Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 499/2010

Arrêt du 20 décembre 2010
IIe Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Hohl, Présidente,
Escher et Herrmann.
Greffier: M. Richard.

Participants à la procédure
1. A._____,
2. dame A._____,
3. C._____,
4. dame C._____,
5. D._____ SA, p.a. E._____,
tous représentés par Me Olivier Ribordy, avocat,
recourants,

contre

F._____,
représenté par Me Fernand Mariétan, avocat,
intimé.

Objet
action en cessation de trouble,

recours contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais du 7 juin 2010.

Faits:

A.
La parcelle n°234, plan n°7, sise sur la commune de X._____ est soumise au régime de la propriété par étages. Les parts d'étages n°4907 et n°4908 avec droit exclusif sur le dépôt n°18, la surface commerciale n°31 et la cave n°25 sont la propriété de la société "G._____ SA"; elles accueillent au rez-de-chaussée le "Café Y._____".
A.a Selon le règlement de copropriété du 20 janvier 1993 (ci-après: règlement PPE), les surfaces commerciales du rez-de-chaussée ne pourront, en cas d'utilisation comme établissements publics, consister qu'en un bar à café "Tea-Room" dont l'heure de fermeture est impérativement fixée à 19.00 heures (art. 2.10 règlement PPE). E._____, administrateur de G._____ SA, a obtenu de la commune une patente J pour l'exploitation du tea-room "Y._____" le 22 mars 1993.
A.b En vue de l'obtention d'une patente avec débit d'alcool, un avenant au règlement PPE autorisant le bar à café à servir des boissons alcoolisées mais maintenant l'heure de fermeture à 19.00 heures a été approuvé en fin d'année 1993 par A._____, H._____, B._____ et E._____ pour G._____ SA représentant l'ensemble des parts d'étages. Par décision du 8 juillet 1994, le Chef du département de l'économie du canton du Valais a homologué la patente H octroyée à dame I._____, exploitante avec son époux du "Café

Y._____", par la commune de X._____ le 17 mai 1994.

Par acte notarié du 7 août 1997, G._____ SA a vendu les parts d'étages comprenant le "Café Y._____" à F._____. Celui-ci a obtenu le transfert à son nom de la patente H par décision du 8 mai 1998.
A.c Le 2 avril 2005, lors de l'assemblée des propriétaires d'étages, B._____ et H._____ se sont plaints des nuisances provenant du café; F._____ s'est engagé à prendre certaines mesures. Par décision du 8 avril 2006, l'assemblée des propriétaires d'étages - à laquelle n'a pas pris part F._____ - a exigé de celui-ci qu'il transforme à nouveau le café en simple tea-room sans alcool d'ici le 31 mai 2006.

B.
B.a Le 1er mai 2007, A._____ et dame A._____, B._____ - auquel ont succédé C._____ et dame C._____ - ainsi que D._____ SA ont formé une demande auprès du Tribunal de district de Monthey tendant à faire interdire à F._____ l'exploitation d'autre chose qu'un bar à café de type tea-room sans alcool dont l'heure de fermeture définitive est fixée à 19.00 heures au plus tard.
B.b Après audition des témoins et parties par le juge du district de Monthey et production du dossier relatif aux patentes du "Café Y._____" par la commune de X._____ ainsi que d'un rapport estimant les incidences sur le chiffre d'affaires et les bénéfices annuels dudit café selon que le défendeur vende ou non des boissons alcoolisées, la cause a été transmise au Tribunal cantonal du Valais, qui a rejeté la demande par jugement du 7 juin 2010.

C.
Le 7 juillet 2010, les demandeurs ont formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre ce jugement. Ils reprennent en substance les conclusions de leur demande. À l'appui de leurs conclusions, les recourants se plaignent d'une mauvaise appréciation des preuves et constatation des faits ainsi qu'invoquent la violation des art. 29 Cst. et 8 CC, des art. 32 CO et 66 al. 2 CC, de l'art. 649a CC de même que celle des art. 1 et 18 CO ainsi que 2 CC.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

Considérant en droit:

1.
La décision entreprise est une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 23 al. 1 let. b du code de procédure civile valaisanne [CPC/VS]; 75 al. 1 LTF), dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours a en outre été déposé dans le délai prévu par la loi (art. 100 al. 1 LTF), par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions en instance cantonale (art. 76 al. 1 LTF), de sorte qu'il est en principe recevable.

