

C1 24 245

ARRÊT DU 19 NOVEMBRE 2025

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Stéphane Spahr, juge suppléant; Laure Ebener, greffière;

en la cause

X _____, demanderesse et appelante,

contre

Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, défenderesse
et appelée, représentée par M^e Z _____, avocat

(annulation de décisions d'une assemblée des propriétaires d'étages)

appel contre le jugement du 9 octobre 2024 du juge III des districts de A _____

(A _____ C1 2023 113)

Procédure

A. Par requête datée du 5 juin 2022, postée le mardi 7 juin 2022, X _____ a introduit action en annulation de décisions prises en assemblée du 6 mai 2022 des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ devant le tribunal des districts A _____.

Par jugement du 10 juin 2022, le juge III des districts A _____ (ci-après : le juge de district) n'est "pas entré en matière sur la demande", en raison du défaut de tentative de conciliation (dossier, p. 8 ss).

B. Le 30 juin 2022, X _____ a adressé à la juge de commune de B _____ (ci-après : la juge de commune) une écriture d'action en "contestation" contre "plusieurs décisions de la communauté des copropriétaires par étage PPE Y _____", dans laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

- "1. La décision de la communauté des copropriétaires par étages du 6 mai 2022 prise en ce qui concerne la tenue du procès-verbal par l'administrateur est annulée.
2. La décision de la communauté des copropriétaires par étages du 6 mai 2022 prise en ce qui concerne le chiffre 2 'Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée' du procès-verbal est annulée.
3. La décision de la communauté des copropriétaires par étages du 6 mai 2022 prise en ce qui concerne le chiffre 5 'Rapport des vérificateurs de comptes et décharges à l'administrateur et comité' du procès-verbal est annulée.
4. La décision de la communauté des copropriétaires par étages du 6 mai 2022 prise en ce qui concerne le chiffre 6 'Lecture du budget du prochain exercice' du procès-verbal est annulée.
5. La décision de la communauté des copropriétaires par étages du 6 mai 2022 prise en ce qui concerne le chiffre 8 'Nominations statutaires' du procès-verbal sont annulées.
6. Les décisions de la communauté des copropriétaires par étages du 6 mai 2022 prise[s] en ce qui concerne le chiffre 9 'Requêtes' du procès-verbal sont annulées.
7. Les frais et dépens sont mis à la charge de la défenderesse."

En raison de l'état de santé de X _____, la séance de conciliation, prévue le 24 octobre 2022, a été renvoyée au 16 juin 2023. Au terme de celle-ci, la juge de commune a délivré "l'autorisation de procéder" à la requérante (art. 209 CPC).

C. Par écriture du 14 septembre 2023, postée le 16 septembre 2023, X _____ a poursuivi la cause devant le tribunal des districts A _____ en reprenant les conclusions présentées au stade de la conciliation.

D. Au terme de sa "détermination" du 22 janvier 2024, la Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ a conclu au rejet de la demande, dans la mesure de sa recevabilité, sous suite de frais et dépens à la charge de la demanderesse.

E. Lors des débats d'instruction du 5 février 2024, X _____ a déposé une "réplique", afin de "présenter de nouveaux allégués de faits et de nouvelles offres de preuve", sans modifier ses conclusions précédentes.

Au terme de ces débats le juge de district a rendu son ordonnance de preuves.

L'instruction a comporté le dépôt de pièces ainsi que l'interrogatoire de la demanderesse et de l'administrateur de la propriété par étages.

Par courrier du 13 mars 2024, X _____ a indiqué, notamment, qu'elle entendait "modifier [s]a demande". Puis, le 17 avril 2024, elle a déposé une nouvelle réplique; le juge de district a déclaré cette écriture irrecevable, au motif que le code de procédure ne prévoyait pas "la possibilité de reformuler des actes de procédure".

Lors des débats principaux du 10 juin 2024, après avoir fait valoir ses arguments, la demanderesse a conclu comme suit : "Je demande le respect du RAU et des lois, une révision des millièmes étant donné que mon local est borgne sans eau ni électricité, ce n'est même pas une cave. Je demande la restauration de mes objets aux frais de la PPE ainsi que l'indemnisation de la perte locative. Je souhaite que les comptes soient clarifiés."

Après avoir plaidé, la défenderesse a maintenu ses premières conclusions.

F. Au terme de son jugement du 9 octobre 2024, le juge de district a prononcé le dispositif suivant :

"1. Les nouvelles conclusions prises par X _____ en audience de débats principaux du 10 juin 2024 sont irrecevables (art. 230 al. 1 du Code de procédure civile).

2. La demande est rejetée.
3. L'émolument forfaitaire de conciliation, avancé par X _____ en mains du Juge de Commune de B _____, demeure à sa charge.
4. Les frais de la procédure devant le tribunal, par 1'800 francs, sont mis à la charge de X _____ qui en a fait l'avance.
5. X _____ versera à la Communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble 'Y _____' un montant de 2'907 francs à titre de dépens, TVA et débours compris."

