

C1 14 50

JUGEMENT DU 24 SEPTEMBRE 2015

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges; Laure Ebener, greffière;

en la cause

X_____, appellant et demandeur, représenté par M^e M_____

contre

Y_____, appelé et défendeur, représenté par M^e N_____

(action négatoire; article 641 CC)

recours contre le jugement du Tribunal du district de O_____ du 9 janvier 2014

Procédure

A. Par mémoire-demande déposé le 28 août 2009, X_____, à A_____, a ouvert action à l'encontre de Y_____, à B_____, en prenant les conclusions suivantes (p. 7) :

- "1. M. Y_____ est condamné à supprimer l'empiètement et à rétablir l'emprise respective des PPE N° xxx1 et N° xxx2 conformément aux conclusions de l'expert C_____.
2. Il est dit que les travaux nécessaires à cet effet seront effectués sous la conduite de l'expert C_____, le tout aux frais de M. Y_____ qui est condamné en conséquence.
3. M. Y_____ est condamné aux frais et dépens."

Au terme de sa réponse du 4 décembre 2009 (p. 126 ss), Y_____ a conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens. A l'issue de son mémoire-réplique du 11 février 2010 (p. 151 ss), X_____ a modifié ses conclusions, en les reformulant comme suit :

- "1. M. Y_____ est condamné à supprimer l'empiètement et à rétablir l'emprise respective des PPE N° xxx1 et N° xxx2 conformément aux conclusions de l'expert C_____.
2. Il est dit que les travaux nécessaires à cet effet seront effectués sous la conduite de l'expert C_____, le tout aux frais de M. Y_____ qui est condamné en conséquence.
3. M. Y_____ est condamné à payer à X_____ le montant de la perte de jouissance dont le demandeur a été privé et ce avec effet au 1^{er} septembre 2006, montant à déterminer selon production du contrat de bail à loyer produit à cet effet par M. Y_____, subsidiairement à dire d'expert.
4. M. Y_____ est condamné aux frais et dépens."

Dans son mémoire-duplique du 15 mars 2010 (p. 159 ss), Y_____ a confirmé ses conclusions visant à ce que X_____ soit débouté de l'ensemble de ses prétentions.

B. Le débat préliminaire s'est tenu le 15 avril 2010 (p. 170 ss). L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres (office du registre foncier [p. 175 ss]) et du dossier de la procédure de preuve à futur précédemment mise en œuvre (C2 08 13), l'audition de témoins (séances des 9 octobre 2012 [p. 333 ss] et 11 octobre 2012 [p. 347 ss]) et, enfin, l'interrogatoire des parties (p. 436 s.). L'expertise sollicitée par X_____ tendant à établir un historique de la propriété par étages depuis sa constitution (p. 172) n'a, compte tenu de l'inertie totale dont a fait montre l'expert désigné le 31 août 2010 (p. 241), finalement pas été mise en œuvre (p. 253). L'expertise judiciaire portant sur la configuration des lieux et les surfaces des immeubles concernés a, en revanche, été

administrée, le rapport ayant été déposé le 23 mai 2013 (p. 385 ss). Le 9 janvier 2014 a eu lieu une ultime séance d'instruction, au cours de laquelle il a notamment été procédé à l'inspection des lieux et aux plaidoiries finales (p. 435 ss). A cette occasion, les parties ont confirmé leurs précédentes conclusions.

C. Au terme de son jugement du 9 janvier 2014, expédié le 13 du même mois (p. 432 ss), le juge du district de O_____ a prononcé le dispositif suivant :

- "1. La demande est rejetée.
2. Les frais de justice, par 21'300 fr., sont mis à la charge de X_____, lequel versera à Y_____ une indemnité de 16'500 fr., à titre de dépens, et un montant de 12'600 fr., en remboursement de ses avances."

D. Contre ce prononcé, X_____ a, le 12 (recte : 13) février 2014, interjeté appel, en formulant les conclusions suivantes :

- "1. Le présent appel est admis.
2. Les chiffres 1 et 2 des conclusions du jugement du Tribunal de O_____ du 9 janvier 2014 sont annulés, par conséquent la demande du 28 août 2009 de M. X_____ est admise.
3. Les conclusions sont réformées telles que ténorisées par M. X_____ dans sa réplique du 11 février 2010, à savoir :
 1. M. Y_____ est condamné à supprimer l'empiètement et à rétablir l'emprise respective des PPE No xxx1 et No xxx2 conformément aux conclusions de l'expertise de M. C_____.
 2. Il est dit que les travaux nécessaires à cet effet seront effectués sous la conduite de l'expert M. C_____ et aux frais de M. Y_____ qui est condamné en conséquence.
 3. M. Y_____ est condamné à payer à M. X_____ le montant de la perte de jouissance dont le demandeur a été privé avec effet dès le 1^{er} septembre 2006, montant à déterminer selon production des contrats de bail à loyer produits à cet effet par M. Y_____, subsidiairement à dires d'expert.
 4. Tous les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de M. X_____ sont mis à la charge de Monsieur Y_____.
4. Tous les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une juste indemnité pour les dépens sont mis à la charge de Monsieur Y_____."

Au terme de sa détermination adressée le 18 avril 2014, Y_____ a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens, qu'il a chiffrés à 4000 fr. (TVA en sus) pour la seule procédure d'appel.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1. Selon l'article 405 du code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, à savoir à la date de l'envoi du dispositif (ATF 137 III 130 consid. 2). En l'espèce, si l'action a été introduite le 28 août 2009 – soit sous l'empire du code de procédure civile du canton du Valais du 24 mars 1998 (CPC/VS) –, le jugement motivé a été expédié aux parties le 13 janvier 2014. La présente cause en appel est donc soumise au nouveau droit de procédure.

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'action négatoire (art. 641 CC) est de nature pécuniaire (arrêts 5A_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 1.1; 5A_173/2010 du 15 juillet 2010 consid. 1); la valeur litigieuse correspond au dommage résultant de l'usurpation (Bohnet, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, n. 11 ad § 40, p. 470). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse peut, quant à elle, former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Dans le cas particulier, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale fondée sur l'article 641 CC. Les conclusions de l'appelant tendent – en substance – à ce que l'appelé et défendeur supprime l'"empiètement" dont l'appelant et demandeur estime être la victime sur son immeuble n° xxx1. Si la valeur litigieuse initiale de l'action a été arrêtée par le premier juge, d'office et selon son appréciation conformément à l'article 15 al. 3 CPC/VS, à 100'000 fr. (cf. p. 117), elle a finalement été chiffrée à 204'760 fr. en cours d'instance (cf. p. 415 et jugement entrepris, consid. 2, p. 7) pour tenir compte des calculs opérés par l'expert judiciaire (cf. p. 396). Eu égard à cette valeur litigieuse, non remise en cause par les parties, la voie de l'appel est indéniablement ouverte. Le jugement déféré a été notifié comme acte judiciaire au conseil du demandeur le 14 janvier 2014, de sorte que l'intéressé a agi en temps utile en interjetant appel le 13 février suivant.

1.2

1.2.1 Qu'il s'agisse de la demande (cf. art. 221 al. 1 let. b CPC en procédure ordinaire) ou de l'écriture d'appel, celle-ci doit contenir des conclusions (ATF 138 III 213 consid. 2.3; arrêt 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2). L'existence de conclusions suffisamment déterminées constitue une condition de recevabilité ("Prozessvoraussetzung") de l'action (Oberhammer, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2^e éd., 2014, n. 3 ad Vor Art. 84-90 CPC; Courvoisier, in Baker & M^cKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 3 ad art. 83 CPC; cf. ég. arrêt 4A_460/2011 du 20 décembre 2011 consid. 2.2, in sic ! 2012, p. 480 ss). En particulier, les conclusions portant sur des créances en argent doivent être chiffrées (cf. art. 84 al. 2 CPC; ATF 137 III 617 consid. 4.4.2). La règle vaut quel que soit le fondement de la prétention, à moins que la maxime d'office (cf. art. 58 al. 2 CPC) ne s'applique (Bohnet, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 17 ad art. 84 CPC). Aux termes de l'article 85 al.1 CPC, si le demandeur est dans l'impossibilité d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention ou si cette indication ne peut être exigée d'emblée, il peut intenter une action non chiffrée (1^{re} phrase); il doit cependant indiquer une valeur minimale comme valeur litigieuse provisoire (2^{nde} phrase). Selon le Message du Conseil fédéral (FF 2006 6841 ss, spéc. p. 6900), le demandeur est dans cette mesure dispensé de chiffrer sa requête ou demande. Cela doit en particulier valoir dans les cas où seule la procédure probatoire permet de procurer le fondement afin de chiffrer la créance; le demandeur peut ensuite entreprendre de préciser ses conclusions après la clôture de la procédure probatoire (cf., déjà avant l'entrée en vigueur du CPC suisse, ATF 131 III 243 consid. 5.1; 116 II 215 consid. 4a). Comme le CPC exige en principe de chiffrer les actions en paiement d'une somme d'argent (art. 84 al. 2 CPC), la prétention doit toutefois être motivée dès que possible (ATF 140 III 409 consid. 4.3.1).

