

C1 15 77

JUGEMENT DU 24 NOVEMBRE 2016

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Stéphane Spahr, juge; Laure Ebener, greffière;

en la cause

X_____ et **Y**_____, défendeurs, demandeurs en reconvention et appelants,
représentés par M^e M_____

contre

Z_____, demanderesse, défenderesse en reconvention et appelée, représentée
par M^e N_____

(droit d'usage particulier; propriété par étages)

appel contre le jugement du 2 février 2015 du juge de district de O_____

Procédure

A. Par écriture du 25 octobre 2013, Z_____ a ouvert action contre X_____ et Y_____ devant le tribunal de district de O_____, au terme de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

"5.1. La demande est admise.

5.2. Les défendeurs sont condamnés solidairement entre eux à remettre en état la parcelle de base et à libérer les places de parc occupées illicitement sous la menace de l'art. 292 CPC ainsi libellé 'celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende'.

5.3. Les défendeurs paieront, solidairement entre eux, un montant de Fr. 10'000.-- ou un montant à dire d'expert à la demanderesse à titre de dommages-intérêts.

5.4. Une équitable indemnité allouée à Z_____ pour ses frais d'intervention à titre de dépens est mise à la charge de X_____ et Y_____, solidairement entre eux.

5.5. Tous les frais de procédure et de décision sont mis à la charge de X_____ et Y_____, solidairement entre eux."

Au terme de leur réponse du 21 janvier 2014, les défendeurs ont pris les conclusions suivantes :

"Principalement

1. La demande du 25 octobre 2013 de Mme Z_____ est rejetée.
2. Tous les frais de procédure et de décisions sont mis à la charge de Mme Z_____.
3. Une équitable indemnité à titre de dépens est allouée à M. X_____ et à Mme Y_____ et mise à la charge de Mme Z_____.

Reconventionnellement

1. La demande reconventionnelle est admise.
2. Mme Z_____ est condamnée à remettre en état les parties communes de la parcelle de base no xxx1 de A_____, sous la menace de l'art. 292 CP ainsi libellé 'celui qui ne se sera pas conformé à la décision à lui signifiée sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende'.
3. Mme Z_____ est condamnée à cesser toute occupation illicite des surfaces sur lesquelles M. X_____ et Mme Y_____ ont un droit de jouissance exclusif, sous

la menace de l'art. 292 CP ainsi libellé 'celui qui ne se sera pas conformé à la décision à lui signifiée sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende'.

4. Mme Z_____ est condamnée à payer la somme de 10'000 fr. ou un montant à dire d'expert à M. X_____ et Mme Y_____ à titre de dommages et intérêts.
5. Tous les frais de procédure et de décisions sont mis à la charge de Mme Z_____.
6. Une équitable indemnité à titre de dépens est allouée à M. X_____ et à Mme Y_____ et mise à la charge de Mme Z_____."

La demanderesse principale a versé une détermination en cause, le 28 février 2014.

B. Lors des débats d'instruction du 6 mars 2014, les défendeurs et demandeurs en reconvention ont déposé une détermination et les parties ont maintenu leurs conclusions respectives.

Outre en l'édition de nombreuses pièces et de différents dossiers administratifs instruits par la commune de A_____, l'instruction a consisté notamment en la mise en œuvre d'une inspection des lieux, en l'audition de témoins et en l'interrogatoire des parties.

Par courrier du 28 janvier 2015, le conseil des défendeurs a notamment sollicité une nouvelle inspection des lieux et le dépôt en cause d'un constat notarié.

Lors de la séance en plaidoiries finales du 29 janvier 2015, les deux parties ont confirmé leurs précédentes conclusions.

C. Au terme de son jugement du 2 février 2015, le juge du tribunal de district de O_____ (ci-après : le juge de district) a prononcé le dispositif suivant :

- "1. La demande principale est rejetée.
2. La demande reconventionnelle est rejetée.
3. La requête des défendeurs du 28 janvier 2015 est rejetée.
4. Les frais judiciaires, arrêtés à 3320 fr., sont mis à la charge de chacune des parties par moitié. Z_____ paiera ainsi à X_____ et Y_____, solidairement entre eux, 40 fr. à titre de remboursement d'avances.
5. Les dépens sont compensés."

