

Par arrêt du 13 mai 2014 (6B_407/2014), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière pénale interjeté par W_____ contre ce jugement.

P3 13 158

ORDONNANCE DU 28 MARS 2014

Tribunal cantonal du Valais Chambre pénale

Jacques Berthouzoz, juge ; Ludovic Rossier, greffier

en la cause entre

1. **V**_____,

2. **W**_____,

tous deux recourants, représentés par Maître A_____

et

MINISTÈRE PUBLIC, intimé

et

1. **X**_____,

2. **Y**_____,

3. **Z**_____,

tous trois intimés

(non-entrée en matière ; art. 310 al. 1 let. a CPP)
recours contre l'ordonnance du ministère public
du 21 août 2013

Faits

A. L'état de fait présenté dans l'ordonnance de non-entrée en matière étant trop succinct – et par ailleurs contesté sur de nombreux points par les recourants (recours, p. 7 à 10, "appréciation erronée et arbitraire des faits") – pour trancher la cause, il convient de le compléter en se reportant aux indications contenues dans la dénonciation pénale déposée le 7 mai 2013, elles-mêmes fondées sur le jugement civil de première instance rendu le 15 novembre 2012 ainsi que sur le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal prononcé le 14 janvier 2014.

A.a En 2006, X_____ et B_____ sont devenus copropriétaires par moitié de la parcelle n° xxx, sise au lieu-dit "C_____", sur territoire de la commune de D_____. Un bâtiment – nommé "E_____" – 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.

Par acte authentique instrumenté le 15 juillet 2007 par-devant M^e F_____, notaire de résidence à G_____, X_____ et B_____ 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'étage suivantes : PPE n° xxx (336/1000^{es}, appartement n° 4 au rez-de-chaussée), PPE n° xxx (267/1000^{es}, locaux commerciaux et artisanaux n° 5 au rez-de-chaussée), PPE n° xxx (2/1000^{es}, galetas n° 6, à l'étage), PPE n° xxx (195/1000^{es}, bureau n° 7, à l'étage) et PPE n° xxx (200/1000^{es}, bureau n° 8, à l'étage).

A.b Par acte authentique instrumenté le 23 septembre 2008 par-devant M^e H_____, notaire de résidence à I_____, V_____ et W_____ (ci-après : les époux V_____ et W_____) ont acquis, comme copropriétaires par moitié chacun, de X_____ et B_____, vendeurs, les parts de PPE n°^{os} xxx et xxx susdécrites, pour la somme de 260'000 francs. Les époux V_____ et W_____ avaient l'intention d'y aménager les bureaux de l'entreprise J_____ Sàrl – société dont ils sont associés –, et remettre à bail les autres locaux à une société tierce.

Le ch. IV de cet acte stipule que "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), tandis que "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. IV, les vendeurs ont également conféré aux acquéreurs un droit d'emption, cessible et transmissible, sur l'unité d'étage n° xxx, pour une durée échéant le 31 décembre 2009, pour le prix de 10'000 fr., 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".

Par acte séparé du 23 septembre 2008 également, B_____ a vendu ses autres quotes-parts d'une demie sur les unités d'étages n^{os} xxx, xxx et xxx à X_____, qui en est ainsi devenu le propriétaire à titre exclusif. A cette époque, X_____ disposait au total de 533/1000^{es}, tandis que les époux V_____ et W_____ étaient copropriétaires par moitié chacun des unités n^{os} xxx et xxx, représentant 467/1000^{es} de l'immeuble de base.

A.c Dès le mois de novembre 2008 jusqu'à celui de janvier 2009, les époux V_____ et W_____ ont entrepris des travaux à l'intérieur de leurs locaux, non soumis à autorisation de construire. Le couple a ensuite étudié la solution du 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 X_____ et objet du droit d'emption. Selon les époux V_____ et W_____, X_____ 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 propres locaux. Dans l'optique de la surélévation du toit dans son intégralité, un calcul de faisabilité a été réalisé par J_____ Sàrl le 10 mars 2009 et contrôlé par K_____, ingénieur EPFL/SIA auprès du bureau d'ingénieurs civils L_____ SA, à I_____.

A.d Les époux V_____ et W_____ et X_____ se sont réunis le 14 janvier 2009 dans les bureaux de J_____ Sàrl. Les trois copropriétaires ont signé les plans portant sur la transformation et la surélévation du toit du bâtiment "E_____". Le dossier d'autorisation de construire a ensuite été déposé par V_____ à l'administration communale. Le projet a été mis à l'enquête publique par publication au Bulletin officiel du xxx 2009 et n'a suscité aucune opposition, en particulier de X_____.

A.e 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". Le même jour, la commune a adressé à X_____ un courrier l'informant de la délivrance, aux époux V_____ et W_____, de l'autorisation de construire, "sur la base des plans que [X_____] 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 (cf. supra, consid. A.a), la commune a demandé à X_____ de confirmer l'affectation des locaux avant le début des travaux, par le retour d'un double du courrier du 3 février 2009 contresigné. Le 10 février 2009, X_____ a réagi en adressant à la commune une missive intitulée "accusé de réception SCC du 3.2.09" ; il y indiquait avoir, "par pur esprit de bon voisinage et d'esthétique immobilière [...] 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 entrepreneurs

innovateurs/propriétaires", et que sa propre contribution à ce projet ne lui apportait "pas une plus-value économique", mais ne se "situ[ait] qu'au niveau de [s]a 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".

A.f Il résulte de l'échange de courriels opéré entre le 23 février et le 12 mars 2009 que X_____ s'est plaint auprès des époux V_____ et W_____, 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 "E_____", et occupé par son fils (cf. PPE n° xxx au rez-de-chaussée).

Par courrier adressé le 2 avril 2009 à V_____, 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 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".

A.g A la demande des époux V_____ et W_____, une réunion a eu lieu le 14 avril 2009. D'après l'ordre du jour de cette assemblée, 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 W_____ 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 X_____ et de l'établissement des millièmes "dès que les travaux seront finalisés".

Le 23 avril 2009, dame W_____ a transmis à X_____ une copie du procès-verbal de la séance du 14 du même mois, et a demandé à celui-ci, en tant qu'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'appartement du rez".

Par acte authentique instrumenté le 30 avril 2009 par-devant M^e H_____, X_____ a finalement vendu aux époux V_____ et W_____ l'unité d'étage n° xxx conférant droit exclusif sur le galetas n° 6 au 1^{er} étage, pour la somme de 5000 francs.

A.h Selon les époux V_____ et W_____, 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 V_____, X_____, M_____ et N_____ – de l'entreprise O_____ –, et de K_____. A cette occasion, les discussions ont, d'après les époux V_____ et W_____, porté sur les travaux préparatoires de levage du toit, et X_____ a même ouvert son appartement pour permettre aux personnes

présentes d'apercevoir les endroits où seraient effectués l'étayage et la découpe des poutres. X_____ n'aurait jamais manifesté une quelconque désapprobation envers les travaux à entreprendre. Interrogé le 13 mars 2012 par la juge de district, X_____ a concédé avoir participé à une séance avec les représentants des corps de métier susnommés, mais a nié qu'elle avait eu lieu le 9 juin 2009 (pièce 18, dos. P3 13 488, p. 110).

