait un risque d'effondrement à l'arrivée de l'hiver, et qu'il était ainsi indispensable d'effectuer des travaux de consolidation pour rétablir une situation saine du toit. Par ailleurs, les pertes de gain encourues par les époux Y_____ et Z_____ en raison de la suspension des travaux n'étaient pas couvertes par les sûretés constituées à concurrence de 30'000 francs. Aux termes de sa requête, le couple a demandé à être autorisé à entreprendre sans délai les travaux de consolidation de la toiture modifiée, et d'exiger des intimés la fourniture de sûretés complémentaires à concurrence de 70'000 fr. (dossier C2 09 311). Etait joint à la requête un rapport – photographies à l'appui – non daté, signé par F_____, affirmant que l'avant-toit n'avait pas été réalisé dans les règles de l'art et présentait un risque d'effondrement, tandis que des tuiles "laissées en vrac" sur le toit étaient susceptibles de tomber au sol. La cause en question a été classée par ordonnance du 3 août 2010, dans la mesure où "aucune suite n'a[vait] été donnée à l'annulation de la séance du 16 novembre 2009" (C2 09 311, p. 21).

Lors de l'inspection des lieux menée par l'autorité de jugement de première instance le 24 février 2012 (p. 861), il a été constaté que seule la partie du toit située sur les unités d'étages, propriété des époux Y_____ et Z_____, avait, en l'état, été surélevée, ainsi que celle se trouvant sur l'escalier commun (cf. jugement entrepris, p. 18).

2.17 Dans leur mémoire-réponse, les époux Y_____ et Z_____ ont allégué (all. 190 ss, p. 257 ss) avoir subi divers préjudices financiers du fait que les travaux, pour lesquels ils avaient sollicité un financement auprès de la Banque AA_____ et mandaté diverses entreprises, ont été bloqués intentionnellement par les demandeurs (all. 196 [admis]), sur la base d'une mauvaise foi caractérisée (all. 198 [contesté]), alors qu'ils auraient dû être achevés à fin août 2009 (all. 191).

Le contrat de location signé avec Q_____ Sàrl, prévoyant le paiement d'un loyer mensuel de 2000 fr. – dont 1680 fr. pour les locaux (110 m²) et 320 fr. pour quatre places de parc – à partir du 1^{er} septembre 2009 jusqu'au 31 août 2014 (cf., supra, consid. 2.5), n'a ainsi pas pu être exécuté, étant ici rappelé que le bail portait sur une partie du premier étage du côté est (60 m²), avec toilettes et mezzanine (50 m²), soit un emplacement précisément visé par les travaux de surélévation (all. 374 et pièce 40).

Il en va de même pour le contrat venu à chef le 20 octobre 2008 avec L_____ Sàrl – société dont les époux Y_____ et Z_____ sont également les associés, circonstance qui à elle seule ne permet pas de conclure à la nullité dudit contrat (cf. arrêt 4C.148/2002 du 30 juillet 2003 consid. 3.1) – pour la période courant du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2014, pour un loyer mensuel de 3500 fr., dont 2500 fr. pour les bureaux au rez et au 1^{er} étage, d'une surface de 200 m² (à 150 fr./m² par année), 835 fr. pour l'atelier au rez-de-chaussée, de 80 m² (à 125 fr./m² par an), et 165 fr. pour les places de parc en surface (100 m²; cf., supra, consid. 2.3). Cette dernière société n'a ainsi pas pu disposer des locaux initialement prévus. En raison de l'exiguïté de ceux-ci notamment, deux de ses employés – BB_____ et CC_____ – ont présenté leur démission et elle n'a pas pu engager un apprenti (all. 210 ss, 348 ss et 378 ss ; pièces 42, 43, 56 et 57). En définitive, L_____ Sàrl a affirmé avoir dû se contenter des 80 m² situés au rez-de-chaussée, en lieu et place des 280 m² répartis sur deux étages (all. 380 ; pièces 41 et 55). C'est ainsi que le 25 septembre 2010, les époux Y_____ et Z_____ ont signé un nouveau contrat de location avec L_____ Sàrl, prenant effet dès le 1^{er} octobre 2010 pour une durée de cinq ans, renouvelable tacitement sauf dénonciation avec un préavis d'une année. Les locaux remis à bail, pour un loyer mensuel net de 1000 fr., se limitaient au bureau et à l'atelier de 80 m² au rez-de-chaussée, ainsi qu'à des places de parc en surface (pièce 55).

A ce stade, il convient toutefois d'observer qu'il existe un certain nombre d'incohérences en ce qui concerne le nombre de m² supposés avoir été remis à bail à Q_____ Sàrl et L_____ Sàrl par les époux Y_____ et Z_____. Selon le contrat signé avec Q_____ Sàrl (110 m²) et la première convention venue à chef avec L_____ Sàrl (280 m²), ce sont au total 390 m², répartis sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, qui ont été cédés.

A lire les allégués 133 ss du mémoire de l'appel joint, les époux Y_____ et Z_____ disposaient au rez-de-chaussée – où sont situées l'unité d'étage n° xxx dont ils sont copropriétaires, ainsi que l'unité d'étage n° xxx propriété exclusive de V_____ et correspondant à un appartement – de 105 m². Cette surface paraît correcte au vu des plans déposés sous pièces 25 (p. 301 : 110 m² [55,7 + 13,6 + 13,8 + 27,3]) et 26 (p. 302 : 106 m² [23 + 14+ 32+ 14 + 24]). C'est dire que, outre les 80 m² destinés à servir d'atelier à L_____ Sàrl en vertu du second contrat, il reste 25 m² (105 m²– 80 m²) supposés correspondre au bureau au rez-de-chaussée prévu pour L_____ Sàrl conformément au premier contrat, sous la rubrique "bureau au rez et 1^{er} étage : 200 m²". Si l'on déduit les 25 m² en question, la surface louée à L_____ Sàrl – et uniquement à cette société – au 1^{er} étage devrait être de 175 m² (200 m² – 25 m²). Toujours à lire les allégués 133 ss de l'appel joint des époux Y_____ et Z_____, ceux-ci disposaient au 1^{er} étage – où sont situées les unités d'étages n^{os} xxx et xxx dont ils sont copropriétaires, ainsi que l'unité d'étage n° xxx dont V_____ et consorts sont copropriétaires –, de 135 m², dont seulement 95 m² utilisables avant les travaux prévus de surélévation, et 40 m² d'inexploitables en raison de leur hauteur insuffisante. Devait s'ajouter encore une surface de 50 m², correspondant à la création d'une mezzanine (cf. all. 138 de l'appel joint). Ainsi, au total, ce sont, d'après les propres allégations des époux Y_____ et Z_____, 105 m² qui étaient disponibles au rez-de-chaussée et 185 m² (135 m² + 50 m²) au 1^{er} étage, après transformation, soit au total 290 m². Il en résulte déjà 100 m² de différence par rapport aux surfaces supposées remises à bail en vertu des contrats signés (390 m²). Surtout, on ne voit pas comment les époux Y_____ et Z_____ ont pu céder à l'étage à la fois 185 m² à L_____ Sàrl et 110 m² à Q_____ Sàrl. Les plans déposés sous pièces 25 et 26 ne laissent en effet apparaître que 133 m² (p. 301) ou 135 m² (p. 302 : 60 + 75) pour l'unité d'étage n° xxx, sans tenir compte de la mezzanine de 50 m², l'autre unité d'étage située au 1^{er} étage (n° xxx) d'une surface de 135 m² (p. 302), n'appartenant pas aux époux Y_____ et Z_____.

Sur la base de ces éléments, et sachant qu'aucun organe de Q_____ Sàrl n'a été entendu ou interpellé en procédure afin de connaître plus précisément à quoi correspondaient les locaux qui devaient normalement être pris à bail en vertu du contrat signé le 2 février 2009, la cour de céans retient que la surface que les époux Y_____ et Z_____ n'a pas pu céder, comme ils s'y étaient engagés contractuellement, au 1^{er} étage, en raison de l'interruption des travaux sur injonction judiciaire, se montait à 185 m² (135 m² + 50 m² après travaux), au prix de 150 fr. le m² / an.

A cet égard, il est certes exact qu'aucune expertise immobilière n'a été mise en œuvre. Il est toutefois constant que des locaux commerciaux ou ateliers d'une taille comprise entre 60 m² et 100 m² sont actuellement loués dans la région de D_____ pour des montants mensuels variant entre 1000 fr. et 2000 fr. (cf. www.xxx.ch, recherche pour des locaux commerciaux de 50 m² à 200 m² dans un rayon de 15 km par rapport à D_____), soit entre 120 fr. et 240 fr. le m² / an. Surtout, les demandeurs, qui connaissaient les prétentions reconventionnelles du couple Y_____ depuis le dépôt du mémoire-réponse, n'ont jamais soutenu, dans leurs écritures ultérieures en

première instance (réplique et détermination sur la duplique), que l'ampleur des pertes locatives alléguées n'avait pas été établie, et que celles-ci ne se trouvaient pas en lien de causalité avec le comportement abusif de V_____, qui a entraîné l'impossibilité de pouvoir remettre à bail les locaux, comme convenu, une fois les travaux supposés achevés, soit dès septembre 2009.

2.18 A l'appui de leurs conclusions reconventionnelles en dommages et intérêts, les époux Y_____ et Z_____ ont également allégué que les échafaudages devaient être érigés et rester sur place durant les trois mois d'exécution des travaux (juin à août), puis être démontés, pour le montant de 5095 fr., TVA en sus. Or, le blocage des travaux a induit une location supplémentaire de 450 fr. par mois depuis le 1^{er} septembre 2009, correspondant pour les intéressés à un dommage (all. 213 à 215 [contestés]). Les échafaudages ont toutefois été démontés le 15 septembre 2010 (all. 351 [admis] et pièces 58 ss). Le coût complémentaire de 450 fr. par mois résulte du courriel adressé le 2 octobre 2009 par O_____ à Y_____ (pièce 44) – assimilable à un devis –, ainsi que de la facture n° xxx établie le 30 novembre 2010 par S_____ SA, faisant état d'une plus-value pour la location pendant neuf mois supplémentaires (9 x 450 fr. = 4050 fr.) d'échafaudages (pièce 58).

Les conjoints Y_____ n'ont toutefois pas allégué, et encore moins démontré, d'une part la nécessité, notamment pour des motifs sécuritaires, de maintenir les échafaudages en place pendant la durée du procès intenté le 21 août 2009 – alors que la décision de mesures superprovisionnelles, puis provisionnelles, leur avait été défavorable –, et, d'autre part, le règlement effectif de la facture en question et donc leur appauvrissement à concurrence du montant mensuel de 450 francs.

