

# **VS\_GERICHTE C1 14 50 vom 24. September 2015**

VS Kantonsgericht, 2015-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 14 50](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_14_50)

FR: VS\_GERICHTE C1 14 50 du 24 septembre 2015

IT: VS\_GERICHTE C1 14 50 del 24 settembre 2015

## **Regeste**

C1 14 50 JUGEMENT DU 24 SEPTEMBRE 2015 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges; Laure Ebener, greffière; en la cause X\_\_\_\_\_, appelant et demandeur, représenté par Me M\_\_\_\_\_ contre Y\_\_\_\_\_, appelé et défendeur, représenté par Me N\_\_\_\_\_ (action négatoire; article 641 CC) recours contre le jugement du Tribunal du district de O\_\_\_\_\_ du 9 janvier 2014

## **Erwägungen**

### **E. 3**

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

#### **E. 3.1.1**

La jurisprudence a déduit de l'article 29 al. 2 Cst. féd., qui garantit le droit d'être entendu, le devoir pour l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. En procédure civile, l'article 53 al. 1 CPC reproduit cette garantie constitutionnelle; le contenu d'une décision judiciaire relève cependant, dans la systématique du CPC, de l'article 238 CPC (arrêt 4A\_527/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.6, non publié aux ATF 138 III 213; Oberhammer, n. 9 ad art. 53 CPC). Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 439 consid. 3.3). Le juge n'a cependant pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3; arrêt 4A\_527/2011 précité consid. 2.6).

#### **E. 3.1.2**

Comme le droit à une décision motivée participe de la nature formelle du droit d'être entendu (ATF 104 Ia 201 consid. 5g), ce moyen doit être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 consid. 1) et avec plein pouvoir (ATF 121 I 54 consid. 2a; arrêt 5D\_211/2011 du 30 mars 2012 consid. 4.1, non publié aux ATF 138 III 378). Il ne doit pas être confondu avec l'examen du caractère correct de la motivation, qui relève du fond (arrêt 5A\_850/2011 du 29 février 2012 consid. 4.1; cf. ég. ATF 114 Ia 233 consid. 2d; 130 II 530 consid. 4.3).

### **E. 3.2**

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

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

### **E. 4**

L'appelant et demandeur reproche ensuite à l'autorité de première instance d'avoir écarté à tort ses prétentions fondées sur l'action négatoire (appel, ch. III.b/ii), en considérant que les documents figurant au registre foncier ne permettaient pas de déduire l'existence d'une propriété par étages verticale, et que, en tout état de cause, une simple visite des lieux permettait de constater d'emblée la superposition d'étages entre les deux chalets, de sorte que l'acquéreur du chalet no 4 ne pouvait prétendre de bonne foi (cf. ATF 137 III 153 consid. 4.1.3) que les locaux litigieux devaient être rattachés à ses parties privatives (jugement entrepris, consid. 3c, p. 11 s.).

#### **E. 4.1.1**

La propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier (art. 712d al. 1 CC); elle prend naissance même si toutes les parts d'étages sont détenues par un seul propriétaire. Par conséquent, il est possible d'édicter un règlement de copropriété qui aura une portée juridique renforcée pour les acquéreurs ultérieurs (cf. art. 649a al. 1 CC; Wermelinger, La propriété par étages, 3e éd., 2015, n. 124c ad art. 712d CC), en ce sens qu'il leur sera opposable de par la loi, indépendamment de toute opération au registre foncier, et même si les intéressés n'ont aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 Ia 106 consid. 4b; arrêts 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 6.1; 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1).