G. Par écriture du 15 novembre 2024, X _____ a formé appel de ce prononcé. Elle a conclu à l'annulation du jugement du 9 octobre 2024 et repris les conclusions présentées en première instance. Elle a sollicité, en sus (cf., *supra*, lettre B, conclusion n° 7), que soit mis à la charge de la défenderesse "le paiement des dommages demandés".

Dans sa réponse du 31 janvier 2025, la défenderesse a articulé les conclusions suivantes :

- "1. L'appel est déclaré irrecevable.
2. Subsidiairement, l'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
3. Les frais de procédure ainsi qu'une équitable indemnité de dépens en faveur de la communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble 'Y _____' sont mis à la charge de Mme X _____."

SUR QUOI LE JUGE

I. Préliminairement

1.1 Le 1^{er} janvier 2025 est entrée en vigueur la nouvelle du 17 mars 2023, qui modifie certaines dispositions du code de procédure civile suisse (CPC) du 19 décembre 2008 (RO 2023 p. 491). En vertu de l'article 405 al. 1 CPC, les voies de droit sont régies par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties par quoi l'on entend la date de l'envoi de l'acte par le tribunal (ATF 137 III 130 consid. 2, 127 consid. 2).

La décision attaquée a, en l'espèce, été expédiée sous pli recommandé du 9 octobre 2024, de sorte que la présente cause demeure soumise aux dispositions du CPC en

vigueur jusqu'au 31 décembre 2024, sous réserve de celles immédiatement applicables (cf. art. 407f CPC).

1.2 Aux termes de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales et incidentes de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions se chiffre à 10'000 fr. au moins (art. 5 al. 1 let. b LACPC).

Le présent appel est dirigé contre une décision finale prise dans une cause de nature patrimoniale (ce qui est le cas en l'espèce : arrêts du Tribunal fédéral 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1, non publié *in* ATF 136 III 174, et 5C.40/2005 du 16 juin 2005 consid. 1.1, non publié *in* ATF 131 III 459; BOHNET, Actions civiles, vol. I, 3^e éd., 2025, § 49, n° 3 et les réf.) dont la valeur litigieuse s'élève à 11'775 fr. 40 (cf. jugement entrepris, consid. 1.4; cf. ég. dossier, p. 56, 58 et 63), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

L'appelante a reçu le jugement de première instance le 17 octobre 2024. Mis à la poste, le 15 novembre 2024, le mémoire d'appel a été déposé dans le délai légal de trente jours applicable en procédure simplifiée (art. 243 al. 1 et 311 al. 1 CPC). Il est, sous cet angle, recevable.

1.3 En vertu de l'article 5 al. 2 let. c LACPC, un juge cantonal unique est compétent pour statuer sur l'appel ou le recours limité au droit lorsque, comme en la présente cause, la procédure simplifiée était applicable en première instance. L'autorité d'appel est pour le surplus habilitée à statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel examine avec un plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le tribunal de première instance (REETZ, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4^e éd., 2025, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou la première autorité. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, n^{os} 2267, 2396 et 2416; ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Elle 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques articulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC) contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); elle ne revoit les constatations de fait que si celles-ci sont remises en cause (HOHL, op. cit., n° 2400).

1.5 Sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ, n. 36 ad art. 308 CPC). Il ne suffit pas à l'appelant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision entreprise. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire. Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellée et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2).

Il est de jurisprudence que, lorsqu'une décision comporte une double motivation (*i.e.* deux motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, suffisantes l'une et l'autre pour sceller le sort de la cause), l'appelant doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elles est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 et les réf.).

1.6 En l'espèce, X _____ détaille, en pages 3 à 6 (*in medio*) de son écriture d'appel, les étapes de l'instruction de la cause en y présentant notamment sa propre version des faits et sans expliquer en quoi celle retenue dans le jugement entrepris serait erronée. Pareille manière de procéder ne satisfait clairement pas aux exigences de motivation susmentionnées (cf., *supra*, consid. 1.5) et il ne sera dès lors pas tenu compte de cet exposé.

II. Statuant en fait et considérant en droit

2.1 Selon acte constitutif instrumenté le 22 juin 1971, l'immeuble n° xxx, plan n° yyy, sis au lieu-dit C _____ sur territoire de la commune de B _____ est soumis au régime de la propriété par étages. Il comporte huit unités d'étages (n°s xxx-1 à xxx-8) réparties sur quatre niveaux.

X _____ est inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire de l'unité d'étage n° xxx-3 (51/1000^{es}; studio n° 13, sis au rez-de-chaussée) ainsi que de l'unité d'étage voisine n° xxx-1 (64/1000^{es}; local inscrit au registre foncier sous le nom de "[c]ongélateur No 4" et "congélateur public" dans l'acte constitutif de propriété par étages; cf. dossier, p. 39 et 169).

Deux appartements (n°s 14 et 15) composent le premier étage; deux autres (n°s 16 et 17), le deuxième étage; un appartement (n° 18) avec six galetas (n°s 19 à 24), le troisième étage.

