

C1 19 181

JUGEMENT DU 22 OCTOBRE 2021

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Christian Zuber, président; Bertrand Dayer et Béatrice Neyroud, juges;
Laure Ebener, greffière;

en la cause

X _____, demanderesse et appelante, représentée par M^e Olivier Couchepin,

contre

Communauté des propriétaires d'étages de la parcelle no xx1, A _____,
défenderesse et appelée, représentée par M^e Vincent Hertig.

(contestation de décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages)

appel contre le jugement du 22 juillet 2019 du juge des districts de Martigny et
St-Maurice (MAR C1 18 168)

Procédure

A. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 25 juin 2018 par la juge de la commune de B _____, X _____ a, le 27 juin 2018, ouvert action contre la communauté des propriétaires d'étages de la parcelle no xx1 de la commune de B _____, A _____ (ci-après : la communauté), en prenant les conclusions suivantes :

Principalement

- 5.1 Constaté la nullité des décisions prises sous les chiffres 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de l'assemblée générale du xxx 2018 tenue à B _____.

Subsidiairement

- 5.2 Annuler les décisions prises sous les chiffres 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de l'assemblée générale du xxxl 2018 tenue à B _____.

En tout état de cause

- 5.3 Allouer une équitable indemnité à X _____ pour ses frais d'intervention à titre de dépens et la mettre à la charge de la Communauté des copropriétaires PPE A _____ à B _____.
- 5.4 Mettre tous les frais de décision de première instance et de procédure à charge de la Communauté des copropriétaires PPE A _____ à B _____ y compris les frais du Juge de Commune.

La communauté a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens à la charge de la demanderesse.

Par jugement du 22 juillet 2019, le juge des districts de Martigny et St-Maurice (ci-après : le juge de district) a rejeté la demande dans la mesure de sa recevabilité, mis les frais judiciaires, par 2000 fr., à la charge de X _____, et condamné celle-ci à verser à la communauté une indemnité de 3050 fr. à titre de dépens.

B. Contre ce jugement, X _____ a formé appel, le 11 septembre 2019, en requérant le Tribunal cantonal de :

- "5.1 Admettre l'appel.
- 5.2 Annuler la décision du Tribunal de Martigny du 22 juillet 2019.
- 5.3 Principalement, constater la nullité des décisions prises sous les chiffres 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de l'assemblée générale du 3 avril 2018 tenue à B _____.
- 5.4 Subsidiairement, annuler les décisions prises sous les chiffres 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 de l'assemblée générale du 3 avril 2018 tenue à B _____.
- 5.5 Allouer une équitable indemnité, pour les dépens nécessaires de X _____ en première instance et en procédure d'appel, est mise à la charge de la Communauté des copropriétaires PPE A _____ à B _____, à l'exception de l'appelante.

- 5.6 Mettre les frais relatifs à la procédure d'appel à la charge de la Communauté des copropriétaires PPE A _____ à B _____, à l'exception de l'appelante.

Au terme de sa réponse du 26 novembre 2019, la communauté a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1.

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 devant le juge de première instance se monte à 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Dans le cas particulier, l'appel de la demanderesse tend à obtenir la constatation de la nullité ou, subsidiairement, l'annulation des décisions prises par la communauté. L'appel se rapporte à une action civile de nature patrimoniale (arrêts 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1, non publié *in* ATF 136 III 174; BOHNET, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, p. 550, n. 3 ad § 47), dont la valeur litigieuse a été arrêtée à 42'206 fr. 47 fr. au moins. Compte tenu de cette valeur, la voie de l'appel est ouverte. La décision entreprise, d'emblée motivée, a été expédiée sous pli recommandé le 22 juillet 2019 et retirée le lendemain par le conseil de la demanderesse, de sorte que celle-ci a agi en temps utile en interjetant appel le 11 septembre 2019, compte tenu des fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC).