2.
2.1 Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il ne connaît cependant de la violation des droits fondamentaux que si ce grief a été soulevé et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation (ATF 133 IV 286 consid. 1.4; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (ATF 133 II 396 consid. 3).

2.2 Le recours 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).

2.3 Saisi d'un recours en matière civile, 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 susmentionné (consid. 2.1).

Dans le domaine de l'appréciation des preuves et la constatation des faits, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en la matière à l'autorité cantonale (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références citées). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si l'autorité cantonale n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raison objective de tenir compte de preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 127 I 38 consid. 2a; cf. aussi ATF 133 II 249 consid. 1.4.3).

Un jugement rendu sans que les faits nécessaires à l'application de la loi soient constatés est contraire au droit (art. 95 let. a LTF; ATF 133 IV 293 consid. 3.4.1; 134 V 53 consid. 4.3 et les références citées). La faculté de rectifier ou compléter d'office les constatations de l'autorité précédente que l'art. 105 al. 2 LTF confère au Tribunal fédéral, ne dispense pas le recourant de son obligation d'allégation et de motivation (ATF 133 IV 286 consid. 6.2). Aussi, lorsque le recourant entend faire compléter les faits, il doit les désigner avec précision en se référant aux pièces du dossier; le complètement suppose en effet que les allégations de fait correspondantes aient été introduites régulièrement et en temps utile dans la procédure cantonale, qu'elles aient été considérées à tort comme dépourvues de pertinence ou aient été simplement ignorées; si ces exigences ne sont pas respectées, les faits invoqués sont réputés nouveaux (art. 99 al. 1 LTF), partant irrecevables (arrêt 5A 338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 3.2 et les références citées; cf. à propos de l'art. 55 al. 1 let. c OJ: ATF 115 II 484 consid. 2a).

3.
En substance, la cour cantonale a rejeté l'action en cessation du trouble après avoir examiné successivement si le règlement PPE autorisait l'exploitation d'un établissement vendant des boissons alcoolisées et, cela étant, si des émissions excessives étaient établies, ce qu'elle a nié. Les recourants ne remettent en cause que le premier point, soit la conformité de la vente d'alcool avec le règlement PPE; une admission de leur griefs sur ce point suffit à faire droit à leur demande.

Pour admettre l'exploitation d'un tea-room avec alcool, l'autorité cantonale a adopté une double motivation, avant de réfuter l'argument que les recourants entendent tirer de la décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 8 avril 2006 tendant à la retransformation du café en simple tea-room sans alcool.

Premièrement, elle a considéré que le règlement PPE - qui ne permettait pas, dans sa teneur du 20 janvier 1993, la vente de boissons alcoolisées dans l'établissement "Café Y._____" - avait été adapté en conséquence puisqu'un avenant avait été signé, en fin d'année 1993, par tous les propriétaires d'étages en vue d'autoriser la vente d'alcool. Elle a également jugé que dite modification était opposable aux nouveaux propriétaires malgré le défaut d'enregistrement au registre foncier. La juridiction a en outre relevé que la notion de tea-room avait de manière générale évolué vu que la législation actuelle incluait la vente de boissons alcoolisées. Elle en a déduit que les recourants ne pouvaient se prévaloir de la réglementation tant conventionnelle que légale relative au type de consommation dès lors qu'elles avaient toutes deux été abrogées.
Deuxièmement, elle a jugé que le propriétaire de la part d'étage comprenant le "Café Y._____" devait être protégé dans sa bonne foi et pouvait considérer comme acquis l'usage en cause puisqu'il avait été toléré durant près de dix ans par les autres propriétaires, leurs premières critiques ne remontant qu'à 2005.

Enfin, elle a dénié que la décision de l'assemblée générale du 8 avril 2006 enjoignant à l'intimé de cesser de vendre de l'alcool était opposable à celui-ci car elle n'avait pas été prise à l'unanimité des copropriétaires ni ne reposait sur une base réglementaire.

4.

Les recourants s'en prennent à ces trois motifs. D'une manière générale, ils contestent la validité de l'avenant signé en fin d'année 1993 en vue de l'obtention d'une patente autorisant le service de boissons alcoolisées dans le "Café Y._____".

