

## TCVS C1 05 52

*ATC (Cour civile II) du 13 juin 2006, X. et consorts c. Communauté des propriétaires d'étages de la résidence Y.*

**Multipropriété; contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages.**

- Nature de l'action relative aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages; compétence, procédure, valeur litigieuse et voies de droit (art. 44 al. 1 et 46 aOJ; 78 al. 1 ch. 21, al. 2 let. a et al. 3 LACC; 6, 22 al. 7, 23 al. 2, 289 al. 1 CPC; consid. 3).
- Qualité pour agir et pour défendre; annulabilité et nullité de la décision; nature et portée du jugement qui annule celle-ci (art. 99 al. 1 LDIP; 75, 712l et m al. 2 CC; consid. 4 et 5).
- Nature et organisation de la multipropriété; effets de la réunion en main d'un seul et même propriétaire de l'ensemble des millièmes d'une unité d'étages (art. 655 al. 2 ch. 4 CC; 523 al. 2, 534 al. 1, 545 al. 1 ch. 2 et 5 CO; 10a al. 2 ORF; consid. 6 et 7.3).
- Mode de décision de l'assemblée; exercice du droit de vote; effets de la suppression du time-sharing sur l'affectation de l'unité d'étages (art. 67 al. 2, 647a à 647e, 648 al. 2, 712c, 712d, 712g, 712m, 712o al. 1 et 712p CC; consid. 7).
- Notion de frais et charges communs; nature des frais de service hôtelier et de gestion de la multipropriété; en l'espèce, examen, au regard des frais, d'une disposition autorisant un propriétaire détenant seul l'ensemble des millièmes d'une unité d'étages à sortir de la multipropriété (art. 6, 9, 14 LFAIE; 11 al. 2 let. a et f OAIE; 649, 712h CC; 19, 20 CO; consid. 8.1 à 8.4 et 9.1).
- Notion et portée de l'apparthôtel (art. 10 LFAIE; 7 al. 2, 11 al. 2 let. g OAIE; consid. 9.2 et 9.3).

**Zeitwohnrecht/Timesharing; Bestreitung von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.**

- Natur der Klage gegen die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung; Zuständigkeit, Verfahren, Streitwert und Rechtsmittel (Art. 44 Abs. 1 und 46 aOG; Art. 78 Abs. 1 Ziff. 21, Abs. 2 lit. a und Abs. 3 EGZGB; Art. 6, 22 Abs. 7, 23 Abs. 2, 289 Abs. 1 ZPO; E. 3).
- Aktiv- und Passivlegitimation; Anfechtbarkeit und Nichtigkeit des Beschlusses; Art und Wirkung des diesen aufhebenden Urteils (Art. 99 Abs. 1 IPRG; Art. 75, 712m Abs. 2 ZGB; E. 4 und 5).
- Natur und Organisation des Zeitwohnrechts; Folgen der Vereinigung sämtlicher Wertquotenanteile eines Stockwerkeigentumsanteils an einen einzelnen Eigentümer (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB; 523 Abs. 2, 534 Abs. 1, 545 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 OR; 10a Abs. 2 GBV; E. 6 und 7.3).
- Vorgehensweise zur Beschlussfassung der Versammlung; Ausübung des Stimmrechts; Folgen des Wegfalls von Timesharing auf die Nutzung des Stockwerkeigentumsanteils (Art. 67 Abs. 2, 647a bis 647e, 648 Abs. 2, 712c, 712d, 712g, 712m, 712o Abs. 1 und 712p ZGB; E. 7).

- Begriff der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten; Natur der Kosten für den Unterhaltsservice und die Leitung des Zeitwohnrechts. Überprüfung einer Bestimmung, hinsichtlich der konkreten Kostenfolgen, die dem Eigentümer aller Wertquotenanteile einer Stockwerkeigentumseinheit ermöglicht, aus dem Zeitwohnrecht auszuschneiden (Art. 6, 9, 14 BewG; Art. 11 Abs. 2 lit. a und f BewV; Art. 649, 712h ZGB, Art. 19, 20 OR; E. 8.1 bis 8.4 und 9.1).
- Begriff und Tragweite des Aparthotels (Art. 10 BewG; Art. 7 Abs. 2, Art. 11 Abs. 2 lit. g BewV; E. 9.2 und 9.3).