D. Par écriture du 5 mars 2015, X_____ et Y_____ ont formé appel contre ce jugement et pris des conclusions libellées comme suit :

- "1. L'appel est admis.
2. Les chiffres 2, 4 et 5 du jugement du 2 février 2015 sont réformés conformément aux chiffres 3 à 7 ci-après.
3. Il est constaté que le droit de jouissance exclusif '1A' (place '1A' selon PJ xxx2) est rattaché uniquement à la PPE xxx3 de la parcelle de base no xxx1 de A_____.
4. Ordre est donné à Mme Z_____ de cesser toute occupation illicite des surfaces sur lesquelles M. X_____ et Mme Y_____ ont un droit de jouissance exclusif (place '1A' selon PJ xxx2), sous la menace de l'art. 292 CP ainsi libellé 'celui qui ne se sera pas conformé à la décision à lui signifiée sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende'.
5. Mme Z_____ est condamnée à payer la somme de 10'000 fr. ou un montant à dire d'expert à M. X_____ et Mme Y_____ à titre de dommages et intérêts.
6. Tous les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Mme Z_____.
7. Une équitable indemnité à titre de dépens pour la procédure de première instance et d'appel est allouée à M. X_____ et à Mme Y_____ et mise à la charge de Mme Z_____."

Dans sa réponse du 1^{er} mai 2015, l'appelée a conclu au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens à la charge solidaire des appelants.

SUR QUOI LE JUGE

Statuant en faits et considérant en droit

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, le juge de district a pris en compte la valeur litigieuse de 10'000 fr. articulée par la demanderesse principale, sans contestation de la partie adverse (cf. art. 91 CPC). Cette valeur correspond au montant réclamé en première instance par l'une et l'autre partie à titre de dommages et intérêts (cf. art. 94 al. 1 CPC). Doit s'y

ajouter la valeur correspondant à celle du droit d'usage particulier litigieux sur les places 1d et 1e, d'un montant inférieur à 20'000 fr. compte tenu de leur surface réduite.

Comme la demande est soumise aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 ss CPC), la présente cause ressortit, en appel, à la compétence d'un juge unique (art. 5 al. 3 let. c LACPC).

1.2 Remise à la poste le 5 mars 2015, l'écriture d'appel a été formée dans le délai légal de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) dès la réception par le conseil des appelants, le 3 février 2015 au plus tôt, du jugement entrepris.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel examine avec plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le juge de première instance (REETZ/THEILER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance.

Elle peut, ainsi, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2010, n^{os} 2396 et 2416).

1.4 Sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou a constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, n. 36 ad art. 311 CPC). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 et 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

1.5 L'appel a un effet suspensif, qui n'intervient que dans la mesure des conclusions prises (art. 315 al. 1 CPC). Le jugement entre, partant, en force de chose jugée et devient exécutoire pour la partie non remise en cause du dispositif [JEANDIN, Code de

procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 315 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3^{ème} éd., 2016, n. 6 ad art. 315 CPC; VOLKART, Dike-Komm-ZPO, 2^{ème} éd., 2016, n. 3 ad art. 315 CPC].

En l'espèce, les appelants reprochent au juge de district d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits et d'avoir violé les articles 649a, 712a et 928 CC. Toutefois, ils n'ont pas remis en cause les points 1 et 3 du dispositif du jugement entrepris, qui sont dès lors entrés en force de chose jugée.

1.6 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 (let. a) 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 (let. b).

Il appartient à celui qui entend se prévaloir d'un fait ou moyen de preuve nouveau de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise (arrêts 4A_583/2012 consid. 3.2 et 4A_429/2012 du 2 novembre 2012 consid. 3.2), à moins que leur caractère nouveau ne soit manifeste (SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2013, n. 10 ad art. 317 CPC).

En l'occurrence, les appelants requièrent l'interrogatoire des parties en procédure d'appel. Il semble toutefois s'agir plus d'une clause de style que d'une réelle requête, les intéressés ne motivant pas expressément cette offre de preuve; quoi qu'il en soit, les parties ont déjà été entendues par le juge de première instance et les appelants ont exposé les faits décisifs dans leur écriture de recours. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de procéder à un interrogatoire des parties en appel.

1.7 Dans leur recours, les appelants demandent à ce qu'il soit constaté que le droit de jouissance exclusif sur la place 1a soit rattaché exclusivement à leur unité d'étage (n° xxx3; parcelle de base n° xxx1 de la commune de A_____). Cette conclusion, nouvelle, est irrecevable, puisqu'elle ne remplit pas les exigences de l'article 317 al. 2 let. b CPC (cf. REETZ/HILBER, n. 74 et 86 ad art. 317 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, in JdT 2010 III 135; cf. toutefois, infra, consid. 4.2). Il est en effet interdit à la partie appelante de réclamer plus ou autre chose, en seconde instance, en se fondant sur les seuls faits précédemment allégués (cf. HOHL, op. cit., n° 2390, et ég. CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2^{ème} éd., 2014, n. 31 ad art. 99 LTF).