2.19 Le couple Y_____ et Z_____ a également avancé que le coût total des travaux à exécuter était de 150'000 fr., et que le renchérissement annuel était "d'environ 2%", de sorte que le dommage subi mensuellement en raison de la non-exécution des travaux se montait à 3000 fr. l'an (150'000 fr. x 2 %), soit 250 fr. par mois (all. 220 ss [ignorés ou contestés]). Pour faire foi de ces allégations, les prénommés ont indiqué comme moyen de preuve la pièce 46^{ter}, l'audition de témoins, l'interrogatoire des parties et, enfin, la mise en œuvre d'une expertise. La pièce invoquée, dont la note de bas de page est intitulée "Villa L_____ / Répartition Y_____ V_____ V 2" et indique comme date d'impression le 11 janvier 2009, constitue un document interne – qui n'a pas plus de valeur qu'une simple allégation de partie – et qui, de surcroît, ne permet nullement d'établir l'ampleur du renchérissement des coûts de la construction depuis 2009. Cette information ne constitue par ailleurs nullement un fait notoire – preuve en est que, d'après le site Internet de la Société suisse des entrepreneurs (www.baumeister.ch), il existe plusieurs méthodes pour calculer le renchérissement (indice suisse des coûts de production ; méthode de l'indice spécifique d'ouvrage ; méthode paramétrique ; méthode des pièces justificatives) et que la construction en cause ne se recoupe exactement avec aucune des dix catégories retenues par l'office fédéral de la statistique (OFS) pour établir ses statistiques des prix de la construction (cf. Newsletter n° 14 du mois de juin 2013, disponible sur www.bfs.admin.ch, sous-rubrique "05 Prix, prix de la construction") –, mais bien un fait technique pour lequel l'expertise eût

constitué le moyen de preuve le plus topique. Or, les époux Y_____ et Z_____ ont renoncé à l'administration de ce moyen de preuve en première instance et n'ont pu obtenir sa mise en œuvre en instance d'appel (cf., supra, consid. 1.2.2.2). Les conséquences juridiques de cet état de fait seront établies plus loin (cf., infra, consid. 6.3).

2.20 L'arrêt des travaux a laissé le bâtiment ouvert en de nombreux endroits, de sorte que celui-ci a subi une dégradation importante (all. 226 et 228 [admis]). La perte liée au vieillissement prématuré serait de 2 % par an, soit de 666 fr. 65 par mois (400'000 fr. x 2 % / 12 mois ; all. 229 s. [ignorés ou contestés]). Pour accréditer leurs prétentions, les conjoints Y_____ et Z_____ se sont prévalus de la pièce 46^{bis}, de l'audition de témoins, de l'interrogatoire des parties et de la mise en œuvre d'une expertise, à laquelle ils ont finalement renoncé. La pièce 46^{bis} correspond à un lot de clichés, pris à une date indéterminée – le bordereau des pièces ne renseignant pas davantage sur cet aspect –, si bien que ce moyen de preuve est impropre à établir l'ampleur chiffrée du vieillissement prématuré de l'immeuble. Celui-ci est d'ailleurs fonction de multiples facteurs, et doit être distingué de la décrépitude ordinaire, liée au simple écoulement du temps. Il s'agissait là d'une question hautement technique, pour laquelle le concours d'un spécialiste s'avérait indispensable. Or, comme évoqué ci-avant, les époux Y_____ et Z_____ ont renoncé à ce moyen de preuve.

2.21 Enfin, les prénommés ont exposé que l'arrêt des travaux n'avait pas permis de fermer entièrement la façade sud du bâtiment, que les panneaux de plâtre étaient restés dépourvus d'isolation, et que ces travaux devaient être refaits pour les montants de 5040 fr. et 3536 fr. 85, soit 8576 fr. 85 au total (all. 216 ss [ignorés ou contestés]). A l'appui de ces allégations, les époux Y_____ et Z_____ ont invoqué comme moyens de preuve le dépôt des pièces 45 (demande d'acompte du 11 juillet 2009 du menuisier DD_____, de 19'152 fr. 80, dont 5040 fr. pour la "fermeture paroi en fermacell® y compris lambourrage, isolation et étanchéité"), 46 (offre n° 18788 du 25 juin 2009 de EE_____ SA pour l'isolation, d'un montant de 3535 fr. 85) et 46^{bis} (cf. lot de photographies non datées), l'audition de témoins, l'interrogatoire des parties et l'expertise. Là encore, les seuls documents figurant au dossier ne permettent pas, s'agissant d'une question nécessitant des connaissances en matière de technique des constructions, d'apprécier tant l'existence du dommage que son ampleur (cf. nécessité de refaire, en tout ou partie, lesdits travaux d'isolation), et les conjoints Y_____ ont renoncé à la mise en œuvre de l'expertise initialement sollicitée, si bien qu'ils doivent en assumer les conséquences.

III. Considérant en droit

3. Sous l'angle juridique, les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que les décisions prises par l'assemblée générale, en l'absence des appelés, en vue

d'agir à l'encontre de ceux-ci en rétablissement de l'état antérieur et de les exclure de la communauté, étaient fondamentalement nulles (cf. appel, ch. 4.2, p. 30 ss). De leur point de vue, la convocation des appelés était inutile, dès lors qu'ils n'auraient pas pu participer à la prise de décision en raison du conflit d'intérêts. Par ailleurs, la sanction de la nullité – plutôt que de l'annulabilité – serait disproportionnée, les appelés n'ayant même pas pris la peine d'ouvrir action en annulation une fois les décisions connues (appel, p. 33). Les appelants remettent aussi en cause l'appréciation de la juridiction inférieure qui, après être partie du constat qu'"aucune décision en bonne et due forme" de l'assemblée des propriétaires au sujet des travaux de surélévation du toit ne figurait au dossier (cf. appel, ch. 4.3, p. 35 ss, spéc. p. 39), a retenu, en substance, que V_____ – également administrateur – avait manifesté son accord total avec le projet en signant les plans sans faire une quelconque référence à la nécessité d'une décision écrite, puis avait assisté au début des travaux et pris part à la séance du 9 juin 2009 en présence des entrepreneurs (jugement entrepris, consid. 6c, p. 35 s.).

3.1

3.1.1 La propriété par étages est une part de copropriété d'un immeuble qui confère à chaque propriétaire d'étage le droit exclusif d'utiliser et aménager intérieurement des parties déterminées d'un immeuble (art. 712a al. 1 CC). Alors que l'aménagement des parties du bâtiment à usage exclusif est régi par les dispositions du chapitre sur la propriété par étages (art. 712a al. 2 CC), la loi renvoie pour les travaux de construction concernant la chose commune aux règles de la copropriété (art. 647c ss CC ; ATF 136 III 321 consid. 2.1 ; arrêt 5C.246/2005 du 6 juin 2006 consid. 3). Ainsi, un propriétaire d'étage ne peut, de son propre chef, entreprendre des travaux de construction qui modifient les parties communes (ATF 130 III 450 consid. 1.2 ; arrêt 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 4.3.2), au rang desquelles figure notamment le toit (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2^e éd., 2008, n. 160 ad art. 712b CC ; Meier-Hayoz/Rey, *Commentaire bernois*, n. 15 ad art. 712b CC).

Le législateur distingue selon que les travaux sont "nécessaires" (art. 647c CC) – c'est-à-dire indispensables pour le maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose –, "utiles" (art. 647d CC) – soit se rapportant à des travaux de réparation ou de transformation qui, sans être nécessaires, sont destinés à augmenter la valeur de la chose ou son rendement –, ou, enfin, "somptuaires", en ce sens qu'il s'agit alors de travaux exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (Steinauer, *Les droits réels*, T. I [cité ci-après : Steinauer I], 5^e éd., 2012, p. 452 s., nos 1279 ss). Selon la doctrine, les travaux d'exhaussement d'un bâtiment constituent des travaux de construction utiles (Steinauer I, p. 453, no 1282, et la réf. à Liver, *Das Eigentum*, 1977, p. 97, n. 16 in fine ; cf. ég. Brunner/Wichtermann, *Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II*, 4^e éd., 2011, n. 4 ss ad art. 647d CC), qui peuvent être décidés à la double majorité des propriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC ; Steinauer I, p. 453, no 1283 ; Rey/Maetzke, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3^e éd., 2009, p. 84, no 322). Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires collectivement d'une part d'étages, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par des représentants (art. 712o al. 1 CC) : cette règle s'applique aussi bien pour les copropriétaires (ordinaires) que pour les propriétaires communs (Vouilloz, *Les*

attributions respectives des organes de la PPE, in *Hotelier/Foëx* [éd.], *La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques*, 2003, p. 45 ss, spéc. p. 67 ; *Bösch*, *Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II*, 4^e éd., 2011, n. 2 s. ad art. 712o CC). Selon la doctrine, une décision unanime est néanmoins exigée lorsque les travaux de surélévation conduisent à l'augmentation du nombre de parts d'étages (*Wermelinger*, n. 133 ad art. 712a CC). Il est utile de déterminer, dans la décision de la communauté, les modalités d'exécution des travaux de construction choisis. Il s'agit de déterminer qui fera exécuter les travaux adoptés (l'administrateur ou un propriétaire d'étage). Une fois prise, la décision de la communauté doit être exécutée. Pour ce faire, il peut être parfois nécessaire d'obtenir un permis de construire. La décision de la communauté relative aux travaux légitime l'administrateur ou le propriétaire d'unité d'étage mandaté pour exécuter les travaux et pour engager la procédure en vue de l'obtention du permis de construire. La signature de tous les propriétaires d'étages ne peut – selon une partie de la doctrine et de la jurisprudence – pas être une condition posée par le droit (public) cantonal, car cela reviendrait à accorder un droit de veto aux propriétaires d'étages minorisés (*Wermelinger*, n. 120-121 ad art. 712a CC et la réf., pour ce qui est de l'exigence des signatures sur le permis de construire, à l'arrêt publié in *RDAF* 1993, p. 127 ; contra *RVJ* 2003 52 consid. 4).

3.1.2 Si les propriétaires sont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les propriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC ; ATF 111 II 330 consid. 2 in fine ; arrêts 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.3, in *SJ* 2013 I p. 560 ss ; 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2.2; 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1, in *RNRF* 2004 p. 433 ss). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'article 647b al. 1 CC, doit être décidé à la majorité de tous les propriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les articles 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'article 712g al. 1 CC. Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (arrêt 5A_428/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2, in *RNRF* 2010 p. 297 ss; 5A_760/2011 précité consid. 4.3.3 ; cf. ég. *Wermelinger*, n. 150a ss ad art. 712a CC). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'article 648 al. 2 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 ; 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4 ; 130 III 450 consid. 4.3.3).