4.1 Ils discutent tout d'abord la recevabilité de cette pièce en procédure dont ils estiment le dépôt tardif et au sujet de laquelle ils n'auraient pas été invités à se déterminer. Ils y voient une violation de leur droit d'être entendu dans la mesure où, dite pièce ayant été déposée après le débat préliminaire, ils n'auraient pas été en mesure de prendre position et de produire des pièces pertinentes s'y référant, l'offre de preuves après le débat préliminaire étant interdite en procédure civile valaisanne. Ils invoquent également une violation du droit à la preuve de l'art. 8 CC dans l'application du droit cantonal dès lors que l'édition de pièces requise par les parties concernait les demandes de patentes de l'intimé - alors que l'avenant spontanément produit par la commune de X._____ se réfère à une demande de patente des époux I._____ - et que ledit avenant ne constitue pas un document patent, implicitement admis ou non-allégué par inadvertance, ni n'établit dans son intégrité et sa vérité un fait allégué.

4.2 Selon l'art. 66 CPC/VS, les parties doivent exposer au juge l'état de fait concernant le litige. Sous réserve de la maxime d'office, seuls les faits allégués en procédure sont pris en compte. Les faits survenus ou connus par les parties en cours de procédure sont allégués par exploit au plus tard dans les 10 jours dès la clôture de l'instruction; la partie adverse sera invitée à se déterminer à leur sujet. S'il manque aux exposés, mémoires et écritures la clarté et la précision exigées ou s'ils sont incomplets, le juge doit donner aux parties l'occasion de corriger ces vices. Il peut y suppléer lui-même au moyen de questions appropriées. Le juge peut tenir compte de faits notoires, non particuliers à la cause, de faits patents - implicitement admis par les parties et non allégués par inadvertance - ainsi que de faits révélés par une expertise écrite. En vertu de l'art. 145 al. 1 et 2 CPC/VS, les parties ne peuvent plus faire valoir de nouveaux moyens de preuve, après le débat préliminaire. Le juge peut d'office, même au débat final, faire administrer des preuves qui n'ont pas été proposées par les parties, s'il résulte des actes que ces preuves sont nécessaires pour établir, dans leur intégrité et leur vérité, les faits
allégués sur lesquels reposent les droits et prétentions des parties.

4.3 La Cour cantonale a relevé dans l'arrêt entrepris - lors de l'examen de la question de savoir si les allégués sur l'avenant adopté en fin d'année 1993 et sa teneur n'étaient pas tardifs - que celui-ci était connu des parties, lesquelles n'en avaient pas contesté le contenu, et qu'il avait été produit en procédure par l'administration communale de X._____ à leur demande. En outre, elle a constaté que plusieurs parties ainsi que des témoins avaient été interrogés à son sujet. Elle en a déduit que les faits qui ressortent de l'avenant en cause étaient patents, partiellement admis par les parties et que c'était manifestement par inadvertance qu'ils n'avaient pas été allégués, précisant, en outre, que l'administration des preuves avait porté sur ce point et que les recourants avaient pu exercer leur droit d'être entendu. Elle a donc estimé pouvoir en tenir compte conformément à l'art. 66 al. 4 let. b et 145 al. 2 CPC/VS. Par ailleurs, par décision incidente du 20 novembre 2007, le juge instructeur a rejeté la requête des recourants tendant à ce que les pièces concernant la demande de patente des époux I._____ soient écartées du dossier pour le motif que les deux parties avaient requis la production du dossier relatif aux
demandes de patentes formées par l'intimé et que les pièces complémentaires avaient été transmises à la requête du mandataire des recourants. Il a enfin considéré que la démarche de ces derniers, consistant à requérir le retrait des pièces du dossier du fait qu'ils avaient requis que celles-ci soient adressées directement à leur mandataire et non au tribunal, se révélait contraire aux règles de la bonne foi, vu l'importance des pièces en cause pour l'issue du litige.