### ***Considérants (extraits)***

(...)

3.2. Le juge de district connaît, sans égard à la valeur litigieuse, des actions en contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il statue en procédure sommaire (art. 78 al. 1 ch. 21 et al. 2 let. a LACC; RVJ 2000 p. 158) et tranche le litige en première instance lorsque le recours en réforme au Tribunal fédéral est ouvert (art. 78 al. 3 LACC; cf., é.g., art. 22 al. 7 CPC).

Le Tribunal cantonal connaît en appel des jugements préjudiciels, partiels ou à caractère final rendus en première instance par les juges de district (art. 23 al. 2 CPC); l'art. 289 al. 1 CPC prescrit que les décisions et jugements rendus en procédure sommaire, susceptibles de recours en réforme au Tribunal fédéral, peuvent être attaqués dans un délai de trente jours par la voie de l'appel. Les actions relatives aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont, en principe, des contestations de nature pécuniaire au sens des art. 44 al. 1 et 46 OJ (ATF 120 II 11 consid. 2c; 108 II 77 consid. 1b; RVJ 1996 p. 142; Meier-Hayoz/Rey, commentaire bernois, das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, Berne 1988, n. 145 ad art. 712m CC). La valeur litigieuse correspond non pas à l'intérêt personnel du copropriétaire demandeur, mais à l'intérêt global de la communauté défenderesse (ATF 118 II 12 consid. 1c; 97 II 108 consid. 1; RVJ 1989 p. 245; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. I, Berne 1990, n. 9.8 ad art. 36 OJ; Riemer, commentaire bernois, Die Vereine : systematischer Teil und Kommentar zu Art. 60-79 ZGB, 3ème éd., Berne 1990, n. 79 ss et 86 ad art. 75 CC).

En l'espèce, les demandeurs contestent la nouvelle disposition introduite dans le règlement de maison et d'utilisation de la résidence Y. (ci-après : le RMU) autorisant un propriétaire détenant seul l'ensemble des millièmes d'une unité d'étages à sortir de la multipropriété. Ce faisant, l'intéressé serait dispensé de participer aux frais spécifiques de multipropriété. Selon la situation prévalant lors de l'ex-

pertise, ce serait un montant de l'ordre de 16'959 fr. qui pourrait être soustrait annuellement à la multipropriété. La cour de céans est compétente pour connaître de l'appel formé contre le jugement du 9 février 2005 du juge de district (art. 78 al. 3 LACC, 214 et 17 al. 2 CPC et 19 al. 1 let. b LFors).

Déposé dans le délai et la forme des art. 216 et 217 CPC, l'appel est recevable.

En vertu de l'art. 225 al. 1 CPC, le Tribunal cantonal examine la procédure et le jugement de première instance dans les limites des conclusions de l'appel.

4. Eu égard à l'art. 99 al. 1 LDIP, les droits réels immobiliers sont régis par le droit du lieu de situation de l'immeuble. En l'espèce, l'immeuble étant situé en Suisse, le litige doit être résolu à l'aune du droit suisse.

5.1 Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. En principe, la contestation des décisions a lieu par une action en justice tendant à l'annulation de la décision prise. Comme en matière d'association, il faut toutefois réserver les cas des décisions absolument nulles, dont la nullité peut être constatée en tout temps et même si une action tendant à la constatation de cette nullité n'a pas été ouverte [Steinauer, *Les droits réels*, t. I, 3e éd., Berne 1997, p. 367, n° 1319; sous réserve d'un éventuel abus de droit : Wermelinger, *La propriété par étages*, Fribourg 2002, n. 214 ad art. 712m CC (ci-après: Wermelinger D)]. Les décisions absolument nulles sont notamment celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages (cf. Weber, *Die Stockwerkeigentümergeinschaft*, Zurich 1979, p. 403). La nullité doit être relevée d'office (ATF 78 III 33); chaque propriétaire peut la faire constater, par voie d'action ou d'exception, même s'il a adhéré à la décision (Steinauer, *op. cit.*, p. 367 sv., no 1320). Elle empêche le déploiement d'un effet juridique de la décision (effet ex tunc d'un éventuel jugement en constatation de la nullité; Wermelinger, *loc. cit.*).

