



---

5A\_826/2022

## **Arrêt du 24 février 2023**

### **Ile Cour de droit civil**

---

Composition

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

---

Participants à la procédure

**A.** \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Corinne Engel, avocate,  
recourante,

**contre**

1. **B.B.** \_\_\_\_\_,  
2. **D.D.** \_\_\_\_\_ et **E.D.** \_\_\_\_\_,  
tous les trois représentés par Me Eve-Lyne Putallaz,  
avocate,  
intimés.

---

Objet

action possessoire, mesures provisionnelles,  
  
recours contre la décision du Juge de la Cour civile II du  
Tribunal cantonal du canton du Valais du  
23 septembre 2022 (C1 22 75).

## **Faits :**

### **A.**

F.\_\_\_\_\_ SA (ci-après: la société), de siège à U.\_\_\_\_\_ (VS), est une société anonyme d'actionnaires-locataires, propriétaire de la parcelle n° xxx sur la commune de U.\_\_\_\_\_, sur laquelle est érigé l'immeuble G.\_\_\_\_\_.

La propriété d'actions de la société confère le droit de louer des locaux déterminés moyennant paiement d'un loyer-charges.

**A.a** D.D.\_\_\_\_\_, E.D.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ prétendent que feu C.B.\_\_\_\_\_, décédé en 1997, était titulaire du certificat d'actions n° 538, représentant 20 actions de la société, lui conférant notamment le droit de louer l'appartement n° 538 situé au 14<sup>e</sup> étage de l'immeuble G.\_\_\_\_\_ et qu'un contrat de bail portant sur cet appartement avait été signé le 15 septembre 1969 entre feu C.B.\_\_\_\_\_ et la société.

En tant que fils et fille de feu C.B.\_\_\_\_\_, B.B.\_\_\_\_\_ et D.D.\_\_\_\_\_ déclaraient être désormais titulaires du certificat d'actions n° 538.

**A.b** A.\_\_\_\_\_ est notamment titulaire des certificats d'actions conférant le droit de louer les appartements n<sup>os</sup> 539, 540 et 541, attenants à l'appartement n° 538.

**A.c** Les parties s'opposent quant à l'usage d'un petit couloir, situé au nord de l'appartement n° 538, qui débouche sur le couloir principal de l'étage: alors que B.B.\_\_\_\_\_, D.D.\_\_\_\_\_ et E.D.\_\_\_\_\_ estiment qu'il s'agit d'une partie commune, A.\_\_\_\_\_ prétend qu'en tant que propriétaire du certificat d'actions n° 541, elle dispose d'un droit exclusif "d'occuper la partie nord de l'appartement initial, qui comprend le couloir d'accès litigieux".

**A.d** B.B.\_\_\_\_\_ et les époux D. affirment que, le 15 juin 2021, aux alentours de 16h, les derniers cités sont arrivés du Luxembourg pour se rendre dans leur appartement n° 538. Ils se sont alors retrouvés coincés devant la porte d'accès au petit couloir, ne disposant pas de la clé. Contactée, A.\_\_\_\_\_ leur a refusé l'accès, si bien que les époux D. ont dû se résoudre à passer la nuit à l'hôtel. Suite au refus réitérée de leur partie adverse de les laisser accéder, même après

l'appel téléphonique de la police municipale, un serrurier est finalement intervenu le lendemain pour retirer la porte d'accès au petit couloir.

Par sms du 19 juin 2021, A.\_\_\_\_\_ a sommé B.B.\_\_\_\_\_ et les époux D. de replacer la porte; par courrier déposé le 22 juin 2021 sur la porte d'entrée de l'appartement n° 538, elle a fait état de sa volonté d'échanger ou de racheter ledit appartement.

B.B.\_\_\_\_\_ et les époux D. ont déposé plainte pénale à son encontre le 14 septembre 2021.

Ceux-ci indiquent par ailleurs avoir appris de l'Agence H.\_\_\_\_\_ à V.\_\_\_\_\_ que A.\_\_\_\_\_ avait réinstallé une porte fermée à clé devant le petit couloir litigieux, ce que l'intéressée n'a pas contesté; elle a du reste admis que le logement n° 538 était inaccessible à B.B.\_\_\_\_\_ et aux époux D.

#### **B.**

Le 10 février 2022, B.B.\_\_\_\_\_ et les époux D. (ci-après: les demandeurs) ont déposé une demande à l'encontre de A.\_\_\_\_\_ devant le tribunal du district de Sierre.

A titre de mesures provisionnelles, ils réclamaient qu'ordre soit donné à l'intéressée de retirer immédiatement la porte installée par ses soins ou, à défaut, de leur remettre au moins deux clés de cette porte pour rétablir immédiatement l'accès à l'appartement/studio n° 538 sis dans l'immeuble G.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP; qu'il soit dit que, faute d'exécution dans les trois jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution retirera la porte installée par A.\_\_\_\_\_ avec l'assistance de l'autorité compétente; qu'il soit interdit à A.\_\_\_\_\_ d'empêcher, respectivement de restreindre de quelque manière que ce soit, l'accès à l'appartement n° 538, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Des conclusions similaires étaient prises au fond.

**B.a** Par décision du 10 mars 2022, la juge IV du district de Sierre a admis la requête de mesures provisionnelles et donné ordre à A.\_\_\_\_\_ de rétablir immédiatement l'accès à l'appartement n° 538 (enlèvement de la porte d'accès au couloir ou remise des clés) en faveur des demandeurs, sous la menace de l'art. 292 CP; ceux-ci étaient

autorisés, en cas d'inexécution immédiate de la décision, à faire appel à la force publique pour obtenir la restitution de l'accès à l'appartement n° 538. Interdiction était par ailleurs faite à A.\_\_\_\_\_ d'empêcher, respectivement de restreindre de quelque manière que ce soit l'accès à l'appartement n° 538 sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP jusqu'à droit connu sur l'action au fond.

**B.b** L'appel formé contre cette décision par A.\_\_\_\_\_ a été rejeté le 23 septembre 2022 par le juge de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.

**C.**

Agissant le 26 octobre 2022 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A.\_\_\_\_\_ (ci-après: la recourante) conclut principalement à la modification de la décision cantonale en ce sens que les mesures provisionnelles requises par B.B.\_\_\_\_\_ et les époux D. (ci-après: les intimés) sont rejetées, respectivement annulées; subsidiairement elle demande l'annulation de la décision cantonale et le renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

**Considérant en droit :**

**1.**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 147 I 333 consid. 1; 146 I 126 consid. 1).

**1.1** Rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), la décision entreprise est de nature incidente dès lors que les mesures provisionnelles qu'elle prononce ne s'insèrent pas dans le contexte d'une procédure autonome, mais que leur effet est limité à la durée d'un procès – ici possessoire – au fond (ATF 144 III 475 consid. 1.1.1 et les références).

**1.1.1** La recevabilité du recours en matière civile suppose en conséquence que dite décision soit de nature à causer un préjudice irréparable aux termes de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, la condition de l'art. 93 al. 1 let. b LTF étant d'emblée exclue s'agissant de mesures provisionnelles (ATF 144 III 475 consid. 1.2; 138 III 333 consid. 1.3). Un

préjudice ne peut être qualifié d'irréparable au sens de la disposition précitée que s'il cause un inconvénient de nature juridique, qui ne puisse pas être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant; un dommage économique ou de pur fait n'est pas considéré comme un dommage irréparable (ATF 144 III 475 consid. 1.2; 141 III 80 consid. 1.2 et les références).

**1.1.2** Ainsi que le relève la recourante, les mesures prononcées permettent aux intimés un accès qu'elle leur conteste; le préjudice dont elle se prévaut, à savoir les prétendues immixtions des intimés dans sa sphère privée, ne pourra faire l'objet d'une réparation ultérieure malgré une décision finale qui pourrait être rendue en sa faveur. Dans ces conditions, il faut admettre le caractère irréparable du dommage qu'elle invoque.

**1.2** Au surplus, les autres conditions de recevabilité du recours en matière civile sont ici réalisées (art. 74 al. 1 let. b; art. 75 al. 1 et 2; art. 76 al. 1 let. a et b; art. 100 al. 1 LTF).

## **2.**

**2.1** Dès lors que la décision attaquée porte sur des mesures provisionnelles, seule peut en conséquence être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF). Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de ces droits que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant (principe d'allégation; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1 et les références).

En particulier, une décision ne peut être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 141 III 564 consid. 4.1); il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 I 113 consid. 7.1, 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3). Le recourant qui se plaint d'arbitraire ne saurait, dès lors, se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité précédente, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision est manifestement insoutenable (ATF 134 II 349

consid. 3). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références).

**2.2** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ne peut obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait que s'il démontre la violation de droits constitutionnels, conformément au principe d'allégation susmentionné (cf. *supra* consid. 2.1).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité 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 lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF; ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

**3.** La recourante conteste d'abord la possession des intimés sur le studio n° 538 ainsi que sur le couloir litigieux. Elle invoque l'application arbitraire du droit et, dans cette perspective, l'établissement arbitraire des faits et l'appréciation arbitraire des preuves.