1.2 La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toute générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1). Cela suppose qu'il

désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel examine avec un plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le tribunal de première instance (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, n^{os} 2267, 2396 et 2416; ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC) contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); elle ne revoit les constatations de fait que si celles-ci sont remises en cause (HOHL, op. cit., n^o 2400).

1.3 Selon l'article 317 al. 1 CPC, en appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

L'appelante requiert qu'il soit procédé à l'interrogatoire des parties. Elle entend prouver qu'elle "s'est opposée à toutes les 'décisions' prises lors de l'assemble du 3 avril 2018" (all. 2.28 son appel). On observe qu'il s'agit d'un fait nouveau irrecevable, puisqu'il aurait manifestement pu être allégué en première instance (art. 317 al. 1 CPC). Le moyen de preuve requis à son appui ne saurait, partant, être administré. Au demeurant, les parties ont été interrogées par le juge de première instance.

II. Statuant en fait

2.

2.1 L'immeuble no xx1 (plan no xxx, nom local C _____) de la commune de B _____ est constitué en propriété par étages.

Un règlement d'administration et d'utilisation a été adopté lors de la constitution de la copropriété. A teneur de son article 29, sont prises par un vote à la majorité simple des propriétaires des parts présents ou représentés les décisions suivantes : (1) la décharge de l'administrateur; (2) les prévisions budgétaires selon art. 25 let. d (3) la création du fonds de rénovation; (4) la fixation des acomptes forfaitaires pour la contribution aux charges normales d'entretien et d'administration; (5) la nomination de l'administrateur et sa rétribution; (6) la nomination d'un éventuel comité; (7) l'adoption du règlement de maison; (8) la modification du présent règlement; (9) la décision sur les recours de l'art. 22 al. 2. Nécessitent un vote à la majorité des 2/3 des propriétaires et des parts les décisions portant sur : (1) le montant annuel versé du fonds de rénovation et les prélèvements à ce fonds; (2) la décision d'utilisation du fonds de rénovation qui ne pourra être faite en cas de prêt hypothécaire que si les propriétaires débiteurs ont obtenu l'accord de leur créancier; (3) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de l'immeuble, l'art. 647 let. d al. 3 du CCS étant réservé; (4) les modifications de l'art. 22 al. 1. Enfin, requièrent un vote à l'unanimité les décisions sur les travaux destinés à embellir l'immeuble et à en rendre l'usage plus aisé ou en améliorer l'aspect, l'article 647 let. c al. 2 CC étant réservé.

2.2 Le 8 mars 2018, l'administratrice de la PPE, D _____, a adressé aux propriétaires d'étages la convocation à l'assemblée générale annuelle agendée au 3 avril 2018. L'ordre du jour communiqué était le suivant :

1. Mot de bienvenue et contrôle des présences
2. Acceptation du PV de la dernière assemblée générale
3. Présentation des comptes 2017
4. Rapport des vérificateurs et acceptation des comptes
5. Changement des palissades, planification et financement
6. Cabanons, entretien et assurance
7. Budget 2018 et acomptes de charges
8. Nominations statutaires
9. Divers
 - Suivi du nettoyage des toits et problème de cheminée
 - Validation trou de ventilation maison E _____
 - Salle commune et buanderie
 - Suivi Litige X _____ / F _____
 - Autres

Deux annexes ont été jointes à la convocation, soit une proposition de budget 2018 et les décomptes de charges 2017. X _____ a confirmé avoir reçu ces documents (R ad Q3, dossier p. 137). Toutes les pièces pouvaient en outre être consultées par chaque propriétaire d'étages directement auprès de l'administratrice.