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

##### **E. 4.1.1.1**

Les unités d'étages peuvent être des étages ou parties d'étage d'un seul bâtiment situé sur un fonds (propriété par étages horizontale). Il peut cependant également s'agir de bâtiments distincts (villas) sis sur le bien-fonds en copropriété (propriété par étages verticale) : chaque propriétaire d'étage occupe alors un bâtiment, sans le partager avec aucun autre propriétaire d'étage; il bénéficie souvent d'un droit d'usage particulier sur une portion de terrain (Wermelinger, n. 200b ad art. 712b CC). Une combinaison des deux possibilités peut être réalisée lorsqu'il y a, sur une même parcelle, plusieurs bâtiments comportant plusieurs logements (Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1128b, p. 395; cf. ég. Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, n. 35 ss ad art. 712a CC, qui citent également le cas des maisons en terrasses). Les exigences quant aux délimitations des parties d'étage étaient précisées – sous l'empire de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (aORF; RS 211.432.1) applicable à la présente cause pendant depuis le 28 août 2009 (cf. art. 18 al. 2 et 3 Tit. final CC) – à l'article 33b al. 1 de cette norme. A teneur de celle-ci, l'acte constitutif doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages. Si la délimitation et la composition des unités d'étages manquent de clarté, le conservateur du registre foncier doit exiger la production d'un plan de répartition signé par tous les propriétaires d'étages (art. 33b al. 2 aORF). Un tel plan est obligatoire lorsque la propriété par étages est constituée avant la construction du bâtiment (art. 33c al. 1 aORF; ATF 132 III 9 consid. 3.2.1). Le plan de répartition consiste en une représentation graphique et géométrique de la répartition des locaux au sein de la propriété par étages; il comprend en général plusieurs documents, par exemple un plan par niveau du bâtiment, et peut aussi comprendre des coupes (ATF 132 III 9 consid. 3.2.3; Meier-Hayoz/Rey, n. 53 ad art. 712d CC; Nef, Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, in RNR 2001 p. 1 ss, spéc. p. 5). Lorsque la propriété par étages est constituée et le plan de répartition produit avant l'achèvement du bâtiment, celui-là ne représente pas une construction déjà réalisée. En cours de réalisation, de multiples modifications peuvent encore intervenir

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

l'occasion de son 100e anniversaire, 2006, p. 211 ss, spéc. p. 226 s. et la réf. à l'ATF 118 II 291 consid. 3b; cf. ég. Wermelinger, n. 81 ad art. 712d CC). Suivant l'ampleur de la modification, les millièmes doivent être revus. Toutes les modifications apportées au bâtiment ne justifient toutefois pas automatiquement une modification de la valeur des parts attribuées aux différentes unités : une augmentation du volume ou de la surface ne conduit à une augmentation de la valeur de la part que si les autres propriétaires d'étages subissent un préjudice à la suite de cette augmentation, ou si les surfaces ont été un facteur décisif (cf., infra, consid. 4.1.1.2) dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées (ATF 127 III 142 consid. 2; arrêt 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 5.1; Meier-Hayoz/Rey, n. 28 ad art. 712e CC).

#### **E. 4.1.1.2**

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

- 23 - droit de propriété revenant au propriétaire concerné; elle exprime l'ampleur de la position juridique de chaque propriétaire d'étage vis-à-vis de l'immeuble en propriété par étages (ATF 132 III 9 consid. 3.2.2; 127 III 142 consid. 2a). La part d'étage, en revanche, est un droit (de copropriété) sur un objet (immeuble de base) et ne saurait être réduit à un simple chiffre (Wermelinger, n. 10 ad art. 712e CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 6 ad art. 712e CC et les réf.). La loi ne détermine pas comment les quotes-parts doivent être fixées et quels sont les facteurs à observer (ATF 116 II 55 consid. 5b; Wermelinger, n. 23 ad art. 712e CC). En pratique, plusieurs méthodes de calcul ont été conçues, sans que l'une d'entre elles ne puisse prétendre à s'appliquer de manière exclusive. Ainsi, les quotes-parts peuvent être déterminées tantôt sur la base des surfaces ou volumes des locaux – soit les critères quantitatifs les plus naturels et objectifs (Weber, *Die Stockwerkeigentümergeinschaft*, thèse Zurich 1979, p. 148) –, tantôt sur la base d'autres facteurs, tels la situation des locaux, leur accessibilité, leur orientation, pour l'appréciation desquels il n'existe pas de critères objectifs (arrêt 4A\_35/2008 du 13 juin 2008 consid. 4.3, résumant l'ATF 116 II 55 consid. 5c; Wermelinger, n. 23, 33, 35 ss, 38 ss ad art. 712e CC). Si l'existence d'un droit d'usage particulier sur une partie commune (par ex., une partie du bien-fonds [jardin, terrasse, etc.]) conféré à un propriétaire d'étage par le règlement d'administration peut influencer la valeur vénale de la part d'étage concernée (Mooser, *Les actes de disposition*, in Hottelier/Foëx [éd.], *La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques*, 2003, p. 101 ss, spéc. p. 140), la doctrine n'est pas unanime quant à la prise en compte systématique de ce critère dans le calcul de l'importance respective des quotes-parts (pour : Rey/Maetzke, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3e éd., 2009, no 148; Weber, op. cit., p. 149; plus réservé : Wermelinger, n. 49-50 ad art. 712e CC, qui souligne notamment que, comme le droit d'usage particulier peut être cédé par son titulaire à un tiers, une modification des quotes-parts pourrait s'avérer nécessaire au gré des actes de disposition dudit droit d'usage).

#### **E. 4.1.2.1**

Selon la jurisprudence fédérale et la doctrine dominante, le plan de répartition est dépourvu de portée juridique, technique ou cadastrale. Il constitue un moyen complémentaire, qui servira d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée, notamment en permettant de localiser les différentes unités d'étages au sein du bâtiment et de délimiter les parties communes des parties exclusives (Wermelinger, n. 65 et 71 ad art.

712d CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 52 ad art. 712d CC). Il s'agit ainsi d'un instrument qui, sans participer à la foi publique du registre foncier et sans être un titre public au sens de l'article 9 CC, est destiné à

- 24 - préciser en particulier l'étendue et les limites des parties exclusives de chaque propriétaire d'étage (ATF 132 III 9 consid. 3.3; Nef, op. cit., p. 4 et 5; Wermelinger, n. 65, 70 et 71 ad art. 712d CC). L'acquéreur d'une part d'étage n'est dès lors pas protégé dans sa croyance à l'exactitude des limites figurant sur le plan de répartition, même si celui-ci a été visé par une autorité (Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1151b, p. 402; cf. ég. arrêt 5A\_851/2010 du 17 mars 2011 consid. 4.1; Bianchi, op. cit., p. 215).

#### **E. 4.1.2.2**

D'une manière générale, celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 CC). La bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC). Les inscriptions figurant au registre foncier sont en outre réputées exactes (aspect positif de la foi publique) et complètes (aspect négatif de la foi publique; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.1, 153 consid. 4.1.1). La protection de la bonne foi n'est toutefois pas absolue; alors même qu'il est en réalité de bonne foi, l'acquéreur ne peut pas invoquer la protection légale qui y est attachée s'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2). Il s'ensuit que, lorsque l'acquéreur a connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude du registre foncier, il doit s'enquérir plus avant (ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2). La mesure de cette vigilance particulière constitue une question de droit, soumise au pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; cf. ATF 137 III 145 consid. 3.3.2, 153 consid. 4.1.2). L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds ("natürliche Publizität") peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 153 consid. 4.1.3). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi – sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques – les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; Liver, Commentaire zurichois, n. 31, 33 et 55 ad art. 738 CC). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits : il suffit qu'il eût pu

- 25 - et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3; arrêts 5A\_431/2011 du 2 novembre 2011 consid. 4.2.3 [rectification du registre foncier]; 5C.71/2006 du 19 juillet 2006 consid. 2.3, in RNR 2007, p. 467 ss; Piotet, Le contenu d'une servitude, sa modification conventionnelle et la protection de la bonne foi, in RNR 2000, p. 288).

#### **E. 4.1.3.1**

Le propriétaire d'étage est, comme tout propriétaire foncier, au bénéfice de certains moyens de défense contre les personnes qui troublent ses droits; pour ses parties exclusives, il dispose ainsi, à l'encontre aussi bien des tiers que des autres propriétaires d'étages, des

mêmes actions qu'un propriétaire foncier ordinaire; il peut notamment faire valoir les actions de l'article 641 CC et en particulier exercer l'action dite négatoire ("actio negatoria") en vue d'interdire un trouble porté à sa propriété (ATF 132 III 9 consid. 3.6; arrêt 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2; Wermelinger, n. 191, 193 et 199 ad art. 712a CC; Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1233-1234, p. 435 s.; Meier-Hayoz/Rey, n. 124 ad art. 712a CC). Il peut arriver, lors de l'entrée en jouissance d'un bâtiment, qu'un propriétaire d'étage prenne possession d'un espace qui n'entre pas dans ses parties exclusives selon l'acte constitutif, tel que précisé par le plan de répartition. Le propriétaire d'étage qui, au regard de ces documents, peut établir que l'espace en question est compris dans son droit exclusif peut alors exercer, contre celui qui l'occupe sans droit, l'action en revendication, respectivement – selon la nature du trouble – l'action négatoire de l'article 641 al. 2 CC (ATF 132 III 9 consid. 3.6; Nef, op. cit., p. 15). Dans le cadre de cette action, le fardeau de la preuve (art. 8 CC) concernant la propriété et les circonstances à la base du trouble apporté à celle-ci appartient au demandeur (arrêt 5A\_851/2010 du 17 mars 2011 consid. 4.3 et la réf.).

#### **E. 4.1.3.2**

On l'a vu, l'acquéreur d'une part d'étage n'est pas protégé dans sa croyance à l'exactitude figurant sur le plan de répartition (cf., supra, consid. 4.1.2.1). Cela ne signifie pas pour autant qu'une différence entre le plan de répartition et la réalité soit dépourvue d'effets juridiques entre l'acquéreur et l'aliénateur d'une part d'étage. Cette question relève toutefois du contrat conclu entre les parties et non d'un éventuel effet réel attribué au plan de répartition (Wermelinger, n. 71 ad art. 712d CC). En particulier, si l'aliénateur a garanti l'exactitude du plan de répartition, l'acquéreur dispose à son encontre des prétentions découlant de la garantie pour les défauts (cf. art. 219 CO; arrêt 4A\_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4.3, in RNR 2009, p. 243 ss; Steinauer, Les droits réels, T. I, no 1151b in fine, p. 402; Wermelinger, n. 73 ad art. 712d CC;

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

#### **E. 4.2.1**

En l'espèce, il est constant que la propriété par étages a été constituée par acte du 20 mars 1979, après réunion des trois parcelles appartenant au même propriétaire (H\_\_\_\_\_), et quatre unités d'étages ont été créées, chacune d'elles devant donner droit exclusif sur un chalet à ériger. L'acte précisait que la mention du non-achèvement des travaux serait faite au registre foncier, conformément à l'exigence de l'article 33b aORF. Le règlement d'administration et d'utilisation se contentait d'indiquer, à son article 28, que "[c]haque propriétaire bénéficie[rait] de l'usage exclusif de la portion de terrain qui sera affectée à son chalet", sans décrire plus précisément en quoi ladite portion consistait. Quant au "croquis d'étage" au 1:1000e joint à l'acte, il représentait sommairement l'emplacement des quatre chalets destinés à être construits, sans permettre de déduire l'existence d'une ligne de démarcation claire et continue entre les chalets nos 4 et 5 (cf., supra, consid. 2.6.5.2). Le règlement d'administration et d'utilisation a été modifié par acte authentique du 19 avril 1982, inscrit au registre foncier sous PJ no xxx9, alors que l'architecte D\_\_\_\_\_ était devenu le propriétaire de l'ensemble des unités d'étages (cf., supra, consid. 2.2). Le nouveau règlement précisait en substance que la construction des bâtiments était achevée

(cf. art. 33b aORF), que la mention correspondante serait faite au registre foncier, et – surtout – que la répartition des locaux et l'affectation d'une portion du terrain à l'usage exclusif de chacune des unités d'étages étaient précisées au moyen d'un nouveau plan de situation au 1:1000e en couleur. Compte tenu du positionnement quelque peu différent des chalets par rapport à ce qui avait été prévu lors de la constitution de la propriété par étages, l'établissement d'un nouveau plan, signé par l'unique propriétaire de l'époque et destiné à être déposé au registre foncier, s'imposait (cf., supra, consid. 4.1.1.1). Si, avec le premier juge et l'expert E\_\_\_\_\_, il faut convenir que ce nouveau plan, pas plus que le premier versé au registre foncier, ne permettait de définir avec certitude la propriété par étages comme étant de type vertical, horizontal, voire combiné, il a été circonscrit en fait qu'un certain nombre d'indices plaidaient en défaveur de l'existence d'une propriété par étages verticale, sans superposition d'étages (cf., supra, consid. 2.6.5.2). Au contraire, la lecture de l'article 33 du règlement d'administration et d'utilisation, dans sa nouvelle teneur depuis 1982, conforte l'idée d'une superposition d'étages entre les

- 27 - unités d'étages nos xxx1 (chalet no 4, 217/1000es) et xxx2 (chalet no 5, 350/1000es), qui ne constituent au demeurant pas des bâtiments jumeaux supposés bénéficier d'une superficie identique, ce dernier critère revêtant une certaine importance lors de la répartition des millièmes entre les différentes unités d'étages (cf., supra, consid. 4.1.1.2 et consid. 2.6.4 [expertise E\_\_\_\_\_]). En effet, bien qu'étant située sous l'emprise du terrain où a été érigé le chalet no 4, la cave à laquelle fait référence l'article 33 du règlement a été rattachée au chalet no 5 et n'est accessible que depuis ce dernier : en d'autres termes, ce local constitue bien une partie privative de l'unité d'étage no xxx2 (sur les critères de délimitation entre parties privatives et communes, cf. Wermelinger, n. 32 ss ad art. 712b CC). Il n'est pas possible d'en conclure, comme le fait l'appelant et demandeur (cf. appel, ch. III.a/ii), que cette réglementation spécifique démontrerait le caractère exceptionnel de l'attribution de ce local à l'unité d'étage no xxx2 en tant que "rupture de la verticalité" pour reprendre l'expression de l'intéressé (all. 54) et du premier magistrat (jugement, consid. 1d, p. 6). Sachant que les conduites – ou vannes comme en l'occurrence – sont nécessairement communes tant qu'elles concernent plusieurs unités d'étages (cf. Wermelinger, n. 91 et 194 ad art. 712b CC; Meier- Hayoz/Rey, n. 36 ad art. 712b CC), il était logique que le règlement aménage expressément un droit d'accès auxdites vannes en faveur du propriétaire de l'unité d'étage no xxx1. On ne peut donc déduire du silence du règlement quant au sort des autres locaux revendiqués par l'appelant et demandeur (cf. studio et autres locaux au rez, respectivement rez inférieur [cf., supra, consid. 2.6.4]) qu'il était manifeste que ceux-ci étaient intégrés à l'unité d'étage no xxx1. Ce raisonnement peut d'autant moins être suivi que les locaux en question ne sont précisément pas accessibles depuis le chalet no 4, comme l'a concédé lui-même l'appelant et demandeur (cf., supra, consid. 2.6.2). C'est dire que les documents figurant au registre foncier (acte constitutif, règlement d'administration, plans de situation) à l'époque où l'appelant et demandeur s'est porté acquéreur de l'unité d'étage no xxx1, le 5 août 2005 (cf., supra, consid. 2.3), ne permettent nullement d'étayer la thèse selon laquelle celle-ci était de type vertical, et qu'il pouvait donc s'attendre à ce que tous les locaux situés en dessous de ce qu'il qualifie de mur "mitoyen" entre son chalet et le no 5 se voient rattachés à son unité d'étage.

#### **E. 4.2.2**

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

de locaux situés en dessous de son appartement,

- 28 - auxquels il n'avait pas accès (cf., supra, consid. 2.6.2). Avec la juridiction précédente (cf. jugement, consid. 3c, p. 11 s.), il faut convenir que l'appelant et demandeur ne pouvait ignorer de bonne foi la présence de ces locaux, en dépit du caractère imprécis des plans figurant au registre foncier, qui ne comprennent aucun plan de coupe. En effet, un acquéreur, un tant soit peu diligent, pouvait réaliser aisément lors d'une visite du chalet no 4 et de ses abords que celui-ci, vu de face, comprenait trois étages (1er, 2e étage et combles) alors que la vue arrière (depuis le nord) laissait apparaître deux autres étages semi-enterrés et comportant des fenêtres (i.e. rez et rez inférieur) et auxquels il n'avait pas d'accès depuis l'intérieur du bâtiment (cf. p. 69 et 388 et plan schématique, p. 403; supra, consid. 2.6.4). Cette situation ne pouvait qu'interpeller un acquéreur faisant preuve de l'attention nécessaire, qui aurait dû alors se renseigner plus avant sur les raisons pour lesquelles les locaux en question, bien qu'étant situés sous son unité d'étage, n'étaient pas rattachés à celle-ci. Aussi est-ce à juste titre que l'autorité de première instance s'est appuyée sur la jurisprudence publiée aux ATF 137 III 145, applicable aux cas dans lesquels la situation réelle d'un bien immobilier est de nature à faire naître des doutes quant à l'exactitude des inscriptions au registre foncier.

#### **E. 4.2.3**

Pour le surplus, dès lors que l'appelant et demandeur a intenté une action réelle contre le propriétaire de l'unité d'étage voisine no xxx2, lequel n'était nullement partie à l'acte de vente du 5 août 2005, il ne peut tirer aucun argument de la prétendue divergence existant entre les plans figurant au registre foncier et ceux fournis par l'agence immobilière (cf. all. 42 ss [contestés] et, supra, consid. 4.1.3.2).

#### **E. 4.2.4**

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

#### **E. 5**

Il suit de ce qui précède que l'appel s'avère mal fondé en tous points et ne peut être que rejeté, étant ici rappelé que la conclusion sur le fond no 3 – non chiffrée – a pour sa part été déclarée irrecevable (cf., supra, consid. 1.2.2). Le verdict de première instance doit par conséquent être confirmé.

#### **E. 6**

pages, ainsi que des autres critères susmentionnés (cf. ég. art. 29 al. 2 LTar) – une indemnité de 3500 fr. à titre de dépens, honoraires, TVA et débours compris (soit 20'000 fr. pour l'ensemble de la procédure [16'500 fr. + 3500 fr.]).

#### **E. 6.1**

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

- 29 - instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 13 et 16 LTar : de 9000 fr. à 35'000 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 200'001 fr. et 500'000 fr.) à

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

## **E. 6.2**

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

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