4.4 Sous couvert de violation de l'art. 29 al. 2 Cst. et de l'art. 8 CC, les recourants se plaignent en réalité d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application des art. 66 al. 4 let. b et 145 al. 2 CPC/VS. Dans leurs écritures, ils ne démontrent cependant pas qu'il est insoutenable de considérer que les faits ressortant de l'avenant en cause devaient être pris en compte malgré une allégation éventuellement tardive dès lors qu'ils étaient connus, non contestés, et avaient été révélés en raison d'une édition de pièces requise par les parties. En affirmant péremptoirement que dites pièces ont été déposées spontanément par la commune de X._____ et que l'avenant ne

correspond pas à la vérité, ils se contentent d'opposer leur propre interprétation du droit cantonal sans démontrer que les considérations inverses de la cour cantonale seraient arbitraires ou violeraient le droit fédéral (cf. consid. 2.2 s. supra). Faute de satisfaire aux exigences de motivation requises (art. 106 al. 2 LTF), leur critique est irrecevable. En tant que les recourants s'en prennent à l'appréciation que la juridiction inférieure a fait de la pièce en cause, à savoir la constatation selon laquelle tous les propriétaires d'étages ont signé l'avenant, ils contestent l'appréciation des preuves, ce qui ne constitue pas une violation du droit à la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a; 126 III 315 consid. 4a); la question sera cependant examinée dans le cadre des griefs se rapportant à la constatation des faits. S'agissant de la prétendue violation du droit d'être entendu, force est d'admettre que les recourants ont eu l'occasion de se déterminer sur le contenu des pièces transmises, notamment l'avenant signé en fin d'année 1993, lors des débats - plus précisément lors des interrogatoires qui ont permis aux parties comme aux témoins de prendre position quant à cet avenant - ainsi dans leur mémoire-conclusions. Leur grief est par conséquent infondé.

5.
Les recourants soutiennent ensuite que l'avenant n'est pas valable, faute d'avoir été signé par tous les propriétaires d'étages.

5.1 À cet égard, ils font valoir une mauvaise appréciation des faits et des moyens de preuve en tant que l'autorité cantonale a constaté que tous les propriétaires d'étages avaient consenti par écrit à la vente d'alcool dans le tea-room. À ce sujet, ils indiquent que, lors des interrogatoires, dame A._____ a déclaré qu'elle était copropriétaire de l'immeuble, alors que dame H._____ a précisé avoir acheté l'appartement en copropriété par moitié avec son mari et que c'est ce dernier qui avait signé l'avenant en cause. Ils font également valoir qu'il ressort d'une pièce produite en annexe à la demande du 1er mai 2007 que dame H._____ est bénéficiaire avec son mari d'une servitude de parking. Ils ajoutent encore que l'affirmation de E._____ selon laquelle tous les propriétaires auraient signé l'avenant se réfère expressément à la pièce figurant au dossier - laquelle ne contient pas les signatures de dames A._____ et H._____ - de sorte que cette déclaration ne saurait contenir plus d'informations que la pièce à laquelle elle renvoie expressément. Ils contestent enfin toute représentation de celles-ci par leur époux faute de procurations écrites.

5.2 En l'occurrence, la cour cantonale a constaté que les époux I._____ avaient obtenu la modification du règlement de la PPE en vue de l'obtention d'une patente avec débit d'alcool. À ce sujet, il est précisé qu'un avenant au règlement PPE a été signé en ce sens par A._____, pour la part d'étage n°4910, H._____ pour la part d'étage n°4912, B._____ pour la part d'étage n°4914 et E._____, administrateur de G._____ SA, pour les parts n4906, 4907, 4908, 4909, 4911 et 4913. La juridiction a en outre relevé que E._____ avait déclaré que les propriétaires étaient tous au courant des démarches entreprises en vue de la vente d'alcool et que ceux-ci y avaient consenti par écrit; que Monsieur C._____ avait confirmé avoir signé l'avenant, que Madame H._____ avait affirmé que son mari l'avait également signé et que Monsieur A._____ - qui a eu connaissance de ce document - n'a pas contesté l'authenticité de sa signature. S'agissant de Madame H._____, les juges cantonaux ont adopté une double motivation; ils ont retenu, d'une part, que, bien qu'elle prétende être copropriétaire de l'unité d'étage n°4912, aucune pièce versée au dossier ne confirmait cette allégation et, d'autre part, que, cas échéant, il
n'était pas établi que son mari avait signé l'avenant à son insu sans la représenter. En conséquence, ils ont déduit qu'il convenait de s'en tenir aux déclarations de E._____ ainsi qu'aux indications figurant sur l'avenant en question, lequel précise que les signataires regroupent la totalité des propriétaires d'unités d'étages concernés. En définitive, l'autorité cantonale a donc jugé que le règlement PPE avait été valablement modifié, par l'accord de tous les copropriétaires ainsi qu'en la forme écrite, en vue d'autoriser la vente d'alcool dans le tea-room.

