

# **VS\_GERICHTE C1 13 33 vom 19. November 2014**

VS Kantonsgericht, 2014-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 13 33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_13_33)

FR: VS\_GERICHTE C1 13 33 du 19 novembre 2014

IT: VS\_GERICHTE C1 13 33 del 19 novembre 2014

## **Regeste**

Par arrêt du 19 novembre 2014 (5A\_198/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ contre ce jugement. C1 13 33 JUGEMENT DU 30 JANVIER 2014 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Françoise Balmer Fitoussi et Stéphane Spahr, juges ; Laure Ebener, greffière ; en la cause V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ et LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PARCELLE N° xxx,

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Sous l'angle juridique, les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que les décisions prises par l'assemblée générale, en l'absence des appelés, en vue

- 35 - d'agir à l'encontre de ceux-ci en rétablissement de l'état antérieur et de les exclure de la communauté, étaient fondamentalement nulles (cf. appel, ch. 4.2, p. 30 ss). De leur point de vue, la convocation des appelés était inutile, dès lors qu'ils n'auraient pas pu participer à la prise de décision en raison du conflit d'intérêts. Par ailleurs, la sanction de la nullité – plutôt que de l'annulabilité – serait disproportionnée, les appelés n'ayant même pas pris la peine d'ouvrir action en annulation une fois les décisions connues (appel, p. 33). Les appelants remettent aussi en cause l'appréciation de la juridiction inférieure qui, après être partie du constat qu'"aucune décision en bonne et due forme" de l'assemblée des propriétaires au sujet des travaux de surélévation du toit ne figurait au dossier (cf. appel, ch. 4.3, p. 35 ss, spéc. p. 39), a retenu, en substance, que V\_\_\_\_\_ – également administrateur – avait manifesté son accord total avec le projet en signant les plans sans faire une quelconque référence à la nécessité d'une décision écrite, puis avait assisté au début des travaux et pris part à la séance du 9 juin 2009 en présence des entrepreneurs (jugement entrepris, consid. 6c, p. 35 s.).

#### **E. 3.1.1**

La propriété par étages est une part de copropriété d'un immeuble qui confère à chaque propriétaire d'étage le droit exclusif d'utiliser et aménager intérieurement des parties déterminées d'un immeuble (art. 712a al. 1 CC). Alors que l'aménagement des parties du bâtiment à usage exclusif est régi par les dispositions du chapitre sur la propriété par étages (art. 712a al. 2 CC), la loi renvoie pour les travaux de construction concernant la chose commune aux règles de la copropriété (art. 647c ss CC ; ATF 136 III 321 consid. 2.1 ; arrêt 5C.246/2005 du 6 juin 2006 consid. 3). Ainsi, un propriétaire d'étage ne peut, de son propre chef, entreprendre des travaux de construction qui modifient les parties communes (ATF 130 III 450 consid. 1.2 ; arrêt 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 4.3.2), au rang

desquelles figure notamment le toit (Wermelinger, La propriété par étages, 2e éd., 2008, n. 160 ad art. 712b CC ; Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, n. 15 ad art. 712b CC). Le législateur distingue selon que les travaux sont "nécessaires" (art. 647c CC) – c'est-à-dire indispensables pour le maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose –, "utiles" (art. 647d CC) – soit se rapportant à des travaux de réfection ou de transformation qui, sans être nécessaires, sont destinés à augmenter la valeur de la chose ou son rendement –, ou, enfin, "somptuaires", en ce sens qu'il s'agit alors de travaux exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (Steinauer, Les droits réels, T. I [cité ci-après : Steinauer I], 5e éd., 2012, p. 452 s., nos 1279 ss). Selon la doctrine, les travaux d'exhaussement d'un bâtiment constituent des travaux de construction utiles (Steinauer I, p. 453, no 1282, et la réf. à Liver, Das Eigentum, 1977, p. 97, n. 16 in fine ; cf. ég. Brunner/Wichtermann, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 4e éd., 2011, n. 4 ss ad art. 647d CC), qui peuvent être décidés à la double majorité des propriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC; Steinauer I, p. 453, no 1283 ; Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3e éd., 2009, p. 84, no 322). Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires collectivement d'une part d'étages, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par des représentants (art. 712o al. 1 CC) : cette règle s'applique aussi bien pour les copropriétaires (ordinaires) que pour les propriétaires communs (Vouilloz, Les

- 36 - attributions respectives des organes de la PPE, in Hotelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 45 ss, spéc. p. 67 ; Bösch, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 4e éd., 2011, n. 2 s. ad art. 712o CC). Selon la doctrine, une décision unanime est néanmoins exigée lorsque les travaux de surélévation conduisent à l'augmentation du nombre de parts d'étages (Wermelinger, n. 133 ad art. 712a CC). Il est utile de déterminer, dans la décision de la communauté, les modalités d'exécution des travaux de construction choisis. Il s'agit de déterminer qui fera exécuter les travaux adoptés (l'administrateur ou un propriétaire d'étage). Une fois prise, la décision de la communauté doit être exécutée. Pour ce faire, il peut être parfois nécessaire d'obtenir un permis de construire. La décision de la communauté relative aux travaux légitime l'administrateur ou le propriétaire d'unité d'étage mandaté pour exécuter les travaux et pour engager la procédure en vue de l'obtention du permis de construire. La signature de tous les propriétaires d'étages ne peut – selon une partie de la doctrine et de la jurisprudence – pas être une condition posée par le droit (public) cantonal, car cela reviendrait à accorder un droit de veto aux propriétaires d'étages minorisés (Wermelinger, n. 120-121 ad art. 712a CC et la réf., pour ce qui est de l'exigence des signatures sur le permis de construire, à l'arrêt publié in RDAF 1993, p. 127 ; contra RVJ 2003 52 consid. 4).

### **E. 3.1.2**

Si les propriétaires sont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les propriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC ; ATF 111 II 330 consid. 2 in fine ; arrêts 5A\_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.3, in SJ 2013 I p. 560 ss ; 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2.2 ; 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1, in RNR 2004 p. 433 ss). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'article 647b al. 1 CC, doit être décidé à la majorité de tous les propriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les articles 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de

la propriété par étages en vertu de l'article 712g al. 1 CC. Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (arrêt 5A\_428/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2, in RNRF 2010 p. 297 ss; 5A\_760/2011 précité consid. 4.3.3 ; cf. ég. Wermelinger, n. 150a ss ad art. 712a CC). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'article 648 al. 2 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 ; 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4 ; 130 III 450 consid. 4.3.3).

### **E. 3.1.3**

Selon l'article 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'article 75 CC. 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 prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. Les décisions absolument nulles sont ainsi celles qui vont à

- 37 - 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 violent les droits de la personnalité (arrêt 5A\_760/2011 précité consid. 3.2.3.1 ; Wermelinger, n. 205 ss ad art. 712m CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 146 ad art. 712m CC; Handschin/Wyttenbach, *Der Beschluss der Stockwerkeigentümer- versammlung und seine Anfechtung*, in *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 2011, p. 45 ss, p. 78). 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 (arrêt 5A\_760/2011 précité consid. 3.2.3.1 ; Wermelinger, n. 212 ad art. 712m CC; cf. ég. Handschin/Wyttenbach, op. cit., p. 78 s.), ou une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (Steinauer I, p. 466, no 1320, et la réf. à l'ATF 80 II 271 consid. 1a ; Vouilloz, op. cit., p. 69), en particulier lorsque la convocation n'a sciemment, et de manière fautive, pas été envoyée à son destinataire (PKG 1992 no 20 p. 87 consid. 1e, spéc. p. 91 ss ; Wermelinger, n. 68 ad art. 712n CC).