A.i Par acte authentique instrumenté le 10 juin 2009 par-devant M^e H_____, X_____ a vendu à Y_____ 1/10^e de la quote-part de l'unité d'étage n^o 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 –, à Z_____, en contrepartie de la parcelle (non bâtie) n^o xxx sise sur territoire de la commune de G_____, 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 8, dos. P3 13 488, p. 59) :

"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. Dès cette date, X_____, en tant que propriétaire exclusif de l'unité d'étage n^o xxx (336/1000^{es}) et copropriétaire de la PPE n^o xxx (7/10^{es} de 195/1000^{es}) a pu, vu ses liens avec Z_____ et Y_____, escompter représenter au sein de la communauté trois copropriétaires disposant au total de 531/1000^{es}, tandis que les époux V_____ et W_____, copropriétaires par moitié chacun des unités de PPE n^{os} xxx, xxx et xxx, disposaient au total de 469/1000^{es}. De la sorte, X_____ pouvait obtenir la double majorité des parts et des voix lors des assemblées générales – sachant que celles de Z_____ et Y_____ lui étaient acquises –, ce qui lui était impossible par le passé, lorsque la communauté ne comprenait que X_____ (une voix) et les époux V_____ et W_____ (une voix également en application de l'article 712o alinéa 1 CC, vu leur statut de copropriétaires par moitié des unités d'étage).

A.j Le 13 juin 2009, se prévalant de sa qualité d'administrateur de la communauté des propriétaires d'étages, X_____ a envoyé aux époux V_____ et W_____ un courriel intitulé "Opposition aux modifications de tous les communs et mise en demeure de rétablir l'ancienne situation". Le 17 du même mois, B_____, ancien copropriétaire et associé de X_____, est venu sur le chantier lors du levage du toit. Afin de régler le différend, il a proposé aux époux V_____ et W_____ d'acquérir l'unité d'étage n^o xxx (au 1^{er} étage) pour le prix de 120'000 fr., voire également l'autre unité d'étage propriété de X_____, à savoir la n^o xxx, au rez-de-chaussée.

Le 19 juin 2009, X_____, Y_____ et Z_____, 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 I_____, tendant à faire bloquer les travaux de levage qui avaient débuté par la découpe du toit existant. Par décision du même jour, le juge de district, se fondant sur l'inexistence d'une décision formelle de la communauté des propriétaires d'étages concernant son accord quant aux travaux entrepris sur une partie commune (cf. toit), a accueilli la conclusion prise à titre préprovisionnel, et ordonné aux époux V_____ et W_____ de cesser lesdits travaux jusqu'à droit connu sur le sort de la requête de mesures provisionnelles.

En parallèle, les requérants ont demandé à la commune d'ordonner l'arrêt des travaux. L'administration communale s'y est refusée, relevant dans son pli du 22 juin 2009, d'une part, que les travaux correspondaient à ceux autorisés d'après le permis de construire et, d'autre part, que X_____ avait approuvé les plans en les contresignant, de sorte que les règles du droit de la construction étaient respectées.

A.k Dans sa décision du 22 juillet 2009, le juge de district a confirmé sa décision prise à titre préprovisionnel, et donné l'ordre aux époux V_____ et W_____ de cesser immédiatement les travaux entrepris, tout en fixant aux requérants un délai de dix jours pour introduire action sur le fond. Le 1^{er} octobre 2009, X_____, Y_____ et Z_____ ont, par la plume de leur avocat commun, proposé au couple V_____ et W_____, "dès le moment où les parties ne s'entendent plus", de "liquider la PPE par la vente [...] de l'entier de leurs parts" pour la somme de 680'000 fr., correspondant à celui de l'expertise et comprenant la partie supérieure. Le courrier ajoutait qu'"afin de donner un coup de main à la transaction", X_____ était d'accord de "maintenir un crédit en faveur des époux V_____ et W_____ de 300'000 fr. moyennant [cession] des deux cédules hypothécaires existantes". Dite offre n'a pas été acceptée.

A.I Dans l'intervalle, X_____, Y_____ et Z_____ ont, par écriture du 21 août 2009, ouvert action contre les époux V_____ et W_____, concluant en substance à ce qu'ordre soit donné aux prénommés de procéder immédiatement à tous travaux de remise en l'état antérieur du toit du bâtiment "E_____", et à ce que le couple soit exclu de la communauté des propriétaires d'étages. Aux termes du jugement de première instance rendu le 15 novembre 2012, la demande principale de X_____ et consorts a été rejetée, tandis que la demande reconventionnelle des époux V_____ et W_____ a été partiellement accueillie, en ce sens que les premiers nommés se voyaient condamnés, solidairement entre eux, à leur verser, le premier jour de chaque mois, le montant mensuel de 2000 fr. avec effet dès le 1^{er} septembre 2009 (plus intérêts à 5% l'an) et celui de 2500 fr. dès le 1^{er} janvier 2011 (plus intérêts à 5% l'an), et ce "jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (date du procès-verbal de réception des travaux au sens des articles 157 ss norme SIA 118)".

B. Le 17 mai 2013, les époux V_____ et W_____ ont dénoncé pénalement X_____, Y_____ et Z_____ au Ministère public, motivant leur démarche

par le "non-respect flagrant de clauses stipulées dans un titre authentique", l'"obtention frauduleuse d'une constatation fautive dans un titre authentique pour l'utiliser devant la justice et l'induire en erreur", le "détournement des lois de la PPE pour [les] contraindre à acheter un lot de PPE" et enfin la "transmission d'informations erronées à [leur] banque pour [les] empêcher d'obtenir des prêts supplémentaires". Etaient notamment joints à cette écriture, outre le jugement de première instance, les copies des différents actes de vente relatifs aux unités d'étages de l'immeuble "E_____", ainsi que les déclarations faites par B_____, X_____, Z_____ et Y_____ dans le cadre du procès civil.

C. Par ordonnance du 21 août 2013, le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la dénonciation pénale susdécrite.

D. Le 2 septembre 2013, W_____ et V_____ ont recouru devant la Chambre pénale contre cette ordonnance, concluant à l'annulation de celle-ci et au renvoi de la cause au ministère public afin d'ouvrir une instruction, sous suite de frais et dépens.

E. Le 6 septembre 2013, les époux V_____ et W_____ ont versé les sûretés requises afin de couvrir les frais et indemnités éventuels (art. 383 al. 1 CPP), à concurrence de 1000 francs. Le 25 du même mois, le procureur a remis son dossier référencé P3 13 488 et produit une détermination écrite, concluant au rejet du recours. X_____, Z_____ et Y_____ en ont implicitement fait de même à l'issue de leur détermination envoyée le 7 octobre 2013. Le couple V_____ et W_____ a réagi à cette dernière écriture par pli du 18 octobre 2013 ; quant à X_____, Z_____ et Y_____, ils ont également pris position spontanément le 24 du même mois.

F. Par pli du 6 mars 2014, W_____ et V_____ ont communiqué à la Chambre pénale une copie du jugement rendu sur appel le 30 janvier 2014 par la Cour civile II du Tribunal cantonal, mettant en évidence trois passages démontrant le comportement abusif et illicite de X_____, Z_____ et Y_____ au regard du droit civil. Dit jugement n'est toutefois pas entré en force formelle de chose jugée, les derniers nommés ayant porté l'affaire devant le Tribunal fédéral (5A_198/2014).