3.1.3 Selon l'article 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'article 75 CC. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. Les décisions absolument nulles sont ainsi celles qui vont à

l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (arrêt 5A_760/2011 précité consid. 3.2.3.1 ; Wermelinger, n. 205 ss ad art. 712m CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 146 ad art. 712m CC; Handschin/Wyttenbach, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, p. 45 ss, p. 78). Est par exemple nulle une décision excluant de manière générale un propriétaire d'étage du droit de vote, une décision modifiant la quote-part d'un propriétaire d'étage sans le consentement de celui-ci (arrêt 5A_760/2011 précité consid. 3.2.3.1 ; Wermelinger, n. 212 ad art. 712m CC; cf. ég. Handschin/Wyttenbach, op. cit., p. 78 s.), ou une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (Steinauer I, p. 466, no 1320, et la réf. à l'ATF 80 II 271 consid. 1a ; Vouilloz, op. cit., p. 69), en particulier lorsque la convocation n'a sciemment, et de manière fautive, pas été envoyée à son destinataire (PKG 1992 n° 20 p. 87 consid. 1e, spéc. p. 91 ss ; Wermelinger, n. 68 ad art. 712n CC).

3.1.4 Aux termes de l'article 712n CC, l'assemblée des propriétaires d'étages est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement (al. 1). Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le propriétaire qui assume la présidence (al. 2). L'article 712n CC ne constitue toutefois pas une règle exhaustive quant à la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages (arrêt 5A_760/2011 précité consid. 3.2.3.2). De la formulation de l'article 712m al. 1 ch. 4 CC ("approuver chaque année [...]") découle l'obligation de tenir au moins une assemblée des propriétaires d'étages par année (cf. assemblée ordinaire) (Wermelinger, n. 8 ad art. 712n CC). Par ailleurs, un cinquième des propriétaires d'étages peut également demander la convocation (cf. art. 64 al. 3 CC ; Bösch, n. 2 ad art. 712n CC). Bien que tout propriétaire d'étage doive recevoir une convocation à l'assemblée des propriétaires d'étages, une telle convocation n'a pas été jugée nécessaire dans les cas où le propriétaire d'étage ne peut pas participer à la prise de décision en raison d'un conflit d'intérêts. Cette renonciation à la convocation ne paraît toutefois pas recommandable selon certains auteurs et ne peut se justifier que si la présence du propriétaire d'étage concerné n'est pas nécessaire pour des questions de droits procéduraux (cf. droit d'être entendu ; Wermelinger, n. 48 ad art. 712n CC avec la réf. à l'arrêt cantonal publié in PKG 1992 n° 20 p. 87 consid. 1d, spéc. p. 90 s., et n. 149 ad art. 712m CC ; dans le même sens, Vouilloz, op. cit., p. 66 in fine et p. 67). Plus précisément, il ressort de l'arrêt grison cité par les auteurs prénommés que la possibilité d'influencer les résultats du vote peut déjà résulter de la simple présence du propriétaire concerné, et que ladite présence sert également à garantir à celui-ci son droit d'être entendu, en particulier en cas d'exclusion (PKG 1992 précité et la réf. à Riemer, Commentaire bernois, n. 18 ad art. 68 CC). Enfin, une assemblée tenue sans convocation n'est valable que si tous les propriétaires d'étages sont présents (cf. art. 701 et 884 CO par analogie ; Steinauer I, p. 462, no 1310 ; cf. ég. Jeanneret/Hari, Commentaire romand, Code civil I, 2009, n. 22 ad art. 64 CC [association]).

3.1.5 La décision de la communauté peut d'abord être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 506 consid. 3a ; Wermelinger, n. 121 ss ad art. 712m CC ; Meier-Hayoz/Rey, n. 61 ss ad art. 712m CC ; Bösch, n. 9 ad art. 712m CC)

et doit faire l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC), sous peine de nullité (ATF 127 III 506 consid. 3c et 3d ; arrêt 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.2). Le droit de la propriété par étages ne prévoit pas expressément la possibilité de prendre une décision écrite. Une telle possibilité découle toutefois de l'article 66 al. 2 CC (pour un exemple, cf. ATF 132 III 503 consid. 4.1) en application du renvoi de l'article 712m al. 2 CC. L'application de cette disposition est admise par la jurisprudence (cf. not. ATF 127 III 506 consid. 3a) et la doctrine (Meier-Hayoz/Rey, n. 118 ss ad art. 712m CC ; Rey/Maetzke, op. cit., p. 87, no 333 ; Vouilloz, op. cit., p. 53). La décision écrite suppose l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages : si un seul d'entre eux refuse de signer, la décision n'est pas prise valablement et il faut tenir une assemblée générale (Wermelinger, n. 125 ad art. 712m CC ; Rey/Maetzke, op. cit., p. 87, no 333). La décision écrite est adoptée au moment où la dernière signature nécessaire a été apposée sur le document écrit contenant la décision de la communauté (Wermelinger, n. 128 ad art. 712m CC ; cf. ég. Rey/Maetzke, p. 87, no 335).

3.2

3.2.1 A titre préalable, il convient de rappeler en l'espèce que, quoi qu'en pensent les appelants, les travaux prévus par les appelés n'entraînaient aucun changement d'affectation du point de vue interne. En effet, les unités d'étages n^{os} xxx et xxx sises au premier étage et notamment visées par les travaux de surélévation du toit dans son intégralité étaient déjà, en vertu de l'acte constitutif de la propriété par étages, destinées à accueillir des bureaux. L'aménagement d'une assemblée générale et d'un vote afin de décider d'un éventuel changement d'affectation – à l'unanimité – ne s'imposait donc pas (cf., supra, consid. 2.7).

Il a été arrêté, en fait, que les travaux projetés portaient notamment sur la surélévation de l'entier du toit (cf., supra, consid. 2.9 et 2.11), lequel constitue nécessairement une partie commune, comme le précise du reste l'acte constitutif de propriété par étages. Conformément à la doctrine et à la jurisprudence, de tels travaux doivent être qualifiés de travaux utiles au sens de l'article 647d CC, et doivent ainsi être adoptés à la double majorité de tous les propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Depuis l'inscription au registre foncier des appelés en tant que copropriétaires par moitié chacun des unités d'étages n^{os} xxx et xxx, en 2008, jusqu'à celle, intervenue le 18 juin 2009, des appelants X_____ et W_____ (cf., supra, consid. 2.12), la communauté n'était composée que de V_____ – disposant d'une voix et de 531/1000^{es} –, et des époux Y_____ et Z_____ – disposant d'une voix également (compte tenu de leur statut de copropriétaires par moitié des unités d'étages susmentionnées) et de 469/1000^{es}. La double majorité nécessitait ainsi obligatoirement l'accord de tous. Vu le nombre fort restreint de propriétaires d'étages, et l'absence d'aménagement d'une assemblée générale après l'arrivée en 2008, au sein de la communauté, des époux Y_____ et Z_____, les parties pouvaient se dispenser de tenir formellement une assemblée générale et prendre des décisions concernant la propriété par étages par écrit. L'absence de formalisme qui prévalait à cette époque au sein de la communauté est étayée par le fait que, quand bien même par la suite les appelés ont sollicité l'aménagement d'une assemblée générale, V_____, pourtant administrateur de la propriété par étages

et connaisseur des règles et usages en vigueur dans le domaine de la gestion immobilière, n'a en fait consenti qu'à la tenue, le 14 avril 2009, d'une rencontre informelle, au cours de laquelle lui-même n'a pas dressé de procès-verbal et où la question de la fixation des dates des assemblées ultérieures figurait à l'ordre du jour (cf., supra, consid. 2.9). C'est dans ce contexte que V_____ qui, comme on l'a vu, n'est pas un novice dans le domaine immobilier et ne voulait pas que le toit présente une "découpe irrégulière, inesthétique et surtout onéreuse" (cf., supra, consid. 2.6) a en pleine connaissance de cause cosigné le 14 janvier 2009, avec les appelés, les plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire, et a confirmé son accord dans le courrier qu'il a adressé le 10 février 2009 à la commune. Y_____ s'est par ailleurs vu confier le soin de faire exécuter les travaux, et a régulièrement communiqué à V_____ les offres des divers entrepreneurs. Aussi, la thèse de appelants selon laquelle les appelés ne disposaient d'aucune autorisation d'entreprendre les travaux, notamment de surélévation du toit dans son intégralité – quand bien même l'exécution était prévue en deux phases successives –, est privée de fondement, puisque la décision d'entreprendre les travaux a été valablement prise par écrit par la communauté, à l'unanimité (cf., supra, consid. 3.1.5).

3.2.2 Les appelants ont admis en procédure ne pas avoir, volontairement, convoqué les appelés aux assemblées générales de propriétaires d'étages, motif pris qu'en raison de l'existence de conflits d'intérêts les intéressés n'auraient de toute manière pas pu prendre part aux votes. A tort. En effet, même si les appelés n'étaient pas habilités à voter sur certains des objets portés à l'ordre du jour, singulièrement leur exclusion de la communauté, ils disposaient du droit de participer aux assemblées, ne serait-ce que pour faire valoir leur droit d'être entendus en relation avec les moyens invoqués à l'appui de la demande d'exclusion, et tenter d'infléchir, par leurs arguments, le vote les concernant. C'est ainsi dire que les décisions prises lors des assemblées générales tenues par les trois appelants V_____, X_____ et W_____, dès le 13 juin 2009, sans convocation préalable intentionnelle des appelés – et violant de ce fait leurs droits les plus élémentaires –, sont fondamentalement nulles, comme retenu à bon escient par la juridiction inférieure (cf., supra, consid. 3.1.3 s.). Est donc également nulle la décision soit-disant prise par la communauté d'intenter une action en cessation du trouble à l'encontre des appelés (cf., infra, consid. 4),

A relever encore que, le 13 juin 2009, les appelants X_____ et W_____, acquéreurs de quotes-parts de propriété (1/10^e et 2/10^{es}) sur l'unité d'étage n° xxx, n'étaient pas encore inscrits comme propriétaires au registre foncier, si bien qu'ils n'étaient de surcroît pas encore membres de la communauté et ne pouvaient valablement prendre part au vote (cf., infra, consid. 4.1.3).

4. Dans le prolongement de leur premier moyen, les appelants font grief à l'autorité inférieure d'avoir considéré en particulier que V_____ avait, par son attitude contradictoire (signature des plans, puis courrier de confirmation à la commune et participation à la séance du 9 juin 2009 avec les entrepreneurs, d'une part ; vente de quotes-parts de l'unité d'étage n° xxx à des hommes de paille après le refus des époux Y_____ et Z_____ de se porter acquéreurs de ce bien immobilier pour 100'000 fr., afin d'influencer ensuite les votes et tenue d'assemblées générales

auxquelles les appelés n'ont pas été convoqués, puis mise en œuvre de la présente procédure judiciaire, d'autre part ; cf. jugement entrepris, consid. 6c, p. 35 s.), commis un abus de droit au sens de l'article 2 CC, en prétendant ne pas avoir donné son "consentement pur et simple aux travaux", et qu'il était ainsi mal fondé à demander sur la base de l'article 679 CC la remise en l'état du bâtiment (cf. appel, ch. 4.3, p. 35 ss). Par ailleurs, même en partant de l'hypothèse où un abus de droit devait être retenu à charge de V_____, les appelants X_____ et W_____ disposaient de leur côté de la qualité pour agir à titre individuel (cf. appel, ch. 4.4, p. 43 ss).