1.2.2 Dans le cas particulier, l'appelant a repris en seconde instance cantonale la conclusion n^o 3 formulée au stade du mémoire-réplique, tendant à ce que le défendeur soit condamné à lui verser "le montant de la perte de jouissance dont [il] a été privé avec effet dès le 1^{er} septembre 2006 [...] selon production des contrats de bail à loyer" par l'adverse partie, "subsidiairement à dires d'expert". Si cette conclusion non chiffrée était admissible à tout le moins jusqu'à la tenue du débat préliminaire selon la loi de procédure encore applicable en première instance (cf. art. 15 al. 3 CPC/VS), elle ne l'était plus lorsque les moyens de preuve nécessaires à l'estimation de cette prétention ont été administrés, et encore moins en instance d'appel, où l'article 84 CPC trouve application. Partant, la conclusion en question ne peut qu'être frappée d'irrecevabilité.

1.3

1.3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (Hohl, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, no 2396, p. 435, et no 2416, p. 439; RVJ 2013 p. 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 139 III 249). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 et 4A_97/2014 précité consid. 3.3).

1.3.2 En l'espèce, se référant à des passages précis du jugement entrepris (cf. consid. 1a, p. 4 s.), l'appelant et demandeur se plaint tout d'abord d'une appréciation inexacte des faits, en tant que l'autorité de première instance aurait notamment retenu sur la base de divers indices (cf. témoignage de D_____ ; expertise de E_____) qu'il était d'emblée prévu, lors de la constitution de la propriété par étages, que les chalets à construire prendraient la forme d'une "superposition d'étages" (appel,

ch. III.a). Par ailleurs, l'appelant et demandeur fait grief à la juridiction inférieure d'avoir transgressé le droit en ce qui concerne les règles applicables à l'action négatoire, singulièrement en procédant à une mauvaise interprétation de la jurisprudence publiée aux ATF 132 III 9 (appel, ch. III.b).

Partant, l'appel est suffisamment motivé au regard des exigences légales rappelées ci-avant et donc recevable, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

II. Statuant en fait

2.

2.1 Par acte authentique instrumenté le 20 mars 1979 par-devant M^e F_____, notaire de résidence à O_____, les parcelles n^{os} xxx3, xxx4 et xxx5 (ancien état) sises sur territoire de la commune de G_____ ont été réunies pour former la parcelle n^o xxx3 (nouvel état) et leur propriétaire, H_____, a déclaré vouloir constituer celle-ci en propriété par étages, comprenant les quatre parts de propriété par étages (PPE) suivantes, la place n^o 1 demeurant quant à elle une partie commune (pièce 2, p. 11 ss):

- PPE n^o xxx6 de 217/1000^{es} avec droit exclusif sur la PPE – chalet n^o 2;
- PPE n^o xxx7 de 216/1000^{es} avec droit exclusif sur la PPE – chalet n^o 3;
- PPE n^o xxx1 de 217/1000^{es} avec droit exclusif sur la PPE – chalet n^o 4;
- PPE n^o xxx2 de 350/1000^{es} avec droit exclusif sur la PPE – chalet n^o 5.

L'acte, inscrit sous PJ n^o xxx8, indique encore, à l'avant-dernier paragraphe de son article 3, que les travaux n'ont pas encore commencé et que "[m]ention du non-achèvement des travaux sera faite au Registre foncier".

Un règlement d'administration et d'utilisation a par ailleurs été annexé à l'acte et mentionné au registre foncier (all. 4 [admis] et pièce 4, p. 17 ss). L'article 28 de ce règlement, dans sa teneur de l'époque, précise que "[c]haque propriétaire bénéficie de l'usage exclusif de la portion de terrain qui sera affectée à son chalet." (p. 192 ss, spéc. p. 197).

Enfin, a également été joint à l'acte authentique un "croquis d'étage", comme le désigne son article 3, consistant en un plan de situation au 1:1000^e établi au mois de février 1979 par le bureau technique I _____ à O _____ (pièce 2, p. 15). Comme le retient le jugement de première instance (consid. 1a, p. 4), l'emprise au sol des quatre chalets à bâtir est dessinée sur ce plan, qui laisse apparaître que les chalets sont groupés par deux (chalets A et B, correspondant aux chalets n^{os} 2 et 3 selon l'acte authentique [cf. respectivement 217 et 216/1000^{es}], et chalets C et D, correspondant aux chalets n^{os} 4 et 5 [cf. respectivement 217 et 350/1000^{es}]). En revanche, les termes utilisés dans le premier jugement selon lesquels "les étages des chalets du même groupe [sont] superposés" sont potentiellement trompeurs. Tout au plus peut-on déduire du plan de situation que chacun des chalets devait comporter un toit à deux pans – représentés graphiquement au moyen de hachures plus ou moins distantes en fonction des pans ouest et est –, et que le pan du côté est des chalets A et C (n^{os} 2 et 4) surplombait en partie le pan ouest du toit, plus bas, des chalets B et D (n^{os} 3 et 5).

2.2 Le règlement d'administration et d'utilisation a fait l'objet de modifications à ses articles 28 ss selon acte passé en la forme authentique le 19 avril 1982 par-devant M^e F _____ et inscrit au registre foncier sous PJ n^o xxx9 (all. 6 [admis] et pièce 5, p. 24 ss). A cette époque, D _____, en faveur duquel avait été institué un droit d'emption selon l'acte notarié du 20 mars 1979, était devenu le propriétaire de l'ensemble des unités d'étages. Le règlement dans sa nouvelle teneur énonce que les bâtiments sont désormais achevés, de sorte que la mention correspondante sera portée au registre foncier (cf. art. 36), et que la répartition des locaux pour les chalets n^{os} 2 et 3 ainsi que 4 et 5 "est donnée selon une coupe ci-jointe et annexée" (art. 32; cf. pièce 4, p. 17 ss). L'article 28 du règlement précise quant à lui, notamment, que chaque propriétaire bénéficie de l'usage exclusif de la portion de terrain affectée à son chalet, soit :

- a) la partie dessinée en bleu attribuée à la jouissance de la PPE n^o xxx2, chalet n^o 5,
- b) la partie dessinée en rose attribuée à la jouissance de la PPE n^o xxx1, chalet n^o 4,
- c) la partie dessinée en jaune attribuée à la jouissance de la PPE n^o xxx7, chalet n^o 3,
- d) la partie dessinée en vert attribuée à la jouissance de la PPE n^o xxx6, chalet n^o 2.

Comme le souligne à juste titre le premier jugement (consid. 1a in fine, p. 4), bien que l'article 32 du règlement y fasse référence, aucun plan de coupe, représentant la configuration des locaux étage par étage, n'a été joint à l'acte authentique emportant

modification des articles 28 ss du règlement et produit au registre foncier. A en revanche été déposée une nouvelle version du plan de situation au 1:1000^e initialement établi en février 1979 par le bureau technique I_____ (cf. pièce 3, p. 16 et p. 357 dans sa version en couleur). Par rapport au premier plan, le second – qui est daté des 4 septembre et 10 octobre 1979 (dernière modification) selon les indications figurant au sommet du document et qui a notamment été paraphé par D_____ – laisse apparaître un positionnement sensiblement différent des bâtiments, particulièrement pour ce qui est des chalets n^{os} 2 (A) et 4 (C), et permet de visualiser, par l'usage de différentes couleurs, les portions de terrain attribuées en jouissance exclusive à chacune des unités d'étages (cf. art. 28 et 32 du règlement et, ég., le plan réalisé par l'expert C_____ dans le cadre de la procédure de preuve à futur [C2 08 13, p. 92], où le positionnement initial prévu des chalets est représenté en vert tandis que le positionnement effectif, après construction, est dessiné en noir).

2.3 Par acte de vente instrumenté le 5 août 2005 par-devant M^e J_____, notaire de résidence à K_____, L_____ a cédé à X_____ l'unité d'étage n^o xxx1, donnant droit exclusif sur le chalet n^o 4, ainsi que 1/10^{ème} de l'unité d'étage n^o xxx10 (représentant 140/1000^{es} de la parcelle de base n^o xxx11), donnant droit exclusif sur le garage n^o 2, pour le montant de 540'000 fr. (pièce 8, p. 36 ss). L'article 4 de cet acte stipule que les immeubles sont transférés "en leur état, tels que vus et connus de l'acheteur, non meublés", toute garantie étant exclue "à l'exception de celle prévue à l'article 199 CO". Quant à l'article 8, il mentionne que l'acquéreur "déclare connaître et approuver les plans et règlement de la PPE" (p. 40). Le jugement de première instance retient, notamment sur la base des titres figurant au dossier et du témoignage du notaire J_____ (R25 et 29, p. 338), que le règlement de propriété par étages et le plan de situation l'accompagnant (cf. pièce 9, p. 65, correspondant à la pièce 3, p. 16, et p. 357 [en couleur]) ont été joints audit acte, point non disputé en instance d'appel.