Les propriétaires d'étages étaient les suivants : G _____ et H _____ (copropriétaires de la PPE no xx2); I _____ et J _____ (copropriétaires de la PPE no xx3); K _____ (PPE no xx4); L _____ (PPE no xx5); M _____ et N _____ (copropriétaire de la PPE xx5); O _____ (PPE no xx6); P _____

et Q _____ (copropriétaires de la PPE no xx7); S _____ (PPE no xx8); F _____ et T _____ (copropriétaires de la PPE no xx9); X _____ (PPE no xx10); V _____ et W _____ (copropriétaires de la PPE no xx10, qui avaient récemment acquis l'unité d'étage en question de Y _____); Z _____ (PPE no xx11); AA _____ et BB _____ (copropriétaires de la PPE no xx13). Chaque unité d'étage représente 714/10'000^e. Les 718/10'000^e restants font l'objet de la PPE no xx14, laquelle constitue un fonds dépendant des PPE nos xx2 à xx4 et xx5 à xx12.

A teneur du procès-verbal établi par D _____, tous les copropriétaires ont participé à l'assemblée du 3 avril 2018, à l'exception de F _____ et T _____, de S _____ - qui avait chargé CC _____, de l'agence DD _____, de le représenter -, et de Z _____ - qui avait donné procuration à AA _____. Le procès-verbal indique que Y _____ était représentée par les nouveaux propriétaires, soit W _____ et EE _____. Le document "Liste des présences" (dossier p. 31), comportant la signature des comparants à l'assemblée, confirme la véracité du procès-verbal sur ce point. O _____ a quitté l'assemblée lorsque le point 9 de l'ordre du jour (divers) était discuté.

2.3 Le procès-verbal de l'assemblée du 3 avril 2018 rend compte des décisions suivantes :

- le procès-verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2017 a été accepté "par tous les copropriétaires présents, sans que sa lecture ne soit demandée, à l'exception de X _____ qui refuse l'AG 2017" (point 2 de l'ordre du jour);
- les comptes 2017 ont été acceptés "par les copropriétaires présents à l'exception de X _____" (point 4 de l'ordre du jour);
- "[l]'ensemble des copropriétaires" ont accepté les décisions concernant les travaux de remplacement des palissades ainsi que leur financement, "à l'exception de X _____" (point 5 de l'ordre du jour);
- le budget 2018 est validé "par les copropriétaires tel que présenté, toujours à l'exception de X _____ qui refuse le budget" (point 7 de l'ordre du jour);
- s'agissant du changement d'administrateur, "[a]près votation, le mandat de FF _____ Sàrl est accepté par la majorité, seul CC _____ défendant l'offre DD _____" (point 8 de l'ordre du jour);

- quant aux vérificateurs des comptes 2018, " X _____ n'est pas d'accord et K _____ s'abstient", de sorte que "[c]es deux personnes [H _____ et Q _____] sont nommées à la majorité" (point 8 de l'ordre du jour);
- "[t]out le monde est d'accord pour que la cheminée soit considérée comme privée. [...] Seule X _____ reste sur sa position et n'est pas d'accord avec cela" (point 9 de l'ordre du jour);
- à la question de savoir si les propriétaires veulent payer la facture de 1502 fr. 20 relative au remplacement de la palissade en novembre 2017, "[l]a réponse est non à l'unanimité" (point 9 de l'ordre du jour).

2.4

2.4.1 Précédemment, le 20 novembre 2017, une séance s'était tenue entre les copropriétaires, portant sur les travaux de remplacement des palissades. Le copropriétaire N _____ y avait présenté les différentes offres collectées (notamment celle de l'entreprise GG _____ SA; pièce no 14 dossier p. 169) et avait fourni les explications nécessaires. X _____ avait participé à cette séance, contrairement à ce qu'elle allègue, au demeurant nouvellement, dans son écriture d'appel (p. 12 du mémoire). On déduit ce fait des questions posées par le mandataire de cette dernière à N _____ ("Q9 Est-ce qu'il existe un procès-verbal du 20 novembre 2017 ? R Oui."; "Q10 Est-il exact que vous avez interdit à X _____ de parler lors de cette assemblée ? R A un certain moment, elle était tellement désagréable que je lui ai dit de me laisser parler moi aussi."; PV du 4 décembre 2018, dossier p. 139).

2.4.2 L'offre finale du 25 janvier 2018 de l'entreprise GG _____ SA (pièce no 13 dossier p. 165 ss) a été présentée aux copropriétaires lors de l'assemblée du 3 avril 2018, de même qu'un document établi par N _____ intitulé "Situation financière finale" (pièce no 15 dossier p. 171).

2.5 X _____ a, le 2 mai 2018, saisi la juge de la commune de B _____ d'une requête de conciliation, en vue de l'introduction d'une action en contestation des décisions de l'assemblée générale du 3 avril 2018.

2.6 Les autres faits nécessaires au traitement de la cause seront traités *infra*.

III. Considérant en droit

3. Le juge de district a considéré que, tandis que la demanderesse indiquait contester les décisions prétendument prises sous les chiffres 2 à 9 de l'assemblée générale du 3 avril 2018, les décisions l'avaient été sous les chiffres 2, 4, 5, 7, 8 et 9 uniquement. Dans la mesure où la demande portait sur les décisions prises sous chiffres 3 et 6, elle était ainsi irrecevable. Le magistrat a retenu en outre que l'intéressée ne s'était opposée ni à la nomination du nouvel administrateur, ni à la décision portant sur le paiement de la facture du 1502 fr. 20, de sorte qu'elle n'avait pas qualité pour agir pour ce qui avait trait à ces deux objets.

Entrant en matière pour le surplus, le juge de district a considéré que les griefs élevés par la demanderesse étaient infondés, de sorte qu'il a rejeté l'action.

4.

4.1 Selon l'article 712*m* al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'article 75 CC. La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ne peut être attaquée que si elle viole une norme légale ou réglementaire (RVJ 2013 p. 288 sv. consid. 4.2.1; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum, 1988, n. 128 ad art. 712*m* CC). Par norme légale, il faut entendre toutes les dispositions légales (écrites ou non écrites; par ex., l'égalité de traitement entre les propriétaires d'étages), de nature formelle (prescriptions relatives à la tenue de l'assemblée générale) ou matérielle (par ex., l'absence de juste motif en cas d'exercice du droit d'opposition [cf. art. 712*c* al. 3 CC]; WERMELINGER, La propriété par étages, 2021, n. 220 ad art. 712*m* CC). Seules les décisions qui violent une disposition légale ou réglementaire peuvent être attaquées; l'action ne permet pas de faire revoir par le tribunal l'opportunité ou l'adéquation d'une décision (ATF 131 III 459 consid. 5.1; STEINAUER, Les droits réels, T. I, 2019, p. 520, n° 1868).

La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (cf., *infra*, consid. 4.2).

Seul le propriétaire qui n'a pas adhéré à une décision peut requérir son annulation (WERMELINGER, n. 223 ad art. 712*m* CC.)

4.2 Les décisions absolument *nulles* sont celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible, ou encore portent atteinte aux droits de la personnalité (cf. WERMELINGER, n. 210 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, n. 146 ad art. 712m CC; STEINAUER, op. cit., p. 518 sv., n° 1861). Est par exemple nulle une décision excluant de manière générale un propriétaire d'étage du droit de vote, une décision modifiant la quote-part d'un propriétaire d'étage sans le consentement de celui-ci (arrêts 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2 et 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1 et les réf.) ou encore une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (STEINAUER, op. cit., p. 519, n° 1862; cf. ATF 80 II 271 consid. 1a). La nullité doit être constatée d'office; chaque propriétaire d'étage peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2 et les réf.), sous réserve d'un abus de droit (WERMELINGER, n. 214 ad art. 712m CC; pour un ex., cf. arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2.2).

5. Selon l'appelante, les décisions "prétendument" prises sous les chiffres 2 à 9 de l'assemblée générale du 3 avril 2018 sont nulles, subsidiairement annulables, en raison des vices affectant l'ordre du jour figurant dans la convocation et de la violation de "certaines règles élémentaires". Il existerait par ailleurs des raisons sérieuses et objectives de douter de l'impartialité de l'administratrice, à tout le moins de son aptitude à exercer cette fonction eu égard aux lacunes du procès-verbal.

5.1

5.1.1 L'appelante soutient premièrement que l'ordre du jour ne mentionnait, contrairement aux exigences en la matière, ni le changement d'administrateur, ni la nomination du concierge, et qu'il ne comprenait pas non plus le détail des devis ou un résumé des documents comptables de la copropriété. Elle relève que les "nominations statutaires" annoncées dans l'ordre du jour pouvaient parfaitement concerner le renouvellement du mandat d'administration, et que la nomination d'un nouvel administrateur n'avait jamais été annoncée.

Elle estime que la lecture de l'ordre du jour ne lui permettait pas d'acquérir une connaissance précise des faits dont l'assemblée générale discuterait. Les "pièces nécessaires pour voter en connaissance de cause, les comptes 2017 et le budget 2018, n'étaient ni annexées à l'ordre du jour, ni facilement consultables" par elle.

5.1.2 A teneur de l'article 712*n* al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

L'article 67 al. 3 CC, applicable par renvoi de l'article 712*m* al. 2 CC, dispose que les décisions ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément.

Selon la jurisprudence, la convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision. Chaque copropriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises à la suite d'une convocation qui ne répond pas aux critères formels et matériels, la qualité pour agir n'appartenant toutefois pas au propriétaire d'étages qui a adhéré à la décision. Toutefois, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'article 2 CC contraint également le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; voir ég. WERMELINGER, n. 69a ad art. 712*n* CC).

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages doit décider quels documents doivent accompagner la convocation, quels documents doivent être remis entre la convocation et la tenue de l'assemblée des propriétaires, enfin quels documents doivent être présentés lors de l'assemblée. En règle générale, il est utile de remettre des documents comptables (comptes annuels, budget, etc.) et des rapports (notamment de l'administrateur, du délégué ou du comité) à l'avance; le règlement peut le prévoir (WERMELINGER, n. 87a ad art. 712*n* CC; MEIER-HAYOZ/REY, n. 24 ad art. 712*n* CC).

5.1.3

5.1.3.1 En l'occurrence, l'ordre du jour ne mentionnait pas précisément la nomination d'un nouvel administrateur; son chiffre 8, en effet, était libellé de la façon suivante : "Nominations statutaires". Conformément aux considérations qui précèdent, cet éventuel vice n'est pas cause de nullité de la décision y relative, mais peut tout au plus donner lieu à son annulation, sur demande d'un copropriétaire qui n'y a point adhéré.

Dans son appel, X _____ soutient, sans plus ample développement, qu'elle "s'est bel et bien opposée à la nomination d'un nouvel administrateur". A cet égard, le juge de district, comme déjà spécifié, a retenu que l'intéressée ne s'était pas opposée à la nomination du nouvel administrateur - seul CC _____ (représentant d'un copropriétaire absent) ayant exprimé son opposition, à teneur du procès-verbal - (consid. 2.1.4 et 2.2.3.1 *in fine* du jugement), et l'appelante n'expose pas, comme il lui aurait incombé, en quoi cette appréciation est incorrecte. Quoi qu'il en soit, le juge de district

était d'autant plus fondé à retenir ce fait que l'intéressée n'a pas, en première instance, allégué ne pas avoir adhéré à la décision y relative. Sur cette problématique, elle s'est contentée de contester l'allégation de son adverse partie (all. no 42 de la réponse du 28 septembre 2018, dossier p. 116) selon laquelle l'administratrice avait, avant l'assemblée du 3 avril 2018, annoncé aux copropriétaires son intention de mettre fin à son activité. Sa prétendue opposition à la décision en question constitue ainsi un fait nouveau, irrecevable (cf., *supra*, consid. 1.3). C'est dire que l'intéressée n'est pas autorisée à demander l'annulation de la décision portant sur la désignation du nouvel administrateur.