4.1

4.1.1 Aux termes de l'article 679 al. 1 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts. Cette disposition s'applique (en tant que *lex specialis*), à l'exclusion de l'article 641 al. 2 CC, si l'atteinte au droit du demandeur n'est que la conséquence indirecte de l'exercice du droit de propriété sur un autre fonds (ATF 119 II 411 consid. 4b ; arrêt 5A_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 3.3.1 ; Steinauer, *Les droits réels*, T. II [cité ci-après : *Steinauer II*], 4^e éd., 2012, p. 254 s., no 1896). L'admission de l'action fondée sur l'article 679 al. 1 CC est subordonnée à la réalisation de trois conditions : un excès dans l'utilisation du fonds (1^o), une atteinte (actuelle ou menaçante) aux droits du voisin (2^o) et un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte (3^o ; *Steinauer II*, p. 261, no 1908 ; cf. ég. Rey/Strebel, *Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II*, 4^e éd., 2011, n. 8 ss ad art. 679 CC). Il va de soi que, si le voisin a donné son accord au comportement dommageable, la violation des règles de voisinage n'est pas illicite (*Steinauer II*, n. 1915, p. 263, no 1915 ; consentement du lésé en tant que motif justificatif, cf. arrêt 5C.137/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3, in *RNRF* 2006, p. 140). Les prétentions fondées sur l'article 679 CC – sanction générale des règles sur les rapports de voisinage – ne sont pour le surplus pas subordonnées à une faute du propriétaire à l'origine de l'atteinte. L'article 679 CC institue en effet une responsabilité causale ou objective (arrêt 5C.63/2004 du 9 juin 2004 consid. 3.1.1).

4.1.2 L'action en cessation de l'atteinte prévue par l'article 679 CC tend à la suppression de l'état de choses à l'origine de l'atteinte. Elle a ainsi pour objet la suppression de la cause de l'atteinte sur le fonds d'où elle provient, mais non la remise en l'état du fonds endommagé (ATF 111 II 24 consid. 2b ; 107 II 134 consid. 3 ; *Steinauer II*, p. 265, no 1920). Pour cette raison, l'action en cessation de l'atteinte prévue par l'article 679 CC est souvent doublée d'une action en dommages-intérêts, qui, elle, permet précisément de supprimer les conséquences des immissions sur le fonds endommagé (arrêt 5A_732/2008 précité consid. 3.3.1 in fine ; *Steinauer II*, p. 267, no 1928 ; Rey/Strebel, n. 15 ad art. 679 CC ; cf. ég. ATF 111 II 24 consid. 2b).

Il n'est pas nécessaire que le demandeur indique les mesures concrètes qu'il souhaite voir prises pour faire cesser l'atteinte (*Steinauer II*, p. 265, no 1922a). Dans le cadre de l'article 679 CC, le juge détermine quelles mesures s'imposent pour éviter des dommages futurs. Il doit apprécier librement les intérêts opposés, en évitant de créer une disproportion entre les avantages qui échoient aux propriétaires instants et les

charges imposées aux propriétaires responsables (ATF 111 II 429 consid. 15b). Ainsi, la jurisprudence exige un certain équilibre entre les charges et les avantages respectifs que les mesures engendrent pour les parties en cause (arrêt 5C.63/2004 précité consid. 3.2.1).

4.1.3 La communauté des propriétaires d'étages a la qualité pour agir dans les procédures touchant à l'usage et à l'administration des parties communes de l'immeuble, comme, par exemple, l'action en cessation du trouble ou en prévention de trouble de l'article 679 CC (Meyer-Hayoz/Rey, n. 92 s. ad art. 712I CC ; Wermelinger, n. 187 ad art. 712I CC). En particulier, elle dispose de l'action en cessation de trouble, lorsqu'un propriétaire ou un tiers, auquel un membre de la communauté a conféré un droit d'utilisation d'une partie commune, excède son droit (RVJ 2006 153 consid. 2a). L'appartenance du propriétaire d'étage à la communauté commence en règle générale, ipso jure, avec son inscription au registre foncier (art. 656 al. 1 CC). En revanche, si l'inscription ne produit qu'un effet déclaratif (par exemple en cas de succession ou de jugement ; cf. art. 656 al. 2 CC), l'appartenance à la communauté débute avec l'acquisition de la part d'étage (Wermelinger, n. 18 ad art. 712I CC).

Les propriétaires d'étages disposent également, à titre individuel, de la qualité pour agir ou pour défendre selon les circonstances (Wermelinger, n. 204 ss ad art. 712I CC ; Vouilloz, op. cit., p. 48). En outre, chaque propriétaire d'étage atteint par un trouble peut intenter l'action négatoire, même si les autres consentent au trouble (RVJ 2006 précitée consid. 2a in fine et les arrêts cités ; Wermelinger, n. 211 ad art. 712I CC).

4.1.4 A teneur de l'article 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Parmi d'autres cas, l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues. Le comportement de celui qui accepte d'abord de conclure une convention et qui, par la suite, en considération de règles impératives, excipe de l'invalidité de cette même convention, n'est cependant constitutif d'abus de droit que si des conditions particulières sont réalisées (ATF 133 III 61 consid. 4.1). S'agissant plus précisément du vice de forme, le Tribunal fédéral limite, en application des principes susmentionnés, les conséquences de la règle selon laquelle les contrats qui en sont affectés sont frappés de nullité : il refuse de prendre en considération la nullité et tient son invocation pour inadmissible lorsque celle-ci viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit manifeste. Le juge décide si cette condition est réalisée sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides (ATF 116 II 700 consid. 3b ; 115 II 331 consid. 5a ; arrêts 4C.175/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2, in RNR 2005 p. 129 ; 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2a, in SJ 2002 I p. 405). Développée en lien avec les ventes immobilières, cette jurisprudence s'est

généralisée (Hausheer/Aebi-Müller, Commentaire bernois, n. 288 ss ad art. 2 CC ; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 5.3.1).

L'interdiction de l'abus de droit régit non seulement le droit civil fédéral mais aussi le droit de procédure civile; cependant, en tant que celui-ci était édicté par les législateurs des cantons, l'interdiction de l'abus de droit appartenait aux règles du droit cantonal (ATF 83 II 345 consid. 2 ; cf. ég. ATF 132 I 249 consid. 5). Depuis le 1^{er} janvier 2011, l'article 52 CPC impose aux plaideurs de se conformer aux règles de la bonne foi ; dans le domaine de la procédure civile, la portée de cette nouvelle règle est identique à celle qu'avait auparavant l'article 2 al. 1 et 2 CC (arrêt 4A_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 6 ; Sutter-Somm/Chevalier, in Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 10 ad art. 52 CPC). Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 138 III 401 consid. 2.4.1 ; 135 III 162 consid. 3.3.1 ; 132 I 249 consid. 5 ; arrêt 4A_485/2012 précité consid. 7.1).

4.2

4.2.1 En l'espèce, il a été arrêté par la cour de céans que les appelés disposaient, depuis le 14 janvier 2009, de l'autorisation de la communauté en vue de notamment procéder à la surélévation de l'intégralité du toit (cf., supra, consid. 3.2.1). Il a également été retenu que V_____ a, en substance, signé les plans le 14 janvier 2009, manifestant par là son accord, qu'il a du reste confirmé dans son courrier aux autorités communales, puis s'est vu transmettre, par l'intermédiaire de Y_____, les offres des maîtres d'état pour les travaux projetés, et a pris part à la séance de chantier du 9 juin 2009, en prévision des travaux d'exhaussement du toit qui devaient débiter une semaine plus tard (i.e. le 16 juin 2009). A aucun moment jusqu'au 9 juin 2009 à tout le moins, V_____ n'a clairement manifesté son désaccord avec les travaux, qu'il savait porter sur le toit dans son intégralité, soit sur une partie commune ; il a par ailleurs encore vendu au couple Y_____ l'unité d'étage n° xxx le 30 avril 2009 (cf., supra, consid. 2.9). Se fondant sur ce qui précède, les derniers nommés ont, de bonne foi, pris les dispositions utiles en vue de réaliser les travaux, conformément à ce qui avait été prévu. Echaudé par le fait, principalement, que les appelés avaient en revanche refusé de lui acheter l'unité d'étage n° xxx pour un prix de l'ordre de 100'000 fr., V_____ est alors revenu sur ses engagements et a fait en sorte, en cédant par acte du 10 juin 2009 de petites quotes-parts (1/10^e et 2/10^{es}) de l'unité d'étage en question à deux de ses connaissances, qui ont reconnu n'avoir aucun intérêt personnel dans cette opération – si ce n'est "retourner l'ascenseur" à l'intéressé, avec lequel ils étaient en relation d'affaires de longue date –, de pouvoir disposer de la double majorité des voix en sus des millièmes lors des assemblées générales, qu'il a aménagées par la suite avec un zèle certain, et en ne convoquant sciemment jamais les appelés. En effet, avec l'arrivée de X_____ et W_____ dans la communauté, V_____ pouvait escompter obtenir deux voix sur trois (une voix pour l'unité d'étage n° xxx [propriété exclusive], une voix pour l'unité d'étage n° xxx [copropriété avec W_____ et X_____, et représentée par celui-ci ; cf. pièce 21], représentant au total 531/1000^{es}), la troisième voix au sein de la communauté étant celle des époux Y_____ et Z_____, en tant que copropriétaires par moitié des unités d'étages n^{os} xxx, xxx et xxx, pour au total 469/1000^{es}. Ce faisant,

l'appelant V _____ a détourné de son but l'institution de la vente immobilière de quotes-parts de l'unité d'étage n° xxx, supposée être également dans l'intérêt des acquéreurs, à la seule fin de s'assurer la double majorité au sein de la communauté, et de nuire au projet de transformation élaboré par les appelés (cf., supra, consid. 2.12.2). V _____ s'est par la suite prévalu de l'absence de décision formelle de la communauté, prise au cours d'une assemblée générale, concernant l'approbation des travaux de surélévation du toit notamment, lors même qu'en sa qualité d'administrateur, il n'avait jamais pris le soin d'aménager d'assemblée générale depuis l'entrée des appelés dans la communauté, en 2008, en dépit des demandes en ce sens des intéressés (cf. réunion du 14 avril 2009 notamment), et avait malgré tout cosigné les plans en janvier 2009, en vue de la mise à l'enquête publique. Aussi est-ce à juste titre que, dans ce contexte, le juge intimé a qualifié l'attitude de l'appelant d'abusives au sens de l'article 2 al. 2 CC, et refusé à l'intéressé le droit de demander la remise en état du fonds sur la base de l'article 679 CC. Vu l'accord préalable de la communauté, la condition d'un excès dans l'utilisation du fonds n'est en effet pas remplie.