5.3 Dans la mesure où il ressort de l'avenant-même que celui-ci ne comprend pas les signatures des épouses de Messieurs A._____ et H._____, il convient d'examiner si ceux-ci ne les ont pas représentées comme retenu par l'autorité inférieure.
5.3.1 Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des

obligations directement en faveur et à la charge du représenté, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel (ATF 126 III 59 consid. 1b et les références citées). La représentation directe suppose que le représentant agisse expressément ou tacitement au nom du représenté (art. 32 al. 2 CO). L'application du principe de la confiance permettra de trancher la question de savoir si l'intéressé devait inférer des circonstances l'existence d'un rapport de représentation (ATF 120 II 197 consid. 2b/aa).
5.3.2 En l'espèce, l'autorité cantonale s'est fondée sur le texte même de l'avenant contenant une signature apposée à côté de chaque part d'étage et indiquant en pourcentage que toutes ces signatures représentaient ainsi la totalité des parts de la PPE pour en déduire que tous les propriétaires d'étages avaient adopté la modification du règlement PPE autorisant la vente d'alcool dans le tea-room. En outre, elle a constaté que E._____, administrateur de la PPE, avait expressément déclaré que tous les propriétaires avaient consenti par écrit à la vente d'alcool. À cela s'ajoute que le règlement PPE prévoit expressément que, lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'une quote-part, ils devront désigner la personne qui exercera le droit de vote (cf. art. 4.1.3 du règlement PPE du 20 janvier 1993). En conséquence, la conclusion à laquelle est parvenue la cour cantonale, à savoir que les propriétaires d'étages, en particulier celui de l'établissement "Café Y._____", pouvaient inférer des circonstances que les épouses A._____ et H._____ étaient dûment représentées par leur mari, n'est pas critiquable. La validité d'un tel acte n'était par ailleurs pas soumise à la production de procurations écrites, comme le
prétendent les recourants. En effet, l'art. 4.1.7 du règlement PPE concerne la représentation à l'assemblée des copropriétaires d'étages par un autre copropriétaire ou par l'administrateur alors que l'art. 4.1.3 règle plus spécialement l'exercice du droit de vote en cas de propriété multiple sur une part d'étage. Or, c'est bien de ce dernier cas de figure dont il a été question lors de l'adoption de l'avenant.

5.4 Dans la mesure où l'on peut inférer des circonstances que dames A._____ et H._____ ont été, cas échéant, valablement représentées par leur époux, la question de savoir si elles étaient effectivement copropriétaires de la part d'étage avec ceux-ci peut rester indécise. Les nouveaux moyens de preuve offerts par les recourants se révèlent donc sans objet.

5.5 Il s'ensuit que la constatation de l'autorité cantonale selon laquelle tous les propriétaires d'étage ont consenti par écrit à la vente d'alcool, n'a pas été établie de manière arbitraire ou contraire au droit.

5.6 Point n'est besoin d'examiner plus avant les griefs tirés de la violation des art. 66 al. 2, 67 al. 3 et 712m al. 3 [recte al. 2]CC dès lors que les recourants ont échoué à démontrer le défaut d'accord unanime et écrit de tous les propriétaires représentant l'ensemble des parts d'étages.

5.7 Sur le vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que le règlement PPE a été valablement modifié par l'avenant adopté en fin d'année 1993.

6.
Les recourants invoquent également que la modification du règlement PPE ne serait pas opposable ni obligatoire pour les propriétaires ayant acquis des parts d'étages postérieurement à son adoption, faute d'avoir été déposée au registre foncier, comme le prévoit le règlement initial de la PPE.

6.1 À teneur de l'art. 649a CC, le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 Ia 106 consid. 4b; arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1). La règle posée par l'art. 649a CC est impérative (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1981, n. 3 ad art. 649a CC; BRUNNER/WICHTERMANN, Basler Kommentar, 2007, n. 1 ad art. 649a CC). Elle ne vaut toutefois que pour le champ d'application propre du règlement d'administration et d'utilisation, et non pour l'ensemble des relations entre copropriétaires (ATF 123 III 53 consid. 3a; ATF 110 Ia 106 consid. 4c). En d'autres termes, les dispositions du règlement ne sont opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire que dans la mesure où elles ont un rapport direct avec l'administration et

l'utilisation communes de la chose (MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, n. 84 ad art. 712g CC).

6.2 La cour cantonale a relevé qu'il importait peu que la modification du règlement PPE intervenue par l'adoption de l'avenant n'ait pas été enregistrée au registre foncier puisque la mention du règlement n'a qu'une portée informative et non constitutive. Les recourants font quant à eux valoir que le règlement PPE prévoit expressément que le règlement déposé au registre foncier est obligatoire de sorte que l'avenant, qui ne l'a pas été, ne serait pas opposable aux nouveaux acquéreurs.

6.3 En l'occurrence, il n'a jamais été contesté que la clause permettant la vente de boissons alcoolisées dans le tea-room "Y._____" est en rapport direct avec l'administration et l'utilisation de l'immeuble. En outre, quelque soit la portée que les recourants entendent donner à l'art. 1.2 du règlement PPE - lequel prévoit que le règlement déposé au registre foncier de Monthey est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs héritiers et tous les ayants-droit -, l'art. 649a CC est une disposition impérative à laquelle il n'est pas possible de déroger par des règles conventionnelles prévoyant qu'une mention au registre foncier est nécessaire pour que l'effet prévu par cette disposition se produise (cf. consid. 6.1). En conséquence, la modification intervenue par l'adoption de l'avenant est opposable aux personnes ayant acquis une part d'étage ultérieurement. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

7.
Sur le vu de ce qui précède, il est superflu d'examiner la motivation de l'autorité cantonale se référant à une interprétation du règlement PPE, en particulier du terme "tea-room", au regard de l'évolution législative intervenue en matière de patente, puisque celle qui se fonde sur une modification du règlement PPE autorisant la vente d'alcool pour le tea-room peut être confirmée. Pour la même raison, il n'y a pas non plus lieu de procéder à l'examen des griefs relatifs à la bonne foi.

8.
Les recourants soutiennent enfin que la décision du 8 avril 2006 de l'assemblée des propriétaires d'étages leur permet d'exiger de l'intimé qu'il transforme à nouveau son établissement en tea-room sans alcool.

8.1 La propriété par étages est une copropriété sur un immeuble, organisée "de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment" (art. 712a al. 1 CC). Aux termes de l'art. 712a al. 2 CC, le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

8.2 Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il le veut. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et par des restrictions conventionnelles (ATF 111 II 330 consid. 7; STEINAUER, Les droits réels, Tome premier, 4e éd., n. 1241a; WERMELINGER, La propriété par étages, 2008, n. 26 ad art. 712a CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 44 ss et 68 ss ad art. 712a CC). Les propriétaires d'étages peuvent préciser conventionnellement - notamment dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, mais également dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté - leurs droits sur les parties de l'immeuble faisant l'objet d'une utilisation exclusive. Ils peuvent ainsi prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (ATF 111 II 330 consid. 7; STEINAUER, op. cit., n. 1241a; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 42 ad art. 712a CC).
8.2.1 Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19-20 CO), ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages (WERMELINGER, op. cit., n. 71 s. ad art. 712a CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 44 ad art. 712a CC). Selon la jurisprudence, le principe de la limitation des charges (art. 730 al. 2 CC) ne tolère pas une servitude foncière prohibant toute utilisation du fonds servant autre que celle qui existait lors de la constitution de ladite servitude. De même, il n'est pas possible d'exclure les affectations nouvelles des parties exclusives qui ne portent atteinte ni à la

destination du bâtiment, ni à l'utilisation uniforme des parties communes, ni à l'utilisation des unités d'étages, de telles restrictions étant abusives et violant le contenu minimal du droit exclusif (ATF 111 II 330 consid. 8 et 9).
8.2.2 Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils sont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC; ATF 111 II 330 consid. 2 in fine; arrêt 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1).

8.3 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. En principe la contestation des décisions a donc lieu pas une action en justice tendant à l'annulation de la décision prise. Sont réservées les décisions absolument nulles dont la nullité peut être constatée en tout temps; ils s'agit des décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent des règles de forme importantes, des règles impératives, des droits auxquels les propriétaires d'étages ne peuvent pas renoncer ou des dispositions destinées à protéger des tiers (arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2; STEINAUER, op. cit., n. 1319 s.; WERMELINGER, op. cit., n. 210 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 146 ss ad art. 712m CC).