En tout état de cause, D _____ a confirmé qu'elle avait informé tous les copropriétaires de sa volonté de mettre fin au mandat, par email, respectivement, pour deux personnes dépourvues d'adresse email, par la remise d'un document papier (PV du 19 février 2019; R ad Q2 et 5; dossier p. 174), cette information accompagnant la convocation. N _____ et H _____ ont abondé dans ce sens (N _____ : R ad Q8 dossier; dossier p. 139; H _____ : R ad all. 43; dossier p. 141). Ce dernier s'est ainsi présenté à l'assemblée avec différentes propositions pour la reprise du mandat (H _____ : R ad Q16; dossier p. 142). Dans ce contexte, l'objet du chiffre 8 de l'ordre du jour ne laissait pas de place au doute. Au demeurant, si X _____ s'estimait insuffisamment informée, il lui était loisible de se renseigner auprès de l'administratrice. Il n'apparaît pas que l'intéressée ait fait valoir, au début de l'assemblée notamment, qu'elle ignorait l'objet précis du chiffre 8. A teneur du procès-verbal, elle s'est bien plutôt opposée à l'ordre du jour pour le seul motif que la date de l'assemblée avait été fixée "expressément ce jour-là afin qu[elle] ne puisse pas être représentée par son avocat qui est en vacances". Aussi, à supposer recevable, sa demande tendant à l'annulation de la décision prise sous chiffre 8 de l'ordre du jour se heurterait au principe de la bonne foi.

Pour le surplus, il ne ressort pas du procès-verbal qu'une quelconque décision ait été prise sur la nomination du concierge.

5.1.3.2 S'agissant de la documentation nécessaire à la prise des décisions, l'appelante ne discute pas l'argumentation de l'autorité de première instance selon laquelle l'administratrice n'avait pas à joindre obligatoirement à la convocation différents documents relatifs aux objets qui seraient traités lors de l'assemblée, faute de disposition réglementaire en ce sens, et que tous les documents étaient à sa disposition avant ou pendant l'assemblée, ce qui était suffisant (consid. 2.2.3.2 du jugement attaqué). Elle ne cite aucune disposition légale qui aurait été violée, ni n'invoque de jurisprudence ou

d'avis doctrinaux à l'appui de son grief. Cela étant, on observe que, lors de son interrogatoire, la demanderesse a concédé avoir reçu les documents annexés à la convocation (R ad Q3; dossier p. 137), soit la proposition de budget 2018 et les décomptes de charges 2017 (dossier p. 120). H _____ a confirmé que chaque copropriétaire pouvait consulter les pièces directement auprès de l'administratrice (R ad all. 46; dossier p. 141). Quant à N _____, il a déclaré que tous les documents relatifs aux travaux de remplacement des palissades pouvaient être consultés chez lui, mais que personne ne s'était manifesté (R ad all. 50; dossier p. 139). La demanderesse a déclaré qu'elle avait demandé par écrit à l'administratrice un "décompte personnel des charges, l'augmentation de salaire et les dizaines d'heures supplémentaires", et n'avoir jamais reçu ces documents (R a Q3, dossier p. 137). Au cours de son audition en qualité de témoin, D _____ y a répondu qu'elle ne comprenait pas la demande relative au décompte personnel des charges, puisque le "décompte de charges est égal pour tout le monde", dès lors qu'ils "sont tous copropriétaires avec les mêmes millièmes" (R ad Q11, dossier p. 175); s'agissant de l'augmentation de son salaire, elle en avait exposé les raisons lors de l'assemblée en 2017; quant aux heures supplémentaires, elle les avait expliquées lors de l'assemblée de 2018 en rappelant son cahier des charges déjà exposé en 2017; les pièces étaient consultables "à ce moment-là" (R ad Q11; dossier p. 175). Dans ces circonstances, on voit mal que X _____ n'ait pas disposé des informations nécessaires à la prise des décisions.

5.2

5.2.1 L'appelante soutient ensuite, au terme de développements relatifs à l'article 712o CC, qu'aucun décompte de voix attestant du résultat des votes ne figure au procès-verbal du 3 avril 2018. Celui-ci, selon elle, ne mentionne ni le résultat précis des votes ni l'exercice des votes "à main levée"; aucun vote n'est démontré de sorte qu'aucun objet de l'ordre du jour n'a été valablement adopté et que "toutes les décisions - supposées telles -" doivent être annulées.

L'appelante ajoute que, en violation de l'article 712n al. 2 CC, le procès-verbal ne contient aucune décision formellement adoptée par une majorité de voix dûment comptabilisées au prorata des millièmes. Ni les sujets soumis au vote ni les modalités de l'exercice du droit de vote ne ressortent du procès-verbal. Faute de transcription précise des votes intervenus, toutes les décisions sont nulles.

5.2.2 En vertu de l'article 712n al. 2 CC, les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence. Le procès-verbal doit contenir toutes les décisions prises en assemblée. Il doit relater le

résultat précis du vote, car il s'agit d'un élément déterminant en cas de contestation ultérieure relative à l'adoption de la décision. Il a pour but de rapporter, de manière claire, correcte et complète les décisions prises (WERMELINGER, n. 129 et 131 ad art. 712n CC). Selon une partie de la doctrine, le règlement devrait imposer une rédaction plus complète du procès-verbal, et ainsi prescrire que celui-ci contienne une liste des présences et indique les personnes ayant adhéré à la décision (MICHAUD, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, 1974, p. 34 sv.; MARTIN, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, 2019, p. 249; voir ég., MEIER-HAYOZ/REY, n. 33 ad art. 712n CC; de l'avis que la liste des présences fait partie du contenu *obligatoire* du procès-verbal : HAAS, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümersammlung, *in* Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, p. 37). Pour un auteur, de telles indications sont certainement très utiles, mais difficiles à retranscrire s'agissant d'assemblées regroupant de nombreux propriétaires d'étages; faute d'obligation légale, elles devraient en tout état de cause n'être exigées que sur la base d'une disposition réglementaire (WERMELINGER, n. 129 ad art. 712n CC).

L'administrateur peut mentionner, de façon condensée, les débats qui ont précédé un vote. Un tel complément, facultatif, présente l'avantage de mieux préciser l'intention des propriétaires d'étages concernés (WERMELINGER, n. 130 ad art. 712n CC).

5.2.3 En l'occurrence, il est faux, manifestement, de soutenir que les sujets soumis au vote ne ressortent pas du procès-verbal, eu égard au contenu de celui-ci repris en partie *supra* (cf. consid. 2.3). Le document relate même la teneur des discussions qui ont précédé les prises de décision. Quant aux modalités de vote (vote à la main levée en l'occurrence), elles ne sont pas expressément indiquées. Cela étant, dans la mesure où, comme cela sera encore mis en évidence ci-après, le procès-verbal indique le nom des personnes qui se sont opposées aux décisions, il révèle implicitement que le vote a été ouvert (et non secret).

Par ailleurs, comme l'a relevé le juge de district, le rapprochement du procès-verbal et de la liste des présences permet de connaître le résultat précis de chaque vote et d'en vérifier la validité. Le premier de ces documents relève en effet, au regard de chaque prise de décision, les personnes qui s'y sont opposées (le cas échéant par le truchement de leur représentant; cf. *supra*, consid. 2.3). Le second donne connaissance des personnes qui ont pris part à l'assemblée. Le résultat des votes, le respect du *quorum* et celui de la majorité nécessaire peuvent être ainsi établis sans difficulté. La chose est

d'autant plus aisée en l'occurrence que chaque unité d'étage représente les mêmes millièmes et que les propriétaires y étaient tous présents ou se sont fait représenter, sauf deux (copropriétaires de la même unité d'étage et représentant ainsi une seule voix; cf. art. 712o al. 1 CC et 27 al. 1 du règlement d'administration et d'utilisation). Les indications du procès-verbal rapprochées de celles de la liste des présences permettent ainsi de constater que le *quorum* a été respecté (étant précisé que, sur ce point, l'article 28 du règlement d'administration et d'utilisation reprend les règles de l'article 712p CC) et que toutes les décisions ont été adoptées par plus que les 2/3 des personnes présentes, représentant les 2/3 des parts. L'appelante ne prétend pas qu'une ou plusieurs décisions auraient dû faire l'objet d'un vote unanime.

5.3

5.3.1 En lien avec la décision prise sous point 5 de l'ordre du jour (travaux de remplacement des palissades), l'appelante fait valoir qu'elle n'a jamais reçu le devis établi par GG _____ SA, à l'instar des autres copropriétaires. Elle ne pouvait dès lors se déterminer valablement sur ce point, d'autant qu'elle n'a pas assisté à la séance du 20 novembre 2017, dont aucun procès-verbal n'a été déposé, et que le devis est postérieur à cette séance. Selon elle, rien ne prouve qu'elle a reçu les "pièces 13 et 14", de sorte que la décision prise sous chiffre 5 est "radicalement nulle".

5.3.2 On a vu, *supra* (consid. 5.1.2, 4^{ème} paragraphe), les exigences en matière de mise à disposition de la documentation nécessaire. En l'espèce, on observe que la pièce 14 ("Comparaison offres clôtures et pare-vue", dont la dernière modification date du 19 novembre 2017; dossier p. 169 sv.) a été soumise aux copropriétaires lors de la séance du 20 novembre 2017. Comme on l'a retenu (cf. *supra*, consid. 2.4.1), et contrairement à ce qu'elle prétend, X _____ a bien participé à cette séance. L'offre de GG _____ SA, entre autres, y a été discutée. A teneur du procès-verbal de l'assemblée du 3 avril 2018, les copropriétaires participant à la séance du 20 novembre 2017 y avaient accepté à l'unanimité de confier les travaux à la société GG _____ SA. Lors de l'assemblée du 3 avril 2018, N _____ a présenté un document intitulé "Situation financière finale" indiquant notamment les motifs à l'origine de la différence de prix entre l'offre de l'entreprise du 4 octobre 2017 et celle du 25 janvier 2018, qu'il a alors soumise aux copropriétaires (pièce no 13; dossier p. 165 ss). Le procès-verbal rend compte des explications fournies par le copropriétaire lors de l'assemblée. Comme on l'a vu, celui-ci avait en outre tenu les documents à disposition des membres de la communauté, chez lui. Dans ces circonstances, on ne saurait

considérer que X _____ n'a pas été en possession des éléments nécessaires à la prise de la décision concernée. Il n'y a ainsi pas lieu d'annuler celle-ci, encore moins de constater sa nullité.

5.4 Il suit de ce qui précède que l'appel est entièrement mal fondé et qu'il doit, partant, être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

6. Compte tenu de l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la répartition des frais et dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*), dont la quotité n'a par ailleurs pas été spécifiquement contestée.

6.1 En appel, l'émolument de décision est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction allant jusqu'à 60 % (art. 19 LTar). Eu égard à l'ampleur et à la difficulté ordinaires de la cause et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, le montant des frais d'appel, fixé à 2000 fr. (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 19 LTar), est prélevé sur l'avance effectuée par l'appelante.

6.2 Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). L'activité du conseil de l'appelée a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une réponse. Vu, notamment, le degré de difficulté ordinaire de la cause, les dépens dus par l'appelante à la partie appelée sont arrêtés à 1800 fr., honoraires et débours compris (cf. art. 27 al. 1, 29 al. 2 et 32 al. 1 et 35 LTar).

Par ces motifs,

Prononce

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

1. La demande est rejetée dans la mesure où est elle recevable.
2. Les frais judiciaires, par 4000 fr. (première instance : 2000 fr.; appel : 2000 fr.), sont mis à la charge de X _____.
3. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages de la parcelle no xx1, A _____ une indemnité de 4850 fr. (première instance : 3050 fr.; appel : 1800 fr.) à titre de dépens.

Sion, le 22 octobre 2021