4.2.2 X _____ et W _____ ayant agi de concert avec V _____, et étant conscients lors de l'achat des quotes-parts de l'unité d'étage n° xxx que les travaux de surélévation avaient été autorisés, quand bien même le dernier nommé avait changé d'avis (cf., supra, consid. 2.12.1), ils ne peuvent pas davantage se prévaloir de leur qualité de propriétaires d'étages, reconnue le 18 juin 2009 au moment de l'inscription au registre foncier, pour remettre en cause l'autorisation valablement donnée six mois plus tôt, à peine de commettre à leur tour un abus de droit.

Quant à la communauté elle-même, qui peut le cas échéant disposer de la qualité pour agir en cessation du trouble portant sur des parties communes (cf., supra, consid. 4.1.3), il a été relevé qu'aucune décision valable concernant la mise en œuvre de la procédure judiciaire à l'encontre des époux Y _____ et Z _____ n'avait été prise, si bien que le sort de son action est également scellé.

En résumé, l'autorité de première instance n'a pas faussement appliqué l'article 679 CC en retenant que l'existence d'un trouble n'était pas avérée et en rejetant subséquemment l'action en cessation de celui-ci.

5. Les appelants reprochent au premier juge d'avoir violé l'article 649b CC en ne prononçant pas l'exclusion des appelés de la communauté. Selon eux, ces derniers, en entreprenant des travaux alors même qu'aucune décision formelle de l'assemblée ne les y autorisait, ont gravement enfreint leurs obligations envers la communauté et doivent, partant, en être exclus. S'ajoutent à cela les comportements contraires à la vie en communauté des appelés, tels que décrits dans la "liste de griefs" actualisée, jointe au mémoire d'appel, qui, d'après les appelants, justifie également l'exclusion des époux concernés (cf. appel, ch. 4.5, p. 45 ss, spéc. p. 47).

5.1 Selon l'article 649b CC, le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il

a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

5.1.1 Cette disposition s'applique également à la propriété par étages au sens des articles 712a ss CC (ATF 137 III 534 consid. 2.1 ; 113 II 15 consid. 2 ; arrêt 5A_577/2008 du 23 octobre 2008 consid. 2.2, in DC 2009, p. 59). L'exclusion ne peut être prononcée que si le propriétaire d'étage a enfreint les obligations découlant de la copropriété (1°) – une faute n'étant pas exigée à cet égard (Meier-Hayoz/Rey, n. 14 ad art. 649b CC) –, et si cette violation présente une gravité particulière (2° ; Steinauer I, p. 408, no 1164). La violation doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement imposer aux autres propriétaires d'étages la continuation de la communauté dans de telles conditions (Steinauer I, p. 408, no 1166). Font partie des obligations centrales d'un propriétaire d'étage le respect de la propriété et celui des autres membres de la communauté (Meier-Hayoz/Rey, n. 9 ad art. 649b CC ; Brunner/Wichtermann, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 4^e éd., 2011, n. 10 ad art. 649b CC). Un comportement querelleur, violent ou trompeur d'un propriétaire peut rendre la vie en commun suffisamment insupportable pour constituer un motif d'exclusion (arrêt 5C.33/2002 du 12 avril 2002 consid. 3b ; ATF 113 II 15 consid. 3 ; RVJ 2000 264 consid. 5a). Il peut y avoir violation d'une obligation même si le comportement d'un propriétaire d'étage est autorisé par la police des constructions (Wermelinger, n. 207 ad art. 712a CC et la réf. à l'arrêt publié in RNRF 2001, p. 56). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si une violation grave, mais isolée, peut justifier une exclusion (arrêt 5C.33/2002 précité consid. 3b ; Steinauer I, p. 409, no 1166a). Une partie de la doctrine se prononce pour cette possibilité, pour peu que la violation rende son auteur insupportable au reste de la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, n. 209 ad art. 712a CC ; Strittmatter, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften: Mit- und Stockwerkeigentümergeinschaft, Kollektiv-, Kommandit- und einfache Gesellschaft, Erbgemeinschaft und Gemeinderschaft, thèse Zurich 2002, p. 42 ss ; contra apparemment Brunner/Wichtermann, avec réf. à la RVJ 2000 précitée consid. 5b ["Dieses Vorgehen war aber einmalig ..."]). Dès lors qu'il s'agit d'une mesure de dernier recours (ultima ratio ; cf. ATF 113 II 15 précité), les autres propriétaires d'étages doivent, dans le cadre de ce qui peut leur être imposé, d'abord essayer de trouver d'autres solutions au conflit, par exemple en demandant à l'administrateur ou à un professionnel (avocat, architecte, etc.) de jouer un rôle de médiateur (Wermelinger, n. 209a ad art. 712a CC ; cf. ég. Brunner/Wichtermann, n. 18 ad art. 649b CC).

5.1.2 Sous l'angle procédural, l'article 649b al. 2 CC prescrit que, dans les cas où la communauté comprend plus de deux propriétaires d'étages, la décision d'ouvrir action en exclusion doit être prise, sauf convention contraire, à la majorité de tous les propriétaires, non compris le(s) défendeur(s) (Steinauer I, p. 409 s., nos 1168 s. ; Brunner/Wichtermann, n. 20 ad art. 649b CC). Une fois la décision de la communauté prise, il appartient au propriétaire d'étage lésé d'intenter action (Wermelinger, n. 215 ad art. 712a CC), à l'exclusion de la communauté en tant que telle (Meier-Hayoz/Rey, n. 22 ad art. 649b CC ; Strittmatter, op. cit., p. 93). Toutefois, un membre de la communauté des propriétaires d'étages, qui a lui-même grossièrement violé les règles

juridiques et morales du rapport communautaire, ne peut pas faire valoir que l'on ne saurait exiger de lui la continuation de la communauté avec un autre membre qui a également violé les règles de la communauté (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1 ; Strittmatter, op. cit., p. 27).

5.2 Dans le cas particulier, les appelants partent de la prémisse erronée selon laquelle les appelés ont entrepris des travaux sans y avoir été préalablement autorisés par la communauté. Or, tel n'est pas le cas pour les motifs exposés par la cour de céans au considérant 2.11, auquel il convient de se référer. Il ne peut ainsi être reproché aux appelés d'avoir manqué aux règles de la propriété par étages en ayant débuté les travaux de surélévation du toit, car ils avaient bien été habilités à le faire, en dépit du revirement ultérieur de V_____. Par ailleurs, la commune a confirmé, dans son courrier du 22 juin 2009 (cf., supra, consid. 2.14), que les travaux initiés correspondaient à ceux autorisés d'après l'autorisation de construire et les plans contresignés par V_____. Il n'apparaît ainsi pas que les appelés aient, en violation des droits des membres de la communauté, outrepassé les conditions posées par le permis de construire.

Tout au plus pourrait-on faire grief aux appelés de ne pas avoir arrêté immédiatement les travaux à réception de l'ordonnance du juge du district de C_____ envoyée le 19 juin 2009, mais il a été circonscrit en fait que les premiers nommés avaient reçu l'assurance du magistrat, par téléphone, puis dans la décision statuant sur la requête en exécution, de pouvoir terminer les travaux de sécurisation nécessaires avant d'arrêter le chantier (cf., supra, consid. 2.14). Le comportement en question trouve donc une justification et ne dénote aucune volonté d'outrepasser les règles de la vie en communauté. Même dans l'hypothèse inverse, il ne s'agirait que d'un manquement ponctuel, dont la gravité serait insuffisante pour justifier, sous l'angle de la proportionnalité, l'exclusion des deux intéressés.

C'est ici le lieu de rappeler que, sous un angle procédural, la décision prise à l'unanimité le 5 août 2009 par les appelants V_____, X_____ et W_____ d'exclure les appelés de la communauté est nulle, pour les motifs déjà exposés au consid. 3.2.2, auquel il est renvoyé (cf. absence intentionnelle de convocation des appelés). Quant à la "liste de griefs" actualisée déposée par les appelants en instance d'appel, elle ne s'appuie sur aucun fait allégué régulièrement et en temps utile, si bien qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte (cf., supra, consid. 1.2.2.1).

Enfin, et en tout état de cause, le propre comportement des trois appelants V_____, X_____ et W_____ – la communauté en tant que telle ne disposant, pour sa part, pas de la qualité pour agir en exclusion à l'encontre d'un de ses membres (cf., supra, consid. 5.1.2) –, a été qualifié d'abusif et de contraire aux règles de la communauté (cf. absence volontaire de convocation des appelés aux assemblées générales), si bien que les intéressés ne peuvent se prévaloir de l'application de l'article 649b CC.

Il suit de là que la première autorité est, à juste titre, parvenue à la conclusion que les conditions de l'exclusion de la communauté, au sens de l'article 649b CC, n'étaient pas réalisées.

6. Les appelants s'en prennent enfin aux prétentions reconventionnelles des appelés, telles qu'elles ont été partiellement admises en première instance (cf. appel, ch. 4.6, p. 48 ss). Selon eux, en tant qu'elle était fondée sur l'article 296 CPC/VS, la demande reconventionnelle était périmée, dans la mesure où les appelés n'ont pas ouvert action dans les jours qui ont suivi le dépôt des sûretés. Par ailleurs, ils reprochent à la juridiction inférieure de ne pas s'être attardée sur la condition de l'illicéité prévue par l'article 41 CO en tant que chef de responsabilité – le seul fait que la demande au fond ait échoué étant insuffisant –, d'avoir omis de s'assurer du lien de causalité entre le comportement reproché et le dommage, et enfin d'avoir faussement tenu celui-ci pour établi (appel, ch. 4.6, spéc. p. 49).

De leur côté, les appelés, dans leur appel joint, font grief à la juge intimée de ne pas avoir donné droit à leurs conclusions reconventionnelles portant sur les travaux à refaire en raison de l'absence d'isolation (8576 fr. 85), de ne pas avoir tenu compte du dommage subi en raison de la perte de la subvention Minergie (17'760 fr.), du renchérissement du coût des travaux devant encore être exécutés (250 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2009), du vieillissement prématuré du bâtiment (666 fr. 65 par mois dès le 1^{er} septembre 2009) et, enfin, de la perte locative en relation avec le bail conclu avec L_____ Sàrl de 3500 fr. dès le 1^{er} septembre 2009 jusqu'au 30 septembre 2010, puis de 2500 fr. dès le 1^{er} octobre 2010, en lieu et place des 2500 fr. admis en première instance depuis le 1^{er} janvier 2011 (cf. appel joint, ch. IV, p. 53 ss).