Considérant en droit

1.1.1 Un recours peut être formé devant un juge unique de la chambre pénale contre l'ordonnance de non-entrée en matière du procureur (art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 393 al. 1 let. a CPP, 20 al. 3 LOJ et 13 al. 1 LACPP). Sont notamment susceptibles d'être invoqués la violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 393 al. 2 let. a CPP), ainsi que la constatation incomplète ou erronée des faits (let. b). Lorsqu'elle rend sa décision, l'autorité de recours n'est liée ni par les motifs invoqués par les parties (art. 391 al. 1 let. a CPP), ni par leurs conclusions (let. b), ce qui lui permet de statuer par substitution de motifs (ATC P3 12 195 du 18 mars 2013 et la

référence ; LIEBER, in Donatsch/Hansjakob/Lieber [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 391 CPP). Ne devant connaître que de ce qui lui est soumis (CALAME, in Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2011, n. 5, 6 et 20 ad art. 385 CPP), l'autorité de recours examine seulement les griefs qui sont soulevés, dès lors que le recours doit être motivé (art. 396 al. 1 CPP ; cf. ATF 133 III 345 consid. 1.5 ; arrêt 5A_441/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.1 ; RVJ 2012 221 consid. 1.2).

1.1.2 Toute partie qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification d'une décision a qualité pour recourir contre celle-ci (art. 382 al. 1 CPP). Suivant l'approche de la doctrine majoritaire (parmi d'autres, cf. SCHMID, Schweizerische Strafprozessordnung, Praxiskommentar, 2^e éd., 2013, n. 5 ad art. 382 CPP ; MAZZUCHELLI/POSTIZZI, in Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 2011, n. 5 ad art. 119 CPP ; MACALUSO, L'action civile dans le procès pénal régi par le nouveau CPP, in Le procès en responsabilité civile, 2011, p. 175 ss, spéc. p. 188 s.), la Haute Cour a, dans un arrêt récent (ATF 139 IV 78 consid. 3.3.3), retenu que l'exigence de l'intérêt juridiquement protégé que pose l'article 382 alinéa 1 CPP n'a pas à s'interpréter dans un sens étroit et n'impose pas la prise effective de conclusions civiles dans la procédure pénale. Le cas échéant, la partie plaignante peut faire valoir ultérieurement ses prétentions. Qui plus est, le rôle procédural que lui autorise l'article 119 alinéa 2 lettre a CPP sous-tend un intérêt juridique indépendamment de toute prétention civile. Il suffit d'être lésé, c'est-à-dire d'être une personne dont les droits ont été touchés directement par une infraction (art. 115 al. 1 CPP). Les droits touchés sont les biens juridiques individuels tels que la vie et l'intégrité corporelle, la propriété, l'honneur, etc. (Message du 21 décembre 2005 relatif à l'unification du droit de la procédure pénale, in FF 2006 1148 ch. 2.3.3.1). Un dommage n'est pas nécessaire pour être lésé au sens de l'article 115 CPP. L'atteinte directe selon cette disposition se rapporte à la violation du droit pénal et non à un dommage (ATF 139 IV 78 consid. 3.3.3 in fine ; MAZZUCHELLI/POSTIZZI, op. cit., n. 22 ad art. 115 CPP).

1.2 En l'espèce, le recours de W _____ et V _____ a été adressé dans le délai de dix jours dès la notification écrite de l'ordonnance litigieuse (art. 90 al. 1, 91 al. 1 et 2, 384 let. b et 396 al. 1 CPP) et respecte par ailleurs les conditions de motivation et de forme (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP). Il est donc recevable. Leur qualité pour recourir doit, en outre, être admise, dès lors qu'ils revêtent le statut de parties plaignantes du simple fait qu'ils ont déposé une plainte pénale (art. 104 al. 1 let. b, 118 al. 1 et 2, 310 al. 2 et 322 al. 2 CPP ; ATF 138 IV 248 consid. 4.2.1). Potentiellement lésés dans leur patrimoine ou leur liberté – soit des biens protégés par les normes pénales dont ils invoquent expressément la violation dans leur écriture de recours (cf. notamment les art. 146, 156 et 181 CP) –, les recourants disposent d'un intérêt juridiquement protégé à l'annulation de l'ordonnance de non-entrée en matière, même s'ils n'ont pas formulé de conclusions civiles, et ont en parallèle mené un procès civil ayant abouti à un jugement, certes non entré en force à l'heure actuelle, qui admet partiellement leurs prétentions en réparation du dommage. En effet, compte tenu de la dissociation reconnue par la jurisprudence entre la notion de dommage et celle d'atteinte directe du fait de la violation de normes pénales (cf. supra, consid. 1.1.2),

l'intérêt juridiquement protégé à l'annulation de l'ordonnance de non-entrée en matière subsiste.

1.3 Dans leur recours, les recourants demandent l'édition du dossier de la cause civile instruite précédemment par le Tribunal du district de I_____ (C1 09 122).

La procédure de recours se fonde non seulement sur les preuves administrées pendant la procédure préliminaire (art. 389 al. 1 CPP), mais également sur l'ensemble des pièces du dossier (CALAME, op. cit., n. 4 ad art. 389 CPP). L'autorité de recours administre, d'office ou à la demande d'une partie, les preuves complémentaires nécessaires au traitement du recours (al. 3), à savoir celles qui peuvent avoir une influence sur le sort du litige (RÉMY, in Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2011, n. 3 ad art. 393 CPP ; sur la possibilité pour le recourant de produire des faits et des moyens de preuve nouveaux devant l'instance de recours, cf. arrêt 1B_768/2012 du 15 janvier 2013 consid. 2.1 et les références citées, en particulier PITTELOUD, Code de procédure pénale suisse, 2012, n. 1154, qui précise qu'une réserve marquée doit être appliquée).

En l'occurrence, le dossier P3 13 488 remis par le procureur renseigne suffisamment sur les faits utiles à la solution du recours, comme cela résulte de ce qui suit. Il n'y a donc pas lieu d'administrer la preuve complémentaire demandée par les recourants, d'autant qu'une copie du jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du 30 janvier 2014 a été versée en cause.

2.1.1 Selon l'article 310 alinéa 1 lettre a CPP, le ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis. En effet, il faut que l'insuffisance de charges soit claire (ATF 137 IV 285 consid. 2.3 ; arrêt 6B_454/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.2) ou, au moins, qu'il n'apparaisse guère possible d'établir la réalisation des éléments constitutifs de l'infraction (arrêt 1B_280/2011 du 21 septembre 2011 consid. 2.2). D'un point de vue pratique, en application de l'adage "in dubio pro duriore", la procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquittement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave (ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 ; 137 IV 219 consid. 2.5 ; arrêts 1B_760/2012 du 20 septembre 2013 consid. 4 ; 1B_571/2012 du 11 septembre 2013 consid. 4 ; 6B_482/2013 du 30 juillet 2013 consid. 3.2).