**3.1** Les mesures provisionnelles ont été prononcées à l'encontre de la recourante dans l'attente de l'issue de l'action réintégrande initiée dans le même acte par les intimés. La possibilité de requérir des mesures provisionnelles dans le cadre de l'action possessoire n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral (ATF 144 III 145 consid. 3.3.1; arrêt 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.2.1; cf. toutefois arrêt 5A\_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 4.2); elle paraît admise par la doctrine (STARK/LINDENMANN, Berner Kommentar, 4e éd. 2016, n. 109 ad Vorb. Beseitzerschutz zu Art. 926-929 CC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd. 2010, n. 1703 s.; TAPPY, note in JdT 2009 III 85, p. 92 s.). Faute toutefois de griefs à cet égard (*supra* consid. 2.1), cette question ne nécessite pas d'être ici examinée.

**3.1.1** La réintégrande est une action possessoire, qui a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et vise par là à protéger la paix publique. Elle a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elle n'assure au demandeur qu'une protection provisoire. Le juge ne doit examiner la question du droit à la possession de la chose que lorsqu'il est saisi de l'action pétitoire (action fondée sur le droit sur ou à l'objet; ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les références; 113 II 243 consid. 1b).

Le demandeur à l'action réintégrande (art. 927 al. 1 CC) doit prouver la réalisation de deux conditions: premièrement, qu'il avait la possession de la chose et, deuxièmement, qu'il en a perdu la possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite. La première condition suppose la maîtrise effective de la chose et la volonté correspondante de celui qui l'exerce de posséder (art. 919 al.1 CC; ATF 144 III 145 consid. 3.2 et les références); peu importe à cet égard que la possession ait été immédiate ou médiate, individuelle ou collective, légitime ou illégitime (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6<sup>e</sup> éd. 2019, n. 430). L'acte d'usurpation que prévoit la seconde condition enlève au possesseur sa possession sur la chose. Il est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi ni par le consentement du possesseur (ATF 144 III 145 consid. 3.2.2). En tant que la réintégrande est une action possessoire et non pétitoire, le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 i. f. CC (ATF 113 II 243 consid. 1b; arrêt 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.2 et les références). Il ne peut que contester l'usurpation illicite en invoquant le consentement du demandeur ou une justification tirée de la loi (arrêt 5A\_98/2010 précité *ibid.*). L'art. 927 al. 2 CC réserve une situation exceptionnelle, celle dans laquelle le défendeur établit aussitôt un droit – réel ou contractuel – préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les références).

**3.1.2** Lorsqu'il statue en mesures provisionnelles dans le cadre de l'action possessoire, cette mesure est soumise aux conditions des art. 261 ss CPC (STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, *ibid.*; BOHNET, *Actions civiles*, Volume I, 2<sup>e</sup> éd. 2019, §56, n. 15; TAPPY, *op. cit.*, *ibid.*). Le juge doit par ailleurs tenir compte des règles du droit qui régissent l'action possessoire: sauf dans l'hypothèse régie par l'art. 927 al. 2 CC, il ne doit pas s'aventurer sur le terrain du droit, mais rester sur celui des rapports de fait – la maîtrise de fait sur la chose et l'usurpation de celle-ci (arrêt 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.3).

**3.2** Le premier juge a considéré que D.D.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ avaient rendu vraisemblable leur "droit de possession" (*sic*) dès lors qu'ils avaient produit une copie du certificat d'actions conférant le droit de louer l'appartement n° 538 ainsi qu'une attestation du "comité" de la société, confirmant qu'ils étaient détenteurs dudit certificat d'actions. Le droit d'utilisation de l'appartement n° 538 leur en garantissait l'accès, par le couloir désormais entravé.

Sur la base des pièces nouvelles produites devant lui par les intimés, le juge cantonal a considéré qu'il n'était pas douteux que D.D.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ devaient être considérés comme des copossesseurs de l'appartement n° 538: par contrat du 24 mars 2022 (pièce 114), la société leur avait remis à bail, en leur qualité d'"actionnaire[s]", l'appartement n° 538 et la cave n° 599, avec effet immédiat et pour une durée indéterminée; la pièce 115 démontrait quant à elle que les intéressés étaient bien cotitulaires du certificat d'actions n° 538 leur conférant "le droit de louer" ledit appartement. La desserte de l'appartement n° 538 par le couloir litigieux avait été confirmée par le président du conseil d'administration de la société, sans qu'aucune pièce le contredît. Il n'était en particulier nullement établi que les lots n°s 538-539-540 et 541 constituaient antérieurement un grand appartement, appartenant sous forme propre et sociétaire à un seul propriétaire.