6.1

6.1.1 Aux termes de l'article 296 CPC/VS, l'instant répond du dommage consécutif à une mesure provisionnelle prise en raison d'une prétention qui s'avère infondée ou non exigible. Le juge peut réduire les dommages-intérêts ou ne pas en allouer si le demandeur prouve n'avoir commis aucune faute. Les articles 42 à 44 CO s'appliquent par analogie (al. 1). Le droit à des dommages-intérêts se prescrit par un an dès l'entrée en force du jugement concernant la prétention à l'origine de la mesure provisionnelle, respectivement dès l'expiration du délai fixé pour ouvrir action sur le fond lorsque celle-ci n'a pas été intentée (al. 2). Si une sûreté a été fournie, le juge fixe un délai pour ouvrir action en dommages-intérêts avec avis comminatoire de la libération de la sûreté en cas d'inexécution (al. 3).

Le délai de prescription d'un an prévu par l'article 296 al. 2 CPC/VS s'appuie sur celui de l'article 60 CO, mais le point de départ pour son calcul est différent (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 1997, n. 7 ad § 230 ZPO/ZH, ayant servi de source d'inspiration pour l'article 296 CPC/VS). Le délai peut être fixé par le juge des mesures provisionnelles ou par le juge du fond lors de la liquidation du procès fondant la prétention. La partie adverse dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles n'a naturellement pas besoin d'attendre la fixation de ce délai ; dans tous les cas, elle peut faire valoir ses prétentions en

dommages-intérêts par la voie reconventionnelle dans le cadre du procès au fond, pour autant que l'évaluation du montant du dommage soit déjà possible (Frank/Sträuli/Messmer, n. 7 in fine ad § 230 ZPO/ZH et la réf. à l'arrêt publié in ZR 64, n° 159).

Sur le fond, la prétention en dommages-intérêts prévue par l'article 296 CPC/VS repose sur une responsabilité causale, en laissant la possibilité au défendeur d'apporter la preuve libératoire de l'absence de faute (Ducrot, *Le droit privé judiciaire valaisan*, Martigny 2000, p. 432 ; Frank/Sträuli/Messmer, n. 1 ad § 230 ZPO/ZH). Le simple fait que la demande a été rejetée ne permet pas d'établir l'illicéité : celle-ci ne peut être admise qu'en cas d'abus de droit manifeste notamment (Ducrot, loc. cit. ; Frank/Sträuli/Messmer, n. 3 ad § 230 ZPO/ZH).

6.1.2 Dans le cas particulier, le juge du district a, par décision rendue le 22 juillet 2009 – mais expédiée le 24 du même mois, soit pendant les fêtes judiciaires (du 15 juillet au 15 août ; cf. art. 95 let. c CPC/VS) –, admis la requête de mesures provisionnelles déposée par les appelants et fixé à ceux-ci un délai de dix jours pour, d'une part, ouvrir action sur le fond sous peine de caducité des mesures et, d'autre part, verser 30'000 fr. à titre de sûretés. Le 21 août 2009, les appelants se sont exécutés en déposant, d'une part, leur mémoire-demande et, d'autre part, les sûretés requises sous la forme d'une cédule hypothécaire au porteur remise en nantissement (C2 09 158, p. 123 ss et p. 131 [déclaration de nantissement]). Le titre hypothécaire en question a, consécutivement à une décision rendue sur pourvoi en nullité par le Tribunal cantonal le 30 juin 2009 (TCV C3 10 40 [p. 225 ss]), été considéré comme constituant une garantie suffisante pour les frais et dépens dans le cadre de la procédure au fond (cf. art. 265 al. 2 let. b CPC/VS), et a servi de ce fait ès qualités conformément à l'ordonnance du 6 septembre 2010 du juge de district (p. 382-384). Il est en revanche constant que ce magistrat, alors en charge de la procédure de mesures provisionnelles, n'a pas, à réception des sûretés le 21 août 2009, fixé aux intimés dans la cause provisionnelle un délai pour ouvrir action au fond. Cette omission est toutefois d'autant plus compréhensible que, le 21 août 2009, coïncide avec la date du dépôt par les instants du mémoire-demande, afin de valider les mesures provisionnelles, et que les intimés pouvaient faire valoir des prétentions en dommages-intérêts dans leur mémoire-réponse, à titre reconventionnel (cf. art. 130 al. 1 let. g CPC/VS), ce qu'ils ont précisément fait. En outre, aucune des parties – pourtant assistées d'un mandataire professionnel – n'a réagi à l'absence de fixation, aux intimés dans le cadre de la procédure provisionnelle, d'un délai judiciaire pour agir au fond, à peine de libération des sûretés.

Dans ce contexte, et en tenant également compte du fait que l'omission du tribunal de première instance n'était pas reconnaissable par la partie concernée, si bien qu'elle n'en a pas à pâtir en application du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst. féd. ; cf. ATF 135 III 374 ss), on ne peut considérer que la demande reconventionnelle des appelés est périmée. La critique des appelants sur ce point tombe donc à faux.

Pour le surplus, comme les conditions d'application de l'article 296 CPC/VS se recoupent, sous réserve de celle de la faute, avec celles de l'article 41 CO, elles seront analysées ci-après (cf., infra, consid. 6.2).

6.2 La responsabilité – délictuelle ou extracontractuelle – instituée par l'article 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement quatre conditions, à savoir un acte illicite (1°), une faute de l'auteur (2°), un dommage (3°) et un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte fautif et le dommage (4° ; ATF 132 III 122 consid. 4.1 ; arrêts 4A_594/2009 du 27 juillet 2010 consid. 3.2 ; 4C.77/2001 du 12 septembre 2001 consid. 2, non publié sur ce point aux ATF 127 III 496 mais paru in SJ 2002 I p. 9 ss ; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 6 ad art. 41 CO). Le juge est parfaitement libre de contrôler la réalisation de ces conditions dans l'ordre qu'il estime opportun (arrêt 4A_185/2007 du 20 septembre 2007 consid. 7).

6.2.1 Pour que le lésé puisse invoquer la responsabilité délictuelle (ou aquilienne), il faut, d'abord, que l'auteur du dommage ait agi de manière illicite (art. 41 al. 1 CO). La jurisprudence du Tribunal fédéral a consacré la théorie objective de l'illicéité. Dans cette conception, lorsqu'il est exclusivement question d'un dommage purement économique, l'illicéité doit résulter de la violation d'une norme de comportement ("Schutznorm") destinée à protéger le lésé dans les droits atteints par l'acte incriminé ("Verhaltensunrecht"). De telles normes peuvent résulter de l'ensemble de l'ordre juridique suisse, qu'il s'agisse du droit privé, administratif ou pénal ; peu importe qu'elles soient écrites ou non écrites, de droit fédéral ou de droit cantonal (sur tous ces points, cf. ATF 133 III 323 consid. 5.1 ; arrêt 4A_653/2010 du 24 juin 2011 consid. 3.1 ; cf. ég. Chappuis, Quelques dommages dits irréparables, réflexions sur la théorie de la différence et la notion de patrimoine, in SJ 2010 II 165 ss, spéc. p. 176, nos 34 s.).

D'une manière générale, si le dommage causé dans l'exercice d'un droit n'oblige pas à réparation, commet, en revanche, un acte illicite le plaideur qui adopte, au cours du procès, une attitude malveillante ou contraire aux règles de la bonne foi (ATF 117 II 394 consid. 4 in fine), en particulier celui qui viole consciemment son devoir de dire la vérité (Casanova, Die Haftung der Parteien für prozessuales Verhalten [cité ci-après: thèse], thèse Fribourg 1982, p. 121 ss). Peu importe que ce comportement tombe ou non sous le coup de la loi pénale (art. 306 CP ; Casanova, thèse, p. 131 ; arrêts 4C.77/2001 précité consid. 2a/aa ; 4A_218/2012 du 24 juillet 2012 consid. 3.2).

Lorsqu'une mesure de protection – ou conservatoire, par opposition aux mesures de réglementation comme celles existant en droit de la famille (sur ces distinctions, cf. Bohnet, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ss ad art. 262 CPC) – est révoquée ou infirmée par le jugement final, le rétablissement – fictif – de l'état antérieur peut être obtenu au moyen d'une action en dommages-intérêts, qui, en cas de succès, est garantie, dans la règle, par le dépôt d'une caution (ou sûretés). Il n'est pas nécessaire, pour cela, que la mesure conservatoire ordonnée ait été formellement annulée au préalable à la suite d'une demande de révision émanant de la partie qui s'était opposée en vain à cette mesure (cf. ATF 93 II 171 consid. 9 ; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4C.77/2001 précité consid. 3b/bb, publié sur ce point aux ATF 127 III 496).

6.2.2 La faute est définie comme un manquement de la volonté au devoir imposé par l'ordre juridique, et peut revêtir la forme d'une faute intentionnelle ou d'une négligence (Werro, n. 56 ad art. 41 CO ; cf. ég. Honsell, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, 3^e éd., 2000, no 2-4 ad § 6, p. 63). A cet égard, le fait pour une personne d'exercer un droit de procédure ne peut en principe entraîner la responsabilité civile de son auteur que s'il a agi par dol ou négligence grave (ATF 112 II 32 consid. 2a).

6.2.3 Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit ; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait que le juge doit trancher selon la règle de la vraisemblance prépondérante (sur cette notion, cf. ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; 132 III 715 consid. 3.1 ; 130 III 321 consid. 3.2). En pareil cas, l'allègement de la preuve se justifie par le fait que, en raison de la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée de celui qui en supporte le fardeau (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Pour fonder une responsabilité résultant d'un comportement abusif adopté en procédure, ce lien de causalité doit également être nécessairement établi (arrêt 4A_218/2012 précité consid. 3.3 ; Casanova, thèse, p. 72 s.). Toujours sous l'angle du lien de causalité, il est dans l'ordre des choses qu'une autorité judiciaire, induite en erreur par une partie, rende des décisions fondées sur des prémisses erronées (arrêt 4C.77/2001 précité consid. 2d/bb et la réf.).

6.2.4 La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO ; ATF 87 II 290 consid. 4a) : consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable – ou la violation du contrat – ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; 132 III 359 consid. 4 ; 132 III 321 consid. 2.2.1 ; arrêt 4A_282/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3, in SJ 2010 I p. 507 ; Chappuis, op. cit., p. 179, no 45).

Le gain manqué consiste précisément en la non-augmentation de la fortune nette, et peut provenir d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (Werro, n. 12 ad art. 41 CO). Dans le domaine contractuel, plus particulièrement en matière de contrat d'entreprise, constitue par exemple un gain manqué la perte locative, consécutive à l'impossibilité de disposer de l'ouvrage durant une certaine période (arrêt 4C.297/2003 du 20 février 2004 consid. 2.2 ; cf. ég. Gauch, *Der Werkvertrag*, 5^e éd., 2011, nos 1870 ss ; ATF 126 III 388 consid. 9c).

A titre comparatif, jurisprudence et doctrine retiennent que le préjudice causé par l'opposition injustifiée à un projet de construction correspond à celui qui se produit entre le jour du dépôt de la demande d'autorisation de construire et celui du début des travaux (dommage intermédiaire ou "Verzögerungsschaden" ; RVJ 1984 225 consid. 5b ; Casanova, La réparation du préjudice causé par l'opposition injustifiée à un projet de construction [cité ci-après : La réparation], in DC 1986 p. 75 ss, spéc. p. 77) et

comprend généralement les postes suivants : augmentation des coûts de construction, frais supplémentaires de capitaux (intérêts), perte de loyers, frais pour objet de remplacement, etc. (Lustenberger, *Missbräuchliche Einsprachen – Möglichkeiten und Grenzen der Sanktionierung*, in DC 2006, p. 36 ; Casanova, *La réparation*, loc. cit.).

6.2.5 Le moment déterminant pour le calcul du dommage est en principe celui du jugement de la dernière instance cantonale auprès de laquelle des nouveaux faits peuvent encore être apportés et pris en compte (Werro, n. 14 ad art. 41 CO ; Chappuis, *Le moment du dommage*, Thèse Fribourg 2007 [cité ci-après: Chappuis, Thèse], p. 75 s., no 157 ; Ott/Tenchio-Kuzmic, *Der massgebende Zeitpunkt der Schadenberechnung im Delikts- und Vertragsrecht*, in RDS 1998 I p. 185 ss, spéc. p. 186 ; cf. ég. ATF 99 II 214 consid. 3a; arrêt 4A_481/2009 du 26 janvier 2010 consid. 4.2.1). Le calcul du dommage au moment du jugement a pour conséquence qu'on ne doit en principe prendre en compte que le dommage "actuel" (Werro, n. 16 ad art. 41 CO), au sens de "contemporain" (Chappuis, Thèse, p. 74, no 154 ; [...] *der Lage wie sie jetzt ist*, cf. Brehm, *Commentaire bernois*, n. 70b ad art, 41 CO). Il est toutefois admis que l'on peut tenir compte, d'une manière générale, du dommage futur lorsque le montant du préjudice est insuffisamment déterminable au moment du jugement : l'article 42 al. 2 CO constitue alors la base légale qui permet la prise en compte du dommage futur (Oftringer/Stark, *Schweizerisches Haftpflichtrecht, Allgemeiner Teil, T. I*, 5^e éd., 1995, n. 31 ad § 6). Il est en effet dans la logique du système que le juge puisse statuer non seulement sur la part qui n'est pas déterminable du dommage actuel – pour des difficultés de preuve quant aux éléments du dommage par exemple (cf. perte sur le chiffre d'affaires notamment, cf. Oftringer/Stark, n. 13 ad § 2, et n. 31 ad § 6) –, mais également sur la partie qui ne peut être établie parce qu'elle dépend de faits qui surviendront postérieurement à la décision. Le dommage futur doit cependant être prévisible (Chappuis, *Le moment de la fixation du dommage*, in Werro [éd.], *Le temps dans la responsabilité civile, Colloque du droit de la responsabilité civile 2005*, 2007, p. 7 ; cf. ég. Werro, n. 18 ad art. 42 CO). Sauf le cas exceptionnel de l'article 46 al. 2 CO ("dommages-intérêts en cas de lésions corporelles"), qui autorise une révision du jugement, la décision judiciaire n'évoluera pas après son prononcé. Elle est définitive et immuable. Au contraire, les effets dommageables peuvent s'inscrire souvent dans la durée : ils se créent, évoluent, prennent fin ou perdurent (Chappuis, Thèse, p. 146, no 309). La décision d'indemnisation devra donc prendre en compte ce mouvement, qu'il soit intervenu entre l'acte dommageable et le jugement, qu'il soit encore en cours ou à venir. Elle devra ainsi déterminer quels effets elle accorde aux événements intervenus depuis le fait générateur de responsabilité (par exemple, l'évolution de la valeur du bien lésé ; cf. ATF 109 II 474 consid. 3) ou aux événements qui ne se produiront pas dans le futur, par exemple parce que le lésé ne pourra pas exécuter, ou n'exécuter qu'imparfaitement, des contrats qu'il avait conclus (Chappuis, Thèse, p. 146 s., no 310, et la réf. à l'arrêt 5C.117/2005 du 16 août 2005, in SJ 2006 I p. 397 ss).

6.3 En l'espèce, il a été circonscrit en fait que V _____ – auquel se sont associés ultérieurement X _____ et W _____ –, a, contrairement à la réalité, sciemment affirmé dans la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, puis dans le cadre du procès au fond, ne jamais avoir donné d'accord aux travaux de surélévation du toit dans son intégralité (cf., supra, consid. 2.11 et 2.12). Semblable

comportement a été qualifié comme étant contraire à l'article 2 CC – tout comme à l'article 62 al. 1 CPC/VS imposant à toutes les personnes participant au procès de procéder "selon les règles de la bonne foi en vue de faciliter la recherche de la vérité" – , et mérite donc le qualificatif d'illicite. L'appelant V_____, auquel se sont ralliés X_____ et W_____, a agi dolosivement, revenant sur son engagement initial parce que les époux Y_____ et Z_____ n'ont ultérieurement pas voulu acquérir l'unité d'étage n° xxx. La condition de la faute est donc remplie. Par ailleurs, force est d'admettre que le comportement incriminé a été la cause adéquate des dommages subséquents résultant directement des mesures provisionnelles fondées sur un état de fait erroné, dommages consistant notamment en des pertes locatives (perte de gain). Enfin, dès lors que la mesure provisionnelle à la base des préjudices encourus par les appelés consiste en une mesure conservatoire, en ce sens qu'elle interdisait la poursuite des travaux jusqu'à droit connu sur l'action au fond, elle n'avait nul besoin de faire l'objet d'une demande de révision de la part des intéressés.

Partant, les conditions d'exercice de l'action en dommages-intérêts sont donc réunies, tant au regard de l'article 41 CO que de l'article 296 CPC/VS.

6.3.1 Il convient à ce stade d'examiner plus en détail les postes des dommages invoqués par les appelés et demandeurs en reconvention.

Pour ce qui est des pertes locatives, il a été circonscrit en fait (cf. supra, consid. 2.17) que, en raison d'incohérences concernant la taille des surfaces louées, il ne pouvait être tenu directement compte des données résultant des contrats venus à chef avec Q_____ SA (2000 fr. de loyer mensuel) et avec L_____ Sàrl (3500 fr. de loyer [1^{er} contrat, pour 280 m² répartis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage], sous déduction de 1000 fr. [loyer en vertu du 2nd contrat pour 80 m² uniquement au rez-de-chaussée], soit 2500 fr.), pour retenir, comme l'a opéré la juridiction inférieure, une perte locative mensuelle de 2000 fr. en relation avec la première société et de 2500 fr. en relation avec la seconde. Au contraire, il a été arrêté en fait qu'en raison de l'interruption indue – et donc illicite – des travaux depuis le mois de juin 2009, les appelés n'avaient pu remettre à bail les 185 m² situés au 1^{er} étage (dont 50 m² pour la mezzanine) au prix de 150 fr. le m² / an. La perte locative, en lien de causalité avec le blocage des travaux obtenu indûment par les appelants V_____, X_____ et W_____, se monte ainsi à 2312 fr. 50 par mois ($(185 \text{ m}^2 \times 150 \text{ fr./m}^2) / 12 \text{ mois}$), et non à 2000 fr. et 2500 fr. par mois, comme retenu en première instance.

Pour le surplus, il n'est pas disputé que les travaux interrompus en juin 2009 auraient dû, selon la planification de l'époque, être achevés au début septembre 2009, mois au cours duquel le contrat signé avec Q_____ Construction Sàrl aurait dû débuter, avec l'obligation correspondante de verser mensuellement le montant du loyer. Les appelés ont du reste conclu à ce que les appelants soient condamnés à leur verser les sommes dues à titre de perte locative le premier de chaque mois, la première fois le 1^{er} septembre 2009, et ce "jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation". La première juge y a donné droit, intégrant dans son dispositif (cf. ch. 2) que les montants à titre de perte locative étaient dus "jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation approuvés (cf. date du procès-verbal de réception des travaux au

sens des art. 157 ss de la norme SIA 118)". S'il est certes exact que la perte locative constitue un dommage qui se perpétue, de mois en mois, jusqu'à la finalisation des travaux, nécessairement postérieure à l'entrée en force du présent jugement si bien que l'on se trouve de ce point de vue en présence d'un dommage futur, la juridiction de 1^{ère} instance ne pouvait fixer un terme à l'obligation de payer dépendant de la diligence, et donc du bon vouloir, des lésés. Il en va d'autant plus ainsi qu'au vu de la planification des travaux prévue en 2009 (de juin inclusivement [époque de l'interruption des travaux] à fin août, soit 3 mois), la durée prévisible des travaux à terminer résulte du dossier, est donc déterminable et doit à ce titre être prise en compte (cf., supra, consid. 6.2.5).

En résumé, les appelants V_____, X_____ et W_____ doivent être condamnés, solidairement entre eux (cf. art. 50 al. 1 CO), à payer aux appelés, créanciers communs du fait que l'acquisition comme copropriétaires des unités d'étages n^{os}xxx et xxx visait à fournir des locaux à des sociétés (cf., supra, consid. 2.3 ; arrêt 4C.421/2006 du 4 avril 2007 consid. 7.2 et les réf.), 2312 fr. 50 par mois, avec effet au 1^{er} septembre 2009 et intérêt compensatoire au taux de 5 % (cf. art. 73 al. 1 CO par analogie) dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'au début du 3^{ème} mois inclusivement suivant l'entrée en force du présent jugement. L'appel des défendeurs doit être partiellement accueilli, et le jugement de première instance réformé en conséquence.