2.1.2 La non-entrée en matière peut résulter de motifs juridiques. La question de savoir si les faits qui sont portés à sa connaissance constituent une infraction à la loi pénale doit être examinée d'office par le ministère public (PIQUEREZ, Traité de procédure pénale suisse, 2^e éd., 2006, n. 1057). Des motifs juridiques pour une non-entrée en matière existent lorsqu'il apparaît d'emblée que le comportement dénoncé n'est pas punissable. La pratique montre que, souvent, des plaintes ou dénonciations pénales sont déposées en relation avec des litiges qui relèvent de toute évidence du droit civil, ou même qui ne concernent pas le droit. Dans ce cas, le ministère public

peut considérer immédiatement que les éléments constitutifs d'une infraction pénale ne sont pas réunis, même s'il n'est pas lié par la qualification juridique évoquée par le plaignant ou dénonciateur ou s'il doit se demander si les faits dont il est saisi peuvent relever d'une autre qualification (CORNU, in Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2011, n. 10 ad art. 310 CPP ; cf. ég. LANDSHUT, in Donatsch/Hansjakob/Lieber [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 2010, n. 4 in fine ad art. 310 CPP). C'est ici le lieu de préciser qu'une distinction est opérée entre l'illicéité pénale ("Unrecht") et l'illicéité au sens large ("Rechtswidrigkeit") (HURTADO POZO, Droit pénal, Partie générale, 2008, n. 663 ; STRATENWERTH, Schweizerisches Strafrecht, Allgemeiner Teil I, 4^e éd., 2011, n. 19 ss ad § 8). L'unité terminologique entre les notions prévues en droit pénal et celles prévues en droit privé n'est ainsi pas toujours réalisée (CHAPPUIS, La notion d'illicéité civile à la lumière de l'illicéité pénale, in SJ 2000 II p. 304 ss, spéc. p. 307 ; cf. ég. arrêt 4C.400/2006 du 9 mars 2007 consid. 4 et ATF 107 II 151 consid. 5b et c, concernant l'indépendance entre les jugements civils et pénaux [art. 53 CO]). A titre illustratif, la notion de tromperie ("Täuschung" ; dol) prévue en droit des obligations à l'article 28 CO ne se recoupe pas totalement avec celle énoncée à l'article 146 CP réprimant l'escroquerie, qui exige en outre que la tromperie soit astucieuse (cf. POPP, Betrug im Schuld- und Strafrecht, in Schmid/Killias [éd.], Le droit pénal et ses liens avec les autres branches du droit, Mélanges en l'honneur du Professeur Jean Gauthier, 1996, p. 111 ss, spéc. p. 112 et les références). Ainsi, dans le domaine de la protection du patrimoine, il n'est pas opportun de réprimer pénalement la violation d'un contrat, malgré qu'elle puisse comporter un préjudice économique significatif. La répression doit être limitée aux attaques les plus graves ou les plus insidieuses (escroquerie, abus de confiance, etc.) (HURTADO POZO, op. cit., n. 37).

2.2 En l'occurrence, dans son ordonnance de non-entrée en matière du 21 août 2013, le représentant du Ministère public a retenu que l'inobservation de la clause contenue dans l'acte de vente du 23 septembre 2008, en vertu de laquelle X_____ et B_____ avaient "d'ores et déjà donné leur approbation aux travaux de transformation des locaux envisagés" par les acquéreurs, n'était pas constitutive d'une infraction pénale, mais seulement d'une exécution imparfaite d'un contrat, soit une cause de nature civile. Le procureur a également qualifié de conflit de nature civile le reproche adressé par les recourants aux intimés d'avoir "détourné les lois de la PPE" afin de les contraindre à acheter d'autres unités d'étage – en l'occurrence, les n^{os} xxx et xxx (cf. supra, consid. A.k). Il convient donc d'analyser dans quelle mesure les faits dénoncés par les recourants sont susceptibles d'entrer dans les prévisions des articles 146 CP (cf. infra, consid. 3), 156 voire 181 CP (cf. infra, consid. 4) et 253 CP (cf. infra, consid. 5), correspondant aux normes dont se prévalent expressément les intéressés, assistés d'un mandataire professionnel, à l'appui de leur recours.

3.1 Aux termes de l'article 146 alinéa 1 CP, celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers

sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

Sur le plan objectif, l'escroquerie suppose que l'auteur ait usé de tromperie, que celle-ci ait été astucieuse, que l'auteur ait ainsi induit la victime en erreur (sous réserve de l'erreur préexistante), que cette erreur ait déterminé la personne trompée à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers et que la victime ait subi un préjudice patrimonial (arrêt 6S.18/2007 du 2 mars 2007 consid. 2 ; sur les éléments constitutifs, cf. DUPUIS ET AL. [éd.], Code pénal, Petit commentaire, 2012, n. 1-2 ad art. 146 CP). La jurisprudence admet l'astuce dans le cas où la dupe n'a pas la possibilité de vérifier les affirmations transmises ou si leur vérification se révélait très difficile. Ces hypothèses se rencontrent notamment lorsque la tromperie porte sur des faits internes, comme par exemple la volonté d'exécuter un contrat (CORBOZ, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3^e éd., 2010, n. 19 ad art. 146 CP). Une telle volonté n'est cependant pas astucieuse dans tous les cas, mais seulement lorsque l'examen par exemple de la solvabilité n'est pas exigible ou est impossible et qu'il ne peut par conséquent être tiré aucune conclusion quant à la volonté de l'auteur de s'exécuter (ATF 125 IV 124 consid. 3a; arrêt 6B_314/2011 du 27 octobre 2011 consid. 3.2.1). Par ailleurs, il a été jugé que la décision prise après coup de ne pas fournir une prestation (en l'occurrence, des sûretés) dont la promesse avait joué un rôle causal dans l'octroi d'un prêt ne constituait pas une tromperie astucieuse (BJP 1989, n° 597, auquel se réfère DUPUIS ET AL., op. cit., n. 19 ad art. 146 CP).

Sur le plan subjectif, l'escroquerie est une infraction intentionnelle, l'intention devant porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. Elle suppose, en outre, un dessein d'enrichissement illégitime. L'auteur doit avoir l'intention de s'enrichir ou d'enrichir un tiers de l'élément patrimonial qui est soustrait à la victime. Il est déterminant que l'enrichissement ne provienne pas d'un autre patrimoine que celui de la victime (ATF 134 IV 210 consid. 5.3 ; arrêt 6B_257/2010 du 5 octobre 2010 consid. 3.2).

3.2.1 En l'espèce, les recourants s'estiment avoir été victimes d'une escroquerie dans la mesure où l'intimé X_____, en signant les plans, en ne faisant pas opposition dans le cadre de la procédure de mise à l'enquête publique et en leur vendant en avril 2009 une unité d'étage supplémentaire (n° xxx), leur aurait assuré qu'ils pouvaient effectuer tous les travaux de transformation puis, quand lesdits travaux étaient "largement avancés", les a fait bloquer par le biais d'un procès en se fondant sur l'acte de vente venu à chef le 10 juin 2009 avec Y_____ et Z_____ – ceux-ci intégrant de ce fait la communauté en tant que propriétaires d'étages – afin de contourner les règles de la PPE. Toujours selon les recourants, le but de l'intimé X_____ était, par le biais du blocage des travaux, de vendre ses unités d'étage à un prix "totalement disproportionné et ce dans un but d'enrichissement illégitime" (cf. recours, p. 13).

Interrogé le 13 mars 2012 dans le cadre du procès civil en qualité de défendeur, l'intimé X_____ a affirmé en substance avoir acquis en 2006 la parcelle de base n° xxx sur laquelle est érigé l'immeuble "E_____" et avoir en 2008 constitué une

propriété par étages avec B_____, dont les unités d'étage étaient affectées au logement de personnes. Lors des pourparlers avec les époux V_____ et W_____ en 2008, préalablement à l'acquisition par ceux-ci des unités d'étage n^{os} xxx et xxx, il a été question d'une nouvelle affectation des lieux, en "atelier et bureaux". Le contrat de vente définitif du 23 septembre 2008 prévoyait quant à lui la faculté pour les parties de diviser la parcelle de base et les locaux en deux parties, "plus ou moins verticalement dans le bâtiment", et stipulait également un droit d'emption en faveur des époux V_____ et W_____ en relation avec l'unité d'étage n^o xxx située au premier étage (pièce 18, dos. P3 13 488, p. 102 ss [déclaration] et pièce 1 [acte de vente du 23 septembre 2008], p. 12 ss). D'après le jugement civil de deuxième instance (consid. 2.11 dudit jugement, p. 23 ss), l'intimé X_____ était initialement, en début d'année 2009, intéressé par les travaux de surélévation de l'entier du toit tels que projetés par les époux V_____ et W_____, ceux-ci lui ayant transmis des offres provenant de plusieurs entreprises, et les parties pouvaient escompter que la répartition des coûts serait opérée, s'agissant de travaux entrepris sur une partie commune (cf. toit), en fonction des millièmes.

Un changement dans l'attitude de X_____ envers le couple V_____ et W_____ est en revanche clairement perceptible 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 ; le premier nommé s'est alors plaint auprès des époux V_____ et W_____ d'avoir fait l'objet d'une "descente de police, contrôle d'identités et visite de l'appartement" situé dans l'immeuble "E_____", occupé par son fils (cf. supra, consid. A.f). X_____ a également été mécontent du fait qu'en avril 2009, mois au cours duquel les époux V_____ et W_____ lui ont acheté l'unité d'étage n^o xxx (1^{er} étage), les prénommés ne lui ont proposé que 50'000 fr., au lieu des 100'000 fr. escomptés, pour l'acquisition de l'unité d'étage n^o xxx (pièce 18, dos. P3 13 488, p. 105 [déclaration]), et qui aurait permis aux intéressés de devenir copropriétaires de toutes les PPE situées au premier étage du bâtiment "E_____", directement touchées par les travaux de surélévation du toit.

Ces différents éléments, qui mettent en évidence les intérêts communs que pouvaient initialement partager les parties en cause à l'élévation complète du toit, rendent peu plausibles la thèse présentée par les époux V_____ et W_____ en instance de recours, selon laquelle X_____ aurait, par des manœuvres fallacieuses, d'emblée voulu amener les recourants à entreprendre les travaux à leurs frais, puis à les amener à acquérir "toutes les PPE à prix surfait". Du reste, rien de tel ne ressort de leur dénonciation du 7 mai 2013 – laquelle fait seulement état de la proposition d'achat de l'unité d'étage n^o xxx par l'intermédiaire de B_____ (motif 3, p. 7 de la dénonciation et infra, consid. 4.2) –, ni de l'état de fait du jugements civil, sur lequel ils se sont largement fondés. C'est dire qu'au vu des éléments factuels qui précèdent, la condition de l'existence d'une tromperie astucieuse semblait faire manifestement défaut, ce qui justifiait que le ministère public considère le litige comme relevant purement du droit privé (cf. inexécution d'un engagement contractuel, en l'occurrence de ne pas s'opposer aux travaux), et refuse en conséquence l'ouverture d'une instruction pénale.

3.2.2 On ne saurait pas davantage voir une "escroquerie au procès" – terme évoqué en page 10 du recours (sur cette notion, cf. ATF 122 IV 197 consid. 2) – dans l'obtention, par l'intimé X_____ notamment des décisions de mesures préprovisionnelles et provisionnelles, dans la mesure où celles-ci ont retenu, fait qui n'est pas contesté, qu'il n'y avait pas formellement eu une "assemblée des copropriétaires autorisant les travaux entrepris" (cf. ég. all. 22 de la requête du 19 juin 2009 ; pièce 11, dos., P3 13 488, p. 78). Même dans son jugement au fond du 15 novembre 2012 (consid. 6a, p. 26), la juge de district a répété qu'aucune décision écrite en bonne et due forme de l'assemblée des propriétaires d'étages au sujet des travaux de surélévation du toit, respectant les réquisits des articles 647d CC ou 66 alinéa 2 CC, par le renvoi de l'article 712m alinéa 2 CC, n'avait été versée en cause ; ce n'est qu'au terme d'une appréciation des faits et du droit plus étendue que celle effectuée dans le cadre des procédures de mesures préprovisionnelles et provisionnelles que l'autorité de jugement civile a retenu que le fait pour X_____ notamment d'avoir contresigné les plans de transformation de l'immeuble le 14 janvier 2009, puis de ne pas avoir réagi au courrier de la commune l'informant de l'autorisation de construire délivrée aux conjoints V_____ et W_____ palliaient l'absence formelle de décision émanant de l'assemblée des propriétaires d'étages. On ne voit ainsi pas en quoi l'intimé X_____ aurait astucieusement trompé le magistrat de première instance afin d'obtenir les décisions de mesures préprovisionnelles et provisionnelles, sachant que l'examen – en fait et en droit – auquel se livre le juge dans ce cadre est nécessairement sommaire.

4.1.1 L'article 156 chiffre 1 CP réprime le comportement de celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura déterminé une personne à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers, en usant de violence ou en la menaçant d'un dommage sérieux.

Pour que cette infraction soit objectivement réalisée, il faut donc que l'auteur, par un moyen de contrainte, ait déterminé une personne à accomplir un acte portant atteinte à son patrimoine ou à celui d'un tiers. La loi prévoit deux moyens de contrainte: la violence et la menace d'un dommage sérieux. La menace est un moyen de pression psychologique; elle peut être expresse ou tacite et être signifiée par n'importe quel moyen. Quant au dommage, il peut toucher n'importe quel intérêt juridiquement protégé. Il faut toutefois qu'il soit sérieux, c'est-à-dire que la perspective de l'inconvénient soit de nature à entraver le destinataire dans sa liberté de décision; la question doit être tranchée en fonction de critères objectifs, c'est-à-dire non pas d'après les réactions du destinataire d'espèce, mais en recherchant si la perspective de l'inconvénient est propre à amener un destinataire raisonnable à adopter un comportement qu'il n'aurait pas eu s'il avait joui de toute sa liberté de décision (ATF 122 IV 322 consid. 1a; 120 IV 17 consid. 2a/aa). Les menaces envisagées par l'article 156 chiffre 1 CP doivent concerner d'autres biens juridiques que la vie et l'intégrité corporelle, spécifiquement appréhendés par le chiffre 3 de cette même norme ; on pensera par exemple aux menaces portant sur la liberté, l'honneur et le patrimoine (DUPUIS ET AL., op. cit., n. 9 ad art. 156 CP ; WEISSENBARGER, in Basler Kommentar, Strafrecht II, 3^e éd., 2013, n. 11 ad art. 156 CP). Il n'y a pas de menace au sens de l'article 156 CP lorsqu'une personne manifeste l'intention d'exercer un droit

conformément à sa finalité, même si cela doit être désavantageux pour le destinataire de la déclaration ; ainsi il n'y a pas de menace si une personne manifeste l'intention de ne pas signer un contrat, de résilier un rapport juridique, de déposer une demande en justice ou une plainte pénale (CORBOZ, op. cit., n. 12 ad art. 156 CP et la référence). La qualification d'extorsion a été retenue dans un cas où deux auteurs avaient cherché à tirer profit du dommage lié à l'éventuel retard que prendrait un chantier en exigeant du propriétaire un dédommagement exorbitant en contrepartie de leur retrait d'opposition au projet de construction ; les auteurs n'avaient, dans ce contexte, fait usage des voies de droit à leur disposition uniquement pour tirer profit de la situation, et non pour contester un projet violant la réglementation applicable ou pour obtenir un dédommagement destiné à pallier une péjoration de situation du point de vue du droit du voisinage (arrêt 6P.5/2006 et 6S.8/2006 du 12 juin 2006 consid. 4 ss, cité notamment par DUPUIS ET AL., op. cit., n. 28 ad art. 156 CP ; ARZT, Chancenlose Baueinsprachen : strafrechtliche Bemerkungen, in Niggli [Hrsg.], Festschrift für Franz Riklin : zur Emeritierung und zugleich dem 67. Geburtstag, 2007, p. 17 ss).