Selon la demanderesse, l'appartement du troisième étage aurait été "agrandi au détriment des communs", avec pour conséquence que la répartition des millièmes "ne correspond pas à la réalité des locaux actuellement occupés par le [p]ropriétaire" (D _____).

2.2 Le règlement d'utilisation et d'administration (ci-après : règlement), mentionné au registre foncier, contient, notamment, les dispositions suivantes :

Art. 10

Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par année et durant les périodes fixées par l'assemblée générale.

(...)

Art. 11

L'assemblée est convoquée par l'administrateur au moins dix jours à l'avance par lettre personnelle.

La convocation contient :

- a) l'ordre du jour;
- b) pour les assemblées ordinaires : le compte et le budget.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet ne figurant pas à l'ordre du jour.

(...)

Art. 13

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.
(...)

Art. 15

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, représentant en outre la moitié des quotes-parts de l'immeuble, sont présents ou représentés. Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée. Elle peut se tenir dix jours après la première. Cette nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés.

Art. 16

Le quorum atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés; en cas d'égalité de voix, le plus grand nombre de quotes-parts l'emporte. (...)

Art. 17

L'assemblée est présidée par un délégué des copropriétaires ou par l'administrateur.

Le président désigne un secrétaire et, s'il le juge nécessaire un scrutateur.

Le secrétaire est chargé de tenir la liste des présences et un procès-verbal de l'assemblée qui sera lu et soumis à l'approbation des participants à la fin de la réunion; le procès-verbal sera ensuite signé par le président, le secrétaire et, le cas échéant, par le scrutateur.

Art. 18

L'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :

- a) nommer un délégué ou un comité des copropriétaires ;
- b) nommer, révoquer l'administrateur et fixer sa rétribution ;
- c) examiner les comptes et décharger l'administrateur ;
- (...)
- g) adopter et modifier le règlement de maison et le présent règlement ;
- h) examiner les plaintes contre l'administrateur ;
- i) déterminer les périodes souhaitées pour les convocations d'assemblées ;
- j) décider les répartitions (*recte* : réparations) importantes (peinture du bâtiment, travaux sortant du cadre de l'administration normale) et d'une manière générale de toute impense excédant Fr. 5'000.-- ;

(...)

Art. 20

L'administrateur exécute tous les actes d'administration, conformément aux dispositions de la loi et du règlement des usages locaux et des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Art. 21

Les compétences de l'administrateur sont notamment :

(...)

- b) assurer l'immeuble contre l'incendie, les dégâts des eaux, les bris de glace et la responsabilité civile vis-à-vis des tiers à moins que l'assemblée générale ne décide de confier aux copropriétaires la responsabilité de faire des contrats individuels ;

(...)

- d) prendre toute mesure pour empêcher ou réparer des dommages ;
- e) payer les prestations périodiques ;
- f) recevoir les réclamations contre les autres copropriétaires ou contre le concierge ;
- g) encaisser les contributions courantes et pour le fonds de rénovation ;
- h) tenir les comptes annuels qui s'établissent du 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année ;

(...)

Art. 23

Tous les frais d'administration ainsi que les contributions au fonds de rénovation sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts."

2.3 La société E _____ Sàrl est administratrice de la propriété par étages depuis 2015 (ci-après : l'administrateur). A tout le moins depuis 2015, les comptes et budgets annuels sont établis pour la période courant entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année.

En 2021, l'assemblée générale des propriétaires d'étages n'a pas eu lieu en présentiel, mais par correspondance, en raison de la crise sanitaire liée au COVID 19. En date du 24 mars 2020, l'administrateur a transmis aux propriétaires d'étages les comptes de l'exercice 2020, le budget pour l'exercice 2021, un document intitulé "[r]épartition des charges 2020" ainsi qu'un bulletin de vote "à retourner pour le 31.03.2021". X _____ a rempli ce bulletin en répondant qu'elle n'acceptait ni les comptes de l'exercice 2020, ni le budget de l'exercice 2021. La majorité (427/1000^{es} sur 690/1000^{es}) a approuvé lesdits comptes et ledit budget (dossier, p. 108).

2.4 Par jugement du 26 novembre 2021, le Tribunal de première instance du canton de F _____ a condamné X _____ à verser à la propriété par étages 16'056 fr. 74, avec intérêt à 5 % l'an, à titre d'arriérés de charges (arrêtés au 31 décembre 2020), et rejeté sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de son adverse partie au versement de 29'520 fr., avec intérêt à 5 %, pour pertes locatives subies en raison de la non-réparation de l'étanchéité de la terrasse surplombant son bien immobilier (dossier, p. 109 ss).

Par arrêt du 25 août 2022, la Cour de justice du canton de F _____ a confirmé ce jugement. Elle a considéré que les prétentions en paiement d'arriérés reposaient sur des décisions d'assemblée générale valides, contrairement à ce que prétendait la demanderesse. Quant aux prétentions reconventionnelles en dommages-intérêts, elles devaient être rejetées, X _____ n'ayant ni établi que son studio n'était pas susceptible d'être loué ni, par conséquent, prouvé l'existence de son préjudice, pas plus qu'elle n'avait démontré, ainsi qu'il lui incombait, que la cause du dommage allégué était imputable à la propriété par étages (dossier, p. 130 ss et p. 156 sv.).

Par arrêt du 1^{er} novembre 2022 (5A_720/2022), la II^e Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté par X _____ contre ce prononcé (cf. dossier, p. 153 ss).

Le 31 mai 2023, la communauté des propriétaires d'étages a engagé une poursuite contre X _____ pour obtenir le paiement des montants dus et arrêtés par voie judiciaire. La poursuivie a formé opposition en indiquant sous "[r]emarkes" : "jugement inéquitable". Par jugement des 11/22 décembre 2023, le Tribunal civil du canton de F _____ a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition.

3.1 L'administrateur a convoqué les propriétaires d'étages à une assemblée générale fixée au 6 mai 2022 dans les bureaux de sa gérance immobilière à B _____. Etaient notamment prévus à l'ordre du jour de cette assemblée l'"[a]pprobation du PV de la dernière assemblée" (point n° 2), le "[r]apport de l'administrateur et du comité" (point n° 3), les "[r]apport des vérificateurs de comptes, acceptation et décharge à l'administrateur" (point n° 5), la "[l]ecture du budget du prochain exercice" (point n° 6), les "[n]ominations statutaires" (point n° 8) et les "[r]equête[s]" (point n° 9).

En lien avec le point n° 9, X _____ a sollicité, par courriel du 19 avril 2022, que les points suivants soient mis à l'ordre du jour de l'assemblée :

"G _____ et H _____ de X _____
Répartition de o/oo de la PPE (D _____ et X _____) entre autres
Répartition utilisation des communs
Rapport du vérificateur des comptes des 10 dernières années
Liste des participants."

3.2 Lors de l'assemblée générale, l'administrateur a proposé de la présider et d'en tenir le procès-verbal. Cinq propriétaires d'étages (sur sept), correspondant à 794/1000^{es} des

parts, ont participé ou ont été représentés à ladite assemblée et tous (à l'exception de X _____) ont accepté cette proposition.

Selon le procès-verbal de l'assemblée, tous les propriétaires d'étages présents ou représentés (sous réserve d'une abstention) ont approuvé le procès-verbal de la "dernière assemblée" (2021). Ils ont également accepté, à l'exception de X _____, les comptes de l'année 2021 (avec décharge donnée à l'administrateur), le "budget de l'exercice 2022", ainsi que la reconduction de l'administrateur (pour une durée de deux ans) et du "[r]éviser des comptes".

Pour ce qui concerne le point 9 de l'ordre du jour ("Requêtes"), le procès-verbal mentionne ce qui suit :

"G _____ et H _____ de X _____

Mme X _____ demande la remise en état de ses locaux. L'assemblée ne peut actuellement entrer en matière pour des raisons financières.

Répartition des o/oo (D _____ et X _____) entre autres

Mme X _____ souhaite que les millièmes de la copropriété soient recalculés en fonction de la situation actuelle.

L'administrateur précise que le changement des millièmes induit une acceptation à l'unanimité des copropriétaires.

Mme I _____ souligne que cela sera nécessaire à l'avenir mais qu'il ne s'agit pas d'une priorité.

A la majorité par 4 avis contraire et 1 avis favorable, le calcul des millièmes est refusé.

Répartition utilisation des communs

Mme X _____ souhaite savoir quels sont les locaux communs de la copropriété.

L'administrateur informe que cette répartition figure dans l'acte constitutif de la PPE. Celui-ci sera transmis à Mme X _____ par envoi séparé.

Liste des participants

Mme X _____ demande à ce que la liste nominative des participants figure dans le procès-verbal. A la majorité contre 1 avis favorable, la requête est refusée."

4.1 L'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être introduite dans le délai péremptoire d'un mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC; ATF 143 III 537 consid. 4.2.2), ce qui peut conduire à des échéances diverses selon que le propriétaire concerné a participé ou non à l'assemblée au cours de laquelle les décisions litigieuses ont été adoptées (WERMELINGER, La propriété par étages :

commentaire des articles 712a à 712f du Code civil suisse, 4^e éd., 2021, n. 230a ad art. 712m CC). Il s'agit d'un délai de péremption qui doit être examiné d'office (ATF 132 III 503 consid. 3.3) et qui court alors même que le propriétaire d'étage ne se serait pas rendu compte de l'illégalité de la décision litigieuse (WERMELINGER, n. 230 ad art. 712m CC).

Le législateur a adopté le système de la conciliation préalable obligatoire devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC), sous réserve des exceptions prévues aux articles 198 sv. CPC. Le demandeur ne peut déposer valablement sa demande en justice sans avoir au préalable requis la conciliation devant cette autorité et obtenu l'octroi d'une autorisation de procéder (art. 209, 221 al. 2 let. b et 244 al. 3 let. b CPC). La délivrance d'une telle autorisation par l'autorité de conciliation constitue une condition de recevabilité de la demande, dont le tribunal doit examiner d'office la réalisation (ATF 139 III 273 consid. 2.1).

La litispendance est créée par le dépôt d'une requête de conciliation ou d'une demande (cf. art. 62 al. 1 CPC), que les conditions de recevabilité soient remplies ou non. Dans ce dernier cas, elle perdure ensuite jusqu'à l'entrée en force de la décision d'irrecevabilité. Lorsqu'un délai de droit privé se fonde sur la date du dépôt de la demande, de l'ouverture de l'action ou d'un autre acte introductif d'instance, le moment déterminant constitue le début de la litispendance (art. 64 al. 2 CPC).

4.2 En vertu de l'article 63 CPC, si l'acte introductif d'instance déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal compétent ou l'autorité de conciliation compétente, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte (al. 1). Il en va de même lorsque la demande n'a pas été engagée selon la procédure prescrite (al. 2). Le prononcé d'irrecevabilité entraîne la cessation de la litispendance, avec effet rétroactif. Celle-ci a pour conséquence indirecte la perte du droit si le délai de péremption du droit matériel a expiré dans l'intervalle (ATF 151 III 217 consid. 5.2.2.1; 140 III 561 consid. 2.2.2.4). Le correctif de l'article 63 CPC permet ainsi non seulement de faire rétroagir la litispendance, mais aussi de sauvegarder les délais de prescription et de péremption (ATF 151 précité; arrêt du Tribunal fédéral 4A_16/2023 du 8 novembre 2023 consid. 5.1.1, publié *in* SJ 2024 I 100). En effet, il ressort de l'article 64 al. 2 CPC que la litispendance créée conformément à l'article 62 CPC coïncide avec l'ouverture d'action qui, selon le droit matériel, permet de sauvegarder un délai de péremption (ATF 151 précité et la réf.). L'article 63 CPC ne vise toutefois que l'incompétence et l'introduction de la demande

selon une procédure erronée. Il exclut le défaut d'autres conditions de recevabilité ou des vices de forme de l'acte initialement déposé (ATF 151 III 217 consid. 5.2.2.2).

4.3 En l'espèce, X _____ a saisi le tribunal des districts de A _____ d'une demande en annulation de décisions prises lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 6 mai 2022. Elle avait participé à cette assemblée et avait pris connaissance des décisions litigieuses au moment de leur adoption. Le délai d'un mois pour contester les décisions litigieuses est ainsi arrivé à échéance le lundi 6 juin 2022, compte tenu de la règle de l'article 77 al. 1 ch. 3 CO applicable à titre de principe général (BJM 1966, p. 188 ss/189; WERMELINGER, n. 230a ad art. 712m CC).

X _____ a déposé sa demande, le mardi 7 juin 2022, devant l'autorité judiciaire - et non devant l'autorité de conciliation compétente. La litispendance créée en premier lieu à cette date est intervenue postérieurement à l'échéance du délai pour agir en annulation. Le juge de district a donc rejeté la demande en annulation des décisions rendues lors de l'assemblée des propriétaires d'étages du 6 mai 2022, le délai légal de péremption d'un mois (cf. art. 75 CC, applicable en vertu de la règle de l'art. 712m al. 2 CC) n'ayant pas été respecté. Il importe peu, à cet égard, de savoir si l'article 63 CPC s'applique au cas d'espèce (la demanderesse ayant agi, de manière erronée, directement devant le juge de district sans déposer de requête en conciliation), puisque la péremption est intervenue avant le dépôt du premier acte de procédure créant la litispendance (cf. ATF 151 III 217 consid. 5.2.2.2 *in initio* et la réf. ainsi que, *supra*, consid. 4.1).

4.4 Dans son appel, X _____ reproche à l'autorité de première instance d'avoir "fait preuve de formalisme excessif à [s]on égard", en rejetant sa demande en annulation des décisions de l'assemblée générale. A l'appui de ce grief, elle allègue que, domiciliée dans le canton de F _____, elle n'a "pas pu poster" sa demande avant le 7 juin 2022, puisque le lundi 6 juin 2022 (lundi de Pentecôte) était un jour férié officiel dans le canton de F _____.

Selon la jurisprudence, il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'article 29 Cst. féd., lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de façon inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 145 I 201 consid. 4.2.1; 142 IV 229 consid. 1.3.2; cf. ég. CHAPPUIS, Commentaire romand, Code civil II, 2^e éd., 2024, n. 51 ad art. 2 CC). En tant

que l'interdiction du formalisme excessif sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, elle poursuit le même but que la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 8C_145/2019 du 3 juin 2020 consid. 6.3.1).

Le respect des formes procédurales est nécessaire à la mise en œuvre des voies de droit pour assurer le déroulement de la procédure conformément au principe de l'égalité de traitement, ainsi que pour garantir l'application du droit matériel (ATF 138 III 213 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 5.1). Il n'y a aucun formalisme excessif à exiger d'un demandeur qu'il agisse en respectant un délai légal, en particulier si l'acte introductif d'instance permet le respect, comme en l'espèce, d'un délai de péremption (qui ne peut être ni suspendu, ni prolongé). Il y a un intérêt majeur, notamment pour des propriétaires d'étages, de savoir si les décisions de leur assemblée générale sont ou non entrées en force. Il est donc légitime de se montrer strict en ce qui concerne la sauvegarde d'un délai de péremption (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4P.29/2000 du 23 mars 2000 consid. 4b).

L'autorité de première instance n'a dès lors fait preuve d'aucun formalisme excessif en rejetant l'action en annulation pour cause de péremption, la litispendance n'ayant pas été créée avant l'échéance du délai légal de l'article 75 CC. Il y a par ailleurs lieu de relever que, sachant que le lundi de Pentecôte était un jour férié officiel à F _____ (lieu de son domicile), la demanderesse aurait pu anticiper le problème de la fermeture des bureaux de poste genevois en déposant son acte introductif d'instance à une date antérieure, si elle n'était pas en mesure de poster son pli dans un office ouvert (comme en Valais) le dernier jour du délai légal, soit le lundi 6 juin 2022.

5. La contestation d'une décision se fait généralement par une action tendant à l'*annulation* de celle-ci, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant de n'admettre que restrictivement la *nullité* d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Les décisions absolument *nulles* sont celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, enfreignent 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 (cf. WERMELINGER, n. 205 ss ad art. 712m CC; STEINAUER, Les droits réels, T. I, 6^e éd., 2019, p. 519, n° 1861 et la réf. en n. 50; MARTIN, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, thèse Lausanne 2019, p. 428,

§ 1124; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, 1988, n. 146 ad art. 712m CC; HANDSCHIN/WYTTEBACH, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, p. 45 ss, spéc. 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 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1 et les réf.) ou encore une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (STEINAUER, Les droits réels, T. I, 6^e éd., 2019, p. 519, n° 1862; cf. ATF 80 II 271 consid. 1a). La nullité doit être constatée d'office; chaque propriétaire d'étage peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2.2 et les réf.; BOHNET, op. cit., § 49, n° 23a), sous réserve d'un abus de droit (WERMELINGER, n. 214 ad art. 712m CC; pour un ex., cf. arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2.2), même si une action - spécifique - tendant à la constatation de cette nullité n'a pas été ouverte.

Après avoir relevé que le constat de nullité n'était pas assujéti au respect du délai de l'article 75 CC, le juge de district a examiné si les prétendues illégalités invoquées par la demanderesse constituaient des motifs de nullité.

5.1 La demanderesse a soutenu que l'administrateur ne pouvait pas exercer simultanément les fonctions de président et de secrétaire de l'assemblée générale (cf. conclusion n° 1 et allégué n° 18 du mémoire-demande).

L'autorité de première instance a relevé que le règlement PPE n'interdit pas un tel cumul puisque l'article 17 prévoit que l'assemblée peut être présidée par l'administrateur, qui désigne un secrétaire; rien ne permet d'exclure que ce soit la même personne. Elle a ensuite considéré que, même si un tel cumul était proscrit, il ne s'agit pas d'une "disposition fondamentale relative à l'organisation de la propriété par étages; sa violation ne peut dès lors constituer un motif de nullité.

Dans son appel, X _____ souligne que "[l']enjeu d'un PV est central dans les prises de décisions, et les actions futures et le fonctionnement d'une PPE. Le partage des rôles et des responsabilités garantit une meilleure objectivité. Le cumul des fonctions de Président, administrateur et secrétaire en une seule personne présente un risque élevé de subjectivité et d'arbitraire". Elle soutient qu'en vertu de l'article 20 du règlement l'administrateur doit "effectuer son travail en respect du RAU et de la Loi"; elle estime

dès lors que, même si un cumul des fonctions n'est pas "interdit par le règlement", il n'en est pas pour autant "acceptable".

Le procès-verbal d'une assemblée générale est rédigé par le secrétaire de cette assemblée. Il peut s'agir de l'administrateur qui assume simultanément la présidence, même si cette solution n'est pas optimale car il est parfois "difficile de mener des débats, se concentrer sur des interventions et prendre encore des notes détaillées pour le procès-verbal" (WERMELINGER, n. 111 ad art. 712n CC). Il n'empêche que, comme l'appelante le relève elle-même, le cumul des fonctions de président de l'assemblée des propriétaires d'étages et de secrétaire de dite assemblée n'est pas prohibé. Une éventuelle violation de la règle de l'article 17 du règlement, si tant est qu'elle interdirait un tel cumul, ne constituerait, quoi qu'il en soit, pas une violation de la structure fondamentale de la propriété par étages. Il n'y a donc pas motif à nullité fondé sur une violation de cette disposition réglementaire.

5.2 Selon la demanderesse, la répartition des millièmes "ne correspond pas à la réalité des locaux occupés actuellement par le Propriétaire" (allégué n° 3 du mémoire-demande).

Dans son prononcé, le juge de district a relevé que la question de la "répartition des millièmes", qui ne correspondrait pas à "l'occupation effective des lieux", ne constitue pas un "motif de nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires d'étage". Cette répartition est fixée dans l'acte constitutif de propriété par étages (cf. art. 712e al. 1 CC; cf. ég. dossier, p. 38 à 40). Toute modification nécessite notamment l'accord de tous les propriétaires d'étages directement concernés. Certes, en vertu de l'article 712e al. 2 CC, chaque propriétaire d'étage peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte en raison de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs. Toutefois, en cas de contestation, une modification des quotes-parts doit être sollicitée par le biais d'une action en rectification des quotes-parts. La décision par laquelle l'assemblée des propriétaires d'étages a refusé la demande de X _____ de procéder à une telle modification pour tenir compte de la "situation actuelle" (cf. dossier, p. 25) ne saurait dès lors être taxée de nulle.

Dans son appel, X _____ se contente d'indiquer qu'il lui faudrait dès lors "agir en justice chaque année", ce qui n'est "pas possible". Elle n'explique pas en quoi le prononcé entrepris serait erroné en tant qu'il constate l'absence de nullité du refus de

l'assemblée des propriétaires d'étages de procéder à une modification des quotes-parts. Son appel sur cette question est dès lors irrecevable (cf., *supra*, consid. 1.5).

5.3 Dans son écriture de réplique, la demanderesse a soutenu que sa partie privative avait fait l'objet de dégâts d'eau (cf. dossier, p. 185); elle avait requis la "restauration" de ses deux unités d'étages (dossier, p. 11). L'assemblée des propriétaires d'étages avait toutefois décidé qu'elle ne pouvait "entrer en matière" sur cette demande "pour des raisons financières" (dossier, p. 25).

Dans son prononcé, le juge de première instance relève que les dégâts d'eau invoqués ne constituent pas une "atteinte aux droits de la personnalité", avec pour conséquence qu'une décision sur cette question ne saurait être qualifiée de nulle (cf. not., *supra*, consid. 5). Il souligne également, en lien avec les allégations de harcèlement et de menaces articulées par X _____, qu'il ne ressort nullement des actes du dossier "qu'elles auraient été à l'origine des décisions adoptées au cours de l'assemblée générale des copropriétaires d'étage du 6 mai 2022". Même si les autres propriétaires d'étages avaient adopté un comportement hostile à son égard, celui-ci ne constitue pas un motif de nullité des décisions entreprises.

Dans son recours, l'appelante soutient que les autres propriétaires d'étages exercent des représailles à son endroit en laissant ses unités d'étages "se détériorer". Elle fait l'objet de "menaces de violences physiques et de mort, (...) qui la plongent dans un état de sidération dans lequel terrifiée elle ne peut plus réagir" et, de ce fait, "justifie absolument une annulation des décisions prises dans un tel état".

Il ne ressort nullement des actes du dossier que l'intéressée ne serait pas parvenue à exprimer ses prises de position lors de l'assemblée du 22 mai 2022 au motif notamment qu'elle en aurait été empêchée ou qu'elle se serait trouvée en état de sidération. La lecture du procès-verbal de cette assemblée permet de se convaincre que X _____ a pu exercer correctement son droit de vote sur chaque point mis à l'ordre du jour. Elle a par ailleurs sollicité que plusieurs objets soient examinés sous point 9 ("Requêtes") de l'ordre du jour (dossier, p. 25; cf. ég. p. 22 : "L'administrateur demande [à l'intéressée] de préciser les différentes demandes. Madame X _____ informe vouloir traiter ces points, à défaut elle se retirera de l'assemblée, ceux-ci seront abordés sous point 9.").

L'appelante n'explique pas en quoi et de quelle manière on ne lui aurait pas permis de faire valoir ses droits de propriétaire d'étages lors de l'assemblée du 22 mai 2022. Par

ailleurs, comme le relève le juge de district, si la décision de l'assemblée en lien avec la réfection des dégâts d'eau allégués représente "une atteinte potentielle au patrimoine de la demanderesse", elle ne constitue pas une violation des "droits de la personnalité" de l'intéressée (art. 27 al. 2 CC). Aucun motif de nullité n'existe donc à cet égard.

5.4 Dans sa demande, X _____ a exigé l'annulation de la décision d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale de 2021 puisque, "en raison de la pandémie de COVID 19, aucune assemblée n'a été tenue" (allégué n° 14).

Le premier juge a examiné cette question en détail. Il a relevé qu'en 2021 l'assemblée des propriétaires d'étages a été "tenue par correspondance conformément à l'art. 27 de l'Ordonnance 3 COVID du 19 juin 2020". Cette disposition, restée en vigueur jusqu'au 1^{er} janvier 2023, permettait la tenue des assemblées générales de sociétés par correspondance (cf., à ce propos, WERMELINGER, n. 2b ad art. 712m CC). Si la demanderesse estimait que les décisions prises en 2021 étaient irrégulières au motif que l'assemblée des propriétaires d'étages n'avait pas eu lieu en présentiel, il lui aurait appartenu d'agir en justice pour obtenir leur annulation (voire faire constater leur nullité). Elle ne saurait déduire de leur éventuelle irrégularité un motif de nullité de la décision d'approbation du procès-verbal qui les contient.

Pour contrer cette argumentation, X _____ se contente d'écrire qu'une assemblée "ne peut se résumer à un échange d'informations basiques" et que les "interactions entre participants amènent à des prises de décisions enrichies de différents points de vue". Outre qu'elle perd de vue que les assemblées générales peuvent avoir lieu de manière virtuelle (WERMELINGER, n. 2a ad art. 712m CC; MARTIN, op. cit., p. 69, § 152 : "Le législateur n'impose pas la présence physique des membres de la communauté des propriétaires d'étages lors de l'assemblée générale.") et les décisions prises par écrit (cf. art. 66 al. 2 CC), l'appelante n'explique pas en quoi le raisonnement du juge de district serait erroné; elle n'émet qu'une critique toute générale de la décision entreprise. Partant, son appel est irrecevable sur ce point, puisqu'il ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'article 311 al. 1 CPC (cf., *supra*, consid. 1.5).

6. X _____ réclame "le paiement des dommages demandés" (point n° 7 des conclusions de son mémoire d'appel), sans fournir la moindre explication à ce propos. En première instance, elle avait sollicité, lors de la séance en débats principaux, "une indemnisation de la perte locative" (dossier, p. 317). Le premier juge a déclaré cette demande irrecevable, puisqu'elle ne répondait pas "aux exigences de l'art. 230 al. 1

CPC" (jugement entrepris, consid. 2.2.2). L'appelante n'émet aucune critique sur ce point et ne formule par ailleurs aucun argument pour justifier une modification de la demande en seconde instance cantonale (cf. art. 317 al. 2 CPC). Son appel est dès lors irrecevable à cet égard.

Il sied en outre de relever que, par jugement du 26 novembre 2021 (confirmé par arrêt de la Cour de justice du canton de F _____ du 25 août 2022 et par arrêt du 1^{er} novembre 2022 du Tribunal fédéral), le Tribunal de première instance du canton de F _____ a rejeté la demande reconventionnelle de X _____ envers la propriété par étages, au motif que l'intéressée n'avait pas démontré l'existence d'un préjudice, ni "avoir été fondée à refuser de participer, comme les autres membres de la PPE, au financement des travaux qui auraient permis de supprimer les défauts dont elle se plaint" (dossier, p. 126; cf. ég., *supra*, consid. 2.4). Ce jugement, doté de la force de chose jugée, ne permet plus à X _____ de faire valoir à nouveau cette même prétention (art. 59 al. 2 let. e CPC).

7.1 Vu le sort réservé à l'appel (rejeté, dans la mesure où il est recevable), il n'y a lieu de modifier ni le montant, ni la répartition des frais et des dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC *a contrario*). Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par le premier juge (consid. 5.2 et 5.3 du jugement querellé), les frais de la procédure de première instance, fixés au montant non contesté de 1800 fr., sont mis à la charge de X _____, qui versera à la défenderesse une indemnité de 2907 fr. à titre de dépens et supportera l'émolument de la procédure de conciliation.

7.2 En appel, l'émolument judiciaire est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar).

En l'espèce, le degré de difficulté de la présente cause doit être qualifié d'ordinaire. Eu égard à la valeur litigieuse, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice en seconde instance est arrêté à 1000 francs. Ce montant, prélevé sur l'avance de frais effectuée, est mis - comme requis par la partie appelée - à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement en instance de recours (cf. art. 106 al. 1 CPC).

Les honoraires en appel sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). En l'espèce, vu l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelée, qui a principalement consisté à prendre connaissance de l'appel et à rédiger la réponse du 31 janvier 2025, l'indemnité due par l'appelante à son adverse partie à titre de dépens, pour la procédure d'appel, est fixée à 1000 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27, 29 al. 1, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar), soit au total à 3907 fr. (2907 fr. + 1000 fr.) pour l'ensemble des deux instances cantonales.

Par ces motifs,

Prononce

1. L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable, et les points 1 à 3 du dispositif du jugement du 9 octobre 2024 du juge III des districts A _____ sont confirmés.
2. Les frais judiciaires, fixés à 2800 fr. (première instance : 1800 fr.; appel : 1000 fr.), sont mis à la charge de X _____.
3. X _____ versera à la Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ une indemnité de 3907 fr. (première instance : 2907 fr.; appel : 1000 fr.) à titre de dépens.

Ainsi jugé le 19 novembre 2025