

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_98/2014

Arrêt du 15 mai 2014

Ile Cour de droit civil

Composition
MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Schöbi et Bovey.
Greffière: Mme Achtari

Participants à la procédure

1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
3. C.X. _____,
4. D.X. _____,
5. E.X. _____,

tous représentés par Me Vincent Hertig, avocat,
recourants,

contre

F. _____, G. _____ et H.Y. _____,
tous représentés par Me Christophe de Kalbermatten, avocat,
intimés.

Objet
action négatoire et en inscription,

recours contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais du 17 décembre 2013.

Faits:

A.

A.a. L'immeuble n° xxx de la commune de I. _____ est soumis depuis 1999 au régime de la propriété par étages (résidence " ... "). Quatre unités d'étage (PPE) ont été constituées. C.X. _____, D.X. _____ et E.X. _____, enfants de J.X. _____, ont été inscrits au registre foncier en qualité de copropriétaires de la PPE n° 1 (440/1000èmes; droit exclusif sur le local ascenseur et l'appartement en duplex n° 6 au 3ème étage et dans les combles) à raison d'un tiers chacun, le 19 février 2001; F. _____, G. _____ et H.Y. _____, enfants de K.Y. _____, en qualité de copropriétaires de la PPE n° 2 (189/1000èmes; droit exclusif sur l'appartement n° 7 au rez-de-chaussée et la cave n° 3) à raison d'un tiers chacun, le 9 juillet 2003; A.A. _____, en qualité de propriétaire de la PPE n° 3 (176/1000èmes; droit exclusif sur l'appartement n° 8 au 1er étage et la cave n° 4), le 15 décembre 2003; et B.A. _____, en qualité de propriétaire de la PPE n° 4 (195/1000èmes; droit exclusif sur l'appartement n° 9 au 2ème étage et la cave n° 5), le 12 novembre 2003.

A.b. En 2001, J.X. _____ a fait construire sur la parcelle de base (partie commune) un local fitness enterré, avec une piscine. A la même époque, alors que ses enfants n'étaient pas encore inscrits en qualité de copropriétaires de la PPE n° 2, K.Y. _____ a fait agrandir l'appartement n° 7 situé au rez-de-chaussée. Le 3 janvier 2002, les intéressés ont signé un plan de situation sur lequel figure une surface correspondant en grande partie à celle de l'extension de dit appartement, avec la mention " droit de construire ". Lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003, les propriétaires

d'étages sont convenus de certaines modifications du règlement d'utilisation et d'administration de la propriété par étages, ainsi que des millièmes en raison notamment de l'augmentation de la surface de la PPE n° 2, laquelle devait faire l'objet d'un acte authentique. Dans son procès-verbal de cette assemblée générale, l'administrateur de la copropriété par étages a indiqué que, malgré plus de trois heures de discussions, " les copropriétaires n'[avaient] pas trouvé ensemble et avant cette assemblée toutes les solutions découlant de la modification de la PPE ". Lors de l'assemblée générale du 27 décembre 2003 à laquelle tous les propriétaires d'étages ont participé, ceux-ci ont " approuvé " le contenu dudit procès-verbal et ont pris acte " des modifications des millièmes (...) ". En rapport avec cette modification, l'administrateur a informé les propriétaires d'étages qu'" une nouvelle répartition devrai[it] être faite si l'immeuble est agrandi comme il en est question ces temps ". Les décisions, prises à l'unanimité des propriétaires d'étages lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003, ont été reproduites dans un " acte de modification de PPE ", instrumenté le 9 mars 2004. Ledit acte n'a pas été présenté pour enregistrement au registre foncier immédiatement après son instrumentation, le notaire ayant notamment dû attendre que le service juridique des registres fonciers et de la géomatique autorise, le 16 juin 2008, la famille Y._____ à acquérir une surface complémentaire de 103,6 m², par agrandissement de " leur logement par une emprise sur la parcelle de base ". En raison de l'opposition des autres copropriétaires à l'extension réalisée par la famille Y._____, le notaire a toutefois informé cette dernière, le 2 octobre 2008, qu'il se contenterait de demander l'enregistrement avec la mention " acte sans suite ".

A.c. Le 22 octobre 2004, agissant au nom de la " PPE ... ", la société L._____ SA a déposé une demande d'autorisation de construire auprès de la commune de I._____ portant sur une transformation et un agrandissement de l'immeuble sis sur la parcelle n° xxx. Par décision du 22 janvier 2007, le conseil municipal de la commune de I._____ a octroyé l'autorisation de construire sollicitée.

L'agrandissement autorisé - en faveur des PPE n° 3, 1 et 4 - comporte plusieurs étages qui se superposent à l'extension de l'appartement n° 7 sis au rez-de-chaussée de l'immeuble (PPE n° 2). Selon l'architecte en charge de l'élaboration des plans de l'agrandissement, l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée n'avait pas été prévue pour supporter, au-dessus, une construction de plusieurs étages. Il était ainsi nécessaire, selon cet architecte, d'intervenir dans la PPE n° 2 afin d'y implanter deux ou trois piliers de soutènement (" colonnes ").

A.d. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 février 2008, tous les propriétaires d'étage, à l'exception des copropriétaires de la PPE n° 2, ont accepté " la réalisation d'un agrandissement de l'immeuble côté sud-est " en faveur des PPE n° 3, 1 et 4.

A.e. A la mi-septembre 2008, les travaux d'agrandissement ont débuté. Sur intervention des copropriétaires de la PPE n° 2, le 29 septembre 2008, le juge de district a donné l'ordre immédiat de suspendre leur exécution. Une partie du terrassement avait déjà été effectuée, des dalles de pierre avaient été sciées; une structure en béton et des pierres sont demeurées à proximité immédiate de l'extension de l'appartement n° 7. L'état des lieux antérieur au début des travaux n'a pas été rétabli.

A.f. Après avoir requis et obtenu, le 5 mars 2009, le prononcé de mesures provisionnelles, K.Y._____, agissant en qualité de représentant légal de ses enfants mineurs F._____, G._____ et H.Y._____, a déposé, le 17 avril 2009, une demande devant le Tribunal de l'Entremont contre A.A._____ et B.A._____, C.X._____, D.X._____ et E.X._____, concluant, sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, à ce qu'il leur soit ordonné de cesser les travaux en cours sur les parties communes de l'immeuble n° xxx de la commune de I._____ et de remettre les lieux dans leur état antérieur. K.Y._____ a également conclu à ce qu'ordre soit donné au conservateur du registre foncier de Martigny de procéder à l'inscription de l'acte de modification de PPE instrumenté le 9 mars 2004.

A.g. Devant le premier juge, K.Y._____ a déclaré qu'il n'avait pas donné son agrément à la réalisation des travaux d'extension litigieux. Il a expliqué qu'il était " d'accord avec le principe mais pour autant que les modalités ne pénalisent pas [s]on bien ". Il entendait participer " à une véritable promotion ", dans laquelle il souhaitait être directement impliqué.

A.h. Par jugement du 28 septembre 2011, expédié le 16 août 2012, le Juge du district de l'Entremont a fait droit à la demande. Il a ainsi condamné A.A._____ et B.A._____, C.X._____, D.X._____ et E.X._____ à cesser les travaux débutés en septembre 2008 sur l'immeuble n°

xxx de la commune de I._____ et à remettre les lieux dans leur état antérieur au début des travaux, fixé la répartition des quotes-parts de propriété par étages de dit immeuble, et ordonné la mention au registre foncier de modifications du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Par arrêt du 17 décembre 2013, la Cour civile II du Tribunal cantonal valaisan a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, l'appel formé par A.A._____ et B.A._____, C.X._____, D.X._____ et E.X._____ à l'encontre de ce jugement.

B.

Agissant le 3 février 2014 par la voie du recours en matière civile, A.A._____ et B.A._____, C.X._____, D.X._____ et E.X._____ concluent à l'admission de leur recours, à ce qu'ils soient autorisés à réaliser leur construction sur la parcelle n° xxx de la commune de I._____ conformément au permis de construire délivré en janvier 2007 et à ce que les intimés soient condamnés à souffrir les interventions nécessaires à l'intérieur de leur unité d'étage en vue de la réalisation des soutènements indispensables à l'établissement des étages supérieurs; subsidiairement, ils concluent à l'invalidation de la transaction passée lors de l'assemblée générale du 3 janvier 2003 approuvant la réalisation - hors normes - des intimés, ceux-ci étant condamnés à rétablir l'état antérieur du bâtiment sis sur la parcelle n° xxx de la commune de I._____, conformément aux plans effectivement approuvés.

La demande d'effet suspensif présentée par les recourants a été admise par ordonnance du 19 février 2014 du Président de la cour de céans, tant en ce qui concerne l'obligation de remise en état des lieux que l'inscription au registre foncier de modifications du règlement de PPE.

Des réponses sur le fond n'ont pas été requises.

Considérant en droit:

1.

1.1. Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF), par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF); il est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la cour cantonale admet que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), de sorte qu'il est recevable au regard de ces dispositions.

1.2. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336) et apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF; ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400/401).

1.3. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 136 II 304 consid. 2.4 p. 314; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130; 397 consid. 1.5 p. 401; 135 II 145 consid. 8.1 p. 153) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287 et 6.2 p. 288). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'espèce, les recourants, aux pages 3 à 7 de leur mémoire, présentent leur propre version des faits de la cause. Ils introduisent, ce faisant, certains faits qui divergent de ceux retenus par la juridiction précédente, sans toutefois se prévaloir de l'une des circonstances prévues à l'art. 97 al. 1

LTF. Il n'y a donc pas lieu d'en tenir compte.

2.

Il n'est pas contesté que, de par sa nature réelle, l'action intentée par les intimés relève de la compétence des tribunaux du lieu de situation des immeubles (art. 97 LDIP et 16 ch. 1 let. a de la Convention de Lugano concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale du 16 septembre 1988 (aCL), applicable à la présente cause). Le droit suisse est applicable (art. 99 al. 1 LDIP).

3.

Invoquant l'art. 9 Cst., les recourants soutiennent que l'arrêt entrepris est arbitraire dans son résultat, dans la mesure où les intimés " bénéficient non seulement de l'inscription au Registre foncier de la modification des millièmes de la PPE, apportant ainsi une considérable plus-value à leur bien-fonds et rendant (enfin) légal leur agrandissement, mais (...) également de l'impossibilité, dans le futur, pour tout autre copropriétaire de construire en élévation au-dessus de l'agrandissement, initialement effectué sans droit ". Ils considèrent que, dans leur appréciation, les juges cantonaux ont fait preuve d'arbitraire en ne tenant pas compte du fait qu'au moment où les copropriétaires avaient donné leur accord à l'agrandissement des intimés, ils n'avaient pas non plus les connaissances techniques nécessaires pour se déterminer et comprendre que les travaux effectués par les intimés ne pouvaient pas supporter de constructions supérieures ". Les juges précédents auraient également versé dans l'arbitraire en ne retenant pas que les intimés avaient violé le principe de la bonne foi " lorsqu'ils allèguent avoir été d'accord sur le principe mais voulaient une «véritable promotion» ". Une telle allégation ne serait pas crédible, "

dès lors qu'en construisant un agrandissement ne pouvant pas supporter plusieurs étages et en s'opposant à l'ajout de colonnes dans l'unité d'étage, il serait très difficile, voire impossible, de réaliser une «véritable promotion» ". Il serait en effet " difficilement imaginable de construire un 1er étage sans penser aux fondations et à l'ancrage de celui-ci sur un rez-de-chaussée ".

3.1. Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire, au sens de l'art. 9 Cst., lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et reconnu, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que dans la mesure où celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou serait même préférable (ATF 138 I 49 consid. 7.1 p. 51; 305 consid. 4.4 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.; 138 IV 13 consid. 5.1 p. 22). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

Pour le surplus, le recourant qui invoque l'arbitraire doit exposer de manière précise en quoi la décision attaquée serait insoutenable (cf. supra consid. 1.3; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246).

3.2. Constatant que la réalisation des travaux d'extension projetés par les recourants allait inmanquablement générer des nuisances notables et durables dans l'usage et la jouissance de la PPE n° 2, la cour cantonale a jugé que la construction en cause constituait une atteinte aux droits des intimés et qu'elle ne pouvait être entreprise sans leur consentement. A cet égard, la cour cantonale a constaté que K.Y._____ n'avait eu de cesse de s'opposer aux travaux litigieux. C'était dès lors à juste titre que le premier juge avait retenu qu'il n'avait jamais accepté des interventions à l'intérieur même de l'unité d'étage, propriété de ses enfants. Dans ces conditions, son attitude ne pouvait être considérée comme contradictoire; il était ainsi en droit de s'opposer à l'agrandissement des recourants.

Les recourants ne démontrent pas en quoi l'appréciation des preuves à laquelle a procédé la cour cantonale pour retenir la constatation incriminée serait indéfendable. Ils ne se réfèrent du reste à aucun moyen de preuve pour étayer leur thèse. La déclaration de K.Y._____ selon laquelle il entendait participer à une " véritable promotion " est à cet égard insuffisante, dès lors qu'elle ne saurait prouver un quelconque accord avec l'extension projetée par les recourants. Par ailleurs, on ne

voit pas en quoi la prise en compte de la prétendue ignorance de ces derniers dans le domaine technique aurait pu modifier le résultat de l'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'instance précédente. Les recourants ne l'expliquent du reste pas. Leur critique, purement appellatoire, est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF).

4.

Se prévalant également d'une violation de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), les recourants soutiennent que " les intimés cherchent à utiliser l'institution de l'art. 641 CC pour les empêcher d'user de leur droit de construire un agrandissement ", alors que K.Y._____ l'avait accepté en ayant à l'esprit de réaliser une " véritable promotion ". En cela, le comportement contradictoire des intimés serait contraire au principe de la bonne foi (" venire contra factum proprium ").

4.1. Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). 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 p. 405; 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169; 132 I 249 consid. 5 p. 252). L'exercice d'un droit sans intérêt digne de protection, ou qui conduirait à une disproportion entre des intérêts justifiés, peut ainsi se révéler abusif. De même, l'exercice d'un droit est abusif lorsqu'il contredit un comportement antérieur et les attentes légitimes que ce comportement a pu susciter (" venire contra factum proprium "; ATF 133 III 61 consid. 4.1 p. 76; 130 III 113 consid. 4.2 p. 123; 129 III 493 consid. 5.1 p. 497 et les arrêts cités).

L'art. 2 al. 2 CC sanctionnant l'abus manifeste d'un droit, il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (ATF 139 III 24 consid. 3.3 p. 27; 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169), dont l'existence se détermine selon les circonstances concrètes du cas (ATF 138 III 425 consid. 5.2 p. 431; 401 consid. 2.4.1 p. 405; 129 III 493 consid. 5.1 p. 497; 121 III 60 consid. 3d p. 63).

4.2. En l'espèce, comme relevé supra (cf. consid. 3.2), c'est à bon droit que la cour cantonale a retenu que le représentant légal des intimés ne s'était pas comporté de manière contradictoire et qu'il était en droit de refuser l'agrandissement projeté par les recourants. Elle en a à juste titre tiré la conséquence qu'il n'avait commis aucun abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Cela scelle le sort du grief, qui se révèle inconsistent.

5.

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer sur le fond et qui ont conclu au rejet de la requête d'effet suspensif alors que celle-ci a été admise.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais et au Registre foncier de Martigny.

Lausanne, le 15 mai 2014
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: von Werdt

La Greffière: Achdari