L'usage de la contrainte doit avoir déterminé la personne visée à accomplir un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers. Cela implique d'abord que la personne visée ait conservé une certaine liberté de choix et se lèse elle-même ou lèse autrui par son acte (arrêt 6S.277/2003 du 23 septembre 2003 consid. 2.1 ; CORBOZ, op. cit., n. 18 ad art. 156 CP ; STRATENWERTH/JENNY, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil I, 6^e éd., 2003, n. 6 ss ad § 17 et n. 31 ss ad § 15). Il faut en outre un dommage, c'est-à-dire une lésion du patrimoine 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 122 IV 279 consid. 2a; 121 IV 104 consid. 2c). L'extorsion suppose un lien de causalité entre ces divers éléments. Autrement dit, l'usage de la contrainte doit avoir été la cause de l'acte préjudiciable aux intérêts pécuniaires, lequel doit être la cause du dommage (arrêt 6S.277/2003 précité consid. 2.1 ; CORBOZ, op. cit., n. 21 ad art. 156 CP).

Sur le plan subjectif, il faut que l'auteur ait agi intentionnellement, le dol éventuel étant suffisant, et dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime (arrêt 6S.277/2003 précité consid. 2.1 in fine). Ce dessein fait défaut si l'auteur pense qu'il a droit à ce qu'il obtient (CORBOZ, op. cit., n. 24 ad art. 156 CP ; STRATENWERTH/JENNY, op. cit., n. 9 ad § 17).

4.1.2 Aux termes de l'article 181 CP, celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux, ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'aura obligée à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire. Le moyen de contrainte utilisé doit être illicite ; cette condition est réalisée lorsque le moyen ou le but est contraire au droit (1°), lorsque le moyen est disproportionné par rapport au but poursuivi (2°) ou lorsqu'un moyen de contrainte conforme au droit utilisé pour atteindre un but légitime constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux mœurs (3°) (ATF 129 IV 6 consid. 3.4 ; 122 IV 322 consid. 2a ; 120 IV 17 consid. 2a/bb ; arrêt 6P.5/2006 et 6S.8/2006 précité consid. 4.3).

L'illicéité à l'article 156 CP résulte en revanche déjà du but poursuivi par le recours au moyen de contrainte, qui tend à motiver la victime à commettre un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires, respectivement à obtenir d'elle un avantage patrimonial illicite (OMLIN, *Intersubjektiver Zwang & Willensfreiheit*, Thèse Fribourg, 2002, p. 58). Il en résulte que l'extorsion peut également se présenter en menaçant de recourir à des moyens légaux. Tel est le cas par exemple lorsque l'auteur pour recouvrer une créance menace de recourir à un procédé en soi permis – tel le dépôt d'une plainte –, mais que la prétention émise n'existe en réalité pas, ne peut juridiquement être mise en œuvre ou est surfaite (cf. arrêt 6S.77/2003 du 6 janvier 2003 consid. 4.6, in *JdT* 2004 I p. 515 ss; ATF 69 IV 168 consid. 3; WEISSENBARGER, *op. cit.*, n. 14 ad art. 156 CP). Lorsqu'il existe en revanche une prétention juridiquement fondée à obtenir un avantage patrimonial, il ne peut y avoir extorsion, mais le cas échéant contrainte en raison du caractère illicite des moyens utilisés ou du caractère disproportionné ou abusif de ceux-ci par rapport au but recherché (arrêt 6P.5/2006 et 6S.8/2006 précité consid. 4.3 ; 115 IV 207 E. 2b/cc; OMLIN, *op. cit.*, p. 58; TRECHSEL/CRAMERI, in Trechsel et al. [Hrsg.], *Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar*, 2^e éd., 2013, n. 8 ad art. 156 CP). L'infraction de contrainte est absorbée par l'extorsion, en tant que *lex specialis* (CORBOZ, *op. cit.*, n. 33 ad art. 156 CP). Il doit exister un lien de causalité entre le moyen de contrainte et le résultat de celle-ci (DELNON/RÜDY, in Basler Kommentar, *Strafrecht II*, 3^e éd., 2013, n. 45 ad art. 181 CP).

4.2 Dans le cas particulier, les recourants allèguent que l'ouverture d'une instruction pour contrainte, voire extorsion, s'imposait. Ils sont d'avis que la perspective, en cas de refus d'acceptation de la proposition de X_____ et consorts d'acquérir à un prix disproportionné des lots d'unités d'étage (n^{os} xxx et xxx), de voir interrompus par des procédures judiciaires ou administratives les travaux qui avaient débuté constitue la menace d'un dommage sérieux et était de nature à entraver leur liberté de décision. L'utilisation d'un procès civil afin de faire cesser les travaux, sur la base des règles de la PPE contournées par l'acte de vente du 10 juin 2009, à la suite duquel X_____ a pu obtenir la garantie de disposer de la double majorité des voix – grâce à l'arrivée de Y_____ et de Z_____ – et des millièmes au sein de la communauté des propriétaires d'étages, doit par ailleurs être considérée comme un moyen de pression abusif et, partant, illicite (recours, p. 12 s.).

Le contexte dans lequel est intervenue la proposition d'acquérir l'unité d'étage n^o xxx en avril 2009 pour le montant de 100'000, voire 120'000 fr. selon les versions données, a été évoqué au considérant 3.2, auquel il est renvoyé. Entendu en qualité de témoin dans la cause civile, B_____, ancien copropriétaire par moitié, avec X_____, de l'intégralité des unités d'étages de l'immeuble "E_____" (cf. supra, consid. A.a), a déclaré en substance s'être rendu sur le chantier le 17 juin 2009, alors qu'une grue imposante procédait au levage du toit. Il a affirmé avoir offert ses bons offices "pour essayer de régler le conflit qu'il y avait entre les époux V_____ et W_____ et X_____". Ce dernier ayant articulé le prix de 120'000 fr. pour "lâcher sa partie du haut (n^o xxx)", B_____ a transmis cette proposition de vente, "qui aurait permis de régler le différend concernant la construction et aurait donc permis la poursuite des travaux", à V_____, qui l'a refusée, ayant de son côté articulé un montant de 50'000 francs (cf. ég. jugement civil, consid. 1m, p. 13).

B_____ s'est ultérieurement, en avril 2010 – soit alors que l'action civile au fond était déjà pendante –, adressé à l'homme de loi de X_____ et consorts, "car les parties ne se parlaient et ne se parlent du reste toujours pas", afin de formuler une offre d'achat (pièce 10, dos., P3 13 488, p. 72 ss). Quant à X_____, il a exposé avoir formulé l'offre d'achat pour les unités d'étage n^{os} xxx et xxx pour le prix de 680'000 fr., qui correspondait à l'estimation faite par le taxateur officiel à la demande des époux V_____ et W_____, du fait qu'en raison des "misères" provoquées par ceux-ci, la cohabitation était devenue impossible (pièce 18, dos. P3 13 488, p. 102 ss, spéc. p. 115). L'offre d'achat résulte du courrier adressé le 1^{er} octobre 2009 par l'homme de loi de X_____ et consorts au mandataire de l'époque des époux V_____ et W_____, qui souligne que "dès le moment où les parties ne s'entendent pas, [...] il vaut mieux liquider cette PPE", et qu'"afin de donner un coup de main à la transaction", X_____ était disposé à "maintenir un crédit en faveur des époux V_____ et W_____ de 300'000 fr. moyennant les deux cédules hypothécaires existantes" (pièce 15, dos. P3 13 488, p. 89 s.). A cette époque, le procès au fond, en validation des mesures préprovisionnelles et provisionnelles obtenues interdisant aux conjoints V_____ et W_____ la poursuite du chantier, était déjà pendant depuis le 21 août 2009. La proposition en question ne pouvait ainsi servir de moyen de pression afin de contraindre le couple V_____ et W_____ à l'achat des deux dernières unités d'étage dont ils n'étaient pas encore copropriétaires. Le lien de causalité entre le soi-disant moyen de contrainte que constitue la proposition de vendre aux époux V_____ et W_____ les unités d'étage de X_____ et consorts (n^{os} xxx et xxx) à un prix prétendument surfait et la cause du dommage que constitue l'arrêt des travaux et le préjudice qui en résulte, tels que l'augmentation des coûts de construction, les frais pour des objets de remplacement, les pertes locatives, etc. (pour un aperçu des différents postes, cf. CASANOVA, La réparation du préjudice causé par l'opposition injustifiée à un projet de construction, in BR 1986 p. 75 ss, spéc. p. 77) fait défaut.

Par ailleurs, dans la mesure où le prix de vente semblait correspondre à celui de la taxation, et que l'aliénation des deux dernières unités d'étage pouvait apparaître comme le moyen d'éviter, à l'avenir, toute nouvelle bisbille au sein de la communauté, X_____ pouvait penser avoir droit à ce montant ; ces indices ne laissent ainsi pas apparaître un dessein d'enrichissement illégitime.

Les éléments qui précèdent, qui ressortent de la dénonciation elle-même ou des pièces annexées à celles-ci, sont suffisants pour écarter d'emblée l'applicabilité des articles 156 et 181 CP, même au stade de la tentative (délict manqué ; ATF 106 IV 125 consid. 2b ; arrêt 6B_54/2011 du 26 avril 2011 consid. 2.2.2) puisque les recourants n'ont finalement pas acquis les unités d'étages n^{os} xxx et xxx.

5.1 Selon l'article 253 CP, celui qui, en induisant en erreur un fonctionnaire ou un officier public, l'aura amené à constater faussement dans un titre authentique (cf. art. 110 al. 5 CP) un fait ayant une portée juridique, notamment à certifier faussement l'authenticité d'une signature ou l'exactitude d'une copie, celui qui aura fait usage d'un titre ainsi obtenu pour tromper autrui sur le fait qui y est constaté, sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire. La notion de

"constatation fausse sur un fait ayant une portée juridique" est reprise de l'article 251 chiffre 1 alinéa 2 CP. Un fait ayant une portée juridique que le titre est apte à prouver doit être faux. On vise ici la création d'un faux intellectuel, l'agent public étant utilisé comme instrument humain (CORBOZ, Les infractions en droit suisse, vol. II, 3^e éd., 2010, n. 10-11 ad art. 253 CP). Un simple mensonge écrit ne constitue pas un faux intellectuel. La confiance que l'on peut avoir à ne pas être trompé sur la personne de l'auteur est plus grande que celle que l'on peut avoir à ce que l'auteur ne mente pas par écrit; pour cette raison, la jurisprudence exige, dans le cas du faux intellectuel, que le document ait une crédibilité accrue et que son destinataire puisse s'y fier raisonnablement. Une simple allégation, par nature sujette à vérification ou discussion, ne suffit pas; il doit résulter des circonstances concrètes ou de la loi que le document est digne de confiance, de telle sorte qu'une vérification par le destinataire n'est pas nécessaire et ne saurait être exigée (ATF 138 IV 130 consid. 2.1; 132 IV 12 consid. 8.1 ; arrêt 6B_496/2012 du 18 avril 2013 consid. 9.3). Le caractère de titre d'un document étant relatif, certains points figurant dans le document peuvent avoir une force probante accrue, alors que d'autres n'en ont pas (ATF 138 IV 130 consid. 2.2.1 ; DUPUIS ET AL., op. cit., n. 34 in fine ad art. 251 CP). Les actes authentiques ne sont présumés exacts (cf. art. 9 al. 1 CC) que sur les points que l'officier public est chargé de contrôler et d'attester (CORBOZ, op. cit., n. 34 ad art. 251 CP ; cf. ég. ATF 110 II 1 consid. 3a ; arrêt 6S.258/2006 du 3 novembre 2006 consid. 4.2 [affidavit]). En droit de la vente immobilière (cf. art. 216 CO), doivent notamment être revêtus de la forme authentique la désignation de l'immeuble aliéné, le prix de vente comprenant toutes les prestations devant être fournies par l'acheteur, l'engagement de payer le prix, les modalités de paiement (FOËX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 10-11 ad art. 216 CO ; cf. ég. CHAPPUIS/KUONEN, Contenu matériel de l'acte de vente immobilière, in Schmid [éd.], La vente immobilière, 2010, p. 15 ss, spéc. p. 21 ss ; arrêt 4C.386/2005 du 3 février 2006 consid. 3.1, in RNR 2007, p. 274 ss).

Selon la jurisprudence, constitue notamment une "constatation fausse sur un fait ayant une portée juridique" la constatation d'un prix de vente inexact dans un contrat de vente immobilière stipulé par un notaire – et cela sans qu'il y ait lieu de distinguer si le prix est sur ou sous-évalué (ATF 117 IV 181; 84 IV 163 consid. 1a; arrêt 6B_39/2012 du 24 mai 2012 consid. 1.1) –, ou la constatation contraire à la réalité selon laquelle le prix de vente a été réglé, c'est-à-dire payé, avant la passation de l'acte (arrêt 6B_163/2007 du 23 juillet 2007 consid. 2.2 ; cf. ég. BOOG, in Basler Kommentar, Strafrecht II, 3^e éd., 2013, n. 10 ad art. 253 CP). En revanche, dans un cas où les auteurs s'étaient mariés afin de permettre au conjoint étranger d'obtenir un permis de séjour, il a été jugé que les conditions de l'article 253 CP n'étaient pas réunies, dès lors que le registre d'état civil ne sert qu'à faire foi de la volonté des époux de conclure mariage, et non des motifs de celui-ci (arrêt 6S.495/1997 du 28 août 1997 consid. 3b, in JdT 1998 IV p. 79 s., cité par BOOG, op. cit., n. 11 in fine ad art. 253 CP). De même, l'établissement et l'utilisation d'un contrat simulé aux fins d'obtenir un crédit ne réalise pas les éléments objectifs du faux intellectuel dans les titres (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc).

L'infraction est intentionnelle, mais le dol éventuel suffit (arrêt 6B_178/2007 du 23 juillet 2007 consid. 5.1, non publié aux ATF 133 IV 286 ; CORBOZ, op. cit., n. 17 ad art. 253

CP). Elle n'implique en revanche pas de dessein spécial de procurer un avantage ou de porter atteinte aux intérêts d'autrui (arrêt 6B_39/2012 précité consid. 1.4.1; cf. ég. TRECHSEL/ERNI, in Trechsel et al. [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 2^e éd., 2013, n. 5 ad art. 253 CP).

5.2 En l'espèce, les recourants sont d'avis qu'une instruction pour obtention frauduleuse d'une constatation fautive aurait dû être ouverte à l'encontre des intimés X_____, Z_____ et Y_____, dans la mesure où les indications figurant sous ch. VI.2 ("Garantie") de l'acte authentique instrumenté le 10 juin 2009 et portant sur la vente-échange de parts de copropriété simple sur l'unité d'étage n° xxx (cf. supra, consid. A.i) seraient contraires à la réalité. Pour mémoire, dite clause mentionnait en substance que les parts vendues ou échangées étaient cédées dans leur état actuel connu des parties, celles-ci ayant visité les locaux "au cours de l'année 2008, sans aucune modification des locaux communs, des servitudes ou structures du bâtiment, y compris la toiture".

Lors de son audition en qualité de témoin dans le cadre du procès civil, Z_____ a confirmé avoir acquis 2/10^{es} de l'unité d'étage n° xxx "parce qu'[il faisait] des affaires" avec X_____ ; il a en revanche déclaré ne pas avoir visité le bâtiment avant l'achat, ne pas savoir dans quel état l'immeuble se trouvait, mais avoir été informé de l'existence de travaux d'exhaussement du toit (pièce 16, dos. P3 13 488, p. 91 ss, spéc. p. 92 s.). Quant à Y_____, également entendu comme témoin, il a relaté s'être porté acquéreur d'1/10^e de l'unité d'étages n° xxx "en compensation [...] avec d'autres affaires [qu'il avait] en cours avec X_____", qu'il avait pour sa part visité une première fois les lieux à la fin mars 2009, et une seconde fois "très probablement juste avant de signer l'acte" ; il était en revanche au courant du fait qu'au moment de la signature de l'acte, les locaux communs avaient déjà été transformés en partie par la démolition des murs intérieurs (pièce 17, dos. P3 13 488, p. 97 ss, spéc. p. 98 s.). Les déclarations faites par les deux prénommés paraissent ainsi contraires à l'indication contenue sous ch. VI.2 de l'acte authentique, selon laquelle la visite des lieux serait intervenue en 2008, avant que les travaux de transformation ne débutent. Objectivement, la clause contractuelle en question était de nature, dans l'hypothèse d'un procès futur contre le couple V_____ et W_____, à étayer la thèse de X_____ selon laquelle la communauté des propriétaires n'avait jamais donné son accord quant à la réalisation des travaux de surélévation de l'entier du toit. L'existence apparente de cette constatation fautive ne se rapporte toutefois pas à un point de l'acte authentique que le notaire était chargé de contrôler – tel le prix de vente et les modalités du règlement de celui-ci – mais à un point accessoire (cf. clause de garantie de vente en l'état connu des acheteurs), qui n'avait pas nécessairement à être couvert par la forme authentique. La clause litigieuse, pour mensongère qu'elle puisse paraître au vu des déclarations faites ultérieurement par Z_____ et Y_____ dans le cadre du procès civil, ne bénéficie donc pas d'une force probante accrue, de sorte que l'application de l'article 253 CP est d'emblée exclue. Enfin, les raisons nébuleuses pour lesquelles Z_____ et Y_____ ont accepté de se porter acquéreurs se rapportent à la motivation des parties, qui "n'entre pas en compte dans la signature de l'acte", comme souligné à juste titre par le représentant du ministère public dans son ordonnance de non-entrée en matière.

Au vu des considérations qui précèdent, un acquittement des intimés X_____, Z_____ et Y_____ paraissait plus vraisemblable qu'une condamnation, si bien que le refus du ministère public d'ouvrir une instruction pour obtention frauduleuse d'une constatation fautive au sens de l'article 253 CP – disposition dont les recourants s'étaient expressément prévalus à l'appui de leur dénonciation du 7 mai 2013 (p. 9 in fine) – échappe à la critique. Le comportement reproché aux intimés n'entre pas davantage dans les prévisions d'une autre infraction du titre 11 du Code pénal ("Faux dans les titres").

6. Au termes de leur écriture du 2 septembre 2013, les recourants évoquent le fait que l'intimé X_____ aurait, de manière contraire à la réalité, certifié lors de son interrogatoire dans le cadre du procès civil ne pas avoir été présent lors de la séance du 9 juin 2009 avec V_____ et divers représentants des corps de métiers appelés à œuvrer sur le chantier (cf. supra, consid. A.g). Ils semblent ainsi reprocher au procureur de ne pas avoir ouvert une instruction pour fautive déclaration d'une partie en justice (art. 306 CP). Les recourants n'exposent toutefois pas en quoi leurs intérêts privés auraient été effectivement touchés par la déclaration sujette à caution de l'intimé X_____, et en quoi celle-ci aurait exercé une influence décisive sur le procès civil (cf. arrêt 1B_489/2011 du 24 janvier 2012 consid. 2.2), lequel n'a pas connu son épilogue compte tenu de l'actuel recours pendant auprès du Tribunal fédéral. La critique, embryonnaire, des recourants en relation avec l'infraction de fautive déclaration d'une partie en justice est, partant, irrecevable.

7. En résumé, c'est donc à bon droit que le procureur a refusé d'entrer en matière sur la dénonciation pénale adressée le 7 mai 2013 par les recourants, au motif que les faits rapportés ne tombaient pas sous le coup de la loi pénale. Le seul constat, par les tribunaux civils intervenus jusqu'ici, du comportement abusif et illicite, au regard des articles 2 CC et 62 al. 1 CPC/VS, de l'intimé X_____, du fait qu'il aurait agi dolosivement en revenant sur son engagement initial d'autoriser les travaux de surélévation du toit, ne signifie pas déjà qu'une infraction pénale a été commise (cf. supra, consid. 2.1.2). Sur le vu de ce qui précède, le procureur a, à juste titre, refusé d'entrer en matière sur la dénonciation pénale des recourants. Le litige étant d'ordre purement civil, il s'ensuit le rejet du recours dans son intégralité.

8.1 Comme les recourants succombent entièrement dans leurs conclusions, les frais de la procédure de recours sont mis, solidairement entre eux, à leur charge (art. 416, 421 al. 2 let. c et 428 al. 1 CPP ; arrêt 6B_438/2013 du 18 juillet 2013 consid. 2.4 ; DOMEISEN, in Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 2011, n. 6 ad art. 428 CPP). L'émolument, qui doit respecter les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, est fixé en fonction notamment de l'ampleur et de la difficulté de la cause, ainsi que de la façon de procéder des parties (art. 424 al. 1 CPP et 1 al. 1, 13 al. 1 et 2 LTar). Il oscille entre 90 et 2000 fr. (art. 22 let. g LTar). En l'espèce, eu égard à la complexité supérieure à la moyenne de l'affaire, il est arrêté forfaitairement à 1000 francs (art. 424 al. 2 CPP et 11 LTar).

8.2 Les intimés X_____, Y_____ et Z_____ n'ayant pas dû fournir un travail complexe pour rédiger leurs différentes déterminations communes, ils n'ont pas

droit à une indemnité pour leurs dépenses occasionnées par la procédure de recours (art. 429 et 436 al. 1 CPP ; MIZEL/RÉTORNAZ, in Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2011, n. 37 ad art. 429 CPP ; SCHMID, op. cit., n. 8 ad art. 429 CPP). Leurs débours sont quant à eux insignifiants (art. 430 al. 1 let. c et 436 al. 1 CPP).

Prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais de la procédure de recours, par 1000 fr., sont mis à la charge de W_____ et V_____, solidairement entre eux.
3. Il n'est pas alloué d'indemnité à X_____, Y_____ et Z_____ pour leurs dépenses occasionnées par la procédure de recours.
4. La présente ordonnance est communiquée aux parties.

Sion, le 28 mars 2014