2.1 Par acte authentique du 23 novembre 1990 instrumenté par le notaire B_____, C_____ et D_____ ont procédé à la division de la parcelle n° xxx4, plan n° xxx, sise au lieu-dit E_____, d'une surface totale de 1792 m²

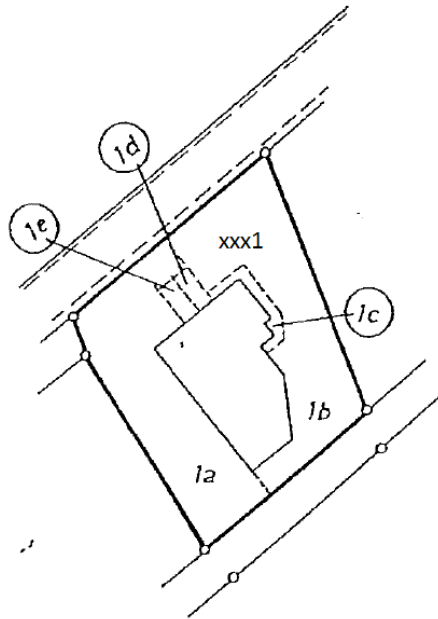
(habitation : 237 m²; place-jardin : 1555 m²), sur territoire de la commune de A_____. Deux immeubles sont issus de cette division : la parcelle n° xxx4 et le bien-fonds n° xxx1, d'une surface de 1054 m² (habitation : 237 m²; place-jardin : 817 m²).

Ils ont déclaré soumettre cet immeuble-ci au régime de la propriété par étages et ont désigné F_____ en qualité d'administrateur. Ils ont constitué deux unités : l'unité d'étage n° xxx3 (654/1000^{èmes}), avec droit exclusif sur un carnotzet et une cave en sous-sol, trois dépôts et un garage au rez-de-chaussée ainsi qu'un appartement et une terrasse au 1^{er} étage, et l'unité d'étage n° xxx5 (346/1000^{èmes}), avec droit exclusif sur une cave en sous-sol et un appartement au 2^{ème} étage. Les parties communes comportaient notamment la "[p]arcelle de base", divisée en trois places (1a, 1b et 1c). La première unité d'étage (n° xxx3) a été attribuée à D_____ et la seconde (n° xxx5) à C_____.

L'acte indiquait, sous la rubrique "clause de règlement d'administration et d'utilisation", qu'un droit de jouissance exclusif sur la place 1a était constitué, en faveur de l'unité d'étage n° xxx3, et un droit de jouissance exclusif sur la place 1b, en faveur de l'unité d'étage n° xxx5. Le propriétaire de l'unité d'étage n° xxx5 s'est réservé "la possibilité de construire une annexe sur la parcelle de base 1b en contiguïté du dépôt no 10 jusqu'à la hauteur de la base des fenêtres existantes". Les parties à l'acte ont signé un plan de situation indiquant l'emplacement des trois aires 1a, 1b et 1c.

2.2 Par acte du 10 juillet 1991, instrumenté en la forme authentique par le notaire B_____, l'unité d'étage n° xxx3 a été divisée en deux unités d'étages distinctes : l'unité d'étage n° xxx3 (nouvel état; 344/1000^{èmes}), avec droit exclusif sur une cave et un dépôt en sous-sol, un garage, un atelier, un dépôt et deux bureaux au rez-de-chaussée, ainsi qu'une chambre au 1^{er} étage, et l'unité d'étage n° xxx6 (310/1000^{èmes}), avec droit exclusif sur une cave en sous-sol ainsi qu'un appartement et une terrasse au premier étage.

Le notaire a précisé que le "droit de jouissance exclusif sur la place 1a" en faveur de l'unité d'étage n° xxx3 dans l'acte constitutif de propriété par étages, était "reporté en faveur" de l'unité d'étage n° xxx3 (nouvel état) seulement. Il était toutefois "constitué un droit de jouissance exclusif sur les places de parc no 1d, 1e en faveur de la PPE no xxx6". Les places en question étaient situées en perpendiculaire de la façade nord-ouest du bâtiment, sur l'aire de la parcelle de base (place 1a).



Dans le même acte, D _____ a vendu à G _____, ou à son nommable, les deux unités d'étages en question; l'acquéreur s'est engagé à accepter que le titulaire de l'unité d'étage n° xxx5 construite "une annexe sur la parcelle de base no 1b en contiguïté du dépôt no 10 jusqu'à la hauteur de la base des fenêtres existantes".

Le 23 août 1991, les époux Z _____ et G _____ ont acquis, par égales parts, l'unité d'étage n° xxx6.

D _____, G _____ et les époux Z _____ et H _____ ont signé un document établi en juillet 1991, et intitulé "légendes de PPE", selon lequel la parcelle de base est composée des aires 1a (place), 1b (place et jardin), 1c (place commune), 1d et 1e (places de parc).

Le notaire a requis du registre foncier la "transcription de la PPE no xxx3 au nom de Monsieur G _____" et la "transcription de la PPE no xxx6 au nom [des époux] Z _____ et H _____ (...) en copropriété pour moitié chacun".

2.3 Propriétaire de l'unité d'étage n° xxx3 depuis le 28 décembre 2004 (dossier, p. 190), I _____ a, par acte du 2 février 2005 instrumenté par le notaire J _____, déclaré "distraire la chambre n° 11a de la PPE n° xxx3 en l'érigeant au rang de PPE indépendante"; l'unité d'étage n° xxx3 a donc été divisée en deux nouvelles unités d'étages : l'unité n° xxx3 (nouvel état; 324/1000^{èmes}) et l'unité n° xxx7 (20/1000^{èmes}; droit exclusif sur la chambre au 1^{er} étage).

Dans le même acte, il a déclaré céder aux époux Z_____ et H_____ la part d'étage n° xxx7. Sous la rubrique "[r]eport des servitudes", le notaire a indiqué ce qui suit :

"Dans le cadre de l'acte de constitution de PPE inscrit sous PJ xxx2, a été constitué un droit de jouissance exclusif en faveur de la PPE n° xxx3 sur la place n° '1a' telle que décrite sur le plan-schématique d'étages annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

Cette servitude a été reportée en faveur de la PPE n° xxx3 ainsi que cela était prévu par acte authentique de modification de PPE du 10.07.1991 (PJ xxx8).

Il est cependant rappelé que, selon ce même acte, la parcelle n° '1a' a été amputée de la surface de 2 places de parc (n° 1d et n° 1e) dont la jouissance a été accordée à la PPE n° xxx6."

2.4 Par acte de vente du 16 juin 2005, I_____ a cédé à K_____ l'unité d'étage n° xxx3.

Par acte de cession du 26 septembre 2006, K_____ a vendu ladite unité d'étage aux époux X_____ et Y_____. Ce contrat de vente, instrumenté par le notaire L_____, comportait une clause (n° 16) libellée comme suit :

"Monsieur F_____ a été mentionné comme administrateur de la PPE au registre foncier de O_____ selon PJ xxx2. Par contre, il est précisé à l'intention des acquéreurs qu'aucun règlement d'administration et d'utilisation n'est mentionné au registre foncier de O_____. (...).

Selon acte de division de parcelle et de modification de propriété par étages inscrit sous PJ xxx2, il a été prévu ce qui suit (p. 9 let. d) :

'Il est constitué en faveur de la PPE N° xxx3 un droit de jouissance exclusif sur la place N° 1a'.

Par contre, cette clause de règlement n'a pas été mentionnée dans les réquisitions et ne figure pas à l'état des charges de la parcelle de base N° xxx1.

En outre, le droit de jouissance exclusif avait été reporté en faveur de la nouvelle PPE N° xxx3 selon acte inscrit sous PJ xxx8, la parcelle N° 1a ayant été amputée de la surface de 2 places de parc (N° 1d - N° 1e) dont la jouissance a été accordée à la PPE N° xxx6. Monsieur K_____ déclare également céder la jouissance exclusive de la place N° 1a, laquelle est comprise dans le prix de vente.

Les acquéreurs sont rendus attentifs qu'ils devront inscrire 'le droit de jouissance exclusif de la place N° 1a' dans un RAU mentionné au registre foncier. Pour ce faire, une assemblée extraordinaire des copropriétaires devra être convoquée afin de régler définitivement le sort juridique des places à l'extérieur du bâtiment."

2.5 En 2009, à la suite du décès de son époux, Z_____ a été inscrite en qualité d'unique propriétaire des unités d'étages n^{os} xxx6 et xxx7.

2.6 Le 6 mai 2010, P_____ a acquis l'unité d'étage n° xxx5(346/1000^{èmes}, avec droit exclusif sur une cave en sous-sol et un appartement au 2^{ème} étage).

Par acte de vente du 31 octobre 2011, instrumenté par le notaire N_____, il a cédé cet immeuble à Z_____. L'acte authentique comportait une clause relative au "[r]èglement de copropriété (647 CC; 712g CC)" qui spécifiait ce qui suit :

"L'acquiesse a connaissance qu'il n'existe pas de règlement de copropriété et que l'administrateur de la PPE est F_____, à A_____, aujourd'hui décédé.