6.3.2 Les appelés ont réclamé paiement mensuel, avec effet au 1^{er} septembre 2009, de 916 fr. 65, dont 250 fr. en raison du coût lié au renchérissement des travaux et 666 fr. 65 pour la perte liée au vieillissement prématuré du bâtiment non achevé. Pour les motifs exposés aux considérant 2.19 et 2.20, auxquels il est renvoyé, les appelés, qui ont renoncé à la mise en œuvre de l'expertise initialement requise sur ces aspects qui ne constituent par ailleurs nullement des faits notoires dont le juge peut tenir compte sans allégations correspondantes (sur cette notion, cf. art. 66 al. 4 let. a CPC/VS et ATF 135 III 88 consid. 4.1), n'ont toutefois pas établi l'ampleur de ces postes du dommage (art. 8 CC). A juste titre, la juridiction inférieure a donc débouté les appelés de leurs conclusions correspondantes, ce qu'il y a lieu d'entériner en instance d'appel.

6.3.3 Enfin, les appelés ont conclu à la condamnation des appelants à leur verser 8576 fr. 85 (5040 fr. + 3536 fr. 85), supposés correspondre aux frais de réfection des plaques de plâtre qui, en raison de l'interruption des travaux, n'ont pas pu être isolées. Il a toutefois été arrêté en fait (cf., supra, consid. 2.21) que les appelés, qui ont renoncé à la mise en œuvre d'une expertise technique, n'ont prouvé ni l'existence du dommage invoqué ni son ampleur. Partant, les intéressés ont échoué à établir leurs prétentions, comme retenu à bon escient par la juge de première instance.

Quant à la prétention relative au paiement de la subvention Minergie de 17'760 fr. – prétendument perdue du fait du non-achèvement des travaux dans les délais prévus –, elle se rapporte, pour mémoire, à une conclusions nouvelle, déclarée irrecevable pour les motifs énoncés au considérant 1.2.2.2, auquel il est renvoyé.

6.3.4 En résumé, les appelants se voient déboutés de toutes leurs propres conclusions principales, tandis que les prétentions reconventionnelles des appelés sont, par rapport au jugement de première instance, quelque peu réduites, en ce sens que V_____, W_____ et X_____ leur verseront, solidairement (cf. art. 50 al. 1 CO), le montant de 2312 fr. 50 par mois, avec effet au 1^{er} septembre 2009 et intérêt compensatoire au taux de 5 % (cf. art. 73 al. 1 CO par analogie) dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'au 3^e mois inclusivement suivant l'entrée en force du présent jugement.

7. Les poursuites n'étant pas périmées (cf. art. 88 al. 2 LP), il convient en outre de donner droit à la conclusion des appelés tendant à lever définitivement, à concurrence des montants retenus au considérant 6.3 et échus au jour de l'entrée en force du présent jugement, les oppositions formées par les appelants aux commandements de payer n^{os} xxx, xxx et xxx de l'office des poursuites du district de C_____ (pièces 71 à 73 [p. 505 ss]). Pour ce qui est des pertes locatives correspondant aux trois mensualités non encore échues à l'entrée en force du présent jugement, il incombera aux appelés d'introduire, le cas échéant, une nouvelle poursuite, à l'instar de ce qui prévaudrait pour des contributions d'entretien fixées dans un jugement de droit matrimonial (pour un exemple, cf. arrêt 5A_419/2009 du 15 septembre 2009 consid. 7.3.1).

Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées, dans la mesure de leur recevabilité.

8. Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens, soumis, s'agissant de leur montant, à la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les instances judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (cf. art. 46 LTar). Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'article 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC) ; en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 318 CPC).

8.1

8.1.1 Selon l'art. 106 al. 1 CPC – qui vaut tant en première qu'en seconde instance cantonale (cf. ATF 137 III 470 consid. 6.5.3 ; arrêt 5A_496/2013 du 11 septembre 2013 consid. 4.4.1) –, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (1^{re} phrase), soit le demandeur lorsque ses prétentions ont été rejetées (Tappy, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 12 et 20 ad art. 106 CPC). Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Par ailleurs, selon l'article 107 al. 1 CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation, pour tenir compte de circonstances particulières. La loi réserve une marge d'appréciation à l'autorité judiciaire, pour des considérations d'équité, lorsque dans un cas particulier, la condamnation de la partie succombante aux frais paraît inéquitable (ATF 139 III 33 consid. 4.2; Rüegg, in Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 1 ad art. 107 CPC). L'article 107 al. 1 let. a CPC envisage le cas où le

demandeur – qui peut être aussi bien un demandeur principal qu'un demandeur reconventionnel – obtient gain de cause sur le principe, mais non sur le montant réclamé ; cette hypothèse est fortement inspirée de l'ancien § 64 al. 3 in fine ZPO/ZH ainsi que de l'article 252 al. 2 CPC/VS, de telle sorte qu'il devrait être possible de s'inspirer de la jurisprudence rendue à ce propos (Tappy, n. 9 et 12 ad art. 107 CPC). L'article 107 al. 1 let. b CPC, également calqué sur les dispositions cantonales qui précèdent, prévoit quant à lui le cas où une partie a intenté le procès de bonne foi, par quoi l'on entend que ladite partie avait des raisons dignes de foi d'agir (Tappy, n. 13 ad art. 107 CPC). Enfin, l'article 107 al. 1 let. f CPC prévoit une clause générale permettant de répartir les frais en équité si des circonstances particulières rendent une répartition des frais selon le gain du procès inéquitable (Tappy, n. 27 ad art. 107 CPC ; cf. ég. ATF 139 III 33 consid., 4.2).

Quant aux dépens envisagés par l'article 105 al. 2 CPC, ils ne doivent être alloués que si l'ayant droit en a expressément réclamés (Tappy, n. 7 ad art. 105 CPC), la maxime de disposition prévalant en ce domaine (Mohs, in ZPO Kommentar, 2010, n. 2 ad art. 105 CPC).

8.1.2 Dans le cas particulier, le montant des frais et dépens de première instance n'a pas été spécifiquement contesté quant à leur montant. Dans ces circonstances, pour les motifs exposés dans le premier jugement (consid. 9, p. 48 s.), les frais de première instance, conformément aux dispositions applicables (art. 13, 16 al. 1 LTar) et tenant compte d'une valeur litigieuse de 370'000 fr. (cf., supra, consid. 1.1), sont fixés à 23'100 fr. (21'175 fr. [émolument de justice] + 25 fr. [huissier] + 550 fr. [indemnités témoins] + 1350 fr. [frais des mesures provisionnelles et des mesures d'exécution renvoyés à fin de cause, MON C2 09 158 et C2 09 176]). On l'a vu, les conclusions principales prises par les appelants et demandeurs ont été intégralement rejetées, tandis que les conclusions reconventionnelles formulées par les appelés et défendeurs se voient quelque peu réduites (2312 fr. 50 par mois) par rapport à celles allouées aux termes du jugement de première instance (4500 fr. [2000 fr. + 2500 fr.] par mois). Il n'en demeure pas moins que les appelés et défendeurs ont, dans le cadre de leur action reconventionnelle fondée sur les articles 296 CPC/VS et 41 ss CO, obtenu gain de cause sur le principe de la responsabilité de leur adverse partie, et ont agi de bonne foi, contrairement à celles-ci. Dans ces conditions, la cour de céans, en application de l'article 252 al. 2 CPC/VS – dont les principes ont été repris largement par l'article 107 al. 1 let. a et CPC –, met les frais de première instance solidairement à la charge des demandeurs V_____, X_____ et W_____, à l'exclusion de la communauté, à laquelle appartiennent également les appelés (cf. Marchand, Chacun chez soi, facture pour tous, in Hotelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 145 ss, spéc. p. 154). Les trois prénommés rembourseront aux appelés, solidairement entre eux, les avances de frais effectuées à concurrence de 11'600 francs. Supportant leurs propres frais d'intervention en première instance, V_____, X_____ et W_____ verseront en outre, solidairement entre eux, aux époux Y_____ et Z_____, créanciers communs, une indemnité de 18'000 fr. à titre de dépens réduits pour la procédure de première instance (jugement entrepris, consid. 9d, p. 49 s. ; réduction de 5000 fr., par rapport à

l'indemnité fixée dans le jugement entrepris pour tenir compte de l'admission, partielle seulement, de l'action reconventionnelle).

8.2

8.2.1 Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté relativement conséquent de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 15'800 fr. (9500 fr. [appel principal] + 6300 fr. [appel joint] ; art. 16 et 19 LTar). Compte tenu du sort réservé à l'appel, très partiellement admis (cf. réduction des prétentions reconventionnelles) ainsi qu'à l'appel joint, rejeté dans la mesure de sa recevabilité, et pour les autres motifs énoncés au consid. 8.1.2, il se justifie de répartir les frais de seconde instance entre, d'une part, les appelants principaux V_____, W_____ et X_____, solidairement entre eux, à concurrence de 9500 fr., et, d'autre part, des appelés, solidairement entre eux, à raison de 6300 francs.

8.2.2 En appel, tant les appelants que les appelés – dont les conseils respectifs ont exercé une activité largement similaire en rédigeant, pour les premiers nommés, une écriture d'appel ainsi qu'une réponse à l'appel joint pages et, pour les seconds nommés, une écriture de réponse et d'appel joint – ont conclu à l'allocation de dépens. Vu le sort des appels interjetés, chaque partie garde la charge de ses propres frais et dépens.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel principal est très partiellement admis ; l'appel joint est rejeté, dans la mesure où il est recevable ; en conséquence, il est statué :

1. La demande principale déposée par V_____, W_____, X_____ et la communauté des propriétaires d'étages de la parcelle de base n° xxx, contre Z_____ et Y_____, est rejetée.
2. La demande reconventionnelle formée par Z_____ et Y_____ est partiellement admise.

En conséquence, V_____, W_____ et X_____, solidairement entre eux, verseront à Z_____ et Y_____, créanciers communs, 2312 fr. 50 par mois, avec effet au 1^{er} septembre 2009 et intérêt à 5 % dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'au 3^{ème} mois inclusivement suivant l'entrée en force du présent jugement.

Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées, dans la mesure de leur recevabilité.

3. Les oppositions formées aux commandements de payer n^{os} xxx, xxx et xxx notifiés respectivement à X_____, W_____ et V_____ par l'office des poursuites du district de C_____, sont définitivement levées à concurrence des montants arrêtés sous chiffre 2 et échus à la date d'entrée en force du présent jugement.
4. Les frais de première instance, par 23'100 fr., sont mis solidairement à la charge de V_____, W_____ et X_____.
Les frais d'appel, par 15'800 fr., sont mis solidairement à la charge de V_____, W_____ et X_____, à concurrence de 9500 fr., et à la charge de Z_____ et Y_____ à concurrence de 6300 francs.
5. Supportant leurs frais d'intervention en justice, V_____, W_____ et X_____ verseront, solidairement entre eux, à Z_____ et Y_____, créanciers communs, 11'600 fr. à titre de remboursement d'avances et une indemnité de 18'000 fr. à titre de dépens de première instance.

Les parties supportent leurs frais d'intervention en instance d'appel.

Ainsi jugé à Sion, le 30 janvier 2014