### **E. 3.1.4**

Aux termes de l'article 712n CC, l'assemblée des propriétaires d'étages est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement (al. 1 ). Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le propriétaire qui assume la présidence (al. 2). L'article 712n CC ne constitue toutefois pas une règle exhaustive quant à la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages (arrêt 5A\_760/2011 précité consid. 3.2.3.2). De la formulation de l'article 712m al. 1 ch. 4 CC ("approuver chaque année [...]") découle l'obligation de tenir au moins une assemblée des propriétaires d'étages par année (cf. assemblée ordinaire) (Wermelinger, n. 8 ad art. 712n CC). Par ailleurs, un cinquième des propriétaires d'étages peut également demander la convocation (cf. art. 64 al. 3 CC ; Bösch, n. 2 ad art. 712n CC). Bien que tout propriétaire d'étage doive recevoir une convocation à l'assemblée des propriétaires d'étages, une telle convocation n'a pas été jugée nécessaire dans les cas où le propriétaire d'étage ne peut pas

participer à la prise de décision en raison d'un conflit d'intérêts. Cette renonciation à la convocation ne paraît toutefois pas recommandable selon certains auteurs et ne peut se justifier que si la présence du propriétaire d'étage concerné n'est pas nécessaire pour des questions de droits procéduraux (cf. droit d'être entendu ; Wermelinger, n. 48 ad art. 712n CC avec la réf. à l'arrêt cantonal publié in PKG 1992 no 20 p. 87 consid. 1d, spéc. p. 90 s., et n. 149 ad art. 712m CC ; dans le même sens, Vouilloz, op. cit., p. 66 in fine et p. 67). Plus précisément, il ressort de l'arrêt grison cité par les auteurs prénommés que la possibilité d'influencer les résultats du vote peut déjà résulter de la simple présence du propriétaire concerné, et que ladite présence sert également à garantir à celui-ci son droit d'être entendu, en particulier en cas d'exclusion (PKG 1992 précité et la réf. à Riemer, Commentaire bernois, n. 18 ad art. 68 CC). Enfin, une assemblée tenue sans convocation n'est valable que si tous les propriétaires d'étages sont présents (cf. art. 701 et 884 CO par analogie ; Steinauer I, p. 462, no 1310 ; cf. ég. Jeanneret/Hari, Commentaire romand, Code civil I, 2009, n. 22 ad art. 64 CC [association]).

### **E. 3.1.5**

La décision de la communauté peut d'abord être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 506 consid. 3a ; Wermelinger, n. 121 ss ad art. 712m CC ; Meier-Hayoz/Rey, n. 61 ss ad art. 712m CC ; Bösch, n. 9 ad art. 712m CC)

- 38 - et doit faire l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC), sous peine de nullité (ATF 127 III 506 consid. 3c et 3d ; arrêt 5A\_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.2). Le droit de la propriété par étages ne prévoit pas expressément la possibilité de prendre une décision écrite. Une telle possibilité découle toutefois de l'article 66 al. 2 CC (pour un exemple, cf. ATF 132 III 503 consid. 4.1) en application du renvoi de l'article 712m al. 2 CC. L'application de cette disposition est admise par la jurisprudence (cf. not. ATF 127 III 506 consid. 3a) et la doctrine (Meier-Hayoz/Rey, n. 118 ss ad art. 712m CC ; Rey/Maetzke, op. cit., p. 87, no 333 ; Vouilloz, op. cit., p. 53). La décision écrite suppose l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages : si un seul d'entre eux refuse de signer, la décision n'est pas prise valablement et il faut tenir une assemblée générale (Wermelinger, n. 125 ad art. 712m CC ; Rey/Maetzke, op. cit., p. 87, no 333). La décision écrite est adoptée au moment où la dernière signature nécessaire a été apposée sur le document écrit contenant la décision de la communauté (Wermelinger, n. 128 ad art. 712m CC ; cf. ég. Rey/Maetzke, p. 87, no 335).

### **E. 3.2.1**

A titre préalable, il convient de rappeler en l'espèce que, quoi qu'en pensent les appelants, les travaux prévus par les appelés n'entraînaient aucun changement d'affectation du point de vue interne. En effet, les unités d'étages nos xxx et xxx sises au premier étage et notamment visées par les travaux de surélévation du toit dans son intégralité étaient déjà, en vertu de l'acte constitutif de la propriété par étages, destinées à accueillir des bureaux. L'aménagement d'une assemblée générale et d'un vote afin de décider d'un éventuel changement d'affectation – à l'unanimité – ne s'imposait donc pas (cf., supra, consid. 2.7). Il a été arrêté, en fait, que les travaux projetés portaient notamment sur la surélévation de l'entier du toit (cf., supra, consid. 2.9 et 2.11), lequel constitue nécessairement une partie commune, comme le précise du reste l'acte constitutif de propriété par étages. Conformément à la doctrine et à la jurisprudence, de tels travaux doivent être qualifiés de travaux utiles au sens de l'article 647d CC, et doivent ainsi être adoptés à la double majorité

de tous les propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Depuis l'inscription au registre foncier des appelés en tant que copropriétaires par moitié chacun des unités d'étages nos xxx et xxx, en 2008, jusqu'à celle, intervenue le 18 juin 2009, des appelants X \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ (cf., supra, consid. 2.12), la communauté n'était composée que de V \_\_\_\_\_ – disposant d'une voix et de 531/1000es –, et des époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ – disposant d'une voix également (compte tenu de leur statut de copropriétaires par moitié des unités d'étages susmentionnées) et de 469/1000es. La double majorité nécessitait ainsi obligatoirement l'accord de tous. Vu le nombre fort restreint de propriétaires d'étages, et l'absence d'aménagement d'une assemblée générale après l'arrivée en 2008, au sein de la communauté, des époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, les parties pouvaient se dispenser de tenir formellement une assemblée générale et prendre des décisions concernant la propriété par étages par écrit. L'absence de formalisme qui prévalait à cette époque au sein de la communauté est étayée par le fait que, quand bien même par la suite les appelés ont sollicité l'aménagement d'une assemblée générale, V \_\_\_\_\_, pourtant administrateur de la propriété par étages

- 39 - et connaisseur des règles et usages en vigueur dans le domaine de la gestion immobilière, n'a en fait consenti qu'à la tenue, le 14 avril 2009, d'une rencontre informelle, au cours de laquelle lui-même n'a pas dressé de procès-verbal et où la question de la fixation des dates des assemblées ultérieures figurait à l'ordre du jour (cf., supra, consid. 2.9). C'est dans ce contexte que V \_\_\_\_\_ qui, comme on l'a vu, n'est pas un novice dans le domaine immobilier et ne voulait pas que le toit présente une "découpe irrégulière, inesthétique et surtout onéreuse" (cf., supra, consid. 2.6) a en pleine connaissance de cause cosigné le 14 janvier 2009, avec les appelés, les plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire, et a confirmé son accord dans le courrier qu'il a adressé le 10 février 2009 à la commune. Y \_\_\_\_\_ s'est par ailleurs vu confier le soin de faire exécuter les travaux, et a régulièrement communiqué à V \_\_\_\_\_ les offres des divers entrepreneurs. Aussi, la thèse de appelants selon laquelle les appelés ne disposaient d'aucune autorisation d'entreprendre les travaux, notamment de surélévation du toit dans son intégralité – quand bien même l'exécution était prévue en deux phases successives –, est privée de fondement, puisque la décision d'entreprendre les travaux a été valablement prise par écrit par la communauté, à l'unanimité (cf., supra, consid. 3.1.5).

### **E. 3.2.2**

Les appelants ont admis en procédure ne pas avoir, volontairement, convoqué les appelés aux assemblées générales de propriétaires d'étages, motif pris qu'en raison de l'existence de conflits d'intérêts les intéressés n'auraient de toute manière pas pu prendre part aux votes. A tort. En effet, même si les appelés n'étaient pas habilités à voter sur certains des objets portés à l'ordre du jour, singulièrement leur exclusion de la communauté, ils disposaient du droit de participer aux assemblées, ne serait-ce que pour faire valoir leur droit d'être entendus en relation avec les moyens invoqués à l'appui de la demande d'exclusion, et tenter d'infléchir, par leurs arguments, le vote les concernant. C'est ainsi dire que les décisions prises lors des assemblées générales tenues par les trois appelants V \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, dès le 13 juin 2009, sans convocation préalable intentionnelle des appelés – et violant de ce fait leurs droits les plus élémentaires –, sont fondamentalement nulles, comme retenu à bon escient par la juridiction inférieure (cf., supra, consid. 3.1.3 s.). Est donc également nulle la décision soit-disant prise par la communauté d'intenter une action en cessation du trouble à l'encontre des appelés (cf.,

infra, consid. 4), A relever encore que, le 13 juin 2009, les appelants X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, acquéreurs de quotes-parts de propriété (1/10e et 2/10es) sur l'unité d'étage n° xxx, n'étaient pas encore inscrits comme propriétaires au registre foncier, si bien qu'ils n'étaient de surcroît pas encore membres de la communauté et ne pouvaient valablement prendre part au vote (cf., infra, consid. 4.1.3).

#### **E. 4**

Dans le prolongement de leur premier moyen, les appelants font grief à l'autorité inférieure d'avoir considéré en particulier que V\_\_\_\_\_ avait, par son attitude contradictoire (signature des plans, puis courrier de confirmation à la commune et participation à la séance du 9 juin 2009 avec les entrepreneurs, d'une part ; vente de quotes-parts de l'unité d'étage no xxx à des hommes de paille après le refus des époux Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ de se porter acquéreurs de ce bien immobilier pour 100'000 fr., afin d'influencer ensuite les votes et tenue d'assemblées générales

- 40 - auxquelles les appelés n'ont pas été convoqués, puis mise en œuvre de la présente procédure judiciaire, d'autre part ; cf. jugement entrepris, consid. 6c, p. 35 s.), commis un abus de droit au sens de l'article 2 CC, en prétendant ne pas avoir donné son "consentement pur et simple aux travaux", et qu'il était ainsi mal fondé à demander sur la base de l'article 679 CC la remise en l'état du bâtiment (cf. appel, ch. 4.3, p. 35 ss). Par ailleurs, même en partant de l'hypothèse où un abus de droit devait être retenu à charge de V\_\_\_\_\_, les appelants X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ disposaient de leur côté de la qualité pour agir à titre individuel (cf. appel, ch. 4.4, p. 43 ss).