S'agissant plus précisément de la violation des règles légales impératives en matière de quorum, le Tribunal fédéral a estimé qu'une décision, qui n'a pas été prise valablement parce que le quorum requis n'a pas été atteint, ne devient pas valable du fait qu'elle n'a pas été attaquée, mais doit être considérée comme nulle (ATF 78 III 33 consid. 9). Il s'est toutefois écarté de cette solution dans son ATF 86 II 78 s'agissant d'une augmentation de capital (ATF 86 II 78 consid. 6b). La doctrine est partagée (Steinauer, op. cit., n. 1320; Wermelinger, op. cit., n. 31 ss ad art. 712p CC; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 147 ad art. 712m CC; Weber, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, 1979, p. 404; RIEMER, Berner Kommentar, 1990, n. 109 ad. art. 75 CC).

8.4 La cour cantonale a considéré que la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages du 8 avril 2006 tendant à exiger de l'intimé qu'il transforme à nouveau son établissement en tea-room sans débit d'alcool ne lui était pas opposable puisqu'elle n'avait pas été prise à l'unanimité et ne reposait pas sur une base réglementaire, pour autant que cette décision ne soit pas tout bonnement nulle. Elle a également estimé que l'allégué selon lequel l'intimé n'aurait pas contesté cette décision était tardif et que rien n'indiquait que le procès-verbal de l'assemblée lui avait été correctement notifié.

8.5 Les recourants contestent que leur allégation, selon laquelle l'intimé n'aurait pas contesté la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, serait tardive et argue que le procès-verbal en cause indique précisément qu'un rapport y sera joint pour les propriétaires qui n'étaient pas présents. Ils y voient une violation de l'art. 8 CC.

8.6 En l'occurrence, la décision n'a pas été prise à l'unanimité puisque l'intimé n'y a pas adhéré et que seuls les copropriétaires présents représentant 735/1000 des parts d'étages l'ont votée; elle viole donc l'art. 648 al. 2 CC (cf. consid. 8.2.2 supra). Dans la mesure où cette décision porte atteinte à la destination d'une part d'étage, on peut douter de sa validité même en dehors de toute action en contestation. En effet, le fait qu'elle n'ait pas été prise à l'unanimité et notamment sans l'accord du propriétaire concerné pourrait consister en une illicéité grave qui remet en cause la structure fondamentale de la propriété par étages, en particulier le droit d'user librement des parties exclusives accordé à chaque propriétaire d'étage (cf. consid. 8.3). Cela étant, cette question peut rester indécise en l'espèce. En effet, selon leur demande en justice du 1er mai 2007, les recourants ont agi en cessation du trouble en se fondant expressément sur le règlement PPE initial et non en exécution de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages du 8 avril 2006. Dite décision s'inscrit par ailleurs dans le même esprit puisque les propriétaires présents indiquent explicitement vouloir faire respecter l'art. 2.10 du règlement PPE. Ce n'est que lors du dépôt du mémoire-conclusions qu'ils allèguent formellement que la décision n'a pas été attaquée en temps utile et est entrée en force. En outre, l'arrêt cantonal ne constate pas les faits nécessaires à l'examen de la validité formelle de la décision de l'assemblée, notamment en ce qui concerne la convocation et l'ordre du jour. Or, dans leur recours au Tribunal fédéral, les recourants ne mentionnent nullement que, en

procédure cantonale, ils auraient agi en exécution de la décision de l'assemblée du 8 avril 2006 ou auraient allégué ou offert de prouver la validité de dite décision, en indiquant précisément les passages de leurs écritures et les pièces y relatives (cf. consid. 2.3 supra). Au contraire, ils se sont limités à alléguer l'entrée en force de la décision en cause dans leur mémoire-conclusions de sorte que l'administration des preuves n'a pas porté sur ce point. En conséquence, force est d'admettre que l'appréciation de l'autorité cantonale selon laquelle les allégations sont tardives ne se révèle pas insoutenable ni ne consacre une violation de l'art. 8 CC. Le recours doit donc également être rejeté sur ce point.

9.
Sur le vu de l'ensemble de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 12'000 fr., sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de dépens à l'intimé qui n'a pas été invité à se déterminer (art. 68 al. 1 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 12'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 20 décembre 2010
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Hohl Richard