5.2 Aux termes de l'art. 75 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, l'action est ouverte contre toutes les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages qui violent des dispositions légales ou statutaires, telles que le règlement d'utilisation et d'administration. Le propriétaire d'étages dispose d'un délai d'un mois à compter du jour

où il en a eu connaissance (art. 75 CC). L'action aboutit à un jugement formateur qui annule la décision avec effet rétroactif, opposable à tous les propriétaires d'étages, même s'ils n'ont pas participé à la procédure (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 127 ad art. 712m CC; Steinauer, op. cit., n° 1325).

5.3 Selon la jurisprudence, la qualité pour agir et la qualité pour défendre appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et doivent être examinées d'office par le juge (ATF 126 III 59 consid. 1a; 121 III 168 consid. 2; 118 II 130 consid. 1; 114 II 346 consid. 3a; RVJ 1994 p. 271). La reconnaissance de la qualité pour défendre signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur (ATF 107 II 85).

Dans l'action en contestation des décisions de l'assemblée générale, la légitimation passive n'appartient ni aux copropriétaires ni à l'administrateur, mais uniquement à la communauté (RVJ 1996 p. 254; Wermelinger, La propriété par étages - l'individu et la communauté, in Journées du droit de la construction 2001, p. 100 et réf.). Celle-ci peut actionner et être actionnée en justice, poursuivre et être poursuivie; elle a aussi l'exercice des droits civils en ce qui concerne son propre patrimoine (art. 712l CC; ATF 119 II 408 consid. 5). La qualité pour agir appartient à tout propriétaire d'étages qui n'a pas adhéré à la décision contestée, soit qu'il ait voté contre la décision, soit qu'il se soit abstenu, soit encore qu'il ait été absent (art. 75 CC par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 136 ad art. 712m CC; Steinauer, op. cit., n. 1321).

5.4 Dans le cas particulier, X. s'est opposé à la modification du RMU. A., agissant tant pour lui-même que pour dame B. et d'autres copropriétaires, s'est, semble-t-il, abstenu de voter et n'a dès lors pas adhéré à la décision. Les demandeurs, copropriétaires par étages, ont ensuite correctement ouvert action contre la communauté des copropriétaires, et ont donc qualité pour agir, partant pour appeler du jugement.

6.1 Comme premier argument, les appelants affirment que la réunion en mains d'un seul et même propriétaire de l'ensemble des millièmes d'une unité d'étages ne met pas fin à la multipropriété. Ils prétendent dès lors que l'art. 16bis RMU violerait le droit de propriété des autres multipropriétaires, notamment quant à la jouissance des périodes roses.

Les recourants ne se prévalent cependant à l'appui de leur thèse d'aucune disposition légale. Or, la multipropriété ou propriété en time-sharing n'existe pas en tant que telle du point de vue légal, en vertu du principe du *numerus clausus* des droits réels. Du point de vue juridique, il s'agit d'une simple copropriété au sein d'une PPE (Schlach, *Time-sharing an Ferienmobilien*, Zurich 1990, p. 119; Kohli, *L'immeuble en temps partagé*, Tolochenaz 1990, p. 79, 85). Or, en matière de copropriété ordinaire, la réunion en mains d'un seul copropriétaire de toutes les parts met fin de plein droit à la copropriété [Steinauer, *op. cit.*, p. 326, no 1176; Schlach, *op. cit.*, p. 117; Wermelinger, *L'utilisation de l'unité d'étages dans un immeuble en propriété par étages*, Fribourg 1992 (ci-après: Wermelinger II), p. 181].

Chaque unité de PPE constitue un immeuble au sens de la loi (art. 655 al. 2 ch. 4 CC) immatriculée en tant que tel au registre foncier (art. 10a al. 2 ORF). On ne voit dès lors pas sur quelles bases un multipropriétaire d'une autre unité d'étages pourrait faire valoir des droits sur l'appartement constitutif d'une unité d'étages détenue par un seul et même propriétaire. Dans la mesure où une disposition réglementaire devrait être interprétée comme instituant un droit réel d'un multipropriétaire sur une autre unité d'étages, en lui conférant un droit de jouissance, elle serait nulle *ex lege* en tant qu'elle violerait la structure même de la propriété par étages (Wermelinger I, n. 210 *ss ad art.* 712m CC; Steinauer, *op. cit.*, p. 367, n° 1319 *ss*).

6.2 En revanche, les multipropriétaires sont libres d'aménager de façon contractuelle des droits et obligations réciproques. En effet, le champ d'activité de la communauté des copropriétaires, respectivement des copropriétaires d'étages, est limité à la jouissance, l'utilisation et l'administration de la chose (Schlach, *op. cit.*, p. 91). Pour toute autre question, les copropriétaires ne peuvent agir qu'en vertu du droit des sociétés. A défaut d'accord contraire, ils forment alors une société simple (art. 530 al. 2 CO) et leurs droits et obligations sont de nature obligationnelle (Schlach, *op. cit.*, p. 92). Tel est typiquement le cas en matière de multipropriété. Ce type d'organisation nécessite en effet pratiquement toujours des services (service de location et d'échange de semaines, prestations hôtelières, etc.; Schlach, *op. cit.*, p. 24 *ss*), pour la gestion desquels les copropriétaires sont soumis aux règles de la société simple (Schlach, *op. cit.*, p. 95-96).

En l'espèce, les multipropriétaires ont uni leurs efforts pour mettre en place un système de gestion des semaines et pour assurer des prestations hôtelières. Leurs apports consistent en la mise à disposi-

tion des semaines roses et en le versement de contributions dues lors de séjours durant les semaines roses. Les revenus servent à l'intérêt commun, puisqu'ils financent les prestations hôtelières et la gestion du service de réservation. Les multipropriétaires de la résidence Y. forment ainsi une société simple.

En principe, les décisions de la société sont prises du consentement de tous les associés (art. 534 al. 1 CO). Ceux-ci sont cependant libres de prévoir d'autres règles (art. 523 al. 2 CO; ATF 103 Ib 76; 90 II 333; Handschin, Commentaire bâlois, Art. 530-1186 OR, 2e éd., Bâle 2002, n. 5 ad art. 534 CO; Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 9e éd., Berne 2004, p. 293 ss; Sieger, Schweizerisches Privatrecht, Die Personengesellschaften, t. VIII/1, Bâle 1976, p. 395-396; Siegwart, commentaire zurichois, Die Personengesellschaften, Zurich 1938, n. 9 ad art. 534 CO; Becker, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Berne 1934, n. 8 ad art. 534 CO). En principe, la sortie d'un associé entraîne la dissolution de la société (art. 545 al. 1 ch. 2 et 6 CO). Toutefois, il peut être dérogé à cette règle dans le contrat de société simple (ATF 116 II 49; Meier-Hayoz/Forstmoser, op. cit., p. 303 ss).

En l'espèce, les règles régissant la société simple sont incluses dans le RMU (cf. notamment art. 18, 19, 25-27). L'art. 2 RMU, imposant la majorité des 2/3 des millièmes présents ou représentés pour autant qu'au minimum 50% de tous les millièmes soient présents ou représentés pour toute modification du règlement, s'applique également pour la modification du contrat de société simple. Le 26 mars 2002, C. SA, membre de la société simple, représentant à elle seule 787,4608 des millièmes de la résidence Y., a décidé d'instaurer dans le règlement un droit de sortie pour tout associé détenant seul la totalité des millièmes d'une unité de PPE. Cette décision prise en conformité du contrat de société simple est valable. En définitive, le propriétaire sortant détenant seul la totalité des millièmes d'une unité de PPE peut jouir à l'année de son appartement.

7. Les recourants prétendent que la décision du 26 mars 2002 nécessitait l'accord unanime de l'ensemble des copropriétaires.

7.1 En vertu de l'art. 712p CC, l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés (al. 1). Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première (al. 2). La nouvelle assemblée peut

délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés (al. 3). Cette règle constitue un seuil minimal, en ce sens que le règlement peut prévoir un quorum plus élevé, mais pas moindre (Kohli, op. cit., p. 105; Wermelinger I, p. 620, n. 8-9 ad art. 712p CC).

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant (art. 712o al. 1 CC).

A défaut de dispositions contraires, les décisions se prennent à la majorité simple, en vertu de l'art. 67 al. 2 CC, auquel renvoie l'art. 712m al. 2 CC (Wermelinger I, p. 546, no 165). Certaines décisions requièrent, en vertu de la loi, la double majorité des propriétaires d'étages et des quote-parts. Il s'agit des actes d'administration plus importants (art. 647b al. 1 CC), des travaux de construction utiles (art. 647d al. 1 CC), des travaux de construction somptuaires décidés malgré l'opposition d'un propriétaire d'étages (art. 647e al. 2 CC), ainsi que de l'adoption ou de la modification du règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) (Wermelinger I, p. 547, no 168). Cette dernière disposition est de nature semi-impérative, dans le sens qu'il est possible de faciliter le changement du règlement mais pas de l'aggraver (Wermelinger I, n. 40, 126, 145 ad art. 712g; Bösch, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZBG, 2e éd., Bâle 2003, n. 11 ad art. 712g CC; Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Berne 1973, p. 100).

Il existe enfin des décisions qui, au sein d'une communauté, ne peuvent être adoptées que si elles emportent l'adhésion de tous ses membres. Il s'agit des travaux de construction somptuaires (art. 647e al. 1 CC), des actes de disposition sur l'immeuble de base ou la modification de l'affectation de la propriété par étages (art. 648 al. 2 CC), de la constitution d'un droit de préemption conventionnel (art. 712c al. 1 CC), de la constitution d'un droit d'opposition (art. 712c al. 2 CC), de l'adoption de l'acte constitutif de la propriété par étages (art. 712d al. 2 ch. 1 CC), de la convention de dissolution de la propriété par étages (art. 712d al. 2 CC), de la modification des règles de la copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2 CC; Wermelinger I, p. 547-548).

En vertu de l'art. 2 RMU, la majorité des 2/3 des millièmes présents ou représentés pour autant qu'au minimum le 50% de tous les millièmes soit présent ou représenté est requis pour modifier le règlement. Tout changement du règlement concernant les compétences de l'administrateur doit être voté à la majorité des 2/3 des millièmes

appartenant à l'ensemble des copropriétaires. Au surplus, les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité sont réservées. Pour le droit de vote, le règlement prévoit que chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'autant de voix qu'il possède de millièmes de copropriété.

7.2 Les demandeurs invoquent une violation de l'art. 648 al. 2 CC.

Au terme de cette disposition, le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changement dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard. En matière de PPE, l'unanimité est exigée non seulement pour le changement d'affectation de l'immeuble en propriété par étages que de certaines parts d'étages (Wermelinger I, p. 221, no 34; ATF 111 II 330). Il est en effet important que l'acquéreur d'une part d'étages, qui entend en faire un usage admis par le règlement et la loi, soit certain qu'il ne puisse être privé de cette possibilité contre sa volonté. La destination d'une PPE est un des facteurs déterminants pour décider de l'acquisition éventuelle d'une part d'étages. C'est aussi un élément qui permet d'évaluer les prérogatives appartenant aux titulaires sur les parties communes ou exclusives de la PPE. Enfin, la destination d'une PPE permet d'apprécier le contexte dans lequel celle-ci se situe (par exemple, un grand bâtiment situé au centre d'une ville ne donne pas lieu aux mêmes rapports entre les propriétaires d'étages qu'une maison familiale se trouvant en campagne et comprenant deux parts d'étages; Wermelinger II, p. 124).

Les restrictions d'affectation contenues dans le règlement ne doivent cependant pas limiter à l'excès le droit de propriété du copropriétaire (art. 730 al. 1 CC par analogie). Celui-ci est dès lors en droit d'utiliser son unité contrairement au règlement mais sans mettre en danger la destination de l'immeuble, sans porter atteinte ni à l'utilisation uniforme des parties communes ni à celle des unités d'étages. En pareil cas, il faut autoriser le propriétaire à donner à sa part une affectation nouvelle mais dont les effets (en ce qui touche notamment les immissions) sont similaires à ceux de l'affectation antérieure (ATF 111 II 330).

7.3 En l'espèce, le RMU, qui sert à la fois de règlement de PPE (art. 712g CC) et de copropriété (art. 647 CC) et régit en outre la société simple, n'arrête pas explicitement l'affectation de l'immeuble et des parts de PPE. Il ressort cependant de l'acte constitutif que les parties privatives de la PPE sont constituées d'appartements. Elles sont dès lors affectées au logement. De ce point de vue, l'art. 16bis RMU ne

modifie pas l'affectation des unités. Le fait qu'une unité soit en main d'un seul et même propriétaire ne l'autorise pas à en faire un autre usage, par exemple commercial ou industriel, susceptible d'occasionner plus de nuisances.

Si, notamment, par la disposition des appartements, leurs aménagements, les services proposés, les unités de PPE favorisent manifestement les séjours consécutifs de courte durée de différents occupants, le règlement n'interdit, ni n'entrave la jouissance à l'année par un seul et même propriétaire. En particulier, il n'institue pas un droit d'opposition au sens de l'art. 712c CC.

Le RMU instaure le système du time-sharing. Le time-sharing est une organisation entre propriétaires collectifs d'une part d'étages qui accorde à chacun d'entre eux une utilisation exclusive de l'unité pendant un certain laps de temps (Wermelinger II, p. 169). Selon Wermelinger, l'institution ou la suppression du time-sharing constitue un changement d'affectation de l'unité d'étages émanant des propriétaires collectifs de celle-ci, soumise à l'art. 648 al. 2 CC (Wermelinger II, p. 174-175). Ce n'est donc qu'au sein des communautés de copropriétaires de chaque unité d'étages que l'art. 648 al. 2 CC s'applique. L'abandon du système du time-sharing n'a en effet d'incidence que pour les copropriétaires d'une même unité d'étages. Ceux-ci ne pourront plus prétendre à la jouissance exclusive d'une ou plusieurs semaines de vacances, qui constitue la motivation première de l'achat d'une part de multipropriété. A l'inverse, un copropriétaire d'une autre unité d'étages ne sera pas affecté dans ses droits de propriétaire par l'abandon de la gestion en time-sharing d'un appartement sur lequel il n'a pas de droit réel. Il n'a ainsi pas à prendre part à une telle décision. Dès lors qu'un seul propriétaire détient l'ensemble des millièmes d'une PPE, la copropriété s'éteint. L'art. 648 al. 2 CC ne s'applique pas et il peut librement décider de sortir de la multipropriété.

Du moment que les 25 parts de copropriété d'une même unité sont réunies dans les mains d'une seule et même personne, la distinction entre périodes dites blanches ou rouges et roses n'a plus de raison d'être. Celle-ci dispose seule du droit de jouissance sur l'appartement durant toute l'année. Elle est dès lors libre de l'occuper elle-même ou de le louer à des tiers. L'art. 16bis RMU ne viole dès lors pas non plus les art. 4 et 24 let. I RMU qui opèrent une distinction entre l'affectation des périodes blanches ou rouges, durant lesquelles chaque copropriétaire a un droit de jouissance exclusif, et les périodes roses, durant lesquelles ils peuvent exercer leur droit de jouissance de façon collective, ou, à défaut, l'appartement est offert en location à des tiers.

L'introduction de l'art. 16bis RMU n'entraînant pas un changement d'affectation des unités de PPE, l'art. 648 al. 2 CC n'est pas applicable. En revanche, en tant que la décision du 26 mars 2002 tend à modifier le règlement en y ajoutant une disposition supplémentaire, elle nécessitait la majorité des 2/3 des millièmes présents ou représentés constituant eux-mêmes au minimum le 50% de tous les millièmes. En l'espèce, selon le procès-verbal, C. SA (représentant ce jour-là 787,4608 millièmes, sur un total de 920 millièmes), a accepté la modification du règlement, alors que Me D., représentant E. P. et X., agissant tant pour lui-même que pour F., G., H., I., J., K., L., M., N., O., P., Q., R., S., T., U., V., et W., s'y sont opposés. La majorité des 2/3 des parts de PPE présentes ou représentées était dès lors manifestement acquise à la modification.

8.1 Les recourants se plaignent ensuite que l'art. 16bis RMU porte atteinte aux intérêts des multipropriétaires. Le juge n'a cependant pas à apprécier l'opportunité d'une décision. Il ne suffit en effet pas qu'une décision de la communauté porte préjudice à certains propriétaires pour qu'elle puisse à leur demande être annulée. Une fois de plus, les recourants n'invoquent à l'appui de leur action la violation d'aucune disposition légale ou réglementaire.

8.2 Aux termes de l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Constituent en particulier de tels charges et frais ceux énoncés à l'art. 712 h al. 2 CC. Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 3).

Cette disposition concerne les dépenses liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (Wermelinger I, p. 543, n° 151ss ad art. 712m CC).

En vertu de l'art. 649 CC, les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les propriétaires en raison de leurs parts (al. 1). Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion (al. 2).

8.3 Comme on l'a vu, les multipropriétaires n'ont aucun droit légal direct sur les revenus locatifs d'une unité d'étages dont ils ne sont pas

propriétaires. Reste à déterminer s'ils peuvent exiger qu'un propriétaire de l'ensemble des millièmes d'une unité d'étages contribue aux frais par le versement de contributions ou d'un pourcentage des revenus locatifs qu'il retire de son appartement.

Les frais de service hôtelier et de gestion des semaines ne constituent pas des charges communes ou des frais d'administration commune au sens de l'art. 712h CC. Ils ne se rapportent pas à la gestion et l'entretien de l'immeuble de base constitué en PPE mais principalement à l'utilisation des parties privatives. Preuve en est que le propriétaire de l'appartement du concierge, qui ne bénéficie pas du service hôtelier, est également dispensé de participer financièrement aux frais d'exploitation de la multipropriété. Au surplus, même si cette disposition était applicable, l'art. 16bis RMU, en tant qu'elle dispense le propriétaire ne recourant pas au service hôtelier et à la gérance de participer à ces frais, serait conforme à l'art. 712h al. 3 CC.

Les frais de service hôtelier et de gestion de la multipropriété ne tombent pas non plus sous le coup de l'art. 649 CC. Ces frais ne sont pas directement en relation avec l'unité d'étages en tant que telle, comme c'est le cas des frais d'entretien, de réparation, des impôts fonciers ou autre taxe. Ils sont liés à l'utilisation des logements (frais de nettoyage, frais de blanchissage, frais de téléphone et de télévision) et à la rentabilisation des appartements (frais de gérance). Ils incombent ainsi non pas à la communauté des copropriétaires mais à la société simple. Quant aux frais d'entretien et de remise en état de chaque appartement et de son mobilier, ainsi que les charges et redevances fiscales, ils incombent en vertu de l'art. 649 CC aux communautés des copropriétaires des unités d'étages concernées. Dès lors que la réunion en main d'un seul et même propriétaire de tous les millièmes d'une unité d'étages met fin *ex lege* à la copropriété, le propriétaire ne saurait être tenu de participer aux frais de copropriété d'une autre unité d'étages, qui constitue un immeuble indépendant (art. 655 al. 2 ch. 4 CC).

8.4 L'art. 16bis RMU ne constitue pas non plus une disposition léonine, frappée de nullité (art. 19-20 CO ; arrêt 4C.227/2002 du 24 janvier 2003; ATF 102 Ia 406). En effet, dès lors qu'un propriétaire renonce à certaines prestations, il ne paraît pas inéquitable qu'il ne participe pas non plus à leur financement. D'un autre côté, la sortie de propriétaires d'unités d'étages de la multipropriété n'entraînera pas une augmentation excessive des charges pour les multipropriétaires. Comme l'a relevé l'expert, la proportion des frais variables (blanchisserie, télé-

phone, etc.) par propriétaire devrait logiquement demeurer constante. L'augmentation de la charge des frais fixes (salaire gérant, fourniture de bureau, compte publicité, promotion et commission) par personne serait quant à elle compensée par le fait que les revenus, dans la situation actuelle, seraient partagés entre un nombre plus restreint de multipropriétaires. Ainsi, partant de l'hypothèse que C. SA ne participe plus aux revenus et charges de la multipropriété pour les unités dont elle est seule propriétaire, l'expert a estimé que les revenus par millièmes (148 fr. 10) seraient supérieurs aux charges (132 fr. 30).

9. Dans un dernier argument, les recourants prétendent que la suppression de tout ou partie de la multipropriété viole la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger. Ils ne précisent cependant pas à quelle disposition précise l'art. 16bis RMU contreviendrait.

9.1 Il est constant que l'acquisition d'une part de multipropriété par une personne domiciliée à l'étranger est soumise à l'art. 4 al. 1 let. a LFAIE (Wermelinger II, p. 172).

Aux termes de l'art. 9 LFAIE, les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation peut être accordée, dans les limites de leur contingent, à une personne physique qui acquiert un immeuble en tant que logement de vacances ou appartement dans un apparthôtel (al. 2). Les cantons déterminent les lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des apparthôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (al. 3). L'autorisation n'est pas imputée sur le contingent lorsque l'aliénateur a déjà été mis au bénéfice d'une autorisation d'acquérir le logement de vacances ou l'appartement dans un apparthôtel; en cas d'acquisition d'une part de copropriété d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, lorsque l'acquisition d'une autre part de copropriété du même logement ou appartement dans un apparthôtel a déjà été imputée sur le contingent (al. 4 let. a et c).

L'autorisation peut être assortie de conditions ou de charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur. Les conditions ou charges devront être inscrites au registre foncier (art. 14 LFAIE). Selon l'art. 11 al. 2 let. a et f OAIE, en règle générale, les autorisations doivent au moins être assorties des charges suivantes (art. 14 LFAIE) qui seront mentionnées au registre foncier: obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de l'auto-

rité de première instance pour toute modification de l'affectation (let. a); dans le cas de logements de vacances, interdiction de les louer à l'année (let. f).

En l'espèce, C. SA a son siège social en Valais et son actionnaire majoritaire est domicilié en Suisse (art. 6 LFAIE). Elle n'est pas assujettie à l'autorisation. Elle peut dès lors librement décider de sortir de la multipropriété et de louer à l'année les appartements dont elle est seule propriétaire.

9.2 L'art. 10 LFAIE définit ainsi l'apparthôtel: est réputé apparthôtel l'hôtel nouveau ou à rénover soumis au régime de la propriété par étages et appartenant à l'hôtelier, à des personnes à l'étranger et, le cas échéant, à des tiers, lorsque les conditions suivantes sont réunies:

a. Les installations nécessaires à l'exploitation hôtelière et les appartements appartiennent à l'hôtelier à raison de 51 pour cent au moins de l'ensemble;

b. L'exploitation durable de 65 pour cent au moins des quote-parts afférentes aux logements y compris ceux qui appartiennent à l'hôtelier, est assurée en la forme hôtelière;

c. L'offre de prestations, la construction et l'exploitation hôtelières appropriées ainsi que la rentabilité probable de l'hôtel sont confirmées par un rapport d'expertise de la Société suisse de crédit hôtelier.

Au terme de l'art. 11 al. 2 let. g OAIE, en règle générale, les autorisations doivent au moins être assorties des charges suivantes (art. 14 LFAIE) qui seront mentionnées au registre foncier: dans le cas d'apparthôtels, obligation de mettre les appartements à la disposition de l'hôtelier pour qu'il en assure l'exploitation en la forme hôtelière conformément à l'acte de constitution de la propriété par étages et au règlement d'administration et d'utilisation (art. 7); selon l'art. 7 al. 2 OAIE, l'exploitation durable en la forme hôtelière (art. 10 let. b LFAIE) est assurée si l'acte de constitution de la propriété par étages et le règlement d'administration et d'utilisation (art. 712d ss CC) obligent les copropriétaires à mettre leur logement à la disposition de l'hôtelier; les autorisations doivent être assorties des charges prévues à cet effet (art. 11 al. 2 let. g).

En l'espèce, la résidence Y. n'est pas affectée à l'exploitation d'un apparthôtel. Les unités d'étages sont constituées de véritables appartements dotés de cuisines. Contrairement à l'apparthôtel, les appartements sont destinés en premier lieu aux propriétaires eux-mêmes, les locations à des tiers ne servant qu'à rentabiliser l'immeuble durant les

saisons mortes. La résidence Y. n'est pas non plus gérée par un hôtelier propriétaire de la majorité des parts de PPE (sur la distinction entre le time-sharing et l'apparthôtel: Wermelinger II, p. 171; Kohli, op. cit., p. 46). Le propriétaire qui détient seul la totalité des millièmes d'une unité d'étages peut dès lors librement renoncer à mettre ses périodes roses à disposition de la multipropriété.

9.3 Au surplus, on relèvera que l'autorisation de principe délivrée le 24 février 1978 ne spécifie pas que l'immeuble est soumis au régime de la multipropriété ni ne prévoit des charges ou conditions particulières. Rien n'indique dès lors que la volonté des promoteurs de vendre l'immeuble par parts de multipropriété ait influé la décision du 24 février 1978.

En définitive, le recours interjeté par les demandeurs doit donc être rejeté.