##### **E. 4.1.1**

Aux termes de l'article 679 al. 1 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts. Cette disposition s'applique (en tant que *lex specialis*), à l'exclusion de l'article 641 al. 2 CC, si l'atteinte au droit du demandeur n'est que la conséquence indirecte de l'exercice du droit de propriété sur un autre fonds (ATF 119 II 411 consid. 4b ; arrêt 5A\_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 3.3.1 ; Steinauer, *Les droits réels*, T. II [cité ci-après : Steinauer II], 4e éd., 2012, p. 254 s., no 1896). L'admission de l'action fondée sur l'article 679 al. 1 CC est subordonnée à la réalisation de trois conditions : un excès dans l'utilisation du fonds (1°), une atteinte (actuelle ou menaçante) aux droits du voisin (2°) et un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte (3° ; Steinauer II, p. 261, no 1908 ; cf. ég. Rey/Strebel, *Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II*, 4e éd., 2011, n. 8 ss ad art. 679 CC). Il va de soi que, si le voisin a donné son accord au comportement dommageable, la violation des règles de voisinage n'est pas illicite (Steinauer II, n. 1915, p. 263, no 1915 ; consentement du lésé en tant que motif justificatif, cf. arrêt 5C.137/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3, in RNR 2006, p. 140). Les prétentions fondées sur l'article 679 CC – sanction générale des règles sur les rapports de voisinage – ne sont pour le surplus pas subordonnées à une faute du propriétaire à l'origine de l'atteinte. L'article 679 CC institue en effet une responsabilité causale ou objective (arrêt 5C.63/2004 du

##### **E. 4.1.2**

L'action en cessation de l'atteinte prévue par l'article 679 CC tend à la suppression de l'état de choses à l'origine de l'atteinte. Elle a ainsi pour objet la suppression de la cause de l'atteinte sur le fonds d'où elle provient, mais non la remise en l'état du fonds endommagé

(ATF 111 II 24 consid. 2b ; 107 II 134 consid. 3; Steinauer II, p. 265, no 1920). Pour cette raison, l'action en cessation de l'atteinte prévue par l'article 679 CC est souvent doublée d'une action en dommages-intérêts, qui, elle, permet précisément de supprimer les conséquences des immissions sur le fonds endommagé (arrêt 5A\_732/2008 précité consid. 3.3.1 in fine ; Steinauer II, p. 267, no 1928 ; Rey/Strebel, n. 15 ad art. 679 CC ; cf. ég. ATF 111 II 24 consid. 2b). Il n'est pas nécessaire que le demandeur indique les mesures concrètes qu'il souhaite voir prises pour faire cesser l'atteinte (Steinauer II, p. 265, no 1922a). Dans le cadre de l'article 679 CC, le juge détermine quelles mesures s'imposent pour éviter des dommages futurs. Il doit apprécier librement les intérêts opposés, en évitant de créer une disproportion entre les avantages qui échoient aux propriétaires instants et les - 41 - charges imposées aux propriétaires responsables (ATF 111 II 429 consid. 15b). Ainsi, la jurisprudence exige un certain équilibre entre les charges et les avantages respectifs que les mesures engendrent pour les parties en cause (arrêt 5C.63/2004 précité consid. 3.2.1).

#### **E. 4.1.3**

La communauté des propriétaires d'étages a la qualité pour agir dans les procédures touchant à l'usage et à l'administration des parties communes de l'immeuble, comme, par exemple, l'action en cessation du trouble ou en prévention de trouble de l'article 679 CC (Meyer-Hayoz/Rey, n. 92 s. ad art. 712I CC ; Wermelinger, n. 187 ad art. 712I CC). En particulier, elle dispose de l'action en cessation de trouble, lorsqu'un propriétaire ou un tiers, auquel un membre de la communauté a conféré un droit d'utilisation d'une partie commune, excède son droit (RVJ 2006 153 consid. 2a). L'appartenance du propriétaire d'étage à la communauté commence en règle générale, ipso jure, avec son inscription au registre foncier (art. 656 al. 1 CC). En revanche, si l'inscription ne produit qu'un effet déclaratif (par exemple en cas de succession ou de jugement ; cf. art. 656 al. 2 CC), l'appartenance à la communauté débute avec l'acquisition de la part d'étage (Wermelinger, n. 18 ad art. 712I CC). Les propriétaires d'étages disposent également, à titre individuel, de la qualité pour agir ou pour défendre selon les circonstances (Wermelinger, n. 204 ss ad art. 712I CC ; Vouilloz, op. cit., p. 48). En outre, chaque propriétaire d'étage atteint par un trouble peut intenter l'action négatoire, même si les autres consentent au trouble (RVJ 2006 précitée consid. 2a in fine et les arrêts cités ; Wermelinger, n. 211 ad art. 712I CC).

#### **E. 4.1.4**

A teneur de l'article 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Parmi d'autres cas, l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues. Le comportement de celui qui accepte d'abord de conclure une convention et qui, par la suite, en considération de règles impératives, excipe de l'invalidité de cette même convention, n'est cependant constitutif d'abus de droit que si des conditions particulières sont réalisées (ATF 133 III 61 consid. 4.1). S'agissant plus précisément du vice de forme, le Tribunal fédéral limite, en application des principes susmentionnés, les conséquences de la règle selon laquelle les contrats qui en

sont affectés sont frappés de nullité : il refuse de prendre en considération la nullité et tient son invocation pour inadmissible lorsque celle-ci viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit manifeste. Le juge décide si cette condition est réalisée sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides (ATF 116 II 700 consid. 3b ; 115 II 331 consid. 5a ; arrêts 4C.175/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2, in RNR 2005 p. 129 ; 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2a, in SJ 2002 I p. 405). Développée en lien avec les ventes immobilières, cette jurisprudence s'est

- 42 - généralisée (Hausheer/Aebi-Müller, Commentaire bernois, n. 288 ss ad art. 2 CC ; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 5.3.1).

L'interdiction de l'abus de droit régit non seulement le droit civil fédéral mais aussi le droit de procédure civile; cependant, en tant que celui-ci était édicté par les législateurs des cantons, l'interdiction de l'abus de droit appartenait aux règles du droit cantonal (ATF 83 II 345 consid. 2 ; cf. ég. ATF 132 I 249 consid. 5). Depuis le 1er janvier 2011, l'article 52 CPC impose aux plaideurs de se conformer aux règles de la bonne foi ; dans le domaine de la procédure civile, la portée de cette nouvelle règle est identique à celle qu'avait auparavant l'article 2 al. 1 et 2 CC (arrêt 4A\_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 6 ; Sutter-Somm/Chevalier, in Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 10 ad art. 52 CPC). Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 138 III 401 consid. 2.4.1 ; 135 III 162 consid. 3.3.1 ; 132 I 249 consid. 5 ; arrêt 4A\_485/2012 précité consid. 7.1).

#### **E. 4.2.1**

En l'espèce, il a été arrêté par la cour de céans que les appelés disposaient, depuis le 14 janvier 2009, de l'autorisation de la communauté en vue de notamment procéder à la surélévation de l'intégralité du toit (cf., supra, consid. 3.2.1). Il a également été retenu que V\_\_\_\_\_ a, en substance, signé les plans le 14 janvier 2009, manifestant par là son accord, qu'il a du reste confirmé dans son courrier aux autorités communales, puis s'est vu transmettre, par l'intermédiaire de Y\_\_\_\_\_, les offres des maîtres d'état pour les travaux projetés, et a pris part à la séance de chantier du 9 juin 2009, en prévision des travaux d'exhaussement du toit qui devaient débiter une semaine plus tard (i.e. le 16 juin 2009). A aucun moment jusqu'au 9 juin 2009 à tout le moins, V\_\_\_\_\_ n'a clairement manifesté son désaccord avec les travaux, qu'il savait porter sur le toit dans son intégralité, soit sur une partie commune ; il a par ailleurs encore vendu au couple Y\_\_\_\_\_ l'unité d'étage no xxx le 30 avril 2009 (cf., supra, consid. 2.9). Se fondant sur ce qui précède, les derniers nommés ont, de bonne foi, pris les dispositions utiles en vue de réaliser les travaux, conformément à ce qui avait été prévu. Echaudé par le fait, principalement, que les appelés avaient en revanche refusé de lui acheter l'unité d'étage no xxx pour un prix de l'ordre de 100'000 fr., V\_\_\_\_\_ est alors revenu sur ses engagements et a fait en sorte, en cédant par acte du 10 juin 2009 de petites quotes-parts (1/10e et 2/10es) de l'unité d'étage en question à deux de ses connaissances, qui ont reconnu n'avoir aucun intérêt personnel dans cette opération – si ce n'est "retourner l'ascenseur" à l'intéressé, avec lequel ils étaient en relation d'affaires de longue date –, de pouvoir disposer de la double majorité des voix en sus des millièmes lors des assemblées générales, qu'il a aménagées par la suite avec un zèle certain, et en ne convoquant sciemment jamais les appelés. En effet, avec l'arrivée de X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ dans la communauté, V\_\_\_\_\_ pouvait escompter obtenir deux voix sur trois (une voix pour l'unité d'étage no xxx [propriété exclusive], une voix pour

l'unité d'étage no xxx [copropriété avec W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, et représentée par celui-ci ; cf. pièce 21], représentant au total 531/1000es), la troisième voix au sein de la communauté étant celle des époux Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, en tant que copropriétaires par moitié des unités d'étages nos xxx, xxx et xxx, pour au total 469/1000es. Ce faisant,

- 43 - l'appelant V\_\_\_\_\_ a détourné de son but l'institution de la vente immobilière de quotes-parts de l'unité d'étage no xxx, supposée être également dans l'intérêt des acquéreurs, à la seule fin de s'assurer la double majorité au sein de la communauté, et de nuire au projet de transformation élaboré par les appelés (cf., supra, consid. 2.12.2).

V\_\_\_\_\_ s'est par la suite prévalu de l'absence de décision formelle de la communauté, prise au cours d'une assemblée générale, concernant l'approbation des travaux de surélévation du toit notamment, lors même qu'en sa qualité d'administrateur, il n'avait jamais pris le soin d'aménager d'assemblée générale depuis l'entrée des appelés dans la communauté, en 2008, en dépit des demandes en ce sens des intéressés (cf. réunion du 14 avril 2009 notamment), et avait malgré tout cosigné les plans en janvier 2009, en vue de la mise à l'enquête publique. Aussi est-ce à juste titre que, dans ce contexte, le juge intimé a qualifié l'attitude de l'appelant d'abusives au sens de l'article 2 al. 2 CC, et refusé à l'intéressé le droit de demander la remise en état du fonds sur la base de l'article 679 CC. Vu l'accord préalable de la communauté, la condition d'un excès dans l'utilisation du fonds n'est en effet pas remplie.

#### **E. 4.2.2**

X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ ayant agi de concert avec V\_\_\_\_\_, et étant conscients lors de l'achat des quotes-parts de l'unité d'étage no xxx que les travaux de surélévation avaient été autorisés, quand bien même le dernier nommé avait changé d'avis (cf., supra, consid. 2.12.1), ils ne peuvent pas davantage se prévaloir de leur qualité de propriétaires d'étages, reconnue le 18 juin 2009 au moment de l'inscription au registre foncier, pour remettre en cause l'autorisation valablement donnée six mois plus tôt, à peine de commettre à leur tour un abus de droit. Quant à la communauté elle-même, qui peut le cas échéant disposer de la qualité pour agir en cessation du trouble portant sur des parties communes (cf., supra, consid. 4.1.3), il a été relevé qu'aucune décision valable concernant la mise en œuvre de la procédure judiciaire à l'encontre des époux Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ n'avait été prise, si bien que le sort de son action est également scellé. En résumé, l'autorité de première instance n'a pas faussement appliqué l'article 679 CC en retenant que l'existence d'un trouble n'était pas avérée et en rejetant subséquemment l'action en cessation de celui-ci. 5. Les appelants reprochent au premier juge d'avoir violé l'article 649b CC en ne prononçant pas l'exclusion des appelés de la communauté. Selon eux, ces derniers, en entreprenant des travaux alors même qu'aucune décision formelle de l'assemblée ne les y autorisait, ont gravement enfreint leurs obligations envers la communauté et doivent, partant, en être exclus. S'ajoutent à cela les comportements contraires à la vie en communauté des appelés, tels que décrits dans la "liste de griefs" actualisée, jointe au mémoire d'appel, qui, d'après les appelants, justifie également l'exclusion des époux concernés (cf. appel, ch. 4.5, p. 45 ss, spéc. p. 47).

5.1 Selon l'article 649b CC, le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il

- 44 - a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la

continuation de la communauté. 5.1.1 Cette disposition s'applique également à la propriété par étages au sens des articles 712a ss CC (ATF 137 III 534 consid. 2.1 ; 113 II 15 consid. 2 ; arrêt 5A\_577/2008 du 23 octobre 2008 consid. 2.2, in DC 2009, p. 59). L'exclusion ne peut être prononcée que si le propriétaire d'étage a enfreint les obligations découlant de la copropriété (1°) – une faute n'étant pas exigée à cet égard (Meier-Hayoz/Rey, n. 14 ad art. 649b CC) –, et si cette violation présente une gravité particulière (2° ; Steinauer I, p. 408, no 1164). La violation doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement imposer aux autres propriétaires d'étages la continuation de la communauté dans de telles conditions (Steinauer I, p. 408, no 1166). Font partie des obligations centrales d'un propriétaire d'étage le respect de la propriété et celui des autres membres de la communauté (Meier-Hayoz/Rey, n. 9 ad art. 649b CC ; Brunner/Wichtermann, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 4e éd., 2011, n. 10 ad art. 649b CC). Un comportement querelleur, violent ou trompeur d'un propriétaire peut rendre la vie en commun suffisamment insupportable pour constituer un motif d'exclusion (arrêt 5C.33/2002 du 12 avril 2002 consid. 3b ; ATF 113 II 15 consid. 3 ; RVJ 2000 264 consid. 5a). Il peut y avoir violation d'une obligation même si le comportement d'un propriétaire d'étage est autorisé par la police des constructions (Wermelinger, n. 207 ad art. 712a CC et la réf. à l'arrêt publié in RNRF 2001, p. 56). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si une violation grave, mais isolée, peut justifier une exclusion (arrêt 5C.33/2002 précité consid. 3b ; Steinauer I, p. 409, no 1166a). Une partie de la doctrine se prononce pour cette possibilité, pour peu que la violation rende son auteur insupportable au reste de la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, n. 209 ad art. 712a CC; Strittmatter, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften: Mit- und Stockwerkeigentümergeinschaft, Kollektiv-, Kommandit- und einfache Gesellschaft, Erbgemeinschaft und Gemeinderschaft, thèse Zurich 2002, p. 42 ss ; contra apparemment Brunner/Wichtermann, avec réf. à la RVJ 2000 précitée consid. 5b ["Dieses Vorgehen war aber einmalig ..."]). Dès lors qu'il s'agit d'une mesure de dernier recours (ultima ratio ; cf. ATF 113 II 15 précité), les autres propriétaires d'étages doivent, dans le cadre de ce qui peut leur être imposé, d'abord essayer de trouver d'autres solutions au conflit, par exemple en demandant à l'administrateur ou à un professionnel (avocat, architecte, etc.) de jouer un rôle de médiateur (Wermelinger, n. 209a ad art. 712a CC; cf. ég. Brunner/Wichtermann, n. 18 ad art. 649b CC). 5.1.2 Sous l'angle procédural, l'article 649b al. 2 CC prescrit que, dans les cas où la communauté comprend plus de deux propriétaires d'étages, la décision d'ouvrir action en exclusion doit être prise, sauf convention contraire, à la majorité de tous les propriétaires, non compris le(s) défendeur(s) (Steinauer I, p. 409 s., nos 1168 s. ; Brunner/Wichtermann, n. 20 ad art. 649b CC). Une fois la décision de la communauté prise, il appartient au propriétaire d'étage lésé d'intenter action (Wermelinger, n. 215 ad art. 712a CC), à l'exclusion de la communauté en tant que telle (Meier-Hayoz/Rey, n. 22 ad art. 649b CC ; Strittmatter, op. cit., p. 93). Toutefois, un membre de la communauté des propriétaires d'étages, qui a lui-même grossièrement violé les règles

- 45 - juridiques et morales du rapport communautaire, ne peut pas faire valoir que l'on ne saurait exiger de lui la continuation de la communauté avec un autre membre qui a également violé les règles de la communauté (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1 ; Strittmatter, op. cit., p. 27). 5.2 Dans le cas particulier, les appelants partent de la prémisse erronée selon laquelle les appelés ont entrepris des travaux sans y avoir été préalablement autorisés par la communauté. Or, tel n'est pas le cas pour les motifs exposés par la cour de céans au considérant 2.11, auquel il convient de se référer. Il ne peut ainsi être reproché aux appelés

d'avoir manqué aux règles de la propriété par étages en ayant débuté les travaux de surélévation du toit, car ils avaient bien été habilités à le faire, en dépit du revêtement ultérieur de V\_\_\_\_\_. Par ailleurs, la commune a confirmé, dans son courrier du 22 juin 2009 (cf., supra, consid. 2.14), que les travaux initiés correspon- daient à ceux autorisés d'après l'autorisation de construire et les plans contresignés par V\_\_\_\_\_. Il n'apparaît ainsi pas que les appelés aient, en violation des droits des membres de la communauté, outrepassé les conditions posées par le permis de construire. Tout au plus pourrait-on faire grief aux appelés de ne pas avoir arrêté immédiatement les travaux à réception de l'ordonnance du juge du district de C\_\_\_\_\_ envoyée le 19 juin 2009, mais il a été circonscrit en fait que les premiers nommés avaient reçu l'assurance du magistrat, par téléphone, puis dans la décision statuant sur la requête en exécution, de pouvoir terminer les travaux de sécurisation nécessaires avant d'arrêter le chantier (cf., supra, consid. 2.14). Le comportement en question trouve donc une justification et ne dénote aucune volonté d'outrepasser les règles de la vie en communauté. Même dans l'hypothèse inverse, il ne s'agirait que d'un manquement ponctuel, dont la gravité serait insuffisante pour justifier, sous l'angle de la proportionnalité, l'exclusion des deux intéressés. C'est ici le lieu de rappeler que, sous un angle procédural, la décision prise à l'unanimité le 5 août 2009 par les appelants V\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ d'exclure les appelés de la communauté est nulle, pour les motifs déjà exposés au consid. 3.2.2, auquel il est renvoyé (cf. absence intentionnelle de convocation des appelés). Quant à la "liste de griefs" actualisée déposée par les appelants en instance d'appel, elle ne s'appuie sur aucun fait allégué régulièrement et en temps utile, si bien qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte (cf., supra, consid. 1.2.2.1). Enfin, et en tout état de cause, le propre comportement des trois appelants V\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ – la communauté en tant que telle ne disposant, pour sa part, pas de la qualité pour agir en exclusion à l'encontre d'un de ses membres (cf., supra, consid. 5.1.2) –, a été qualifié d'abusif et de contraire aux règles de la communauté (cf. absence volontaire de convocation des appelés aux assemblées générales), si bien que les intéressés ne peuvent se prévaloir de l'application de l'article 649b CC.

- 46 - Il suit de là que la première autorité est, à juste titre, parvenue à la conclusion que les conditions de l'exclusion de la communauté, au sens de l'article 649b CC, n'étaient pas réalisées. 6. Les appelants s'en prennent enfin aux prétentions reconventionnelles des appelés, telles qu'elles ont été partiellement admises en première instance (cf. appel, ch. 4.6, p. 48 ss). Selon eux, en tant qu'elle était fondée sur l'article 296 CPC/VS, la demande reconventionnelle était périmée, dans la mesure où les appelés n'ont pas ouvert action dans les jours qui ont suivi le dépôt des sûretés. Par ailleurs, ils reprochent à la juridiction inférieure de ne pas s'être attardée sur la condition de l'illicéité prévue par l'article 41 CO en tant que chef de responsabilité – le seul fait que la demande au fond ait échoué étant insuffisant –, d'avoir omis de s'assurer du lien de causalité entre le comportement reproché et le dommage, et enfin d'avoir faussement tenu celui-ci pour établi (appel, ch. 4.6, spéc. p. 49). De leur côté, les appelés, dans leur appel joint, font grief à la juge intimée de ne pas avoir donné droit à leurs conclusions reconventionnelles portant sur les travaux à refaire en raison de l'absence d'isolation (8576 fr. 85), de ne pas avoir tenu compte du dommage subi en raison de la perte de la subvention Minergie (17'760 fr.), du renchérissement du coût des travaux devant encore être exécutés (250 fr. par mois dès le 1er septembre 2009), du vieillissement prématuré du bâtiment (666 fr. 65 par mois dès le 1er septembre 2009) et, enfin, de la perte locative en relation avec le bail conclu avec L\_\_\_\_\_ Sàrl de 3500 fr. dès le 1er septembre 2009 jusqu'au 30 septembre 2010, puis de 2500 fr. dès le 1er octobre

2010, en lieu et place des 2500 fr. admis en première instance depuis le 1er janvier 2011 (cf. appel joint, ch. IV, p. 53 ss). 6.1 6.1.1 Aux termes de l'article 296 CPC/VS, l'instant répond du dommage consécutif à une mesure provisionnelle prise en raison d'une prétention qui s'avère infondée ou non exigible. Le juge peut réduire les dommages-intérêts ou ne pas en allouer si le demandeur prouve n'avoir commis aucune faute. Les articles 42 à 44 CO s'appliquent par analogie (al. 1). Le droit à des dommages-intérêts se prescrit par un an dès l'entrée en force du jugement concernant la prétention à l'origine de la mesure provisionnelle, respectivement dès l'expiration du délai fixé pour ouvrir action sur le fond lorsque celle-ci n'a pas été intentée (al. 2). Si une sûreté a été fournie, le juge fixe un délai pour ouvrir action en dommages-intérêts avec avis comminatoire de la libération de la sûreté en cas d'inexécution (al. 3). Le délai de prescription d'un an prévu par l'article 296 al. 2 CPC/VS s'appuie sur celui de l'article 60 CO, mais le point de départ pour son calcul est différent (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3e éd., 1997, n. 7 ad § 230 ZPO/ZH, ayant servi de source d'inspiration pour l'article 296 CPC/VS). Le délai peut être fixé par le juge des mesures provisionnelles ou par le juge du fond lors de la liquidation du procès fondant la prétention. La partie adverse dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles n'a naturellement pas besoin d'attendre la fixation de ce délai ; dans tous les cas, elle peut faire valoir ses prétentions en

- 47 - dommages-intérêts par la voie reconventionnelle dans le cadre du procès au fond, pour autant que l'évaluation du montant du dommage soit déjà possible (Frank/Sträuli/Messmer, n. 7 in fine ad § 230 ZPO/ZH et la réf. à l'arrêt publié in ZR 64, no 159). Sur le fond, la prétention en dommages-intérêts prévue par l'article 296 CPC/VS repose sur une responsabilité causale, en laissant la possibilité au défendeur d'apporter la preuve libératoire de l'absence de faute (Ducrot, Le droit privé judiciaire valaisan, Martigny 2000, p. 432 ; Frank/Sträuli/Messmer, n. 1 ad § 230 ZPO/ZH). Le simple fait que la demande a été rejetée ne permet pas d'établir l'illicéité : celle-ci ne peut être admise qu'en cas d'abus de droit manifeste notamment (Ducrot, loc. cit. ; Frank/Sträuli/Messmer, n. 3 ad § 230 ZPO/ZH). 6.1.2 Dans le cas particulier, le juge du district a, par décision rendue le 22 juillet 2009 – mais expédiée le 24 du même mois, soit pendant les fêtes judiciaires (du 15 juillet au 15 août ; cf. art. 95 let. c CPC/VS) –, admis la requête de mesures provisionnelles déposée par les appelants et fixé à ceux-ci un délai de dix jours pour, d'une part, ouvrir action sur le fond sous peine de caducité des mesures et, d'autre part, verser 30'000 fr. à titre de sûretés. Le 21 août 2009, les appelants se sont exécutés en déposant, d'une part, leur mémoire-demande et, d'autre part, les sûretés requises sous la forme d'une cédule hypothécaire au porteur remise en nantissement (C2 09 158, p. 123 ss et p. 131 [déclaration de nantissement]). Le titre hypothécaire en question a, consécutivement à une décision rendue sur pourvoi en nullité par le Tribunal cantonal le 30 juin 2009 (TCV C3 10 40 [p. 225 ss]), été considéré comme constituant une garantie suffisante pour les frais et dépens dans le cadre de la procédure au fond (cf. art. 265 al. 2 let. b CPC/VS), et a servi de ce fait à des qualités conformément à l'ordonnance du 6 septembre 2010 du juge de district (p. 382-384). Il est en revanche constant que ce magistrat, alors en charge de la procédure de mesures provisionnelles, n'a pas, à réception des sûretés le 21 août 2009, fixé aux intimés dans la cause provisionnelle un délai pour ouvrir action au fond. Cette omission est toutefois d'autant plus compréhensible que, le 21 août 2009, coïncide avec la date du dépôt par les instants du mémoire-demande, afin de valider les mesures provisionnelles, et que les intimés pouvaient faire valoir des prétentions en dommages-intérêts dans leur mémoire-réponse, à titre reconventionnel (cf. art. 130 al. 1 let. g CPC/VS), ce qu'ils ont

précisément fait. En outre, aucune des parties – pourtant assistées d'un mandataire professionnel – n'a réagi à l'absence de fixation, aux intimés dans le cadre de la procédure provisionnelle, d'un délai judiciaire pour agir au fond, à peine de libération des sûretés. Dans ce contexte, et en tenant également compte du fait que l'omission du tribunal de première instance n'était pas reconnaissable par la partie concernée, si bien qu'elle n'en a pas à pâtir en application du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst. féd. ; cf. ATF 135 III 374 ss), on ne peut considérer que la demande reconventionnelle des appelés est périmée. La critique des appelants sur ce point tombe donc à faux.

- 48 - Pour le surplus, comme les conditions d'application de l'article 296 CPC/VS se recoupent, sous réserve de celle de la faute, avec celles de l'article 41 CO, elles seront analysées ci-après (cf., infra, consid. 6.2). 6.2 La responsabilité – délictuelle ou extracontractuelle – instituée par l'article 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement quatre conditions, à savoir un acte illicite (1°), une faute de l'auteur (2°), un dommage (3°) et un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte fautif et le dommage (4° ; ATF 132 III 122 consid. 4.1 ; arrêts 4A\_594/2009 du 27 juillet 2010 consid. 3.2 ; 4C.77/2001 du 12 septembre 2001 consid. 2, non publié sur ce point aux ATF 127 III 496 mais paru in SJ 2002 I p. 9 ss ; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., 2012, n. 6 ad art. 41 CO). Le juge est parfaitement libre de contrôler la réalisation de ces conditions dans l'ordre qu'il estime opportun (arrêt 4A\_185/2007 du 20 septembre 2007 consid. 7). 6.2.1 Pour que le lésé puisse invoquer la responsabilité délictuelle (ou aquilienne), il faut, d'abord, que l'auteur du dommage ait agi de manière illicite (art. 41 al. 1 CO). La jurisprudence du Tribunal fédéral a consacré la théorie objective de l'illicéité. Dans cette conception, lorsqu'il est exclusivement question d'un dommage purement économique, l'illicéité doit résulter de la violation d'une norme de comportement ("Schutznorm") destinée à protéger le lésé dans les droits atteints par l'acte incriminé ("Verhaltensunrecht"). De telles normes peuvent résulter de l'ensemble de l'ordre juridique suisse, qu'il s'agisse du droit privé, administratif ou pénal ; peu importe qu'elles soient écrites ou non écrites, de droit fédéral ou de droit cantonal (sur tous ces points, cf. ATF 133 III 323 consid. 5.1 ; arrêt 4A\_653/2010 du 24 juin 2011 consid. 3.1 ; cf. ég. Chappuis, Quelques dommages dits irréparables, réflexions sur la théorie de la différence et la notion de patrimoine, in SJ 2010 II 165 ss, spéc. p. 176, nos 34 s.). D'une manière générale, si le dommage causé dans l'exercice d'un droit n'oblige pas à réparation, commet, en revanche, un acte illicite le plaideur qui adopte, au cours du procès, une attitude malveillante ou contraire aux règles de la bonne foi (ATF 117 II 394 consid. 4 in fine), en particulier celui qui viole consciemment son devoir de dire la vérité (Casanova, Die Haftung der Parteien für prozessuales Verhalten [cité ci-après: thèse], thèse Fribourg 1982, p. 121 ss). Peu importe que ce comportement tombe ou non sous le coup de la loi pénale (art. 306 CP ; Casanova, thèse, p. 131 ; arrêts 4C.77/2001 précité consid. 2a/aa ; 4A\_218/2012 du 24 juillet 2012 consid. 3.2). Lorsqu'une mesure de protection – ou conservatoire, par opposition aux mesures de réglementation comme celles existant en droit de la famille (sur ces distinctions, cf. Bohnet, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ss ad art. 262 CPC) – est révoquée ou infirmée par le jugement final, le rétablissement – fictif – de l'état antérieur peut être obtenu au moyen d'une action en dommages-intérêts, qui, en cas de succès, est garantie, dans la règle, par le dépôt d'une caution (ou sûretés). Il n'est pas nécessaire, pour cela, que la mesure conservatoire ordonnée ait été formellement annulée au préalable à la suite d'une demande de révision émanant de la partie qui s'était opposée en vain à cette mesure (cf. ATF 93 II 171 consid. 9 ; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4C.77/2001 précité consid.

3b/bb, publié sur ce point aux ATF 127 III 496).

- 49 - 6.2.2 La faute est définie comme un manquement de la volonté au devoir imposé par l'ordre juridique, et peut revêtir la forme d'une faute intentionnelle ou d'une négligence (Werro, n. 56 ad art. 41 CO ; cf. ég. Honsell, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, 3e éd., 2000, no 2-4 ad § 6, p. 63). A cet égard, le fait pour une personne d'exercer un droit de procédure ne peut en principe entraîner la responsabilité civile de son auteur que s'il a agi par dol ou négligence grave (ATF 112 II 32 consid. 2a). 6.2.3 Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit ; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat.

L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait que le juge doit trancher selon la règle de la vraisemblance prépondérante (sur cette notion, cf. ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; 132 III 715 consid. 3.1 ; 130 III 321 consid. 3.2). En pareil cas, l'allègement de la preuve se justifie par le fait que, en raison de la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée de celui qui en supporte le fardeau (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Pour fonder une responsabilité résultant d'un comportement abusif adopté en procédure, ce lien de causalité doit également être nécessairement établi (arrêt 4A\_218/2012 précité consid. 3.3 ; Casanova, thèse, p. 72 s.). Toujours sous l'angle du lien de causalité, il est dans l'ordre des choses qu'une autorité judiciaire, induite en erreur par une partie, rende des décisions fondées sur des prémisses erronées (arrêt 4C.77/2001 précité consid. 2d/bb et la réf.). 6.2.4 La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO ; ATF 87 II 290 consid. 4a) : consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable – ou la violation du contrat – ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; 132 III 359 consid. 4 ; 132 III 321 consid. 2.2.1 ; arrêt 4A\_282/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3, in SJ 2010 I p. 507 ; Chappuis, op. cit., p. 179, no 45). Le gain manqué consiste précisément en la non-augmentation de la fortune nette, et peut provenir d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (Werro, n. 12 ad art. 41 CO). Dans le domaine contractuel, plus particulièrement en matière de contrat d'entreprise, constitue par exemple un gain manqué la perte locative, consécutive à l'impossibilité de disposer de l'ouvrage durant une certaine période (arrêt 4C.297/2003 du 20 février 2004 consid. 2.2 ; cf. ég. Gauch, *Der Werkvertrag*, 5e éd., 2011, nos 1870 ss ; ATF 126 III 388 consid. 9c). A titre comparatif, jurisprudence et doctrine retiennent que le préjudice causé par l'opposition injustifiée à un projet de construction correspond à celui qui se produit entre le jour du dépôt de la demande d'autorisation de construire et celui du début des travaux (dommage intermédiaire ou "Verzögerungsschaden" ; RVJ 1984 225 consid. 5b ; Casanova, *La réparation du préjudice causé par l'opposition injustifiée à un projet de construction* [cité ci-après : *La réparation*], in DC 1986 p. 75 ss, spéc. p. 77) et

- 50 - comprend généralement les postes suivants : augmentation des coûts de construction, frais supplémentaires de capitaux (intérêts), perte de loyers, frais pour objet de remplacement, etc. (Lustenberger, *Missbräuchliche Einsprachen – Möglichkeiten und Grenzen der Sanktionierung*, in DC 2006, p. 36 ; Casanova, *La réparation*, loc. cit.). 6.2.5 Le moment déterminant pour le calcul du dommage est en principe celui du jugement de la

dernière instance cantonale auprès de laquelle des nouveaux faits peuvent encore être apportés et pris en compte (Werro, n. 14 ad art. 41 CO ; Chappuis, Le moment du dommage, Thèse Fribourg 2007 [cité ci-après: Chappuis, Thèse], p. 75 s., no 157 ; Ott/Tenchio-Kuzmic, Der massgebende Zeitpunkt der Schadenberechnung im Delikts- und Vertragsrecht, in RDS 1998 I p. 185 ss, spéc. p. 186 ; cf. ég. ATF 99 II 214 consid. 3a; arrêt 4A\_481/2009 du 26 janvier 2010 consid. 4.2.1). Le calcul du dommage au moment du jugement a pour conséquence qu'on ne doit en principe prendre en compte que le dommage "actuel" (Werro, n. 16 ad art. 41 CO), au sens de "contemporain" (Chappuis, Thèse, p. 74, no 154 ; [...] der Lage wie sie jetzt ist, cf. Brehm, Commentaire bernois, n. 70b ad art. 41 CO). Il est toutefois admis que l'on peut tenir compte, d'une manière générale, du dommage futur lorsque le montant du préjudice est insuffisamment déterminable au moment du jugement : l'article 42 al. 2 CO constitue alors la base légale qui permet la prise en compte du dommage futur (Oftinger/Stark, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Allgemeiner Teil, T. I, 5e éd., 1995, n. 31 ad § 6). Il est en effet dans la logique du système que le juge puisse statuer non seulement sur la part qui n'est pas déterminable du dommage actuel – pour des difficultés de preuve quant aux éléments du dommage par exemple (cf. perte sur le chiffre d'affaires notamment, cf. Oftinger/Stark, n. 13 ad § 2, et n. 31 ad § 6) –, mais également sur la partie qui ne peut être établie parce qu'elle dépend de faits qui surviendront postérieurement à la décision. Le dommage futur doit cependant être prévisible (Chappuis, Le moment de la fixation du dommage, in Werro [éd.], Le temps dans la responsabilité civile, Colloque du droit de la responsabilité civile 2005, 2007, p. 7 ; cf. ég. Werro, n. 18 ad art. 42 CO). Sauf le cas exceptionnel de l'article 46 al. 2 CO ("dommages-intérêts en cas de lésions corporelles"), qui autorise une révision du jugement, la décision judiciaire n'évoluera pas après son prononcé. Elle est définitive et immuable. Au contraire, les effets dommageables peuvent s'inscrire souvent dans la durée : ils se créent, évoluent, prennent fin ou perdurent (Chappuis, Thèse, p. 146, no 309). La décision d'indemnisation devra donc prendre en compte ce mouvement, qu'il soit intervenu entre l'acte dommageable et le jugement, qu'il soit encore en cours ou à venir. Elle devra ainsi déterminer quels effets elle accorde aux événements intervenus depuis le fait générateur de responsabilité (par exemple, l'évolution de la valeur du bien lésé ; cf. ATF 109 II 474 consid. 3) ou aux événements qui ne se produiront pas dans le futur, par exemple parce que le lésé ne pourra pas exécuter, ou n'exécuter qu'imparfaitement, des contrats qu'il avait conclus (Chappuis, Thèse, p. 146 s., no 310, et la réf. à l'arrêt 5C.117/2005 du 16 août 2005, in SJ 2006 I p. 397 ss). 6.3 En l'espèce, il a été circonscrit en fait que V\_\_\_\_\_ – auquel se sont associés ultérieurement X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ –, a, contrairement à la réalité, sciemment affirmé dans la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, puis dans le cadre du procès au fond, ne jamais avoir donné d'accord aux travaux de surélévation du toit dans son intégralité (cf., supra, consid. 2.11 et 2.12). Semblable

- 51 - comportement a été qualifié comme étant contraire à l'article 2 CC – tout comme à l'article 62 al. 1 CPC/VS imposant à toutes les personnes participant au procès de procéder "selon les règles de la bonne foi en vue de faciliter la recherche de la vérité" –, et mérite donc le qualificatif d'illicite. L'appelant V\_\_\_\_\_, auquel se sont ralliés X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, a agi dolosivement, revenant sur son engagement initial parce que les époux Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ n'ont ultérieurement pas voulu acquérir l'unité d'étage no xxx. La condition de la faute est donc remplie. Par ailleurs, force est d'admettre que le comportement incriminé a été la cause adéquate des dommages subséquents résultant directement des mesures provisionnelles fondées sur un état de fait erroné, dommages

consistant notamment en des pertes locatives (perte de gain). Enfin, dès lors que la mesure provisionnelle à la base des préjudices encourus par les appelés consiste en une mesure conservatoire, en ce sens qu'elle interdisait la poursuite des travaux jusqu'à droit connu sur l'action au fond, elle n'avait nul besoin de faire l'objet d'une demande de révision de la part des intéressés. Partant, les conditions d'exercice de l'action en dommages-intérêts sont donc réunies, tant au regard de l'article 41 CO que de l'article 296 CPC/VS. 6.3.1 Il convient à ce stade d'examiner plus en détail les postes des dommages invoqués par les appelés et demandeurs en reconvention. Pour ce qui est des pertes locatives, il a été circonscrit en fait (cf. supra, consid. 2.17) que, en raison d'incohérences concernant la taille des surfaces louées, il ne pouvait être tenu directement compte des données résultant des contrats venus à chef avec Q\_\_\_\_\_ SA (2000 fr. de loyer mensuel) et avec L\_\_\_\_\_ Sàrl (3500 fr. de loyer [1er contrat, pour 280 m<sup>2</sup> répartis au rez-de-chaussée et au 1er étage], sous déduction de 1000 fr. [loyer en vertu du 2nd contrat pour 80 m<sup>2</sup> uniquement au rez-de-chaussée], soit 2500 fr.), pour retenir, comme l'a opéré la juridiction inférieure, une perte locative mensuelle de 2000 fr. en relation avec la première société et de 2500 fr. en relation avec la seconde. Au contraire, il a été arrêté en fait qu'en raison de l'interruption induite – et donc illicite – des travaux depuis le mois de juin 2009, les appelés n'avaient pu remettre à bail les 185 m<sup>2</sup> situés au 1er étage (dont 50 m<sup>2</sup> pour la mezzanine) au prix de 150 fr. le m<sup>2</sup> / an. La perte locative, en lien de causalité avec le blocage des travaux obtenu indûment par les appelants V\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, se monte ainsi à 2312 fr. 50 par mois ([185 m<sup>2</sup> x 150 fr./m<sup>2</sup>] / 12 mois), et non à 2000 fr. et 2500 fr. par mois, comme retenu en première instance. Pour le surplus, il n'est pas disputé que les travaux interrompus en juin 2009 auraient dû, selon la planification de l'époque, être achevés au début septembre 2009, mois au cours duquel le contrat signé avec Q\_\_\_\_\_ Construction Sàrl aurait dû débiter, avec l'obligation correspondante de verser mensuellement le montant du loyer. Les appelés ont du reste conclu à ce que les appelants soient condamnés à leur verser les sommes dues à titre de perte locative le premier de chaque mois, la première fois le 1er septembre 2009, et ce "jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation". La première juge y a donné droit, intégrant dans son dispositif (cf. ch. 2) que les montants à titre de perte locative étaient dus "jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation approuvés (cf. date du procès-verbal de réception des travaux au

- 52 - sens des art. 157 ss de la norme SIA 118)". S'il est certes exact que la perte locative constitue un dommage qui se perpétue, de mois en mois, jusqu'à la finalisation des travaux, nécessairement postérieure à l'entrée en force du présent jugement si bien que l'on se trouve de ce point de vue en présence d'un dommage futur, la juridiction de 1ère instance ne pouvait fixer un terme à l'obligation de payer dépendant de la diligence, et donc du bon vouloir, des lésés. Il en va d'autant plus ainsi qu'au vu de la planification des travaux prévue en 2009 (de juin inclusivement [époque de l'interruption des travaux] à fin août, soit 3 mois), la durée prévisible des travaux à terminer résulte du dossier, est donc déterminable et doit à ce titre être prise en compte (cf., supra, consid. 6.2.5). En résumé, les appelants V\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ doivent être condamnés, solidairement entre eux (cf. art. 50 al. 1 CO), à payer aux appelés, créanciers communs du fait que l'acquisition comme copropriétaires des unités d'étages nosxxx et xxx visait à fournir des locaux à des sociétés (cf., supra, consid. 2.3 ; arrêt 4C.421/2006 du 4 avril 2007 consid. 7.2 et les réf.), 2312 fr. 50 par mois, avec effet au 1er septembre 2009 et intérêt compensatoire au taux de 5 % (cf. art. 73 al. 1 CO par analogie) dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'au début du 3ème mois inclusivement suivant l'entrée en force du présent jugement.

L'appel des défendeurs doit être partiellement accueilli, et le jugement de première instance réformé en conséquence. 6.3.2 Les appelés ont réclamé paiement mensuel, avec effet au 1er septembre 2009, de 916 fr. 65, dont 250 fr. en raison du coût lié au renchérissement des travaux et 666 fr. 65 pour la perte liée au vieillissement prématuré du bâtiment non achevé. Pour les motifs exposés aux considérant 2.19 et 2.20, auxquels il est renvoyé, les appelés, qui ont renoncé à la mise en œuvre de l'expertise initialement requise sur ces aspects qui ne constituent par ailleurs nullement des faits notoires dont le juge peut tenir compte sans allégations correspondantes (sur cette notion, cf. art. 66 al. 4 let. a CPC/VS et ATF 135 III 88 consid. 4.1), n'ont toutefois pas établi l'ampleur de ces postes du dommage (art. 8 CC). A juste titre, la juridiction inférieure a donc débouté les appelés de leurs conclusions correspondantes, ce qu'il y a lieu d'entériner en instance d'appel. 6.3.3 Enfin, les appelés ont conclu à la condamnation des appelants à leur verser 8576 fr. 85 (5040 fr. + 3536 fr. 85), supposés correspondre aux frais de réfection des plaques de plâtre qui, en raison de l'interruption des travaux, n'ont pas pu être isolées. Il a toutefois été arrêté en fait (cf., supra, consid. 2.21) que les appelés, qui ont renoncé à la mise en œuvre d'une expertise technique, n'ont prouvé ni l'existence du dommage invoqué ni son ampleur. Partant, les intéressés ont échoué à établir leurs prétentions, comme retenu à bon escient par la juge de première instance. Quant à la prétention relative au paiement de la subvention Minergie de 17'760 fr. – prétendument perdue du fait du non-achèvement des travaux dans les délais prévus –, elle se rapporte, pour mémoire, à une conclusions nouvelle, déclarée irrecevable pour les motifs énoncés au considérant 1.2.2.2, auquel il est renvoyé.

- 53 - 6.3.4 En résumé, les appelants se voient déboutés de toutes leurs propres conclusions principales, tandis que les prétentions reconventionnelles des appelés sont, par rapport au jugement de première instance, quelque peu réduites, en ce sens que V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ leur verseront, solidairement (cf. art. 50 al. 1 CO), le montant de 2312 fr. 50 par mois, avec effet au 1er septembre 2009 et intérêt compensatoire au taux de 5 % (cf. art. 73 al. 1 CO par analogie) dès le premier jour de chaque mois dès cette date, jusqu'au 3e mois inclusivement suivant l'entrée en force du présent jugement. 7. Les poursuites n'étant pas périmées (cf. art. 88 al. 2 LP), il convient en outre de donner droit à la conclusion des appelés tendant à lever définitivement, à concurrence des montants retenus au considérant 6.3 et échus au jour de l'entrée en force du présent jugement, les oppositions formées par les appelants aux commandements de payer nos xxx, xxx et xxx de l'office des poursuites du district de C \_\_\_\_\_ (pièces 71 à 73 [p. 505 ss]). Pour ce qui est des pertes locatives correspondant aux trois mensualités non encore échues à l'entrée en force du présent jugement, il incombera aux appelés d'introduire, le cas échéant, une nouvelle poursuite, à l'instar de ce qui prévaudrait pour des contributions d'entretien fixées dans un jugement de droit matrimonial (pour un exemple, cf. arrêt 5A\_419/2009 du 15 septembre 2009 consid. 7.3.1). Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées, dans la mesure de leur recevabilité. 8. Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens, soumis, s'agissant de leur montant, à la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les instances judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (cf. art. 46 LTar). Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'article 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC) ; en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 318 CPC). 8.1

8.1.1 Selon l'art. 106 al. 1 CPC – qui vaut tant en première qu'en seconde instance cantonale (cf. ATF 137 III 470 consid. 6.5.3 ; arrêt 5A\_496/2013 du 11 septembre 2013 consid. 4.4.1) –, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (1re phrase), soit le demandeur lorsque ses prétentions ont été rejetées (Tappy, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 12 et 20 ad art. 106 CPC). Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Par ailleurs, selon l'article 107 al. 1 CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation, pour tenir compte de circonstances particulières. La loi réserve une marge d'appréciation à l'autorité judiciaire, pour des considérations d'équité, lorsque dans un cas particulier, la condamnation de la partie succombante aux frais paraît inéquitable (ATF 139 III 33 consid. 4.2; Rüegg, in Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 1 ad art. 107 CPC). L'article 107 al. 1 let. a CPC envisage le cas où le

- 54 - demandeur – qui peut être aussi bien un demandeur principal qu'un demandeur reconventionnel – obtient gain de cause sur le principe, mais non sur le montant réclamé ; cette hypothèse est fortement inspirée de l'ancien § 64 al. 3 in fine ZPO/ZH ainsi que de l'article 252 al. 2 CPC/VS, de telle sorte qu'il devrait être possible de s'inspirer de la jurisprudence rendue à ce propos (Tappy, n. 9 et 12 ad art. 107 CPC). L'article 107 al. 1 let. b CPC, également calqué sur les dispositions cantonales qui précèdent, prévoit quant à lui le cas où une partie a intenté le procès de bonne foi, par quoi l'on entend que ladite partie avait des raisons dignes de foi d'agir (Tappy, n. 13 ad art. 107 CPC). Enfin, l'article 107 al. 1 let. f CPC prévoit une clause générale permettant de répartir les frais en équité si des circonstances particulières rendent une répartition des frais selon le gain du procès inéquitable (Tappy, n. 27 ad art. 107 CPC ; cf. ég. ATF 139 III 33 consid., 4.2). Quant aux dépens envisagés par l'article 105 al. 2 CPC, ils ne doivent être alloués que si l'ayant droit en a expressément réclamés (Tappy, n. 7 ad art. 105 CPC), la maxime de disposition prévalant en ce domaine (Mohs, in ZPO Kommentar, 2010, n. 2 ad art. 105 CPC). 8.1.2 Dans le cas particulier, le montant des frais et dépens de première instance n'a pas été spécifiquement contesté quant à leur montant. Dans ces circonstances, pour les motifs exposés dans le premier jugement (consid. 9, p. 48 s.), les frais de première instance, conformément aux dispositions applicables (art. 13, 16 al. 1 LTar) et tenant compte d'une valeur litigieuse de 370'000 fr. (cf., supra, consid. 1.1), sont fixés à 23'100 fr. (21'175 fr. [émolument de justice] + 25 fr. [huissier] + 550 fr. [indemnités témoins] + 1350 fr. [frais des mesures provisionnelles et des mesures d'exécution renvoyés à fin de cause, MON C2 09 158 et C2 09 176]). On l'a vu, les conclusions principales prises par les appelants et demandeurs ont été intégralement rejetées, tandis que les conclusions reconventionnelles formulées par les appelés et défendeurs se voient quelque peu réduites (2312 fr. 50 par mois) par rapport à celles allouées aux termes du jugement de première instance (4500 fr. [2000 fr. + 2500 fr.] par mois). Il n'en demeure pas moins que les appelés et défendeurs ont, dans le cadre de leur action reconventionnelle fondée sur les articles 296 CPC/VS et 41 ss CO, obtenu gain de cause sur le principe de la responsabilité de leur adverse partie, et ont agi de bonne foi, contrairement à celles-ci. Dans ces conditions, la cour de céans, en application de l'article 252 al. 2 CPC/VS – dont les principes ont été repris largement par l'article 107 al. 1 let. a et CPC –, met les frais de première instance solidairement à la charge des demandeurs V \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, à l'exclusion de la communauté, à laquelle appartiennent également les appelés (cf. Marchand, Chacun chez soi, facture pour tous, in Hotelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, Fondements

théoriques et questions pratiques, 2003, p. 145 ss, spéc. p. 154). Les trois prénommés rembourseront aux appelés, solidairement entre eux, les avances de frais effectuées à concurrence de 11'600 francs. Supportant leurs propres frais d'intervention en première instance, V \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ verseront en outre, solidairement entre eux, aux époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, créanciers communs, une indemnité de 18'000 fr. à titre de dépens réduits pour la procédure de première instance (jugement entrepris, consid. 9d, p. 49 s. ; réduction de 5000 fr., par rapport à

- 55 - l'indemnité fixée dans le jugement entrepris pour tenir compte de l'admission, partielle seulement, de l'action reconventionnelle). 8.2 8.2.1 Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté relativement conséquent de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 15'800 fr. (9500 fr. [appel principal] + 6300 fr. [appel joint] ; art. 16 et 19 LTar). Compte tenu du sort réservé à l'appel, très partiellement admis (cf. réduction des prétentions reconventionnelles) ainsi qu'à l'appel joint, rejeté dans la mesure de sa recevabilité, et pour les autres motifs énoncés au consid. 8.1.2, il se justifie de répartir les frais de seconde instance entre, d'une part, les appelants principaux V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à concurrence de 9500 fr., et, d'autre part, des appelés, solidairement entre eux, à raison de 6300 francs. 8.2.2 En appel, tant les appelants que les appelés – dont les conseils respectifs ont exercé une activité largement similaire en rédigeant, pour les premiers nommés, une écriture d'appel ainsi qu'une réponse à l'appel joint pages et, pour les seconds nommés, une écriture de réponse et d'appel joint – ont conclu à l'allocation de dépens. Vu le sort des appels interjetés, chaque partie garde la charge de ses propres frais et dépens.

## **E. 9**

juin 2004 consid. 3.1.1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.