(...)

Selon acte de division de parcelle et de modification de propriété par étage du 23 novembre 1990, instrumenté par Me B_____, notaire à O_____, un droit de jouissance exclusif semble avoir été constitué en faveur de la PPE xxx5, sur la place No 1b, selon plan de situation annexé à l'acte du 23 novembre 1990 instrumenté par Me B_____, dont l'acquiesse a connaissance."

2.7 Aucune servitude n'a été inscrite au registre foncier, en rapport avec les unités d'étages concernées, et aucun règlement d'utilisation et d'administration spécifique n'a été établi.

2.8 Lors de son interrogatoire, X_____ a expliqué que la "délimitation des places de parc n'était pas réglée clairement". Les intéressés avaient cherché à s'entendre, mais sans succès.

Il avait effectué des travaux de goudronnage, notamment. Tout le monde avait été "enchanté" et l'entente avec Z_____ fut "bonne" jusqu'en 2010. Il a admis avoir installé des repères sur la façade nord (recte : nord-ouest) afin qu'il puisse garer son "camping car (...) vu les dimensions exiguës de la place de parc".

Il n'y avait jamais eu de procès-verbal d'assemblée générale, puisque tout avait été "fait oralement". Une seule assemblée avait eu lieu après le décès de G_____ (en 2009); elle avait porté exclusivement sur la question du changement d'affectation d'un local.

Interrogée, dame Z_____ a relevé que, puisque son voisin avait "mis des marques sur le mur sans (...) autorisation, il pourrait au moins s'y tenir"; elle ne parvenait pas à "parquer deux véhicules vu les empiètements qu'il effectue".

Entendu en qualité de témoin, Q_____ a expliqué que X_____ avait goudronné la place au nord de la maison, notamment, mais "uniquement de son côté" (à savoir sur l'aire 1a; cf. ég. dossier, p. 500).

Dans son procès-verbal d'inspection des lieux, le premier juge a relevé que le goudronnage avait été effectué "sur la partie 1a mais pas sur les places 1e et 1d". Il a indiqué que des "marques blanches sur le mur [avaie]nt été posées par M. X_____". Il a constaté que "la caravane de M. X_____ empiète (...) sur la place 1e" (cf. ég. dossier, p. 500 sv.); il a mesuré une distance de 5 m 20 entre "le poinçon placé en limite des parties 1a et 1b et la marque blanche à l'extrémité de la place 1e" (cf. dossier, p. 425).

3.1 La propriété par étages a été instituée comme un droit de copropriété spécialement aménagé, dont la particularité réside en ce que chaque part de copropriété comprend, par l'effet de la loi (art. 712a CC), le droit exclusif d'utiliser, d'administrer et d'entretenir certaines parties déterminées du bâtiment. Il s'agit d'un droit réel sui generis qui renferme deux éléments indissolublement liés : le premier est une part de copropriété de chaque propriétaire d'étage qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes; le second, un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties délimitées de l'immeuble (ATF 106 III 118/126; 94 II 236; STEINAUER, Les droits réels, T. I, 5^{ème} éd., 2012, p. 393, no 1125).

Les parties communes sont la copropriété de tous les propriétaires d'étages; le pouvoir de jouissance de chacun d'eux sur ces parties communes est restreint, eu égard à leur affectation, par le droit des autres (cf. not. arrêt 5A_116/2011 du 14 mars 2011 consid. 2; STEINAUER, op. cit., p. 395, no 1129; FRIEDRICH, Propriété par étages, FJS n° 1303, p. 3 litt. b). Les droits de jouissance de tous les participants ne s'excluent pas, mais existent parallèlement. Les propriétaires d'étages ont en principe l'usage et la jouissance de ces parties dans la mesure de leur quote-part. Toutefois, elles ne sont pas nécessairement à la disposition de tous les propriétaires d'étages; la communauté des propriétaires d'étages peut accorder à certains de ses membres un droit exclusif d'utiliser certaines parties communes, comme une place de stationnement ou une partie du jardin par exemple (cf. not. arrêt 5C.39/2006 du 7 avril 2006 consid. 2.1 et ég. ATF 121 III 24/25 sv.; 116 II 275/279; STEINAUER, Les droits réels, p. 395, no 1129a).

3.2 Les droits d'usage particulier sont des droits d'utilisation accordés à un propriétaire d'étage sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (ATF 122 III 145 consid. 4b; cf. not.

WERMELINGER, La propriété par étages, 3^{ème} éd., 2015, n. 151 ad art. 712a CC; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum, 1988, n. 45 ad art. 712g CC). Ils concernent souvent l'utilisation de places de parc extérieures. Les places de parc situées sur la parcelle de base et simplement marquées sur le sol, par exemple, ne peuvent faire l'objet d'un droit exclusif au sens de l'article 712a CC. En vertu de l'article 712b al. 2 ch. 1 CC, elles sont impérativement communes (ATF 122 III 145 consid. 3a et les réf.). Habituellement, elles sont rattachées aux parts d'étages par le biais d'une disposition du règlement d'administration et d'utilisation prévu par l'article 712g CC (STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in RVJ 1991 p. 285 ss/291).

Les droits d'usage particulier peuvent aussi prendre la forme d'un droit réel limité (la constitution d'une servitude personnelle ou foncière grevant l'immeuble de base est possible aux conditions de l'art. 648 al. 2 CC) ou faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire d'étage bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages (arrêt 5A_44/2014 du 10 novembre 2014, consid. 3.3.1; STEINAUER, Les droits réels, p. 450 sv., nos 1272 ss; WERMELINGER, n. 160 ad art. 712a CC).

L'aménagement d'un droit d'usage particulier dans le cadre d'un règlement d'administration ou d'utilisation doit répondre aux règles en régissant l'établissement, plus particulièrement à l'article 712g al. 3 CC et à l'exigence de la double majorité (majorité des propriétaires d'étages représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts; cf. arrêt 5A_44/2014 du 10 novembre 2014, consid. 3.3.2). A défaut de dispositions spéciales, les propriétaires d'étages bénéficient de l'usage et de la jouissance des parties communes dans la mesure de leur quote-part. Habilités à en définir les modalités d'utilisation, ils peuvent notamment prévoir des règles dérogatoires en ce qui concerne leur utilisation, qui sont opposables à leur ayants cause en vertu de l'article 649a CC (STEINAUER, Les droits réels, p. 438, no 1241, et p. 449, no 1272). Le droit d'usage particulier résulte de l'engagement personnel des autres propriétaires d'étages de laisser au bénéficiaire l'usage exclusif prévu dans le règlement. Ce droit s'impose aussi bien aux propriétaires d'étages et à leurs ayants cause qu'aux titulaires de droits réels limités (MEIER-HAYOZ/REY, n. 82 ad art. 712g CC). Si un droit d'usage particulier n'a pas déjà été attribué dans l'acte constitutif ou dans le règlement, les propriétaires d'étages peuvent ultérieurement d'en concéder (cf. not. RVJ 2004 p. 290 consid. 11a; BÖSCH, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 5^{ème} éd., 2016, n. 6 ad art. 712g CC). Une telle décision doit, en vertu de la loi, revêtir la forme écrite, qu'elle soit prise par voie de circulation ou

oralement au cours d'une assemblée dont il est dressé procès-verbal (cf. art. 712m al. 1 et 2 CC en relation avec l'art. 66 al. 1 et 2 CC ainsi que art. 712n al. 2 CC; ATF 127 III 506 consid. 3a; RVJ 2004 précitée).

3.3 La loi n'est pas très explicite au sujet des règlements nécessaires à une propriété par étages. L'article 712g al. 3 CC se contente d'indiquer que "chaque propriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier".

Le seul instrument nécessaire à la réglementation conventionnelle de la propriété par étages est l'acte constitutif. Ce document doit contenir, outre la description de l'immeuble de base et la volonté de constituer la propriété par étages, la délimitation des parts d'étages et la définition des quotes-parts. Le règlement d'administration et d'utilisation n'est, lui, pas obligatoire, même si, en pratique, un tel règlement existe dans quasiment toutes les propriétés d'étages de quelque importance (cf. STEINAUER, Questions choisies, p. 305 sv.).

Ces deux types de règles (acte constitutif; règlement) sont opposables aux acquéreurs ultérieurs de parts d'étages. L'opposabilité va de soi pour les éléments de l'acte constitutif (délimitation des unités d'étages et fixation des quotes-parts). Quant au règlement d'administration et d'utilisation, il est opposable aux acquéreurs ultérieurs de parts en raison de la règle légale spéciale de l'article 649a CC (cf. STEINAUER, Questions choisies, p. 305 sv., et IDEM, Les droits réels, p. 449, no 1272). Il convient de relever que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont également opposables, en vertu de l'article 649a CC, aux acquéreurs de parts d'étages de même qu'aux titulaires de droits réels restreints sur une unité d'étage (AMOOS PIGUET, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 9 ad art. 712n CC). L'admission d'un droit d'usage privatif sur une partie commune, dans la propriété par étages, requiert une décision sociale dûment documentée (ATF 136 III 261 consid. 4; 127 III 506; WERMELINGER, Commentaire zurichois, Das Stockwerkeigentum, 2010, n. 177 ad art. 712g CC; PERRUCHOUD, Commentaire romand, n. 19 ad art. 647 CC). Le contrat par lequel la communauté des propriétaires d'étages accorde un droit d'usage particulier sur une partie commune n'est soumis à aucune forme déterminée, mais il suppose une décision desdits propriétaires d'étages prise régulièrement (ATF 136 III 261 consid. 4.3).

3.4 Un droit d'usage particulier accordé à un propriétaire ne peut pas être cédé à une personne qui n'est pas propriétaire d'étage sans l'accord de l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 115 II 340/343). En revanche, même s'il a un caractère propter rem, un tel droit peut, sauf convention contraire, être cédé à un autre propriétaire d'étage, conformément aux articles 164 ss CO. Le consentement de l'assemblée des propriétaires d'étages n'est alors pas nécessaire (ATF 122 III 145; RVJ 2004 p. 290 consid. 11a; RNRF 2005 235/237; STEINAUER, Les droits réels, p. 450, no 1272c; BRUNNER/WICHTERMANN, Commentaire bâlois, n. 35 ad art. 648 CC; MOOSER, Les actes de disposition, in 4^{ème} journée de la propriété, 2002, p. 38 sv.). Une telle cession n'est interdite ni par la loi, ni par la nature des rapports entre les propriétaires d'étages (ATF 122 III 145/150).

4.1 En l'espèce, un droit d'usage particulier sur la place 1a (sise sur la parcelle de base de l'immeuble n° xxx1 de la commune de A_____) a été constitué, en faveur de l'unité d'étage n° xxx3, par acte authentique du 23 novembre 1990 signé par l'ensemble des propriétaires d'étages. Cette manière de procéder était licite puisque l'attribution d'un tel droit sur une partie commune peut intervenir dans l'acte constitutif de propriété par étages (cf. ATF 122 III 145 consid. 3b; RNRF 2005 p. 235/236 in fine; RVJ 2004 p. 290 consid. 11a; cf. ég. BÖSCH, n. 6 ad art. 712g CC; WERMELINGER, n. 119 sv. ad art. 712g CC).

4.2 Par la suite, par acte de "modification de propriété par étage et vente", instrumenté en la forme authentique le 10 juillet 1991, l'unité d'étage n° xxx3 a été divisée en deux nouvelles unités d'étages : l'unité n° xxx3 (nouvel état) et la nouvelle unité n° xxx6. Aucune partie n'a contesté la validité d'une telle division, que le registre foncier a enregistrée en bonne et due forme (en immatriculante notamment la nouvelle unité d'étage).

Lorsqu'une part d'étage est divisée, le propriétaire de l'immeuble initial est, dans un premier temps, propriétaire de toutes les nouvelles parts issues de la division et titulaire du droit d'usage particulier rattaché à l'ensemble de ces unités d'étages (cf. art. 743 al. 1 CC par analogie). Il est libre de renoncer à ce que le droit d'usage exclusif soit reporté sur l'une ou l'autre unités d'étages issues de la division (cf. art. 964 CC par analogie; MOULLET AUBERSON, La division des biens-fonds, thèse Fribourg 1993, p. 113; cf. ég. WERMELINGER, n. 130 ad art. 712c CC).

En l'espèce, D_____, en sa qualité de propriétaire de l'unité d'étage n° xxx3 (ancien état), a décidé que l'unité d'étage n° xxx3 (nouvel état) bénéficierait du droit

d'usage exclusif sur la place n° 1a, réduite de deux places (1d et 1e, prises sur l'assiette de la place 1a) dont l'usage exclusif était attribué à la seule unité d'étage n° xxx6. Il avait la faculté de renoncer à ce que les deux unités d'étages, constituées à la suite de la division de l'unité d'étage n° xxx3 (ancien état), bénéficient du droit d'usage particulier sur toute la place 1a et de réduire l'étendue de ce droit à une partie déterminée de cette place (cf. MOULLET AUBERSON, loc. cit.). Une telle renonciation, qui affecte les deux unités d'étages concernées, était licite et ne nécessitait pas l'accord de l'ensemble des propriétaires d'étages. Dans le même acte, D_____ a cédé à G_____ l'unité d'étage n° xxx6 - au bénéfice d'un droit d'usage particulier sur les places 1d et 1e - devenue en août 1991 la propriété des époux Z_____ et H_____ et G_____. En sa qualité de propriétaire de l'unité d'étage en question, Z_____ est la bénéficiaire du droit d'usage particulier sur les places litigieuses. En effet, en cas de transfert d'une unité d'étage, dont la titularité détermine le bénéficiaire du droit personnel propter rem (soit le droit d'usage particulier), l'acquéreur de l'unité d'étage devient le titulaire de ce droit (qui revêt la qualité de créance propter rem; ATF 122 III 145 consid. 4b). Comme dame Z_____ n'a jamais renoncé au droit d'usage particulier sur les places (de parc) litigieuses, elle peut l'opposer à tous les propriétaires d'étages ultérieurs, indépendamment de toute mention au registre foncier (cf. ég. art. 649a CC; BRUNNER/WICHTERMANN, n. 2 ad art. 649a CC).

4.3 La situation aurait été identique si la cession du droit d'usage particulier sur les places (de parc) 1d et 1e était intervenue après l'acquisition par les époux Z_____ et H_____ de l'unité d'étage n° xxx6.

En effet, même si un droit d'usage particulier est rattaché à une unité d'étage, le propriétaire de cette unité peut, sans l'accord de l'assemblée des propriétaires d'étages, le céder à un autre propriétaire d'étage, sauf convention contraire; la cession d'un droit d'usage particulier sur une partie commune rattaché à son unité d'étage ne requiert pas le transfert simultané de la part d'étage : le lien institué par la loi entre les propriétaires d'étages n'est pas si étroit qu'il implique l'approbation par l'ensemble des propriétaires d'étages de chaque acte propre à modifier l'équilibre au sein de la communauté. Seul compte le fait que le transfert n'entraîne pas une modification de la nature, du contenu, ni du but de l'obligation des autres propriétaires d'étages, qui restent exclus dans la même mesure de l'usage particulier réservé au bénéficiaire concerné (ATF 122 III 245 consid. 4c; RNRF 2005 p. 235/238).

Le juge de première instance a dès lors considéré, à tort, que Z_____ ne peut se prévaloir d'un droit d'usage particulier sur les places 1d et 1e (cf. jugement entrepris, consid. 6.2). C'est toutefois à juste titre qu'il a écarté la demande reconventionnelle des appelants, puisque leurs prétentions en cessation du trouble et en dommages-intérêts n'étaient pas fondées, la demanderesse bénéficiant d'un droit d'usage particulier sur les places (partie commune) en question. Le point 2 du dispositif du jugement querellé doit dès lors être confirmé par substitution de motifs.

En définitive, l'appel formé par X_____ et Y_____ est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

5.1 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). Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par le premier juge (consid. 7 du jugement entrepris), les frais de première instance, fixés à 3320 fr., sont mis, à raison de moitié, à la charge de chaque partie, les dépens étant compensés. Z_____ paiera à X_____ et à Y_____, créanciers communs, 40 fr. à titre de remboursement d'avance.

5.2 En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance (art. 19 LTar). La cause présentait un degré de difficulté ordinaire. Dans ces circonstances, eu égard notamment aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument de justice en seconde instance est arrêté, vu la valeur litigieuse (inférieure à 30'000 fr.), à 1500 fr. (cf. art. 16 al. 1 et 19 LTar).

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 des appelés a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une courte réponse. Eu égard au degré ordinaire de difficulté de la cause, l'indemnité due solidairement par X_____ et Y_____ à Z_____, à titre de dépens d'appel, est fixée à 800 fr. (cf. art. 27 ss, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar), débours compris.

Par ces motifs,

PRONONCE

1. L'appel interjeté par X_____ et Y_____ est rejeté, dans la mesure où il est recevable; en conséquence, le jugement du 2 février 2015 du tribunal des districts de O_____, dont les points 1 et 3 du dispositif, sont entrés en force de chose jugée, est confirmé, la demande reconventionnelle des défendeurs étant rejetée.
2. Les frais de justice, fixés à 4820 fr. (3320 fr. de frais de première instance; 1500 fr. de frais d'appel), sont mis à la charge de X_____ et de Y_____, à raison de 3160 fr. (1^{ère} instance : 1660 fr.; appel : 1500 fr.), et à la charge de Z_____, à raison de 1660 fr. (1^{ère} instance : 1660 fr.).
3. X_____ et Y_____ verseront, solidairement, à Z_____ une indemnité de 800 fr. à titre de dépens. Celle-ci versera à ceux-là, créanciers communs, 40 fr. à titre de restitution d'avance.

Sion, le 24 novembre 2016