2.4 P_____ SA est devenue le 14 décembre 2004 propriétaire de l'unité d'étage n^o xxx2 donnant droit exclusif sur le chalet n^o 5, appartenant précédemment à D_____ (cf. all. 15 et pièce 12, p. 72). Alors qu'il voulait entreprendre des travaux dans son logement, X_____ a affirmé avoir constaté que le mur de délimitation entre les chalets n^{os} 4 (soit le sien) et 5 présentait "un décrochement contraire au plan déposé au Registre foncier sur lequel [il s'était] fondé pour acquérir son unité de PPE" (cf. all. 16 [contesté, voire ignoré]). Interpellant P_____ SA par pli du 12 janvier 2006, le conseil de X_____ a estimé après consultation des documents déposés

au registre foncier que, si les plans annexés à l'acte de constitution de la propriété par étages du 20 mars 1979 étaient "extrêmement sommaires", le seul enseignement qui pouvait en être tiré était que "la ligne de mitoyenneté ne connaissait pas de décrochement et comportait une verticalité". Selon l'intéressé, il était indiqué de "modifier la configuration des volumes pour établir cette verticalité à laquelle [son client pouvait] légitimement prétendre" (pièce 14, p. 80). Un échange de courriers s'en est suivi, à l'issue duquel l'homme de loi de P_____ SA a informé le mandataire de X_____ que l'unité d'étage n° xxx2 avait été vendue et que le nouvel acquéreur avait été mis au courant des revendications de son voisin (pièces 15 ss, p. 81 ss et jugement entrepris, consid. 1c, p. 5).

2.5 Par acte de vente instrumenté le 7 août 2006 par-devant M^e Q_____, notaire de résidences à O_____ et R_____, P_____ SA a cédé à Y_____ l'unité d'étage n° xxx2, donnant droit exclusif sur le chalet n° 5, pour la somme de 465'000 fr. (all. 36 et pièce 36, p. 138 ss). L'acte notarié stipule que l'immeuble est "vendu équipé, tel que vu, connu et accepté par l'acheteur en l'état", que ce dernier "déclare accepter le plan schéma d'étages, ainsi que le règlement d'utilisation et d'administration de l'immeuble", et comprend enfin la clause suivante (p. 142 s.) :

"Il est toutefois expressément précisé ce qui suit :

Dans la cave faisant partie de la PPE vendue selon l'art. 32 du règlement, ont été placées des vannes sanitaires. Selon le règlement mentionné au RF et selon plan annexé, le propriétaire doit tolérer le seul accès à ces installations. L'acheteur déclare accepter cette restriction.

En outre, le propriétaire du chalet No. 4 revendique un droit de propriété – par ailleurs totalement injustifié sur la base des documents connus – sur dite cave. L'acheteur déclare décharger P_____ SA de toute responsabilité à cet égard et assumera cas échéant tous les frais éventuels en cas de réclamation judiciaire, sauf accord contraire."

Entendu en qualité de témoin le 9 octobre 2012, le notaire Q_____ a relaté que la clause reproduite ci-dessus avait été intégrée à la demande expresse de P_____ SA, celle-ci estimant que la revendication de X_____ sur la cave du chalet n° 5 était injustifiée, parce qu'il ressortait des articles 32 s. du règlement que ce local était bien rattaché à l'immeuble vendu (R12, p. 335). L'officier public a par ailleurs affirmé que, à son souvenir et après avoir consulté le registre foncier et interpellé M^e F_____, il n'y avait pas de "plan-schéma d'étages" – ou plan de coupe selon la terminologie du premier jugement (cf. consid. 1c, p. 6) – avec les documents constitutifs de la propriété par étages, mais seulement un plan de situation avec les dessins des chalets (R10 et 15, p. 335).

Les autres personnes ayant comparu à la signature de l'acte du 7 août 2006 – qu'il s'agisse de S_____, représentant de P_____ SA (R47 et 50, p. 348) ou de T_____ (R56, 57 et 59, p. 350 s.) et U_____ (R64, 65 et 67, p. 352 s.), parents de Y_____ et représentants de celui-ci –, ont globalement confirmé lors de leur audition comme témoin s'être vu présenter à cette occasion un plan de situation de l'ensemble des chalets avec des délimitations de couleur pour les différents lots (cf. pièce 10 du dossier de preuve à futur [C2 08 13] et pièce 3 du dossier principal, p. 16 et p. 357 [couleur]), voire, mais sans qu'il n'y ait de certitude à ce propos, les plans d'architecte réalisés par D_____ (cf. pièce 8 du dossier de preuve à futur [C2 08 13] et pièce 6 du dossier principal, p. 29 ss). Il est en revanche constant qu'aucun plan de coupe ne leur a été montré.

2.6 X_____ se plaint d'une mauvaise appréciation des preuves. A l'en croire, c'est à tort que la juridiction inférieure a retenu que la superposition d'étages était d'emblée prévue, en se fondant sur le témoignage non neutre de D_____, architecte à la base du projet et ancien propriétaire des unités d'étages, et sur le rapport du second expert (E_____), plutôt que sur celui réalisé dans le cadre de la procédure de preuve à futur (C_____). En première instance déjà, X_____ avait défendu la thèse selon laquelle la propriété par étages était de type vertical, où les unités d'étages sont séparées par des plans verticaux, soit sous la forme de chalets contigus; seul l'article 33 du règlement prévoyait expressément une "rupture de la verticalité" pour la cave du chalet n° 5, située sous le chalet n° 4 (cf. all. 45, 46, 54 et 55 du mémoire-réplique). Reprenant ce dernier argument dans son écriture de recours, X_____ soutient que l'autorité précédente aurait ainsi omis de tenir compte, en tant qu'indice, de la teneur de l'article 33 du règlement, qui démontrerait "en effet clairement que les séparations entre les PPE étaient voulues droites, et que la cave constituait l'exception qu'il fallait mentionner expressis verbis dans le règlement puisque ne ressortant pas du plan" (cf. appel, ch. III.a).

A titre préalable, il convient de rappeler que, conformément à l'article 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le principe de la libre appréciation signifie qu'il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (Schweizer, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 19 ad art. 157 CPC), même si, selon une partie de la doctrine, les titres constituent le moyen de preuve idéal, car souvent établis avant la naissance du litige, tandis que la preuve par témoin aboutit souvent à des résultats incertains (Schmid, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung,

Kurzkommentar, 2^e éd., 2013, n. 7 et 9 ad art. 157 CPC; cf. ég. Kaufmann, Beweisführung und Beweiswürdigung, 2009, p. 179; RVJ 2015 p. 161 consid. 3.1.2).

Si l'administration d'une preuve nécessite des connaissances particulières, une expertise est aménagée (art. 172 CPC/VS). De manière générale, l'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales – scientifiques, techniques ou professionnelles – ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants. Il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (ATF 118 la 144 consid. 1c; arrêt 4A_478/2008 du 16 décembre 2008 consid. 4.1; Bettex, L'expertise judiciaire, thèse Lausanne 2006, p. 6). Sa mission est limitée aux questions de fait, à l'exclusion des questions de droit (ATF 130 III 337 consid. 5.4.1; Bettex, op. cit., p. 65). Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières, il ne peut toutefois s'écarter de l'opinion de l'expert que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère. En se fondant sur une expertise non concluante ou en renonçant à procéder aux enquêtes complémentaires requises, le juge pourrait commettre une appréciation arbitraire des preuves et violer l'article 9 Cst. féd. (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1; 130 I 337 consid. 5.4.2; arrêt 5A_795/2013 du 27 février 2014 consid. 5.1.2). Lorsque l'autorité juge une expertise concluante et en fait sien le résultat, le grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves n'est admis que si l'expert n'a pas répondu aux questions posées, si ses conclusions sont contradictoires ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (arrêts 4A_577/2008 du 31 mars 2009 consid. 5.1; 4P.283/2004 du 12 avril 2005 consid. 3.1, in RDAF 2005 I p. 375 ss). Enfin, si l'autorité est confrontée à plusieurs expertises judiciaires et qu'elle se rallie aux conclusions de l'une d'elles, elle est tenue de motiver son choix (arrêts 4A_577/2008 précité consid. 5.1; 4P.205/2003 du 22 décembre 2003 consid. 2.1).

2.6.1 D_____ – titulaire du droit d'emption sur l'ensemble des unités d'étages constituées par acte du 20 mars 1979 à la condition que H_____, ressortissant V_____, puisse obtenir l'autorisation d'acquérir le chalet n° 2 (représentant

217/1000^{es}) "eu égard à la Lex Furgler" (cf. art. 4 du contrat et condition suspensive indiquée avant les réquisitions au registre foncier [p. 14]) –, était le propriétaire de l'intégralité des unités d'étages en 1982, année au cours de laquelle il a fait modifier le règlement d'administration et d'utilisation (cf., supra, consid. 2.2). A la question de savoir si le projet prévoyait une délimitation verticale entre le chalet n° 4 ("AA_____") et le chalet n° 5 ("BB_____"), D_____ a répondu par la négative ("Je ne pense pas"), précisant qu'il s'agissait plutôt d'une "superposition d'appartements", le chalet n° 5 devant représenter 350/1000^{es} pour répondre aux exigences de la lex Furgler, raison pour laquelle les deux niveaux qui passent sous le chalet n° 4 (rez et rez inférieur) ont été rattachés au chalet n° 5. Ce dernier, qui disposait du plus grand nombre de millièmes, devait être vendu à un ressortissant suisse, alors que le chalet n° 4 pouvait être aliéné à un étranger. Il a ajouté que, pour lui, il "était donc prévu d'entrée de cause que les étages ne soient pas superposés exactement et alignés verticalement" et que "cette situation de décalage se voyait clairement sur le schéma d'étages manquant dans les annexes à l'acte de constitution de PPE (acte de 1979)" (R40, p. 341 s.). L'intéressé a en effet indiqué, sans se montrer très affirmatif sur ce point, qu'à l'époque de la constitution de la PPE, il "devait y avoir [eu] un schéma d'étages" fourni à M^e F_____ (R37, p. 340 s.). Le notaire prénommé n'a toutefois pu confirmer ou infirmer ce qui précède, les parties ayant renoncé à son audition comme témoin (p. 343). En tout état de cause, comme cela a déjà été mis en évidence (cf., supra, consid. 2.5 in fine), aucun plan de coupe n'a été joint aux différents actes déposés au registre foncier depuis la constitution de la PPE.

2.6.2 Lors de son interrogatoire du 9 janvier 2014, X_____ a indiqué en préambule ne pas disposer de sous-sol "en l'état" et n'avoir accès au local technique (soit celui où se situent les vannes) que depuis l'extérieur (p. 435). Il a confirmé avoir visité l'unité d'étage n° xxx1 à une seule reprise avant de l'acquérir, en juillet 2005. A l'époque, il n'avait rien observé de particulier qui aurait pu lui faire penser que l'appartement qu'il s'appropriait à acheter était "incomplet". C'est en septembre 2005, alors qu'il avait contacté un architecte en vue de réaménager une salle de bains, qu'il a constaté la présence d'un local situé en dessous de son appartement, mais auquel il n'avait pas accès. C'est également cette année-là qu'il a, dans le cadre des démarches entreprises par P_____ SA en vue de vendre l'unité d'étage n° xxx2, eu l'occasion de visiter les locaux et de constater que ce qu'il considérait comme sa cave et son vide sanitaire était rattaché au chalet voisin (R74-76, p. 436). Concernant le type d'appartement qu'il avait cherché à acquérir, il s'est exprimé en ces termes (R75, p. 436) :

"A l'époque, on m'assurait que j'achetais un chalet mitoyen. A l'époque, j'avais dit à l'agence que je ne voulais pas une PPE « verticale » et que je voulais être indépendant. On m'a répondu que c'était le cas, exception faite de la mitoyenneté.".

2.6.3 C_____, ingénieur EPFL et géomètre officiel à K_____, a fonctionné comme expert dans le cadre de la procédure de preuve à futur mise en œuvre en 2008, antérieurement au dépôt du mémoire-demande (C2 08 13). D'après son rapport d'expertise, rendu le 4 juin 2008 et qui tient en deux pages (C2 08 13, p. 89 s.), la propriété par étages, constituée en 1979 sous l'influence de la modification de la Lex Furgler n'autorisant pas la vente de parcelles entières à des étrangers mais leur accordant la faculté d'acquérir jusqu'à 650/1000^{es} d'une PPE, était de type "horizontale", sans superposition de locaux, les appartements construits ayant été "distribués sur la parcelle de façon à ne pas se chevaucher et à être exploités avec leur place autour [...] comme des parcelles autonomes" (cf. ég. jugement entrepris, consid. 1d, p. 6). Se fondant dans un premier temps sur le "croquis d'étage" – soit le plan de situation annexé à l'acte constitutif de propriété par étages en 1979 (cf., supra, consid. 2.1) –, il en a déduit que les locaux correspondaient à deux couples de chalets mitoyens (n^{os} 2 et 3 d'une part, et n^{os} 4 et 5 d'autre part), et que le chalet n° 4 était séparé du chalet n° 5 "par une ligne mitoyenne sans superposition de locaux". D'après le premier expert, ces unités d'étages n'ont fait l'objet d'aucune modification par acte authentique pour ce qui est de l'attribution des droits exclusifs. Dans un second temps, l'intéressé a procédé à une superposition de "l'actuel plan du registre foncier (demandé au bureau de géomètres I_____ et contenant les chalets construits)" et du "croquis d'étage", pour en conclure que la réalisation des chalets ultérieurement à la constitution de la propriété par étages était "différente de l'état enregistré au registre foncier", notamment pour ce qui est de la forme des bâtiments. Le spécialiste a relevé que l'"empiètement réel sur deux niveaux d'un volume construit du chalet n° 5 sous le chalet n° 4" était important, représentant une surface de 38 m² au rez inférieur et de 62 m² au rez-de-chaussée. Enfin, toujours d'après l'intéressé, le "plan d'utilisation des places en couleur", mentionné à l'article 28 du règlement d'administration et d'utilisation modifié en 1982, n'infirmerait "nullement la mitoyenneté des chalets", aucune modification notariée des droits exclusifs et du croquis d'étage n'ayant été effectuée depuis l'acte de 1979 inscrit sous PJ n° xxx8 (C2 08 13, p. 90).

Entendu comme témoin le 11 octobre 2012 (R70 ss, p. 354), C_____ a confirmé le contenu de son rapport d'expertise ainsi que celui de son complément, où l'intéressé a indiqué correctement les n^{os} des unités d'étages qu'il avait intervertis dans son premier rapport (C2 08 13, p. 98).

2.6.4 Le 23 mai 2013, E _____, architecte EPF/SIA à CC _____, a déposé un rapport d'expertise de 13 pages (p. 385 ss), comprenant des clichés photographiques des lieux ainsi que plusieurs annexes, dont un plan de coupe schématique au 1:100^e des chalets n^{os} 4 et 5, permettant de visualiser le rattachement – en l'état – des différents locaux aux unités d'étages n^{os} xxx1 (X _____ [1^{er} étage, 2^e étage et combles]) et xxx2 (Y _____ [rez inférieur, rez, 1^{er} étage et 2^e étage]; p. 403).

Le spécialiste a relevé en préambule que les pièces déposées au registre foncier ne permettaient pas de connaître comment avait été constituée la propriété par étages, à savoir si celle-ci était horizontale ou verticale, l'acte de constitution renseignant uniquement sur la répartition en millièmes de quatre unités d'étages, et n'étant accompagné que d'un plan de situation à l'échelle 1:1000^e indiquant derechef les millièmes entre les chalets "A, B, C et D" en annotation manuscrite (R4-5, p. 393).

L'expert a ensuite constaté que, si des surfaces au rez inférieur et au rez appartenant à Y _____ se situaient en partie sous le chalet dont X _____ est propriétaire aux 1^{er} et 2^e étages ainsi qu'aux combles, il s'agissait d'une superposition de locaux appartenant à des propriétaires différents, comme tel est "le cas dans la majorité des PPE" (R6-7, p. 394).

Selon l'intéressé, il n'était pas possible, sur le vu des pièces déposées, de déterminer précisément comment avait été effectuée la répartition des millièmes lors de la constitution de la PPE. Il a supposé que la répartition avait été opérée principalement sur la base des surfaces, mais que d'autres facteurs avaient été pris en compte (situation de l'unité d'étage, vue, orientation, etc.). Ainsi, il a noté que certains locaux de Y _____ se trouvaient dans une situation moins intéressante sur le plan du dégagement et de l'ensoleillement que ceux de X _____; à titre d'exemple, environ 30 % des locaux de Y _____ étaient enterrés ou semi-enterrés. L'expert a ainsi estimé que, si la répartition des millièmes n'avait été entreprise que sur la base des surfaces, X _____ aurait dû disposer de 159/1000^{es} (au lieu de 217) et Y _____ de 408/1000^{es} (au lieu de 350). Au terme d'une pondération des différents facteurs, la différence de millièmes entre ces deux unités d'étages était justifiable (R8 et 14, p. 394 s.).

Enfin, par rapport au rapport établi dans le cadre de la procédure de preuve à futur, le second expert a contesté l'usage du terme d'"empiètement" pour qualifier le positionnement des locaux revendiqués par X _____. Si ce dernier devait voir sa

prétention reconnue en justice, il en résulterait pour Y_____ la perte des surfaces suivantes de son chalet (R15-16, p. 396) :

- au rez inférieur : une partie de la chambre/dressing, le séjour du studio 1, le WC (inutilisé) ainsi que le dépôt/local technique, soit au total 38,80 m²;
- au rez : pratiquement tout le studio 2, la cave/économat, le bain/WC et la chambre/dortoir de l'appartement des parents, soit au total 63,58 m².

2.6.5

2.6.5.1 Cela étant, s'il faut certes convenir avec X_____ que D_____ était, avec H_____, à l'origine du projet et l'ancien propriétaire des unités d'étages en 1982 à tout le moins, on ne voit pas en quoi son témoignage aurait dû être accueilli par le premier juge avec force circonspection. En effet, D_____ ne dispose a priori d'aucun intérêt direct à l'issue de la cause actuellement. Il n'est en particulier pas le vendeur des deux unités d'étages concernées par la présente procédure, de sorte que l'on voit mal les prétentions que les parties pourraient, notamment sous l'angle contractuel (cf., infra, consid. 4.1.3.2), élever à son encontre. Par ailleurs, sa crédibilité n'est pas entamée du seul fait qu'il a avancé – tout en soulignant ne pas en être certain – avoir fourni un plan de coupe détaillé au premier notaire (i.e. M^e F_____), point qui n'a pu être établi, ce dernier n'ayant jamais été entendu en procédure, et qui ne change de toute manière rien au fait qu'un tel plan ne figure pas au registre foncier et ne peut être opposé aux acquéreurs. Quoi qu'en pense X_____, le témoignage de D_____ est probant et précieux, puisqu'il permet d'éclairer l'intention des personnes ayant constitué la propriété par étages en 1979 concernant la répartition des unités d'étages; il est aussi corroboré par le contexte de l'époque. Les limitations résultant de la Lex Furgler (i.e. LFAIE) expliquent pourquoi, sachant que les unités d'étages n^{os} xxx6, xxx7 et xxx1 représentaient chacune 217/1000^{es} (voire 216/1000^{es} pour la n^o xxx7) de l'immeuble de base et pouvaient être aliénées (cf. RVJ 1987, p. 14 ss) vu leur taille à un ressortissant étranger – H_____, citoyen V_____, ayant du reste concédé à D_____ le droit d'emption à la condition qu'il puisse obtenir l'autorisation d'acquérir le chalet n^o 2 –, la dernière (unité d'étage n^o xxx2) représentait en revanche 350/1000^{es} de l'immeuble de base et devait être vendue à un citoyen helvétique.

Partant, les critiques de X_____ concernant la valeur probante des déclarations de D_____ sont infondées.

2.6.5.2 Dans son rapport (cf., supra, consid. 2.6.3), l'expert C_____ est d'emblée parti de la prémisse que la propriété par étages constituée en 1979 était de type vertical, estimant que les chalets n^{os} 4 et 5 d'après le "croquis d'étage" seraient séparés par une ligne mitoyenne sans superposition de locaux (1°), et que, nonobstant le positionnement différent des chalets lors de leur construction par rapport au premier plan, ces unités d'étages n'ont fait l'objet d'aucune modification par acte authentique pour ce qui est de l'attribution des droits exclusifs (2°).

S'agissant du premier aspect, l'autorité de première instance a relevé que les constatations de l'expert C_____ concernant la séparation des chalets étaient "manifestement contraires aux actes de la cause et à la situation matérielle sur le terrain" (jugement entrepris, consid. 1d, p. 6), appréciation à laquelle adhère la Cour de céans. En effet, le seul examen du plan de situation joint à l'acte constitutif du 20 mars 1979 ne permet ostensiblement pas de distinguer une ligne de démarcation claire entre les chalets n^{os} 4 et 5. A cela s'ajoute qu'il ressort du procès-verbal d'inspection des lieux dressé le 9 janvier 2014 par la juridiction précédente que les deux bâtiments en question sont, sur la façade est, "enchevêtr[és]", celui du bas avançant sur celui du haut, tandis que, sur la façade ouest, les deux toits sont "imbriqués l'un sur l'autre" (p. 435; cf. ég. jugement entrepris, consid. 1d, p. 6). Cette situation est également bien perceptible sur les clichés pris par l'expert E_____ et intégrés dans son rapport, de même que sur le plan de coupe au 1:100^e réalisé par le prénommé (cf., supra, consid. 2.6.4). Or, X_____ ne s'est nullement attelé à démontrer le caractère inexact de ces constatations, pourtant décisives pour apprécier l'existence ou non d'une superposition des locaux rattachés à chaque unité d'étage.

Pour ce qui est du second point, les constatations du premier expert sont également erronées. En effet, l'acte constitutif de 1979, le premier plan de situation annexé ainsi que le règlement d'administration et d'utilisation dans sa première mouture (cf. en particulier son article 28, selon lequel "[c]haque propriétaire bénéficie de l'usage exclusif de la portion de terrain qui sera affectée à son chalet" [p. 197]) ne permettaient pas de se rendre compte des droits exclusifs attribués à chaque unité d'étage. En revanche, les modifications apportées en 1982 aux articles 28 ss du règlement d'administration et d'utilisation, ainsi que le plan de situation en couleur auquel ils renvoient, permettent de délimiter plus précisément les portions attribuées en jouissance exclusive à chaque unité d'étage. Dans ces circonstances, on ne saurait en conclure, comme le premier expert, qu'il n'y a eu aucun changement en la matière depuis la constitution de la PPE.

Si l'on ajoute encore le fait que l'intéressé a emprunté le terme d'"empiètement", impropre en matière de propriété par étages car désignant une construction sur le fonds d'autrui (cf. arrêt 5A_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 3.3.2 et E_____, R15, p. 396), et a interverti dans son premier rapport les n^{os} des deux unités d'étages concernées, la conjonction de ces différentes erreurs était de nature à jeter objectivement un sérieux doute quant au caractère probant de la première expertise, réalisée dans le cadre de la procédure (sommaire) de preuve à futur. Sous cet angle-là, l'appréciation de la juridiction inférieure, selon laquelle la seconde expertise – étayée, convaincante et qui n'a suscité aucune demande d'éclaircissement ou de surexpertise de la part des parties (cf. art. 180 CPC/VS) –, doit être préférée à la première, échappe à toute critique.

Si les plans déposés au registre foncier ne permettaient ainsi pas indubitablement de déterminer si l'unité d'étage acquise par X_____ était de type vertical, horizontal voire combiné (cf., infra, consid. 4.1.1.1), il convient d'observer ce qui suit en relation avec le plan de situation modifié, au 1:1000^e, annexé à l'acte authentique de 1982 emportant modification du règlement d'administration et d'utilisation. Si la ligne de démarcation entre les chalets n^{os} 2 et 3 – qui paraissent jumeaux et disposaient quasiment des mêmes millièmes – et la portion de terrain attribuée en jouissance exclusive à chacun d'eux se présente de manière continue du sud au nord/nord est, il n'en va pas de même pour les chalets n^{os} 4 et 5 faisant l'objet du présent litige. En effet, le plan en question laisse apparaître, même pour un œil non averti, un léger décrochement (en bleu) au nord-ouest du terrain où est érigé le chalet n^o 5. On ne discerne ainsi aucune démarcation continue entre les chalets n^{os} 4 et 5, comme cela pourrait être le cas entre des villas jumelles, propre à augurer que les deux constructions sont séparées par un mur mitoyen à tous les niveaux. Au contraire, ce second plan est plutôt de nature à laisser penser que le pan du côté est du chalet n^o 4 (représenté avec des hachures rapprochées) surplombait en partie le pan ouest du toit, moins élevé, du chalet n^o 5. Il existait donc un certain nombre d'indices, résultant des pièces déposées au registre foncier, propres à faire naître un doute quant à l'existence d'une propriété par étages de type purement vertical.

2.6.5.3 Enfin, pour ce qui est des indices supposés résulter de la lecture du règlement d'administration et d'utilisation, singulièrement de son article 33, il s'agit-là d'une question qui relève du droit (cf. interprétation objective d'une clause) et non de l'appréciation des faits. Il sera donc procédé à l'analyse de cette question dans la suite du présent jugement (cf., infra, consid. 4.2.2).

III. Considérant en droit

3. Dans un moyen en droit d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelant et demandeur fait grief à la juridiction inférieure d'avoir failli à son obligation de motiver le raisonnement qui l'a poussée à s'écarter des conclusions de l'expertise C_____.

3.1

3.1.1 La jurisprudence a déduit de l'article 29 al. 2 Cst. féd., qui garantit le droit d'être entendu, le devoir pour l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. En procédure civile, l'article 53 al. 1 CPC reproduit cette garantie constitutionnelle; le contenu d'une décision judiciaire relève cependant, dans la systématique du CPC, de l'article 238 CPC (arrêt 4A_527/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.6, non publié aux ATF 138 III 213; Oberhammer, n. 9 ad art. 53 CPC). Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 439 consid. 3.3). Le juge n'a cependant pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3; arrêt 4A_527/2011 précité consid. 2.6).

3.1.2 Comme le droit à une décision motivée participe de la nature formelle du droit d'être entendu (ATF 104 la 201 consid. 5g), ce moyen doit être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 consid. 1) et avec plein pouvoir (ATF 121 I 54 consid. 2a; arrêt 5D_211/2011 du 30 mars 2012 consid. 4.1, non publié aux ATF 138 III 378). Il ne doit pas être confondu avec l'examen du caractère correct de la motivation, qui relève du fond (arrêt 5A_850/2011 du 29 février 2012 consid. 4.1; cf. ég. ATF 114 la 233 consid. 2d; 130 II 530 consid. 4.3).

3.2 En l'occurrence, sous couvert de la violation du droit à obtenir une décision motivée, l'appelant et demandeur s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité de première instance, et reproche à celle-ci de s'être

écartée sans motifs sérieux de l'expertise C_____ précédemment réalisée dans le cadre de la procédure de preuve à futur (appel, ch. III.b/i). Ce faisant, il perd de vue que le premier juge n'a pas substitué sa propre appréciation à celle du spécialiste en question – ce qu'il ne serait pas admis à faire dans un domaine technique (cf., supra, consid. 2.6) –, mais lui a simplement préféré celle du second expert (E_____), dès lors que les constatations du premier nommé étaient "manifestement contraires aux actes de la cause et à la situation matérielle sur le terrain" (jugement entrepris, consid. 1d, p. 6). Pour succincte que puisse apparaître l'explication de la juridiction inférieure aux yeux de l'appelant et demandeur, elle a pleinement joué son rôle, l'intéressé ayant pu interjeter recours en toute connaissance de cause. En ce qui concerne la critique relative à l'appréciation des preuves en tant que telle, son sort a été scellé pour les motifs détaillés exposés au considérant 2.6.5.2, auquel il est purement et simplement renvoyé.

Il s'ensuit que le moyen est privé de fondement.

4. L'appelant et demandeur reproche ensuite à l'autorité de première instance d'avoir écarté à tort ses prétentions fondées sur l'action négatoire (appel, ch. III.b/ii), en considérant que les documents figurant au registre foncier ne permettaient pas de déduire l'existence d'une propriété par étages verticale, et que, en tout état de cause, une simple visite des lieux permettait de constater d'emblée la superposition d'étages entre les deux chalets, de sorte que l'acquéreur du chalet n° 4 ne pouvait prétendre de bonne foi (cf. ATF 137 III 153 consid. 4.1.3) que les locaux litigieux devaient être rattachés à ses parties privatives (jugement entrepris, consid. 3c, p. 11 s.).

4.1

4.1.1 La propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier (art. 712d al. 1 CC); elle prend naissance même si toutes les parts d'étages sont détenues par un seul propriétaire. Par conséquent, il est possible d'édicter un règlement de copropriété qui aura une portée juridique renforcée pour les acquéreurs ultérieurs (cf. art. 649a al. 1 CC; Wermelinger, La propriété par étages, 3^e éd., 2015, n. 124c ad art. 712d CC), en ce sens qu'il leur sera opposable de par la loi, indépendamment de toute opération au registre foncier, et même si les intéressés n'ont aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 Ia 106 consid. 4b; arrêts 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 6.1; 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1).

Outre la volonté de créer une propriété par étages (cf. art. 712d al. 2 ch. 1 CC), l'acte constitutif doit contenir deux éléments essentiels : d'une part, la délimitation des étages ou parties d'étage (cf., infra, consid. 4.1.1.1); d'autre part, la valeur de chaque étage ou partie d'étage, indiquée en pour-cent ou en pour-mille de la valeur du bien-fonds (art. 712e al. 1 CC [dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2012]; cf., infra, consid. 4.1.1.2; ATF 132 III 9 consid. 3.2; Steinauer, Les droits réels, T. I, 5^e éd., 2012 [cité ci-après : Steinauer, Les droits réels, T. I], nos 1149 et 1152, p. 401 ss).

4.1.1.1 Les unités d'étages peuvent être des étages ou parties d'étage d'un seul bâtiment situé sur un fonds (propriété par étages horizontale). Il peut cependant également s'agir de bâtiments distincts (villas) sis sur le bien-fonds en copropriété (propriété par étages verticale) : chaque propriétaire d'étage occupe alors un bâtiment, sans le partager avec aucun autre propriétaire d'étage; il bénéficie souvent d'un droit d'usage particulier sur une portion de terrain (Wermelinger, n. 200b ad art. 712b CC). Une combinaison des deux possibilités peut être réalisée lorsqu'il y a, sur une même parcelle, plusieurs bâtiments comportant plusieurs logements (Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1128b, p. 395; cf. ég. Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, n. 35 ss ad art. 712a CC, qui citent également le cas des maisons en terrasses).

Les exigences quant aux délimitations des parties d'étage étaient précisées – sous l'empire de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (aORF; RS 211.432.1) applicable à la présente cause pendant depuis le 28 août 2009 (cf. art. 18 al. 2 et 3 Tit. final CC) – à l'article 33b al. 1 de cette norme. A teneur de celle-ci, l'acte constitutif doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages. Si la délimitation et la composition des unités d'étages manquent de clarté, le conservateur du registre foncier doit exiger la production d'un plan de répartition signé par tous les propriétaires d'étages (art. 33b al. 2 aORF). Un tel plan est obligatoire lorsque la propriété par étages est constituée avant la construction du bâtiment (art. 33c al. 1 aORF; ATF 132 III 9 consid. 3.2.1). Le plan de répartition consiste en une représentation graphique et géométrique de la répartition des locaux au sein de la propriété par étages; il comprend en général plusieurs documents, par exemple un plan par niveau du bâtiment, et peut aussi comprendre des coupes (ATF 132 III 9 consid. 3.2.3; Meier-Hayoz/Rey, n. 53 ad art. 712d CC; Nef, Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, in RNRF 2001 p. 1 ss, spéc. p. 5). Lorsque la propriété par étages est constituée et le plan de répartition produit avant l'achèvement du bâtiment, celui-là ne représente pas une construction déjà réalisée. En cours de réalisation, de multiples modifications peuvent encore intervenir

et rendre le plan de répartition inexact : par exemple, les murs de séparation entre des parties exclusives ou entre parties communes et exclusives ont été déplacés et les surfaces de certaines unités d'étages s'en trouvent augmentées ou réduites, ou certaines pièces (locaux annexes) n'ont pas été attribuées comme prévu par le plan de répartition, ce qui entraîne une modification des surfaces des unités d'étages concernées (Wermelinger, n. 80 ad art. 712d CC; cf. ég. Nef, op. cit., p. 11 ss). C'est pourquoi l'article 33c al. 2 aORF prescrit que la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment doit être mentionnée en tant que telle au registre foncier. L'achèvement du bâtiment est communiqué au bureau du registre foncier, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution des travaux (art. 33c al. 3 aORF). Cette communication sert de document justificatif pour radier la mention; elle doit attester que la répartition n'a pas été modifiée par rapport à l'acte constitutif et au plan de répartition établi avant la construction; si la répartition a été modifiée, un nouveau plan rectifié après l'exécution des travaux, signé par tous les propriétaires d'étages, doit être transmis au conservateur du registre foncier (ATF 132 III 9 consid. 3.4; 119 II 212 consid. 2b; Wermelinger, n. 142 ad art. 712d CC).

Par ailleurs, si la répartition entre parties communes et parties privées a subi des changements, de nouveaux plans, signés par tous les propriétaires d'étages, doivent être déposés et la modification doit être constatée par acte authentique, également signé par tous les propriétaires (Bianchi, Questions relatives à la vente sur plans d'une part de copropriété par étages avant construction, in Mélanges de l'Association des notaires vaudois à l'occasion de son 100^e anniversaire, 2006, p. 211 ss, spéc. p. 226 s. et la réf. à l'ATF 118 II 291 consid. 3b; cf. ég. Wermelinger, n. 81 ad art. 712d CC). Suivant l'ampleur de la modification, les millièmes doivent être revus. Toutes les modifications apportées au bâtiment ne justifient toutefois pas automatiquement une modification de la valeur des parts attribuées aux différentes unités : une augmentation du volume ou de la surface ne conduit à une augmentation de la valeur de la part que si les autres propriétaires d'étages subissent un préjudice à la suite de cette augmentation, ou si les surfaces ont été un facteur décisif (cf., infra, consid. 4.1.1.2) dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées (ATF 127 III 142 consid. 2; arrêt 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 5.1; Meier-Hayoz/Rey, n. 28 ad art. 712e CC).

4.1.1.2 Le deuxième élément nécessaire de l'acte constitutif selon l'article 712e al. 1 CC est la valeur relative de chaque étage ou partie d'étage, que la loi appelle part ou quote-part ("Wertquote"). Celle-ci est la notion arithmétique qui définit la proportion du

droit de propriété revenant au propriétaire concerné; elle exprime l'ampleur de la position juridique de chaque propriétaire d'étage vis-à-vis de l'immeuble en propriété par étages (ATF 132 III 9 consid. 3.2.2; 127 III 142 consid. 2a). La part d'étage, en revanche, est un droit (de copropriété) sur un objet (immeuble de base) et ne saurait être réduit à un simple chiffre (Wermelinger, n. 10 ad art. 712e CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 6 ad art. 712e CC et les réf.). La loi ne détermine pas comment les quotes-parts doivent être fixées et quels sont les facteurs à observer (ATF 116 II 55 consid. 5b; Wermelinger, n. 23 ad art. 712e CC). En pratique, plusieurs méthodes de calcul ont été conçues, sans que l'une d'entre elles ne puisse prétendre à s'appliquer de manière exclusive. Ainsi, les quotes-parts peuvent être déterminées tantôt sur la base des surfaces ou volumes des locaux – soit les critères quantitatifs les plus naturels et objectifs (Weber, *Die Stockwerkeigentümergeinschaft*, thèse Zurich 1979, p. 148) –, tantôt sur la base d'autres facteurs, tels la situation des locaux, leur accessibilité, leur orientation, pour l'appréciation desquels il n'existe pas de critères objectifs (arrêt 4A_35/2008 du 13 juin 2008 consid. 4.3, résumant l'ATF 116 II 55 consid. 5c; Wermelinger, n. 23, 33, 35 ss, 38 ss ad art. 712e CC). Si l'existence d'un droit d'usage particulier sur une partie commune (par ex., une partie du bien-fonds [jardin, terrasse, etc.]) conféré à un propriétaire d'étage par le règlement d'administration peut influencer la valeur vénale de la part d'étage concernée (Mooser, *Les actes de disposition*, in *Hottelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques*, 2003, p. 101 ss, spéc. p. 140), la doctrine n'est pas unanime quant à la prise en compte systématique de ce critère dans le calcul de l'importance respective des quotes-parts (pour : Rey/Maetzke, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3^e éd., 2009, no 148; Weber, *op. cit.*, p. 149; plus réservé : Wermelinger, n. 49-50 ad art. 712e CC, qui souligne notamment que, comme le droit d'usage particulier peut être cédé par son titulaire à un tiers, une modification des quotes-parts pourrait s'avérer nécessaire au gré des actes de disposition dudit droit d'usage).

4.1.2

4.1.2.1 Selon la jurisprudence fédérale et la doctrine dominante, le plan de répartition est dépourvu de portée juridique, technique ou cadastrale. Il constitue un moyen complémentaire, qui servira d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée, notamment en permettant de localiser les différentes unités d'étages au sein du bâtiment et de délimiter les parties communes des parties exclusives (Wermelinger, n. 65 et 71 ad art. 712d CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 52 ad art. 712d CC). Il s'agit ainsi d'un instrument qui, sans participer à la foi publique du registre foncier et sans être un titre public au sens de l'article 9 CC, est destiné à

préciser en particulier l'étendue et les limites des parties exclusives de chaque propriétaire d'étage (ATF 132 III 9 consid. 3.3; Nef, op. cit., p. 4 et 5; Wermelinger, n. 65, 70 et 71 ad art. 712d CC). L'acquéreur d'une part d'étage n'est dès lors pas protégé dans sa croyance à l'exactitude des limites figurant sur le plan de répartition, même si celui-ci a été visé par une autorité (Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1151b, p. 402; cf. ég. arrêt 5A_851/2010 du 17 mars 2011 consid. 4.1; Bianchi, op. cit., p. 215).

4.1.2.2 D'une manière générale, celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 CC). La bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC). Les inscriptions figurant au registre foncier sont en outre réputées exactes (aspect positif de la foi publique) et complètes (aspect négatif de la foi publique; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.1, 153 consid. 4.1.1).

La protection de la bonne foi n'est toutefois pas absolue; alors même qu'il est en réalité de bonne foi, l'acquéreur ne peut pas invoquer la protection légale qui y est attachée s'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2). Il s'ensuit que, lorsque l'acquéreur a connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude du registre foncier, il doit s'enquérir plus avant (ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2). La mesure de cette vigilance particulière constitue une question de droit, soumise au pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2).

L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds ("natürliche Publizität") peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 153 consid. 4.1.3). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi – sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques – les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; Liver, Commentaire zurichois, n. 31, 33 et 55 ad art. 738 CC). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits : il suffit qu'il eût pu

et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3; arrêts 5A_431/2011 du 2 novembre 2011 consid. 4.2.3 [rectification du registre foncier]; 5C.71/2006 du 19 juillet 2006 consid. 2.3, in RNRF 2007, p. 467 ss; Piotet, Le contenu d'une servitude, sa modification conventionnelle et la protection de la bonne foi, in RNRF 2000, p. 288).

4.1.3

4.1.3.1 Le propriétaire d'étage est, comme tout propriétaire foncier, au bénéfice de certains moyens de défense contre les personnes qui troublent ses droits; pour ses parties exclusives, il dispose ainsi, à l'encontre aussi bien des tiers que des autres propriétaires d'étages, des mêmes actions qu'un propriétaire foncier ordinaire; il peut notamment faire valoir les actions de l'article 641 CC et en particulier exercer l'action dite négatoire ("actio negatoria") en vue d'interdire un trouble porté à sa propriété (ATF 132 III 9 consid. 3.6; arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2; Wermelinger, n. 191, 193 et 199 ad art. 712a CC; Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1233-1234, p. 435 s.; Meier-Hayoz/Rey, n. 124 ad art. 712a CC).

Il peut arriver, lors de l'entrée en jouissance d'un bâtiment, qu'un propriétaire d'étage prenne possession d'un espace qui n'entre pas dans ses parties exclusives selon l'acte constitutif, tel que précisé par le plan de répartition. Le propriétaire d'étage qui, au regard de ces documents, peut établir que l'espace en question est compris dans son droit exclusif peut alors exercer, contre celui qui l'occupe sans droit, l'action en revendication, respectivement – selon la nature du trouble – l'action négatoire de l'article 641 al. 2 CC (ATF 132 III 9 consid. 3.6; Nef, op. cit., p. 15). Dans le cadre de cette action, le fardeau de la preuve (art. 8 CC) concernant la propriété et les circonstances à la base du trouble apporté à celle-ci appartient au demandeur (arrêt 5A_851/2010 du 17 mars 2011 consid. 4.3 et la réf.).

4.1.3.2 On l'a vu, l'acquéreur d'une part d'étage n'est pas protégé dans sa croyance à l'exactitude figurant sur le plan de répartition (cf., supra, consid. 4.1.2.1). Cela ne signifie pas pour autant qu'une différence entre le plan de répartition et la réalité soit dépourvue d'effets juridiques entre l'acquéreur et l'aliénateur d'une part d'étage. Cette question relève toutefois du contrat conclu entre les parties et non d'un éventuel effet réel attribué au plan de répartition (Wermelinger, n. 71 ad art. 712d CC). En particulier, si l'aliénateur a garanti l'exactitude du plan de répartition, l'acquéreur dispose à son encontre des prétentions découlant de la garantie pour les défauts (cf. art. 219 CO; arrêt 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4.3, in RNRF 2009, p. 243 ss; Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1151b in fine, p. 402; Wermelinger, n. 73 ad art. 712d CC;

Pfäffli, Einzelfragen zum Stockwerkeigentum aus der Sicht der praktischen Grundbuchführung, in Wermelinger [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums, 2013, p. 35 ss, spéc. p. 47 ss).

4.2

4.2.1 En l'espèce, il est constant que la propriété par étages a été constituée par acte du 20 mars 1979, après réunion des trois parcelles appartenant au même propriétaire (H_____), et quatre unités d'étages ont été créées, chacune d'elles devant donner droit exclusif sur un chalet à ériger. L'acte précisait que la mention du non-achèvement des travaux serait faite au registre foncier, conformément à l'exigence de l'article 33b aORF. Le règlement d'administration et d'utilisation se contentait d'indiquer, à son article 28, que "[c]haque propriétaire bénéficie[rait] de l'usage exclusif de la portion de terrain qui sera affectée à son chalet", sans décrire plus précisément en quoi ladite portion consistait. Quant au "croquis d'étage" au 1:1000^e joint à l'acte, il représentait sommairement l'emplacement des quatre chalets destinés à être construits, sans permettre de déduire l'existence d'une ligne de démarcation claire et continue entre les chalets n^{os} 4 et 5 (cf., supra, consid. 2.6.5.2).

Le règlement d'administration et d'utilisation a été modifié par acte authentique du 19 avril 1982, inscrit au registre foncier sous PJ n^o xxx9, alors que l'architecte D_____ était devenu le propriétaire de l'ensemble des unités d'étages (cf., supra, consid. 2.2). Le nouveau règlement précisait en substance que la construction des bâtiments était achevée (cf. art. 33b aORF), que la mention correspondante serait faite au registre foncier, et – surtout – que la répartition des locaux et l'affectation d'une portion du terrain à l'usage exclusif de chacune des unités d'étages étaient précisées au moyen d'un nouveau plan de situation au 1:1000^e en couleur. Compte tenu du positionnement quelque peu différent des chalets par rapport à ce qui avait été prévu lors de la constitution de la propriété par étages, l'établissement d'un nouveau plan, signé par l'unique propriétaire de l'époque et destiné à être déposé au registre foncier, s'imposait (cf., supra, consid. 4.1.1.1). Si, avec le premier juge et l'expert E_____, il faut convenir que ce nouveau plan, pas plus que le premier versé au registre foncier, ne permettait de définir avec certitude la propriété par étages comme étant de type vertical, horizontal, voire combiné, il a été circonscrit en fait qu'un certain nombre d'indices plaident en défaveur de l'existence d'une propriété par étages verticale, sans superposition d'étages (cf., supra, consid. 2.6.5.2).

Au contraire, la lecture de l'article 33 du règlement d'administration et d'utilisation, dans sa nouvelle teneur depuis 1982, conforte l'idée d'une superposition d'étages entre les

unités d'étages n^{os} xxx1 (chalet n^o 4, 217/1000^{es}) et xxx2 (chalet n^o 5, 350/1000^{es}), qui ne constituent au demeurant pas des bâtiments jumeaux supposés bénéficier d'une superficie identique, ce dernier critère revêtant une certaine importance lors de la répartition des millièmes entre les différentes unités d'étages (cf., supra, consid. 4.1.1.2 et consid. 2.6.4 [expertise E_____]). En effet, bien qu'étant située sous l'emprise du terrain où a été érigé le chalet n^o 4, la cave à laquelle fait référence l'article 33 du règlement a été rattachée au chalet n^o 5 et n'est accessible que depuis ce dernier : en d'autres termes, ce local constitue bien une partie privative de l'unité d'étage n^o xxx2 (sur les critères de délimitation entre parties privatives et communes, cf. Wermelinger, n. 32 ss ad art. 712b CC). Il n'est pas possible d'en conclure, comme le fait l'appelant et demandeur (cf. appel, ch. III.a/ii), que cette réglementation spécifique démontrerait le caractère exceptionnel de l'attribution de ce local à l'unité d'étage n^o xxx2 en tant que "rupture de la verticalité" pour reprendre l'expression de l'intéressé (all. 54) et du premier magistrat (jugement, consid. 1d, p. 6). Sachant que les conduites – ou vannes comme en l'occurrence – sont nécessairement communes tant qu'elles concernent plusieurs unités d'étages (cf. Wermelinger, n. 91 et 194 ad art. 712b CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 36 ad art. 712b CC), il était logique que le règlement aménage expressément un droit d'accès auxdites vannes en faveur du propriétaire de l'unité d'étage n^o xxx1. On ne peut donc déduire du silence du règlement quant au sort des autres locaux revendiqués par l'appelant et demandeur (cf. studio et autres locaux au rez, respectivement rez inférieur [cf., supra, consid. 2.6.4]) qu'il était manifeste que ceux-ci étaient intégrés à l'unité d'étage n^o xxx1. Ce raisonnement peut d'autant moins être suivi que les locaux en question ne sont précisément pas accessibles depuis le chalet n^o 4, comme l'a concédé lui-même l'appelant et demandeur (cf., supra, consid. 2.6.2).

C'est dire que les documents figurant au registre foncier (acte constitutif, règlement d'administration, plans de situation) à l'époque où l'appelant et demandeur s'est porté acquéreur de l'unité d'étage n^o xxx1, le 5 août 2005 (cf., supra, consid. 2.3), ne permettent nullement d'étayer la thèse selon laquelle celle-ci était de type vertical, et qu'il pouvait donc s'attendre à ce que tous les locaux situés en dessous de ce qu'il qualifie de mur "mitoyen" entre son chalet et le n^o 5 se voient rattachés à son unité d'étage.

4.2.2 Mais il y a plus. L'appelant et demandeur a reconnu avoir visité à une reprise l'immeuble, en juillet 2005, avant de l'acquérir, mais n'avoir constaté que postérieurement la présence de locaux situés en dessous de son appartement,

auxquels il n'avait pas accès (cf., supra, consid. 2.6.2). Avec la juridiction précédente (cf. jugement, consid. 3c, p. 11 s.), il faut convenir que l'appelant et demandeur ne pouvait ignorer de bonne foi la présence de ces locaux, en dépit du caractère imprécis des plans figurant au registre foncier, qui ne comprennent aucun plan de coupe. En effet, un acquéreur, un tant soit peu diligent, pouvait réaliser aisément lors d'une visite du chalet n° 4 et de ses abords que celui-ci, vu de face, comprenait trois étages (1^{er}, 2^e étage et combles) alors que la vue arrière (depuis le nord) laissait apparaître deux autres étages semi-enterrés et comportant des fenêtres (i.e. rez et rez inférieur) et auxquels il n'avait pas d'accès depuis l'intérieur du bâtiment (cf. p. 69 et 388 et plan schématique, p. 403; supra, consid. 2.6.4). Cette situation ne pouvait qu'interpeller un acquéreur faisant preuve de l'attention nécessaire, qui aurait dû alors se renseigner plus avant sur les raisons pour lesquelles les locaux en question, bien qu'étant situés sous son unité d'étage, n'étaient pas rattachés à celle-ci. Aussi est-ce à juste titre que l'autorité de première instance s'est appuyée sur la jurisprudence publiée aux ATF 137 III 145, applicable aux cas dans lesquels la situation réelle d'un bien immobilier est de nature à faire naître des doutes quant à l'exactitude des inscriptions au registre foncier.

4.2.3 Pour le surplus, dès lors que l'appelant et demandeur a intenté une action réelle contre le propriétaire de l'unité d'étage voisine n° xxx2, lequel n'était nullement partie à l'acte de vente du 5 août 2005, il ne peut tirer aucun argument de la prétendue divergence existant entre les plans figurant au registre foncier et ceux fournis par l'agence immobilière (cf. all. 42 ss [contestés] et, supra, consid. 4.1.3.2).

4.2.4 En résumé, l'appelant et demandeur a échoué à établir que les locaux revendiqués étaient compris dans ses parties privatives et devaient ainsi lui être restitués, à charge pour l'appelé et défendeur de réaliser les travaux nécessaires à ses frais.

5. Il suit de ce qui précède que l'appel s'avère mal fondé en tous points et ne peut être que rejeté, étant ici rappelé que la conclusion sur le fond n° 3 – non chiffrée – a pour sa part été déclarée irrecevable (cf., supra, consid. 1.2.2). Le verdict de première instance doit par conséquent être confirmé.

6. Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens

6.1 Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), non spécifiquement contestés. Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par la juridiction inférieure (cf. jugement entrepris, consid. 4, p. 12), les frais de première

instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 13 et 16 LTar : de 9000 fr. à 35'000 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 200'001 fr. et 500'000 fr.) à 21'300 fr., débours (908 fr. [indemnités pour les témoins], 100 fr. [huissier], 56 fr. [registre foncier], 6544 fr.80 [expertise E_____]) et frais de procédure de preuve à futur (3100 fr. [C2 08 13]) inclus, sont, vu le sort de l'action, mis à la charge du demandeur, qui succombe intégralement. Celui-ci remboursera par ailleurs à l'appelé et défendeur les avances de frais effectuées à concurrence de 12'600 francs. Quant aux dépens auxquels peut prétendre le défendeur en première instance, arrêtés à 16'500 fr., débours et TVA comprise (cf. art. 27 ss et 32 al. 1 LTar : de 14'400 fr. à 19'700 fr. en plein lorsque la valeur litigieuse varie entre 200'001 fr. et 250'000 fr.), compte tenu de l'activité utilement déployée par son avocat (cf. jugement entrepris, consid. 4, p. 12 s.), ils sont mis à la charge du demandeur, qui supporte ses frais d'intervention en justice.

6.2 Compte tenu de la valeur litigieuse (i.e. 204'760 fr. [cf., supra, consid. 1.1]), du degré de difficulté ordinaire de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), arrêtés à 4400 fr. (art. 16 et 19 LTar), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Supportant ses propres frais d'intervention en seconde instance, celui-ci versera à l'appelé – sur le vu notamment de l'activité utilement déployée par son conseil en instance d'appel, qui s'est limitée en la rédaction d'une détermination de 6 pages, ainsi que des autres critères susmentionnés (cf. ég. art. 29 al. 2 LTar) – une indemnité de 3500 fr. à titre de dépens, honoraires, TVA et débours compris (soit 20'000 fr. pour l'ensemble de la procédure [16'500 fr. + 3500 fr.]).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable; en conséquence, il est statué :

1. La demande déposée le 28 août 2009 par X_____ à l'encontre de Y_____ est rejetée.

2. Les frais de première instance (y compris les frais de procédure de preuve à futur), par 21'300 fr., et de procédure d'appel, par 4400 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. Supportant ses frais d'intervention en justice, X_____ versera à Y_____ une indemnité de 20'000 fr. à titre de dépens 12'600 fr. à titre de restitution d'avances et une indemnité de 20'000 fr. à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 24 septembre 2015.