**3.3** Réaffirmant le regroupement initial des lots n°s 538 à 541, la recourante tente d'exclure la possession des intimés sur le couloir litigieux en affirmant que celui-ci serait intégré à l'unité n° 541 – dont le tableau de distribution lui assure la jouissance exclusive – et n'en serait pas détaché pour relier les unités 538 à 541; l'illustration produite en cours de procédure le démontrerait parfaitement. La recourante relève au demeurant que les intimés ne prétendaient être possesseurs que de l'unité n° 538 et non du couloir litigieux, étant de surcroît souligné que les pièces qu'ils produisaient devant le juge cantonal ne permettaient aucunement d'établir leur possession antérieurement au dépôt de leur action, bien au contraire. S'ensuivent de longs questionnements sur la recevabilité de ces pièces, leur validité et leur caractère probant. La recourante en déduit que les intimés n'avaient pas démontré posséder le couloir litigieux préalablement au dépôt de leur action, singulièrement affirme qu'ils n'en étaient pas locataires. La décision entreprise serait ainsi arbitraire dès lors qu'elle protégeait une possession qui n'était décrite ni factuellement ni juridiquement.



**3.4** Les motivations des autorités cantonales se concentrent sur le droit des intimés à posséder le lot litigieux et leur légitimité à utiliser le couloir qui permet d'y accéder. La même réflexion s'impose au sujet de l'argumentation développée par la recourante. Ainsi qu'il l'a été souligné plus haut, cette question n'est cependant pas déterminante dans le contexte de l'action réintégrande, singulièrement de mesures provisionnelles déposées dans le cadre d'une telle action. Lorsqu'il doit prononcer le rétablissement de l'état de fait antérieur, le juge doit uniquement rechercher qui, du demandeur ou du défendeur, avait la maîtrise effective de la chose précédemment, c'est-à-dire avant l'acte d'usurpation illicite. Or il n'est ici pas contesté que, dans les faits, l'appartement n° 538 est occupé par les intimés, ne serait-ce que très occasionnellement. Cette circonstance factuelle a bien été alléguée par ceux-ci et la recourante ne l'a pas discutée, se focalisant sur le fondement juridique de cette occupation et sa précarité. Celui-ci – qu'il soit ou non légitime sur la base des pièces que produisent les intimés et que conteste la recourante – n'est toutefois pas décisif en l'état. Il n'est pas non plus discuté que le couloir dont la recourante revendique l'usage exclusif est apparemment le seul accès au studio précité. L'entrave à cet accès, dont il est établi qu'elle est imputable à la recourante, constitue ainsi un acte d'usurpation illicite et, quoi qu'elle en dise, celle-ci n'est aucunement en mesure d'invoquer immédiatement un droit préférable justifiant son intervention. Le caractère exclusif de son droit de jouissance préférable sur le couloir litigieux ne peut en effet nullement être établi par ses allégations et l'illustration qui les appuie.

#### **4.**

La recourante invoque ensuite la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'un défaut de motivation de la décision entreprise (consid. 4.1 *infra*) ainsi que sous celui du droit à la preuve (consid. 4.2 *infra*).

**4.1** Les critiques concernant le défaut de motivation sont soit infondées, soit dépourvues de pertinence.

La recourante reproche ainsi à l'autorité cantonale d'avoir motivé de manière lacunaire le droit dont les intimés tiraient leurs prétentions. Comme sus-indiqué, cette question n'est pas ici pertinente et il n'y a pas lieu de s'y arrêter.

Elle estime ensuite que la condition du préjudice difficilement réparable serait développée de manière excessivement lacunaire. Or et ainsi que le relève d'ailleurs la recourante elle-même, la motivation

cantonale à cet égard est parfaitement claire: le préjudice difficilement réparable des intimés au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC consiste dans le fait d'être privés – même temporairement – de l'usage de l'appartement n° 538.

La proportionnalité de la mesure requise ne serait pas non plus suffisamment étayée en tant que le juge cantonal n'envisagerait pas d'autres mesures que celles ordonnées. Cette remarque est elle aussi infondée: le caractère immédiatement exécutoire de la mesure a été expressément analysé sous l'angle de la proportionnalité, eu égard à l'attitude de la recourante, jugée particulièrement rénitente.

**4.2** Sous l'angle du droit à la preuve, la recourante se plaint de ce que l'autorité cantonale n'aurait pas donné suite à sa demande de "vision locale", sans explication. Elle affirme que ce moyen de preuve aurait pourtant permis de constater que le couloir litigieux ne constituait pas un couloir commun.

L'on relèvera d'abord que le refus de donner suite à cette offre de preuve a été motivé par le magistrat cantonal, celui-ci indiquant que la preuve par titre était la règle et qu'il s'estimait suffisamment renseigné sur la configuration des lieux par la consultation des plans figurant au dossier de la cause. Au surplus, la recourante ne développe aucunement ni n'établit ainsi l'arbitraire de l'appréciation anticipée des preuves à laquelle a procédé le juge cantonal en refusant la mesure probatoire sollicitée (art. 9 Cst.; parmi plusieurs: ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3), son argumentation apparaissant même contradictoire dans la mesure où elle affirme plus haut l'évidence de son droit préférable sur la base des plans produits.

## **5.**

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est attribuée aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

**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 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

**3.**

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

Lausanne, le 24 février 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso