

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A\_198/2014

Arrêt du 19 novembre 2014

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,  
Herrmann et Schöbi.  
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

1. A. \_\_\_\_\_,
2. B. \_\_\_\_\_,
3. C. \_\_\_\_\_,
4. La communauté des propriétaires d'étages de la parcelle N° 3358,  
tous les quatre représentés par Me Aba Neeman, avocat,  
recourants,

contre

1. D.D. \_\_\_\_\_,
  2. E.D. \_\_\_\_\_,
- tous les deux représentés par Me Damien Bender, avocat,  
intimés.

Objet

suppression du trouble, exclusion de la communauté PPE, dommages et intérêts,

recours contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais du 30 janvier 2014.

Faits :

A.

A.a. En 2006, A. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires par moitié de la parcelle no 3358, sise au lieu-dit " xxxx ", sur le territoire de la commune de X. \_\_\_\_\_. Un bâtiment y avait été érigé en 1986, donnant lieu à de nombreuses discussions entre les autorités et les anciens propriétaires du fait que des appartements non autorisés y avaient été aménagés alors que l'immeuble était situé en zone industrielle.

Par acte authentique instrumenté le 15 juillet 2007, A. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ ont constitué une propriété par étages sur le bien-fonds no 3358. Les parties exclusives étaient réparties sur les cinq unités d'étages suivantes:

- PPE no 6115, représentant 336/1000èmes de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur l'appartement no 4 de quatre pièces et demie au rez-de-chaussée, tonnelle no 9, garage no 11 et dépôt no 14;
- PPE no 6116, représentant 267/1000èmes de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur les locaux commerciaux et artisanaux no 5 au rez-de-chaussée et garage-tonnelle no 10;
- PPE no 6117, représentant 2/1000èmes de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur le galetas no 6 à l'étage;
- PPE no 6118, représentant 195/1000èmes de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur les bureaux no 7 à l'étage;

- PPE no 6119, représentant 200/1000èmes de l'immeuble de base, conférant droit exclusif sur les bureaux no 8 à l'étage.

L'acte indiquait notamment que le toit du bâtiment ainsi que le terrain entourant celui-ci constituaient une partie commune. Il précisait également qu'un règlement d'utilisation et d'administration, tenant en cinq articles, avait été élaboré pour être mentionné au registre foncier.

Agent immobilier depuis près de 40 ans et rompu en conséquence à ce domaine particulier (achat, vente, rénovation, transformation, PPE, etc.), A.\_\_\_\_\_ a été désigné en qualité d'administrateur de la propriété par étages.

A.b. Par acte authentique instrumenté le 23 septembre 2008, D.\_\_\_\_\_ et E.D.\_\_\_\_\_ ont acquis, comme copropriétaires par moitié chacun, les parts de PPE nos 6116 et 6119 pour 260'000 fr.

Le ch. IV de cet acte, intitulé " Autorisation ", est libellé ainsi:

" Les vendeurs donnent d'ores et déjà leur approbation aux travaux de transformation des locaux envisagés et ils s'engagent à ne pas y faire opposition ou les contester de quelque manière que ce soit, pour autant qu'ils soient conformes au règlement communal sur les constructions (RCC). De leur côté, les acquéreurs ne s'opposeront pas aux travaux de transformation des vendeurs, pour autant qu'ils soient eux aussi conformes au RCC. "

Sous ch. V, les vendeurs ont conféré aux acquéreurs sur l'unité d'étage no 6117 un droit d'emption, cessible et transmissible par succession, pour une durée échéant le 31 décembre 2009 et pour le prix de 10'000 fr. Ce montant était payable " par compensation avec la créance résultant des travaux d'extension de la toiture et de fermeture du bâtiment jusqu'à la lucarne existant sur l'unité de PPE no 6118, lesquels profiteront également aux vendeurs ".

Par acte authentique du même jour, F.\_\_\_\_\_ a vendu à A.\_\_\_\_\_ ses quotes-parts sur les unités d'étages nos 6115, 6117 et 6118.

A.\_\_\_\_\_ est ainsi devenu propriétaire exclusif de ces unités d'étages représentant au total 533/1000èmes, les époux D.\_\_\_\_\_ étant copropriétaires par moitié chacun des unités nos 6116 et 6119, représentant 467/1000èmes de l'immeuble de base.

A.c. Les époux D.\_\_\_\_\_ ont indiqué avoir voulu acquérir la moitié du bâtiment pour y aménager les bureaux de l'entreprise G.\_\_\_\_\_ Sàrl, dont ils sont associés, et mettre à bail à des tiers les autres locaux. La partie située au premier étage était destinée aux bureaux, celle au rez-de-chaussée à l'atelier.

Le 20 octobre 2008, les époux D.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, ont conclu avec G.\_\_\_\_\_ Sàrl un contrat de bail à loyer portant sur la mise à disposition d'un bureau d'une surface de 200 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et au premier étage, d'un atelier d'une surface de 80 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, et de places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> au total. Le loyer mensuel se chiffrait à 3'500 fr., charges en sus.

A.d. De novembre 2008 à janvier 2009, les époux D.\_\_\_\_\_ ont vidé l'intérieur de leurs locaux, supprimant des parois de séparation, des sanitaires et des cuisines, à savoir des travaux non soumis à autorisation de construire.

Répondant à leur demande de renseignements, la commune de X.\_\_\_\_\_ a confirmé que la création de lucarnes sur les pans est et ouest de la toiture était possible et que l'aménagement du rez-de-chaussée en locaux d'accueil et ateliers et celui de l'étage en bureaux constituaient des affectations permises en zone industrielle. Il appartenait au couple de constituer un dossier de modification du bâtiment, à soumettre à l'approbation de l'autorité compétente.

Les intéressés ont finalement abandonné le projet de mise en place de lucarnes importantes en raison du coût trop élevé au regard de la surface gagnée. Ils ont alors envisagé la possibilité de surélever le toit sur leur partie privative, située au premier étage: ce projet comportait une découpe irrégulière du toit, en raison de l'unité d'étage no 6117.

Afin d'augmenter également la taille de ses locaux, A. \_\_\_\_\_ était intéressé par la solution de lever le toit sur l'intégralité de sa surface. Un calcul de faisabilité a dès lors été réalisé par G. \_\_\_\_\_ Sàrl le 10 mars 2009 et contrôlé par H. \_\_\_\_\_, ingénieur EPFL/SIA auprès du bureau d'ingénieurs civils I. \_\_\_\_\_ SA à Y. \_\_\_\_\_. Il en ressort en substance que l'opération de surélévation devait être réalisée en deux étapes en raison du poids particulièrement important du toit: dans un premier temps, la toiture devait ainsi être levée sur la partie privative D. \_\_\_\_\_ et communs; dans un second temps sur la partie privative A. \_\_\_\_\_. La toiture serait ensuite de nouveau fixée ensemble de manière rigide.

A.e. Les époux D. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ se sont réunis le 14 janvier 2009. Ils ont signé en cinq exemplaires les plans portant sur la transformation et la surélévation du toit du bâtiment érigé sur la parcelle no 3358. Le dossier a ensuite été déposé par D.D. \_\_\_\_\_ à l'administration communale, accompagné d'un courrier daté du 12 janvier 2009 indiquant les étapes des différents travaux à réaliser, débutant par l'élévation complète de deux mètres du toit, également sur l'unité d'étage appartenant à A. \_\_\_\_\_.

Le projet a été mis à l'enquête publique par publication au Bulletin officiel du 23 janvier 2009 et n'a suscité aucune opposition, que ce soit de la part de A. \_\_\_\_\_ ou de la communauté des propriétaires d'étages.

A.f. Le 2 février 2009, les époux D. \_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail pour locaux commerciaux avec la société J. \_\_\_\_\_ Sàrl portant sur la mise à disposition d'une surface de 110 m<sup>2</sup> au total au premier étage ainsi que de quatre places de stationnement. Le bail, consenti pour cinq ans, courait dès le 1er septembre 2009 pour un loyer mensuel de 2'000 fr.

A.g. Le 3 février 2009, la commune a délivré l'autorisation de construire concernant le projet de " transformation, surélévation et changement d'affectation d'un bâtiment artisanal avec restructuration du parking comportant le déplacement du portail, une entrée et une sortie et la possibilité de parquer plus de 15 véhicules ". Au niveau des affectations, le rez-de -chaussée de l'immeuble était destiné à servir d'atelier et réception/salle de réunion, tandis que le premier étage devait accueillir des bureaux.

Le même jour, la commune a adressé un courrier à A. \_\_\_\_\_, l'informant de la délivrance de l'autorisation de construire aux époux D. \_\_\_\_\_, sur la base des plans qu'il avait contresignés. Elle a demandé à l'intéressé de confirmer l'affectation des locaux avant le début des travaux, par le retour d'un double du courrier contresigné.

Le 10 février 2009, A. \_\_\_\_\_ a réagi en adressant à la commune une missive intitulée " accusé de réception SCC du 3.2.09 ", dont la teneur était la suivante:

" Brièvement, j'ai l'avantage de porter à votre connaissance que le statu quo de ce jour me convient parfaitement et n'ai nullement l'envie d'apporter un changement d'affectation.

En vertu des dispositions légales touchant l'immeuble constitué en PPE, j'ai apposé ma signature bienveillante, à la requête de mes copropriétaires de ladite bâtisse, afin qu'ils puissent réaliser à leur convenance: la transformation des cinq (5) appartements, tous loués antérieurement à des CONTRIBUABLES domiciliés (...), en ateliers et bureaux selon affectation originale de la zone...

Par pur esprit de bon voisinage et d'esthétique immobilière, j'ai consenti, avec réticence, à l'élévation du toit sur toute la surface plancher des PPE, afin qu'une découpe irrégulière, inesthétique et surtout onéreuse de la toiture tombe à charge de ses [sic] jeunes et entreprenants innovateurs/propriétaires.

Si vous estimez, que ces jeunes créateurs d'emplois, domiciliés dans votre commune, ne sont pas autorisés à entreprendre ces travaux tels que plans déposés, je vous prie de leur communiquer les motifs de votre refus, tout en n'oubliant pas, au passage, de les féliciter pour avoir régularisé la situation de jadis.

Ma contribution notoire à ce projet ne m'apporte pas une plus-value économique, a contrario, il ne se situe qu'au niveau de ma parole donnée à ne pas poser des entraves chicanières et consentir à une extension de leurs PPE sur communs et cession personnelle d'une PPE. "

L'administration communale a définitivement confirmé l'entrée en force de l'autorisation de construire le 2 avril 2009.

A.h. Les copropriétaires se sont réunis le 14 avril 2009. D'après l'ordre du jour de cette assemblée informelle, les points à discuter portaient, notamment, sur la décision à rendre " pour les gros travaux de levage du toit " (valeur des lots et achat éventuel), la structure de la propriété par étages (répartition des coûts et des millièmes, établissement d'un nouveau règlement) et enfin sur la date des futures assemblées générales.

E.D. \_\_\_\_\_ a tenu un procès-verbal manuscrit de cette assemblée informelle, faisant notamment état de la vente projetée de l'unité d'étage no 6117 pour le montant de 5'000 fr. - mais au final de l'absence d'entente à ce sujet -, de la préparation d'un règlement de la propriété par étages par A. \_\_\_\_\_ et de l'établissement des millièmes dès que les travaux seraient finalisés.

Il ne ressort ni de l'ordre du jour, ni du procès-verbal que le consentement de A. \_\_\_\_\_ à la surélévation du toit sur l'ensemble de l'immeuble était conditionné à l'achat, par les époux D. \_\_\_\_\_, de l'unité d'étage no 6118.

A.i. Par acte authentique instrumenté le 30 avril 2009, A. \_\_\_\_\_ a finalement vendu aux époux D. \_\_\_\_\_ l'unité d'étage no 6117 conférant un droit exclusif sur le galetas no 6 au premier étage. Le prix d'acquisition était de 5'000 fr.

A.j. Une séance concernant les travaux d'exhaussement du toit a eu lieu le 9 juin 2009. D.D. \_\_\_\_\_, les représentants des différents corps de métiers amenés à intervenir ainsi que A. \_\_\_\_\_ étaient présents. Celui-ci a été informé à cette occasion de l'étendue des travaux à exécuter, en particulier des travaux d'exhaussement du toit dans son intégralité, ainsi que de la date du début des travaux, à savoir le 16 juin 2009.

A.k. Par acte authentique instrumenté le 10 juin 2009, A. \_\_\_\_\_ a vendu à B. \_\_\_\_\_ 1/10ème de la quote-part de l'unité d'étage no 6118 pour la somme de 10'000 fr. et cédé 2/10èmes de la quote-part de ce même immeuble à C. \_\_\_\_\_, en contrepartie de l'immeuble no 3487 sis sur la commune de Z. \_\_\_\_\_ (valeur: 20'000 fr.) et d'une soulte de 15'000 fr. Le changement partiel de propriétaires d'étages a été inscrit au registre foncier le 18 juin 2009.

En définitive, les parts des époux D. \_\_\_\_\_ représentaient 469/1000èmes de l'immeuble; celles de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ représentaient quant à elles 531/1000èmes.

Il ressort des circonstances et des déclarations de B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ que la vente précitée est intervenue dans l'optique d'augmenter le nombre des copropriétaires et de permettre ainsi à A. \_\_\_\_\_ d'obtenir la double majorité des parts et voix lors des assemblées générales - celles de B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ lui étant acquises - ce qui lui était impossible par le passé, lorsque la communauté ne comprenait que lui-même (1 voix) et les époux D. \_\_\_\_\_ (1 voix en application de l'art. 712o al. 1 CC, vu leur statut de copropriétaires par moitié des unités nos 6116 et 6119).

A.l. Le 13 juin 2009, se prévalant de sa qualité d'administrateur de la propriété par étages, A. \_\_\_\_\_ a envoyé aux époux D. \_\_\_\_\_ un courriel intitulé " Opposition aux modification de tous les communs et mise en demeure de rétablir l'ancienne situation ". A. \_\_\_\_\_ y rappelait en substance sa totale opposition ainsi que celle de B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ aux travaux de rehaussement du toit et réclamait le rétablissement des modifications apportées aux communs.

Aucune assemblée des propriétaires d'étages n'avait préalablement été organisée et aucune convocation n'avait été adressée aux époux D. \_\_\_\_\_.

A.m. Les travaux de rehaussement du toit ont débuté par la découpe du toit existant et se sont poursuivis par l'intervention de la grue. Le montage de la charpente - au centre du bâtiment -, la pose du toit sur celle-ci, de même que celle des étais métalliques, ont été effectués en attendant la construction des murs.

B.

Le 19 juin 2009, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, agissant tant en leur nom personnel qu'en celui de la communauté des propriétaires d'étages, ont déposé auprès du Tribunal du district de Monthey une requête de mesures pré-provisionnelles et provisionnelles tendant au blocage des travaux. Le juge de district a accueilli la conclusion prise à titre pré-provisionnel le même jour et ordonné ainsi aux époux D. \_\_\_\_\_ de cesser les travaux jusqu'à droit connu sur le sort de la

requête de mesures provisionnelles.

Par décision du 22 juillet 2009, le Juge de district a admis la requête de mesures provisionnelles et donné l'ordre aux époux D.\_\_\_\_\_ de cesser immédiatement les travaux entrepris, tout en fixant aux requérants un délai de dix jours pour, d'une part, introduire action sur le fond, à peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées, et, d'autre part, fournir des sûretés à concurrence de 30'000 fr.

Le 5 août 2009, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont tenu une assemblée générale extraordinaire à laquelle les époux D.\_\_\_\_\_ n'ont intentionnellement pas été convoqués. Les trois premiers nommés étaient présents et se sont prononcés à l'unanimité sur les objets suivants, portés à l'ordre du jour: rétablissement dans son intégralité de l'état antérieur de la bâtisse, application stricte de l'article 712I CC, confirmation en vue de l'ouverture d'une action afin de valider les mesures provisionnelles demandées pour obtenir l'exclusion des époux D.\_\_\_\_\_ de la propriété par étages, et réclamation de sûretés en garantie des mesures provisionnelles.

Ce procès-verbal faisait par ailleurs allusion à l'existence d'une première assemblée générale tenue le 26 juin 2009, à laquelle les conjoints D.\_\_\_\_\_ n'avaient pas été conviés; ils ne l'ont pas davantage été à l'assemblée générale extraordinaire tenue le 22 septembre 2009.

C.

C.a. Les demandeurs ont déposé le 21 août 2009 au greffe du Tribunal du district de Monthey une cédule hypothécaire au porteur d'une valeur de 150'000 fr.; le 16 septembre 2009, ils ont remis une déclaration de nantissement de ladite cédule, à concurrence du montant de 30'000 fr.

C.b. Par demande déposée le 21 août 2009 également, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ ainsi que la communauté des propriétaires d'étages ont ouvert action à l'encontre des époux D.\_\_\_\_\_. Dans leur teneur définitive au 29 juin 2012, leurs conclusions visaient, à titre préalable, la libération des sûretés déposées à la suite de la décision de mesures provisionnelles du 22 juillet 2009; à titre principal, l'admission de leur demande et le rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs (ch. 1; cf. infra), la remise en l'état antérieur du toit (ch. 2), l'exclusion des défendeurs de la PPE (ch. 3), ordre leur étant en conséquence donné d'aliéner leurs unités de PPE nos 6116, 6117 et 6118 (ch. 4) dans un délai à fixer par le juge (ch. 5) et, à défaut d'exécution dans ledit délai, la vente aux enchères des unités d'étages précitées (ch. 6).

Les époux D.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet intégral des conclusions prises par les demandeurs; à titre reconventionnel et dans leur teneur définitive au 29 juin 2012, leurs conclusions tendaient principalement à ce que A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ soient solidairement condamnés à leur verser, à titre de dommages-intérêts, les sommes de 8'756 fr. 85 avec intérêt à 5% dès le 1er septembre 2009 (ch. 1), de 1'366 fr. 65 par mois dès le 1er septembre 2009 et 916 fr. 65 par mois dès le 15 septembre 2010, ce avec intérêt de 5% dès le premier jour de chaque mois jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (ch. 3), à titre de perte locative, la somme de 5'500 fr. par mois dès le 1er septembre 2009 et de 4'500 fr. par mois dès le 1er octobre 2010, ce avec intérêt de 5% dès le premier jour de chaque mois jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (ch. 2). Les époux D.\_\_\_\_\_ réclamaient également la levée définitive, à concurrence des montants alloués, de leurs oppositions à différents commandements de payer notifiés à l'instance des demandeurs (4). A titre subsidiaire, les époux D.\_\_\_\_\_ ont pris les mêmes conclusions, à l'exception toutefois de leur ch. 4, en y incluant la communauté des propriétaires d'étages.

Par jugement du 15 novembre 2012, la juge de district a rejeté la demande principale (ch. 1) et partiellement admis la demande reconventionnelle quant aux pertes locatives alléguées, condamnant ainsi les demandeurs à verser aux intimés les montants de 2'000 fr. par mois dès le 1er septembre 2009, avec intérêt à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation et celui de 2'500 fr. par mois dès le 1er janvier 2011 avec intérêt à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date jusqu'à l'exécution complète des travaux de transformation (ch. 2). Les oppositions ont également été levées à concurrence de 2'000 fr. par mois avec effet dès le 1er septembre 2009 et intérêts à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date jusqu'au 15 novembre 2012 et de 2'500 fr. par mois avec effet dès le 1er janvier 2011 et intérêt à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date jusqu'au 15 novembre 2012 (ch. 3).

C.c. A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et la communauté des propriétaires d'étages ont appelé de ce jugement.

Les époux D. \_\_\_\_\_ ont formé un appel joint.

Statuant le 30 janvier 2014, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a très partiellement admis l'appel principal et rejeté l'appel joint, dans la mesure où il était recevable. En définitive, la demande principale déposée par A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et la communauté des propriétaires d'étages a été rejetée (ch. 1); la demande reconventionnelle formée par les époux D. \_\_\_\_\_ a été partiellement admise, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ étant condamnés à leur verser, solidairement entre eux, la somme de 2'312 fr. 50 par mois, avec effet au 1er septembre 2009 et intérêt à 5% dès le premier jour de chaque mois dès cette date et jusqu'au 3ème mois inclusivement suivant l'entrée en force du jugement, toute autre conclusion étant rejetée (ch. 2); les oppositions formées aux différents commandements de payer ont été définitivement levées à concurrence des montants arrêtés sous chiffre 2 et échus à la date d'entrée en force du jugement (ch. 3).

D.

Contre cette dernière décision, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et la communauté des propriétaires d'étages (ci-après les recourants) déposent un recours en matière civile le 7 mars 2014. Les recourants réclament la réforme de l'arrêt attaqué dans le sens de leurs conclusions formulées en instance cantonale. Ils se plaignent de l'établissement arbitraire des faits ainsi que de la violation du droit, reprochant à cet égard aux magistrats cantonaux d'avoir d'abord retenu la nullité des décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étages en l'absence des époux D. \_\_\_\_\_ (ci-après les intimés) ainsi que le caractère abusif du comportement du recourant A. \_\_\_\_\_ consistant à demander la remise en état du bâtiment, d'avoir ensuite refusé d'admettre le principe de l'exclusion des intimés de la communauté des propriétaires d'étages, d'avoir partiellement admis les prétentions reconventionnelles des intimés et d'avoir enfin refusé de mettre les frais de première instance à la charge de la communauté.

Les intimés n'ont pas été invités à répondre.

E.

La requête d'effet suspensif présentées par les recourants a été rejetée par ordonnance présidentielle du 31 mars 2014.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise par une autorité cantonale supérieure statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. b LTF); il a par ailleurs été déposé à temps (art. 100 al. 1 LTF) et les recourants, qui ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente, ont qualité pour recourir (art. 76 LTF).

2.

2.1. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués et le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 134 III 102 consid. 1.1; 130 III 297 consid. 3.1).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire que les constatations de fait sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2), doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation (ATF 133 III 393 consid. 7.1, 638 consid. 2).

De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît dans ce domaine aux autorités cantonales (parmi plusieurs: ATF 120 la 31 consid. 4b; 104 la 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte de preuves pertinentes ou a opéré, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3).

### 3.

Les recourants se plaignent avant tout d'arbitraire dans l'établissement des faits.

3.1. Ils contestent d'abord l'intérêt de A. \_\_\_\_\_ au rehaussement du toit, soutenant que le courriel du 12 janvier 2009 sur lequel se serait fondée l'autorité cantonale pour le retenir ne s'y rapportait nullement mais concernait " plus probablement " l'esthétique des façades.

Il ressort des faits établis par l'autorité cantonale que les intimés avaient initialement l'intention de créer des lucarnes sur les pans est et ouest de la toiture, mais qu'ils avaient abandonné ce projet, car trop coûteux au regard de la surface gagnée. Ils ont alors étudié la solution du rehaussement du toit sur leur partie privative: ce projet comportait toutefois une découpe irrégulière de la toiture, liée à l'unité d'étage no 6117. Le courriel contesté a été placé dans ce contexte, A. \_\_\_\_\_ y indiquant " Si je compare la façade N de la façade S, je me rends compte que la mienne est inesthétique et totalement peu fonctionnelle en cas de séparations de cette grande surface nouvelle. Je me dois donc d'y apporter des modifications semblables aux vôtres même si une plus-value devait tomber à ma charge ". Certes les remarques de l'intéressé portent sur des aspects esthétiques, mais l'on ne saisit pas en quoi ce serait arbitrairement que la cour cantonale y aurait relié son intérêt. Il sied d'ailleurs de relever, sans que les recourants ne prennent la peine de le contester, que les juges cantonaux se sont aussi référés à l'attitude adoptée par A. \_\_\_\_\_ pour fonder son intérêt aux travaux envisagés: il avait en effet

contresigné les plans portant sur le projet de surélévation; il s'était également vu transmettre, par D.D. \_\_\_\_\_, des offres provenant de plusieurs entreprises pour les prestations à fournir et avait même activement demandé à un menuisier de lui proposer une variante pour des stores spécifiques.

3.2. Les recourants reprochent ensuite à la cour cantonale d'avoir retenu que A. \_\_\_\_\_ avait donné son accord inconditionnel à la mise en oeuvre des travaux de surélévation; ils affirment au contraire que ceux-ci étaient soumis à la condition que les intimés acquièrent l'unité d'étage no 6118, ce que les magistrats cantonaux auraient pourtant arbitrairement écarté. Les recourants fondent leur motivation sur un courriel du 12 mars 2009, à mettre en relation avec un second message daté du 2 mars 2009, ainsi que sur les déclarations du témoin F. \_\_\_\_\_.

Dans le courriel du 2 mars 2009, A. \_\_\_\_\_ indique, s'adressant à D.D. \_\_\_\_\_: " [J]e pense également que tu devras acquérir la PPE galetas pour l'autorisation de démarrer.. voire, éventuellement, la totalité du dessus, ainsi tu ferais comme tu veux sans tracasseries stupides administratives (je t'arrange pour le financement) ", tandis que l'on peut lire, dans le courriel du 12 mars 2009: " A ce jour, qu'est-ce que vous m'avez donné qui pourrait m'apporter une quelconque compensation à ce que je serais éventuellement prêt à vous céder? ". Or ces deux messages ne permettent absolument pas d'inférer, à eux seuls, l'existence de la nécessité d'une compensation, a fortiori d'une compensation portant sur la part no 6118. Quant aux déclarations prétendument pertinentes du témoin F. \_\_\_\_\_, les recourants ne prennent pas la peine de les rapporter et d'expliquer ainsi en quoi elles permettraient d'appuyer leurs assertions. Dans ces conditions, on ne saurait tenir pour arbitraire la conclusion cantonale selon laquelle la thèse des intéressés n'est appuyée par aucun élément du dossier.

3.3. Les recourants affirment également que les juges cantonaux auraient arbitrairement retenu que A. \_\_\_\_\_ était présent lors de la réunion de " pré-chantier " du 9 juin 2009. Cette constatation manifestement inexacte procéderait également d'une violation de son droit d'être entendu, de la violation de l'art. 317 CPC et de l'application arbitraire de l'art. 145 CPC/VS dès lors que l'intéressé avait démontré se trouver à ce moment-là chez sa physiothérapeute.

3.3.1. Pour établir la présence de A. \_\_\_\_\_ à la réunion du 9 juin 2009, la cour cantonale s'est fondée sur le témoignage de différents corps de métier, présents lors de dite réunion. Si seul l'un des intéressés - à savoir H. \_\_\_\_\_, ingénieur civil - avait été en mesure de donner la date exacte de

cette réunion " pré-chantier ", tous ont en revanche attesté la présence de A. \_\_\_\_\_ à celle-ci et précisé qu'il avait même à cette occasion ouvert ses propres locaux afin de vérifier la nécessité ou non de placer des étais. Les magistrats ont par ailleurs souligné que les témoignages apparaissaient mesurés et crédibles, aucun indice n'accréditant l'existence de relations étroites d'affaires ou d'amitié entre leurs auteurs et les intimés; la contestation de A. \_\_\_\_\_ n'était en revanche guère sérieuse dès lors qu'il avait attendu le 29 juin 2012, à savoir le dépôt de son ultime mémoire-conclusions (première instance), pour produire une pièce, datée du 5 novembre 2011, supposée établir sa présence chez sa physiothérapeute à la date contestée; quant à l'audition de l'intéressée, elle aurait pu être sollicitée en première instance déjà.

3.3.2. Dès lors que l'attestation a été produite en première instance, il n'y a pas lieu d'examiner la violation éventuelle de l'art. 317 CPC, cette disposition régissant la production de moyens de faits nouveaux en procédure d'appel. N'entre pas non plus en ligne de compte l'application arbitraire de l'art. 145 CPC/VS, aux termes duquel le juge pouvait d'office, même au débat final, faire administrer des preuves qui étaient nécessaires pour établir dans leur intégrité et leur vérité les faits allégués sur lesquels reposaient les droits et prétentions des parties. La cour cantonale y a certes fait référence, mais pour souligner que A. \_\_\_\_\_ aurait pu solliciter l'audition de sa physiothérapeute au stade de la première instance, sans attendre la procédure d'appel pour la réclamer. Les recourants ne prétendent d'ailleurs pas qu'en refusant d'entendre ce témoin, la juridiction cantonale aurait violé l'art. 317 CPC. Dans la mesure où ce n'est pas en violation de ces deux dispositions que la cour cantonale a refusé de retenir les moyens de preuves produits ou réclamés par le recourant, il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la prétendue violation de son droit d'être entendu.

La conclusion cantonale se fonde sur une appréciation des différentes preuves: d'une part, les témoignages de différents intervenants à la réunion et, d'autre part, la note indiquant le rendez-vous auprès d'une psychothérapeute, que la juridiction n'a pas jugée suffisamment sérieuse en comparaison des indications fournies par les témoins présents lors de la réunion du 9 juin 2009. Or en se limitant à affirmer le manque de crédibilité et d'impartialité des témoignages, pourtant dûment écarté par les magistrats, le recourant ne fait pas apparaître le caractère prétendument arbitraire de l'appréciation cantonale.

3.4. Les recourants reprochent encore à l'autorité intimée d'avoir retenu que la vente du 10 juin 2009 serait intervenue uniquement dans le but d'augmenter le nombre de copropriétaires et de permettre à A. \_\_\_\_\_ d'obtenir la double majorité des parts et des voix lors des assemblées générales, ce qui lui était impossible par le passé. Après avoir d'emblée relevé que la double majorité ne leur était d'aucune utilité concrète, les recourants précisent que tant B. \_\_\_\_\_ que C. \_\_\_\_\_ disposaient d'un intérêt financier à l'acquisition de leurs quotes-parts.

Cette question, qui fait également référence à des éléments d'ordre juridique, sera examinée plus avant (infra consid. 6).

4.

Les recourants invoquent la violation de l'art. 316 CPC, reprochant à la cour cantonale de ne pas avoir aménagé des débats d'appel dans le cadre d'une cause aussi complexe. Ils affirment en substance que ces débats s'imposaient dès lors qu'ils avaient requis l'audition de K. \_\_\_\_\_, physiothérapeute de A. \_\_\_\_\_ (cf. supra 3.3); les débats étaient de surcroît nécessaires en tant que le jugement se fondait sur l'abus de droit et l'attitude des parties, avec lesquelles l'instance d'appel n'avait pourtant jamais eu de contacts directs.

Ce grief est infondé. L'instance d'appel dispose en effet d'une grande liberté de manoeuvre pour fixer la conduite des opérations ( JEANDIN, in BOHNET ET AL., Code de procédure civile commenté, 2011, n. 1 ad art. 316 CPC et les références; Volkart, in Brunner et al., Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 1 ad art. 316 CPC; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2e éd. 2013, n. 17 ad art. 316 CPC) : il lui est ainsi loisible de statuer sans procéder à davantage d'investigations lorsque l'affaire est en état d'être jugée et ce, sans avoir à interpellier préalablement les plaideurs sur ce point (J EANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 316 CPC). Telle a manifestement été son appréciation en l'espèce, étant précisé que plusieurs échanges d'écritures avaient déjà eu lieu en première instance et que la juridiction a estimé que la requête d'audition de K. \_\_\_\_\_ ne satisfaisait pas aux conditions de l'art. 317 CPC. Les recourants n'ont d'ailleurs pas directement attaqué ce dernier point (cf. supra consid. 3.3.2).

5.

Les recourants se plaignent ensuite que les juges cantonaux ont jugé nulles les décisions prises par l'assemblée générale sans convocation préalable et présence des intimés.

5.1. La juridiction cantonale a considéré que, même si les intimés n'étaient pas habilités à voter sur certains des objets portés à l'ordre du jour, ils disposaient du droit de participer aux assemblées, ne serait-ce que pour faire valoir leur droit d'être entendus. Les décisions prises lors des assemblées générales tenues par les recourants dès le 13 juin 2009, intentionnellement sans convocation préalable des intéressés, violaient leurs droits les plus élémentaires et étaient en conséquence fondamentalement nulles. Les magistrats cantonaux ont de surcroît relevé que, le 13 juin 2009, les recourants C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, acquéreurs de quotes-parts de propriété sur l'unité d'étage no 6118, n'étaient pas encore inscrits comme propriétaires au registre foncier. Ils n'étaient en conséquence pas encore membres de la communauté et ne pouvaient ainsi valablement prendre part au vote.

5.2. Les recourants reconnaissent l'absence de convocation des intimés aux assemblées litigieuses. Ils soulignent néanmoins qu'en raison du conflit d'intérêt auquel ceux-ci étaient confrontés, ils auraient de toute manière été empêchés de voter. Les recourants remarquent également que, contrairement au régime de l'association, la décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages quant à l'exclusion d'un propriétaire n'emporterait pas directement celle-ci: elle créerait uniquement le fondement pour autoriser le juge à la prononcer sur la base de l'art. 649b CC, dans le cadre d'une procédure judiciaire garantissant aux intéressés leur droit d'être entendus. Il fallait en conséquence considérer qu'une éventuelle violation de cette garantie constitutionnelle avait été réparée par la présente procédure dès lors qu'ils avaient parfaitement pu s'exprimer sur ce point. De l'avis des recourants, qualifier enfin de nulles les décisions litigieuses procéderait d'un formalisme excessif: à supposer en effet qu'elles fussent viciées, dites décisions auraient dû, tout au plus, être tenues pour annulables.

5.3.

5.3.1. L'appartenance du propriétaire d'étages à la communauté des propriétaires d'étages commence en règle générale avec son inscription au registre foncier; si l'inscription ne produit toutefois qu'un effet déclaratif (art. 656 al. 2 CC), elle débute alors avec l'acquisition de la part d'étage ( WERMELINGER, La propriété par étages, 2e éd. 2008, n. 18 ad art. 712l CC).

5.3.2. Selon l'art. 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'art. 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 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 (cf. parmi d'autres: WERMELINGER, op. cit., n. 205 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, n. 146 ad art. 712m CC; STEINAUER, Les droits réels, tome 1, 5e éd. 2012, n. 1319 s.; HANDSCHIN/WYTTEBACH, Der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung 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'étages du droit de vote, une décision modifiant la quote-part d'un propriétaire d'étages sans le consentement de celui-ci (arrêt 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1 et les références) ou encore une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée ( STEINAUER, op. cit., no. 1320; cf. ATF 80 II 271 consid. 1a; 71 I 383 consid. 2a), en particulier lorsque, volontairement, et de manière fautive, la convocation n'a pas été envoyée à son destinataire ( WERMELINGER, op. cit., n. 68 ad art. 712n CC; Die Praxis des Kantonsgerichtes von Graubünden [PKG] 1992 p. 87 consid. 1e). La nullité doit être constatée d'office; chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception ( WERMELINGER, op. cit., n. 214 ad art. 712m CC; STEINAUER, op. cit., n. 1320; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 146 ad art. 712m CC).

5.3.3. La loi ne prévoit aucune exigence formelle pour la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages: elle peut ainsi théoriquement se faire par oral ( MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 22 ad art. 712n CC; WERMELINGER, op. cit., n. 20 ad art. 712n CC; BÖSCH, in Basler

Kommentar, ZGB II, 4e éd. 2011, n. 4 ad art. 712n CC; WEBER, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979, p. 367), une convocation écrite étant cependant privilégiée pour des questions de clarté et de preuve ( WERMELINGER, op. cit., n. 20 ad art. 712n CC).

Afin de garantir que la volonté de la majorité des propriétaires d'étages corresponde à celle de la communauté, il convient de s'assurer que tous les intéressés puissent participer à l'assemblée générale. Tous les propriétaires d'étages doivent ainsi y être convoqués ( MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 15 ad art. 712n CC; WERMELINGER, op. cit., n. 48 ad art. 712n CC). Une renonciation ne peut se justifier que lorsqu'un propriétaire d'étages risque de perturber gravement le déroulement de l'assemblée ou lorsqu'en raison de conflits d'intérêts, il n'est pas en droit de voter, sa présence n'étant en outre pas nécessaire pour garantir ses droits procéduraux ( WERMELINGER, op. cit., n. 149 ad art. 712m CC et 48 ad art. 712n CC; WEBER, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, in Revue Suisse du Notariat et du Registre foncier [RNR] 1979 p. 153 s. [cité: WEBER, RNR]). En revanche, une assemblée tenue sans aucune convocation n'est valable que si tous les propriétaires d'étages sont présents (application analogique des art. 701 et 884 CO: STEINAUER, op. cit., n. 1310; VOUILLOZ, Les attributions respectives des organes de la PPE, in HOTTELIER/FOËX (ÉD.), La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 53).

5.3.4. La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine; arrêt 5A\_709/2010 du 1 mars 2011 consid. 4). Le propriétaire d'étages ne peut ainsi participer ni aux délibérations, ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêt; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant ( WEBER, RNR, p. 153; cf. également VOUILLOZ, op. cit., p. 66 in fine et 67; WERMELINGER, op. cit., n. 149 ad art. 712m CC; cf. également pour l'art. 68 CC: ATF 128 III 209 consid. 4c; 90 II 346 consid. 2; arrêt 5A.16/2004 du 23 juillet 2004 consid. 2.2.2; RIEMER, Berner Kommentar, 3e éd. 1990, n. 18 ad art. 68 CC).

5.4. Les recourants ont en l'espèce reconnu avoir sciemment omis de convoquer les intimés aux différentes assemblées générales tenues à compter du 13 juin 2009. S'il n'est pas contesté que ceux-ci disposaient en effet d'un intérêt à certaines des questions soumises au vote et qu'ils n'auraient en conséquence pas été habilités à y participer, il n'en demeure pas moins qu'ils devaient avoir l'opportunité de s'exprimer à cet égard. Ignorants toutefois la tenue des différentes assemblées convoquées par A.\_\_\_\_\_ et les mesures que celui-ci souhaitait que la communauté prenne à leur rencontre, les intéressés n'ont jamais été à même d'exercer leur droit d'être entendus antérieurement aux prises de décisions les concernant, que ce soit en relation avec la demande d'exclusion ou avec la sommation de cesser les travaux entrepris et les mesures judiciaires qu'impliquait son défaut d'y donner suite. Le fait que les intimés aient pu, par la suite, s'exprimer sur la demande d'exclusion devant l'autorité judiciaire n'est à cet égard pas déterminant. L'exclusion de la communauté des propriétaires d'étages s'effectue certes par le biais d'une procédure judiciaire; son introduction est néanmoins soumise à l'aval des propriétaires d'étages (art. 649b CC). L'application analogique de l'art. 68 CC garantit ainsi au propriétaire d'étages menacé d'exclusion le droit d'être entendu par l'assemblée générale, à savoir préalablement à l'introduction d'une éventuelle procédure judiciaire.

Le droit le plus élémentaire des intimés à être entendus quant à la prise de mesures les concernant directement a en conséquence été manifestement violé à compter du 13 juin 2009. C'est donc à juste titre, sans que l'on puisse lui reprocher de faire preuve d'un quelconque formalisme excessif, que la cour cantonale a déclaré nulles, à compter de cette dernière date, les décisions prises par l'assemblée générale sans convocation volontaire des intéressés.

Comme l'a à juste titre relevé la juridiction cantonale, il convient par ailleurs de préciser que, antérieurement à leur inscription au registre foncier le 18 juin 2009, les recourants C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ne pouvaient prendre part à aucun vote au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages dès lors qu'ils n'étaient pas encore membres de la communauté (consid. supra 5.3.1). La décision vraisemblablement prise entre le 10 et le 13 juin 2009 - opposition aux modifications de tous les communs et mise en demeure des intimés de rétablir l'ancienne situation - doit en conséquence être déclarée nulle pour cette raison également.

6.

Les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir retenu que la vente du 10 juin 2009 serait

intervenue uniquement dans le but d'augmenter le nombre de copropriétaires et de permettre à A. \_\_\_\_\_ d'obtenir la double majorité des parts et des voix lors des assemblées générales, ce qui lui était impossible par le passé. Après avoir d'emblée relevé que la double majorité ne leur était d'aucune utilité concrète, ils précisent que tant B. \_\_\_\_\_ que C. \_\_\_\_\_ disposaient d'un intérêt financier à l'acquisition de leur quotes-parts.

6.1. Il convient avant tout de déterminer si, comme le retient l'instance cantonale, la vente était utile à A. \_\_\_\_\_, en d'autres termes si, celui-ci avait nécessairement besoin du concours de B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ pour agir en justice.

6.1.1. Le recourant A. \_\_\_\_\_ pouvait certes introduire seul l'action en exclusion des intimés: conformément à l'art. 649b al. 2 CC, également applicable à la propriété par étages (ATF 137 III 534 consid. 2.1; 113 II 15 consid. 2), si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action.

6.1.2. Pour ce qui est de l'action en cessation du trouble, et, ainsi, de l'opposition aux travaux de surélévation du toit entrepris par les intimés la situation est en revanche différente.

Le propriétaire d'étages a certes qualité pour agir seul contre des tiers et contre d'autres copropriétaires d'étages qui troublent son droit d'utilisation de ses parties exclusives (ATF 132 III 9 consid. 3.6 [action négatoire; 641 al. 2 CC]; STEINAUER, op. cit., n. 1233 s.; WERMELINGER, op. cit., n. 193 ad art. 712a CC; BÖSCH, op. cit., n. 19 s. ad art. 712a CC; BOHNET, Actions civiles, 2014, n. 26 ad action en raison du trouble). Pour les parties communes, telles en l'espèce le toit, les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage appartiennent en revanche à la communauté des propriétaires d'étages ( WERMELINGER, op. cit., n. 194 ad art. 712a CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 92 ad art. 712l CC; BÖSCH, op. cit., n. 14 ad art. 712l CC), le propriétaire d'étages ne pouvant agir seul que dans la mesure où les art. 647 ss CC l'y autorisent, à savoir principalement en cas d'urgence ( WERMELINGER, op. cit., n. 194 ad art. 712a CC). Le quorum auquel doit alors satisfaire la décision d'intenter une action est controversé en doctrine (se prononcent pour la majorité simple: Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 44 ad art. 712t CC; FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum. Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2e éd., 1972, §44, n. 9; VOUILLOZ, op. cit., p. 86; s'expriment pour la double majorité: WERMELINGER, op. cit., n. 170 ad art. 712l CC; GILLIOZ, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étages, Revue suisse de jurisprudence [RSJ] 1984 p. 284 s.). Cette question peut néanmoins rester indécise en l'espèce: avant la vente des quotes-parts aux recourants C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, le recourant A. \_\_\_\_\_ qui souhaitait s'opposer aux travaux effectués par les intimés ne pouvait agir seul - les travaux portant sur une partie commune, le toit, et non sur ses parties exclusives - et n'était pas en mesure d'obtenir la majorité simple, la communauté ne comprenant alors que deux voix, à savoir la sienne et celle des intimés (art. 712o CC), qui, de surcroît, ne pouvaient participer au vote dès lors qu'ils y avaient un intérêt (art. 68 CC par analogie; cf. supra consid. 5.3.4). Une fois les deux prénommés introduits dans la communauté, A. \_\_\_\_\_ était alors à même de disposer non seulement de la majorité simple (une voix pour l'unité d'étage no 6115 en propriété exclusive et une voix pour l'unité d'étage no 6118 en copropriété avec C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ et représentée par l'un de ces derniers), mais également de la majorité qualifiée dès lors qu'avec ses deux consorts, il possédait aussi la majorité des parts.

6.2. Reste dans un second temps à examiner si les recourants B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ disposaient d'un intérêt à la transaction.

Appréciant leurs dépositions respectives, la cour cantonale en a conclu que tel n'était pas le cas. Il ressortait en effet clairement des déclarations des intéressés que ceux-ci n'avaient aucun intérêt personnel à l'acquisition de petites quotes-parts (1/10ème pour l'un et 2/10èmes pour l'autre de l'unité 6118) : ils avaient tous deux déclaré avoir agi pour rendre service - " renvoyer l'ascenseur " - à A. \_\_\_\_\_, qui s'était d'ailleurs aménagé un droit de réméré dans l'acte authentique; ils avaient de surcroît précisé ne pas avoir dû payer les frais de l'acte - traditionnellement à la charge des acquéreurs -. Les magistrats ont ensuite noté que C. \_\_\_\_\_ avait indiqué n'avoir jamais visité les locaux, tandis que B. \_\_\_\_\_ l'avait fait pour la première fois en mars 2009 alors que A. \_\_\_\_\_ avait déjà consenti (cf. supra) à l'exécution des travaux. La clause de l'acte notarié en vertu de laquelle les locaux étaient vendus " tels que visités par les acquéreurs au cours de l'année 2008, sans aucune modification des locaux communs [...], y compris la toiture " ne correspondait dès lors nullement à la réalité.

En tant que les recourants persistent à affirmer l'existence d'un intérêt financier, cette motivation ne leur permet pas de démontrer l'arbitraire de la conclusion cantonale, opérée sur la base des propres déclarations des intéressés devant le premier juge.

6.3. Il a d'une part été démontré que la vente des quotes-parts aux recourants C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ permettait au recourant A. \_\_\_\_\_ d'obtenir la majorité simple, respectivement la majorité qualifiée au sein de la communauté, situation qui, auparavant, n'était pas envisageable (consid. 6.1); il a d'autre part été établi que tant C. \_\_\_\_\_ que B. \_\_\_\_\_ ne disposaient d'aucun intérêt à l'acquisition de petites quotes-parts, leur intervention étant motivée par la volonté de " rendre service " à A. \_\_\_\_\_ (consid. 6.2). Dans ces conditions, l'on ne saurait qualifier d'arbitraire l'appréciation cantonale consistant à considérer que l'entrée de C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ serait intervenue uniquement dans le but d'augmenter le nombre de copropriétaires et de permettre à A. \_\_\_\_\_ d'obtenir la double majorité des parts et des voix lors des assemblées générales.

7.

Les recourants contestent également que les intimés étaient autorisés à entreprendre les travaux de surélévation du toit.

7.1. La cour cantonale a retenu que les travaux entrepris par les intimés étaient des travaux utiles au sens de l'art. 647d CC. Il devaient 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. Avant l'inscription au registre foncier de B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, la double majorité nécessitait obligatoirement l'accord de tous dès lors que la communauté n'était composée que de A. \_\_\_\_\_ - 1 voix et 531/1000èmes - et des intimés - 1 voix et 469/1000èmes. Vu le nombre restreint de propriétaires d'étages et l'absence d'organisation d'assemblée générale depuis l'arrivée des intimés au sein de la communauté, la juridiction cantonale a considéré que les parties pouvaient se dispenser de tenir formellement une assemblée générale et de prendre des décisions écrites. C'était ainsi dans ce contexte que, le 14 janvier 2009, en pleine connaissance de cause, le susnommé avait cosigné avec les intimés les plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire. Il avait ensuite confirmé cet accord dans le courrier qu'il avait adressé le 10 février 2009 à la commune et s'était tenu régulièrement informé par D.D. \_\_\_\_\_ des offres des divers entrepreneurs. Dans ces conditions, les magistrats cantonaux ont conclu que la communauté avait bien pris la décision d'entreprendre les travaux contestés, à l'unanimité.

7.2. Les recourants affirment que la signature des plans intervenue le 14 janvier 2009 ne permettrait pas d'appréhender dans sa globalité le projet de construction des intimés, de sorte qu'il fallait considérer qu'aucune décision n'avait été prise par l'assemblée des propriétaires d'étages de manière à légitimer les travaux entrepris. A cela s'ajoutait qu'à supposer qu'une décision eût été prise, les règles de protocole et de conservation n'auraient pas été respectées, circonstance rendant nulle toute décision prise à cet égard sans que l'absence apparente de formalisme ou le nombre restreint de copropriétaires permettent de remédier à ce vice.

7.3. La décision de la communauté des propriétaires d'étages doit répondre à certaines exigences de forme: d'une part, pour des raisons liées aux intérêts fondamentaux de la publicité et à la sécurité du droit; d'autre part, pour éviter des difficultés liées au calcul du délai pour contester les décisions (ATF 127 III 506 consid. 3c; cf. également BÖSCH, op. cit., n. 9 ad art. 712m CC). La décision peut d'abord être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 506 consid. 3a; arrêt 5A\_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.2; WERMELINGER, op. cit., n. 121 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 61 ss ad art. 712m CC; BÖSCH, op. cit., n. 9 ad art. 712m CC); elle doit alors être l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC). Il n'existe donc aucune liberté formelle (art. 11 CO) : si la décision n'est pas protocolée, soit parce qu'aucun procès-verbal n'est rédigé, soit parce que la décision en question n'a pas été mentionnée au procès-verbal, elle n'est alors pas seulement annulable, mais nulle (ATF 127 III 506 consid. 3c et 3d; arrêt 5A\_913/2012 précité ibid.). La communauté des propriétaires d'étages peut également prendre une décision par écrit (art. 66 al. 2 CC en application du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC; ATF 127 III 506 consid. 3a), l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages étant alors nécessaire (arrêt 5A\_913/2012 précité ibid.; WERMELINGER, op. cit., n. 125 ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 118 ad art. 712m CC et les références). L'adoption d'une décision par correspondance qui ne requiert pas l'unanimité (Urabstimmung) est admise avec retenue (notamment: MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 123 ad art. 712m CC et les références), voire exclue ( WERMELINGER, op. cit., n. 134 ss ad art.

712m CC) par la doctrine; la question peut demeurer ouverte (ATF 127 III 506 consid. 3a) dès lors que les conditions n'en sont ici manifestement pas réalisées.

7.4. L'autorité cantonale a noté à juste titre que, avant l'inscription des recourants B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, la communauté des propriétaires d'étages fonctionnait de manière informelle, sans organisation particulière. Les recourants le reconnaissent d'ailleurs eux-mêmes. Il n'en demeure pas moins que les exigences de forme quant aux prises de décisions sont strictes et ne laissent aucune marge de liberté aux propriétaires d'étages. Dans ces conditions, en l'absence de tenue de tout procès-verbal, on ne saurait admettre que l'autorisation d'entreprendre les travaux contestés aurait été prise par oral, au cours d'une assemblée informelle. En signant en revanche les plans portant sur la transformation et la surélévation du toit, le recourant A. \_\_\_\_\_ a donné son accord au projet des intimés, permettant ainsi implicitement le lancement de la procédure d'autorisation de construire, autorisation obtenue le 3 février 2009 et confirmée le 2 avril 2009. Il faut en conséquence considérer que la signature du recourant A. \_\_\_\_\_, apposée sur les plans avec celles des intimés, constitue une décision écrite de la communauté des propriétaires d'étages, prise à l'unanimité, dont la teneur a par ailleurs été confirmée ultérieurement, notamment par le courrier adressé par l'intéressé à la commune le 10 février 2009, puis par la participation à la réunion " pré-chantier " du 9 juin 2009 (supra consid. 3.3). Ce courrier démontre par ailleurs que, contrairement à ce qu'il soutient, A. \_\_\_\_\_ avait parfaitement saisi l'ampleur du projet de construction des intimés ("élévation du toit sur toute la surface plancher des PPE " sans changement d'affectation des locaux).

8.

Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir rejeté l'action en cessation de trouble (art. 679 CC) intentée en leur nom propre et au nom de la communauté des propriétaires d'étages.

Les recourants affirment d'abord que, contrairement à ce qu'aurait retenu la juridiction cantonale, ni A. \_\_\_\_\_, ni B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ n'auraient commis d'abus de droit en introduisant l'action en cessation de trouble.

Il n'y a pas lieu d'examiner la conformité au droit de la motivation cantonale sur ce point. Comme il l'a été expliqué plus haut, les intéressés n'étaient de toute manière pas habilités à déposer l'action en cessation de trouble fondée sur l'art. 679 CC dès lors que l'atteinte invoquée portait sur le toit de l'immeuble, à savoir une partie commune, et qu'ils ne démontrent pas qu'une urgence les obligeait à intervenir (consid. 6.1.2). Seule la communauté des propriétaires d'étages était en l'espèce admise à intervenir en justice sur ce point.

Les recourants prétendent à ce dernier égard que la communauté était au bénéfice d'une décision l'autorisant à intervenir, leur motivation reprenant celle développée quant à la nullité des décisions prises sans convocation et présence des intimés à l'assemblée générale - plus précisément à celle du 5 août 2009 (consid. 5.2). En tant qu'il a été reconnu, avec la cour cantonale, que la communauté n'a pris aucune décision valable l'autorisant à initier la procédure contestée (supra consid. 5.4), il faut considérer que le sort de son action est scellé.

9.

Les recourants estiment encore que la juridiction cantonale aurait violé l'art. 649b CC en refusant d'entrer en matière sur leur demande d'exclusion des intimés.

Ce grief ne peut qu'être rejeté. Les recourants le fondent en effet sur l'absence d'autorisation des intimés pour entreprendre les travaux contestés, motivation écartée plus haut par le Tribunal de céans (consid. 7.4); ils l'appuient également sur la validité de la décision du 5 août 2009 par laquelle la communauté des propriétaires d'étages se prononçait en faveur de dite exclusion, décision dont la nullité a été confirmée par la Cour de céans (consid. 5.4). Les intéressés ne sauraient enfin prétendre que leur comportement serait dénué de tout caractère abusif (infra consid. 10.4.1.2).

10.

Les recourants invoquent l'application arbitraire de l'art. 296 CPC/VS, soutenant d'une part que les prétentions reconventionnelles des intimés étaient périmées (consid. 10.1), d'autre part que les conditions matérielles posées par cette disposition n'étaient pas réalisées, de sorte que les intimés ne pouvaient faire valoir aucune prétention en dommages-intérêts à leur égard. Sous ce dernier aspect, les recourants se plaignent également de la violation de l'art. 41 CO (consid. 10.2).

10.1. L'art. 296 CPC/VS, applicable lors du dépôt des mesures provisionnelles et de la demande au fond en 2009, avait la teneur suivante:

1 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.

2 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.

3 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.

La cour cantonale a relevé que le juge du district, par décision expédiée le 24 juillet 2009, avait admis la requête de mesures provisionnelles déposée par les recourants et fixé à ceux-ci un délai de dix jours, d'une part pour ouvrir action sur le fond, d'autre part pour fournir des sûretés. Les intéressés s'étaient exécutés en ce sens le 21 août 2009. A réception des sûretés, le magistrat n'avait cependant pas fixé aux intimés un délai pour ouvrir action au fond. Cette omission était néanmoins compréhensible dès lors que la date du 21 août 2009 coïncidait à celle du dépôt du mémoire-demande afin de valider les mesures provisionnelles et que les intimés pouvaient ainsi faire valoir leur prétentions en dommages-intérêts dans leur mémoire-réponse à titre reconventionnel, ce qu'ils avaient précisément fait. Aucune des parties - pourtant assistées par un mandataire professionnel - n'avait de surcroît 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 (art. 296 al. 3 CPC/VS). Dans ce contexte et en tenant compte du fait que l'omission du Tribunal de première instance n'était pas reconnaissable pour la partie concernée, la cour cantonale en a conclu que celle-ci n'avait pas à en souffrir, en application du principe de la bonne foi. La demande reconventionnelle n'était ainsi pas périmée.

10.1.1. Les recourants affirment au contraire que les intimés ne sauraient s'appuyer sur le principe de la bonne foi dans la mesure où ils étaient assistés d'un mandataire professionnel. Il leur incombait ainsi de réagir face à l'omission du juge du district sans attendre un délai de dix mois pour faire valoir leur dommage, dans le cadre de la procédure au fond.

10.1.2. Le recours en matière civile au Tribunal fédéral ne peut pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel, mais il est possible de faire valoir qu'une mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 134 II 349 consid. 3; 133 III 462 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation des droits constitutionnels que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; supra consid. 2.2).

L'art. 296 CPC/VS se calque sur l'art. 230 ZPO/ZH, de sorte que l'on peut s'inspirer de la seconde disposition pour interpréter la première ( DUCROT, Le droit judiciaire privé valaisan, p. 432). Le délai aménagé par l'al. 3 peut être fixé par le juge des mesures provisionnelles ou par le juge du fond. La partie intimée à la procédure de mesures provisionnelles n'a toutefois pas nécessairement besoin d'attendre la fixation de ce délai; elle peut dans tous les cas faire valoir sa demande reconventionnelle dans le cadre du procès au fond ( FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3e éd. 1997, n. 7 ad art. 230 ZPO/ZH).

10.1.3. La motivation cantonale n'apparaît donc pas arbitraire sur ce point: ainsi que l'autorité cantonale l'a constaté, l'introduction de la demande au fond et le versement des sûretés sont intervenues à la même date. Dans ces conditions, les intimés pouvaient effectivement légitimement partir du principe que leur prétention en dommages-intérêts pourrait être invoquée reconventionnellement dans le délai qui leur serait imparti pour répondre à la demande au fond que les recourants venaient d'introduire. On ne saurait en conséquence considérer que la cour cantonale aurait arbitrairement méconnu la prétendue préemption des droits appartenant aux intimés.

10.2.

10.2.1. Quant aux conditions matérielles permettant de donner suite aux prétentions des intimés, la cour cantonale les a examinés sous l'angle de l'art. 41 CO, disposition dont les recourants invoquaient également la violation: la juridiction a en effet relevé que ses conditions d'application se recoupaient avec l'art. 296 CPC/VS, sous réserve de celle de la faute, cette dernière disposition instaurant en effet une responsabilité causale.

Se référant ensuite à leur appréciation des faits, dont les recourants ne sont pas parvenus à démontrer l'arbitraire, les juges cantonaux ont jugé que le recourant A. \_\_\_\_\_ - puis ses deux autres consorts - avait, contrairement à la réalité, sciemment affirmé dans les différentes procédures ne jamais avoir donné son accord aux travaux de surélévation du toit dans son intégralité. Ce comportement était abusif au sens de l'art. 2 CC, et en conséquence illicite. Le recourant A. \_\_\_\_\_, suivi par ses deux autres consorts, avait de surcroît agi de manière dolosive, revenant sur son accord initial dès lors que les intimés avaient refusé d'acquiescer l'unité d'étage no 6118. La cour cantonale en a en conséquence déduit que la condition de la faute, posée par l'art. 41 CO, était remplie. En tant que dit comportement avait été la cause adéquate des dommages subséquents résultant directement des mesures provisionnelles fondées sur un état de fait erroné, la juridiction a considéré que les conditions d'exercice de l'action en dommages-intérêts étaient en conséquence réunies, ce tant sous l'angle de l'art. 296 CPC/VS que sous celui de l'art. 41 CO.

10.3. Les recourants affirment d'abord que les intimés n'auraient subi qu'un dommage de nature économique, à savoir des pertes locatives. Sous l'angle de l'illicéité, il convenait ainsi qu'ils pussent se prévaloir d'une norme de droit positif les protégeant contre de tels dommages, ce qu'ils n'avaient toutefois pas démontré. Les recourants relèvent par ailleurs que l'on ne pouvait considérer qu'ils avaient adopté, de manière intentionnelle, une attitude malveillante et contraire à la bonne foi dans le cadre du procès, la jurisprudence ne donnant de surcroît de portée à une telle conclusion qu'en rapport avec la répartition des frais et dépens de la procédure. Sous l'angle du lien de causalité, les recourants remarquent également que les baux conclus par les intimés l'avaient été bien avant l'élaboration du projet de transformation et l'obtention d'une quelconque garantie de la part de la communauté des propriétaires d'étages, voire même le dépôt du projet aux autorités compétentes. Il leur appartenait dès lors de supporter seuls les conséquences dommageables qu'ils prétendaient subir. Les recourants soulignent enfin, en relation avec le dommage allégué par les intimés, que non seulement ceux-ci ne bénéficiaient d'aucune autorisation valable leur permettant d'honorer les contrats de bail conclus, mais que le montant des loyers réclamés était de surcroît absolument excessif. S'appuyant sur ces différents éléments, les recourants en concluent qu'ils ne pouvaient être condamnés à indemniser les intimés pour les pertes locatives que ceux-ci avaient prétendument subies.

10.4. La responsabilité délictuelle, au sens de l'art. 41 CO, suppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes: un acte illicite, une faute, un dommage et un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte illicite et le dommage (cf. parmi d'autres : ATF 132 III 122 consid. 4.1; arrêt 4C.77/2001 du 12 septembre 2001 consid. 2 non publié aux ATF 127 III 496; WERRO, Commentaire romand, CO I, 2e éd. 2012, n. 6 ad art. 41 CO).

10.4.1.

10.4.1.1. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un acte est illicite s'il enfreint un devoir général en portant atteinte soit à un droit absolu du lésé (Erfolgsunrecht), soit à son patrimoine; dans ce dernier cas, la norme violée doit avoir pour but de protéger le lésé dans les droits atteints par l'acte incriminé (Verhaltensunrecht; ATF 124 III 306 consid. 4a et les arrêts cités; arrêt 4C.77/2001 précité consid. 2a/aa).

Dans l'ATF 117 II 394, le Tribunal fédéral s'est demandé si une action, fondée sur une prétention inexistante, était objectivement illicite ou si elle devait, en plus, constituer la violation d'une norme de comportement. Il a laissé la question indécise, considérant que, quoi qu'il en soit, la responsabilité suppose un comportement contraire aux mœurs, intentionnel ou dû à une négligence grave au sens de l'art. 41 CO. Celui qui ouvre abusivement un procès ou se comporte, au cours du procès, d'une manière malveillante ou contraire aux règles de la bonne foi, engage ainsi sa responsabilité, peu importe que ce comportement tombe ou non sous le coup de la loi pénale (ATF 117 II 394 consid. 4 i.f.; arrêts 4A\_218/2012 du 24 juillet 2012 consid. 3.2; 4C.77/2001 précité consid. 2a/aa). Une faute légère, qui aurait conduit à une appréciation erronée d'une situation juridique ne peut néanmoins donner lieu à des dommages-intérêts; engage par contre sa responsabilité celui qui, non seulement ouvre une action à la légère, mais sait d'emblée que sa position était dépourvue de toute chance

(arrêts 4A\_218/2012 précité consid. 3.2; 4C.353/2002 précité consid. 5.1); il en va de même de celui qui a tiré le procès en longueur, utilisant à dessein tous les incidents de procédure pour le compliquer (arrêt 4A\_218/2012 précité consid. 3.2 et la référence doctrinale).

10.4.1.2. Les recourants fondent en l'espèce leurs conclusions principales sur la prétendue absence d'autorisation des intimés d'entreprendre les travaux de surélévation du toit. Or il ressort de l'arrêt attaqué que les recourants connaissaient les travaux envisagés par les intimés et qu'ils n'ignoraient pas que le recourant A.\_\_\_\_\_ avait consenti au projet, pour lequel les intéressés avaient obtenu une autorisation: A.\_\_\_\_\_ avait en effet signé les plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation, lesquels prévoyaient explicitement le rehaussement du toit sur toute sa surface; la commune avait ensuite donné son autorisation de construire sur la base du dossier, et en conséquence des plans qui lui avaient été remis; le recourant A.\_\_\_\_\_ n'avait jamais manifesté son opposition aux travaux projetés avant la cession des quotes-parts à ses consorts le 10 juin 2009 et ceux-ci avaient tous deux reconnu qu'ils savaient, lorsqu'ils avaient acquis celles-ci, que des travaux d'exhaussement du toit allaient être effectués, l'un d'eux admettant même que A.\_\_\_\_\_ n'était toutefois plus d'accord avec ces travaux. Agissant en connaissance de cause et, ainsi, fautivement (sur la notion de faute: cf. Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2ème éd. 1997, p. 461 ss), les recourants engagent leur responsabilité ainsi que l'a à juste titre retenu la cour cantonale.

10.4.2. Le dommage doit être la conséquence de l'acte illicite. Il doit ainsi exister une relation de cause à effet, appelée causalité naturelle, entre celui-ci et celui-là. La causalité naturelle relève des constatations de fait (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 132 III 715 consid. 2). Celle-ci a été implicitement retenue par la cour cantonale.

Lorsque la relation de causalité naturelle entre un comportement donné et un certain résultat est retenue, il faut encore se demander si le rapport de causalité peut être qualifié d'adéquat, c'est-à-dire si le comportement en question était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 123 III 110 consid. 3a). Dire s'il y a causalité adéquate est une question de droit (ATF 132 III 715 consid. 2 et les références). Il apparaît notamment 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). En l'espèce, le magistrat appelé à statuer sur mesures provisionnelles a retenu, sous l'angle de la vraisemblance, les déclarations des recourants selon lesquelles les intimés n'étaient au bénéfice d'aucune autorisation leur permettant d'entreprendre les travaux contestés et a en conséquence interdit aux intéressés de continuer les travaux entrepris, les empêchant ainsi d'honorer les contrats de bail conclus avec différentes sociétés et leur causant ainsi un dommage. Les décisions de mesures pré-provisionnelles et provisionnelles et les dommages qui s'en sont suivis, sont donc à relier au comportement contraire à la bonne foi des recourants, de sorte qu'il convient de retenir le rapport de causalité adéquate.

Si les contrats de bail signés avec la société G.\_\_\_\_\_ Sàrl l'ont certes été antérieurement au dépôt du projet de surélévation, dits contrats portaient néanmoins sur des locaux situés à l'étage et ainsi concernés par les travaux illicitement interrompus. Les recourants ne critiquent pas la motivation cantonale sur ce point.

10.4.3. Le montant de la réparation attribuée aux intimés n'est pas remis en cause par ceux-ci. Les recourants, qui prétendent que le dommage allégué par les intéressés serait excessif, ne démontrent cependant pas en quoi l'indemnisation finalement octroyée, largement détaillée par l'autorité attaquée, serait contraire au droit. Il n'y a donc pas lieu d'examiner cette question.

11.

Dans un dernier grief, les recourants reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir également mis les frais de première instance à la charge de la communauté des propriétaires d'étages.

11.1. Le Tribunal cantonal a retenu que les intimés avaient obtenu gain de cause sur le principe de la responsabilité de leur partie adverse et qu'ils avaient de surcroît agi de bonne foi. Dans ces conditions, en se fondant sur l'art. 252 al. 2 CPC/VS - applicable en première instance - et sur un avis doctrinal proposant l'application analogique de l'art. 712h al. 3 CC à la répartition interne des frais liés à une procédure judiciaire impliquant la communauté, la cour cantonale a mis les frais de première instance solidairement à la charge des recourants, à exclusion de la communauté, à

laquelle appartiennent également les intimés.

11.2. Les recourants se limitent à indiquer que la contribution doctrinale sur laquelle s'appuyait la cour cantonale se référait à l'art. 712h al. 3 CC, disposition qui n'était pas pertinente en l'espèce dès lors qu'elle concernait la répartition des frais entre copropriétaires lorsque certains d'entre eux ne se servent que très peu ou pas du tout de certains ouvrages ou installations.

11.3. L'art. 252 al. 1 CPC/VS prévoyait la règle générale de la répartition des frais en fonction du résultat. Le juge disposait néanmoins d'une certaine liberté d'appréciation dès lors que l'alinéa 2 lui permettait de déroger à la répartition ordinaire, en particulier lorsque la partie qui succombait pouvait de bonne foi se croire fondée à procéder ou lorsque le demandeur ne pouvait pas chiffrer exactement la prétention dont le principe avait été admis.

Les frais de procédure judiciaire font partie des frais et charges communs; dans la mesure où la communauté des propriétaires d'étages succombe dans la procédure, c'est à elle seule qu'il appartient de payer ces frais et charges (ATF 119 II 404 consid.4 et 5). Lorsque la communauté est en procédure contre l'un ou plusieurs de ces membres, la répartition interne de ces frais fait néanmoins l'objet de discussions doctrinales. Certains auteurs, en s'appuyant sur des motivations différentes, considèrent que le propriétaire d'étages qui obtient gain de cause n'a pas à participer aux frais de procédure ( MARCHAND, Chacun chez soi, factures pour tous: la répartition des frais dans la propriété par étages, in HOTTELIER/FOËX (ÉD.), La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 145 ss, 154 [application analogique de l'art. 712h al. 3 CC]; REY/MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3e éd. 2009, n. 578 ss [réduction normative de l'art. 712h al. 1 CC]), tandis qu'un autre auteur considère qu'il doit au contraire y faire face (après une longue analyse: WERMELINGER, Questions actuelles sur la propriété par étages, 2011, n. 57 ss; le même, SVIT Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 2e éd. 2014, n. 112 ss).

Il ne s'agit cependant pas ici de régler la répartition interne des frais judiciaires, mais de refuser que la communauté des propriétaires d'étages elle-même les supporte en raison de la configuration particulière du cas d'espèce. La communauté ne compte en effet que cinq membres, à savoir les recourants et les intimés, et il a été établi que les recourants, qui ont introduit la procédure aux côtés de la communauté, ont agi de manière contraire à la bonne foi, engageant ainsi leur responsabilité. En décidant que la communauté des propriétaires d'étages n'avait pas à s'acquitter des frais de procédure, la cour cantonale a en réalité exercé le pouvoir d'appréciation que lui aménageait l'art. 252 al. 2 CPC/VS, disposition dont les recourants n'invoquent nullement l'application arbitraire.

12.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont exclusivement mis à la charge de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ solidairement entre eux (art. 66 al. 1, 3 et 5 LTF). Les intimés ont droit à une indemnité de dépens pour leurs déterminations sur la requête d'effet suspensif (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ solidairement entre eux.

3.

Une indemnité de 500 fr., à payer aux intimés à titre de dépens, est mise à la charge de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 19 novembre 2014

Au nom de la IIe Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso