



5A 726/2021

Arrêt du 15 juin 2022

Ile Cour civile

Composition

M. Herrmann, juge fédéral, président,
MM. Marazzi et von Werdt, juges fédéraux,
M. von Roten, greffier.

Parties à la procédure

1. A.A. _____ et B.A. _____,
2. C. _____ GmbH,
tous deux représentés par Me Luca Barmettler,
recourants.

contre

1. D. _____,
représenté par Me Raphaël Haas, avocat,
2. E. _____,
représenté par Me René Räber, avocat,
3. F. _____,
4. G. _____,
5. H. _____,
6. la communauté successorale de I. _____,
composée de :

6.1. J. _____,
6.2. K. _____,
tous deux représentés par Me Andreas Jörger,
parties défenderesses.

Objet

Propriété par étages,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal de Schwyz, 1re chambre civile, du 13 juillet 2021 (ZK1 2020 41 et ZK2 2020 70).

Exposé des faits :

A.

A.a. Sur son immeuble ancien n° aaa (registre foncier U. _____), la société L. _____ AG, en tant que propriétaire unique, a constitué en 1966, avant la construction du bâtiment, une copropriété composée de 12 unités réparties sur 12 étages (maisons en terrasse), à savoir 5 unités avec une quote-part de valeur de 74/1000 chacune et 7 unités avec une quote-part de valeur de 90/1000 chacune.

L'immeuble ancien n° aaa a pu être entièrement construit jusqu'en 1974. Six des douze unités (du 1er au 6e étage inclus) ont été construites.

A.b. Dans le cadre de la mise à jour du registre foncier du 8 septembre 1995, l'ancien n° aaa a été radié et remplacé par les n° bbb et ccc. Ces deux parcelles sont chacune enregistrées au registre foncier comme parcelles de base des 12 unités ddd à ooo (soit 24 unités).

Les 6 unités effectivement construites se trouvent sur la parcelle cadastrale n° bbb. La parcelle cadastrale n° ccc, ou plus précisément sa superficie, n'est pas bâtie et n'est plus constructible depuis 1974.

A.c. Les propriétaires des 6 unités d'étage effectivement construites sont A.A. _____ et B.A. _____ (1 unité), M. _____ (1 unité), F. _____ et G. _____ (1 unité), D. _____ (1 unité) et E. _____ (2 unités). Les propriétaires des 6 unités d'étage non construites sont H. _____ (5 unités) et les héritiers de I. _____ (1 unité).

B.

B.a. Le 4 avril 2017, A.A. _____ et B.A. _____ ainsi que M. _____ ont intenté une action contre les autres copropriétaires. Ils ont formulé les conclusions suivantes, modifiées et complétées dans la réplique :

« 1.1

La relation de l'immeuble en copropriété n° ccc, composé des 6 unités de copropriété jjj, kkk, III, mmm, nnn et ooo inscrites au registre foncier, avec l'immeuble n° bbb doit être annulée.

1.2

L'immeuble morcelé n° ccc soit transféré en copropriété à la défenderesse n° 4, H.

part de copropriété de 418/508, et à la défenderesse n° 5, les héritiers de I. _____, avec une _____ avec un part de copropriété de 90/508.

1.3... [instruction judiciaire adressée au service du registre foncier]...

2.1

Le bien-fonds n° bbb du registre foncier doit être divisé en unités de copropriété suivantes :

1. RF ggg en copropriété à raison d'une part de $\frac{1}{2}$ chacun pour A.A. _____

2. RF ddd, propriété de M. _____ et B.A. _____

3. RF fff, propriété de E. _____

4. RF iii, propriété de E. _____

5. RF hhh en copropriété à raison d'une part de $\frac{1}{2}$ chacun pour F. _____

6. RF eee, propriété de D. _____ et G. _____

2.2

Les quotes-parts de valeur des unités d'étage de l'immeuble

RF n° bbb doivent être redéfinies comme suit :

- Unité n° ddd (M.) 74/492
- Unité n° eee (D.) 90/492
- Unité n° fff (E. _____) 74/492
- unité n° aqq (A.A. et B.A.) 90/492
- StWE n° hhh (F. et G.) 90/492

- StWE n° hhh (

- StWE n° iii (E.

492/492

2.3... [injonction judiciaire adressée au service du registre foncier]...

3.1... [modification du règlement de la communauté des copropriétaires]... » H. _____ et les héritiers de I. _____ ont conclu au rejet de la demande. D. _____ a demandé le non-lieu à la procédure, à défaut le rejet de la demande. F. _____ et G. _____ ont admis les conclusions et déclaré ne plus vouloir participer à la procédure, tandis qu'E. _____ n'a pas déposé de réponse à la plainte.

B.b. Le tribunal de district de Gersau a rejeté la demande (jugement du 18 avril 2018).

B.c. Sur appel des demandeurs A.A. _____ et B.A. _____ ainsi que de la demanderesse M. _____, le tribunal cantonal de Schwyz a annulé le jugement du tribunal de district. Il a renvoyé l'affaire devant le tribunal de district afin de déterminer si les terrains étaient constructibles (décision du 4 juin 2019).

B.d. Le tribunal de district a fait droit à la demande. Il a dissous la propriété par étages du bien-fonds n° ccc ddd à ooo et a transformé le bien-fonds n° ccc en copropriété ordinaire de tous les anciens copropriétaires par étages, proportionnellement à leurs quotes-parts (point 1.1 du dispositif), a redéfini, conformément à la demande, les quotes-parts de valeur des unités ddd à iii de l'immeuble n° bbb, en radiant les unités jjj à ooo (point 1.2 du dispositif) et a transféré l'immeuble du registre foncier n° ccc en copropriété à H. _____ à raison de 418/508 et à la communauté héréditaire I. _____ à raison de 90/508 (point 1.3 du dispositif). Le tribunal de district a ordonné au service du registre foncier de rectifier le registre foncier en conséquence (point 1.4 du dispositif) et à la communauté des copropriétaires d'adapter son règlement (point 1.5 du dispositif de la décision du 28 septembre 2020).

• **B.e.** Le défendeur D. _____ a interjeté appel, lequel a été admis par le tribunal cantonal. Ce dernier a annulé la décision du tribunal de district et a rejeté la demande, dans la mesure où il y avait lieu d'entrer en matière (arrêt du 13 juillet 2021).

• **C.**

Par requête du 13 septembre 2021, A.A. _____ et B.A. _____ (requérant 1) ainsi que la société C. _____ GmbH (requérante 2), qui avait acquis la part de propriété par étages de la requérante M. _____ le 11 juin 2021 et était intervenue dans la procédure, ont formé un recours en matière civile. Ils réitèrent devant le Tribunal fédéral les conclusions formulées dans la requête et la réplique et demandent, en outre, le cas échéant, que l'affaire soit renvoyée au tribunal cantonal pour réexamen.
Le Tribunal fédéral a obtenu le dossier cantonal, mais n'a invité ni les copropriétaires défendeurs (intimés) ni le tribunal cantonal à prendre position.

Considérents :

1.

Le sujet de l'arrêt attaqué est la dissolution d'une copropriété par étages, la réglementation du régime de copropriété et la rectification des quotes-parts de valeur dans la copropriété par étages, et concerne donc une affaire civile (art. 72, al. 1, LTF) en matière patrimoniale, dont la valeur litigieuse, selon les constatations du tribunal cantonal, s'élève à 100'000 francs suisses et dépasse par conséquent le montant minimal de 30'000 francs suisses requis pour le recours en matière civile (art. 74, al. 1, let. b, LTF). Il s'agit d'une décision rendue en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), qui est défavorable aux recourants (art. 76, al. 1, LTF) et qui met fin à la procédure cantonale (art. 90 LTF). Il y a lieu d'entrer en matière sur le recours, qui a par ailleurs été formé dans les délais (art. 100, al. 1, en relation avec l'art. 46, al. 1, let. b, LTF).

2.

Le changement de partie, de la requérante M. _____ à la recourante 2, est intervenu au cours de la procédure d'appel cantonale. Il est donc régi par le Code de procédure civile suisse (art. 1 en relation avec l'art. 83 CPC) et non par la loi sur le Tribunal fédéral (art. 71 LTF en relation avec les art. 17, al. 1, et 21, al. 2, LTF ; arrêt 5A_740/2014 du 1er février 2016, consid. 2). La vente de la part de propriété par étages à la recourante 2 par la requérante M. _____ a fait disparaître entièrement la légitimation active de cette dernière. Les conditions d'un changement de partie sans le consentement de la partie adverse au sens de l'art. 83, al. 1, CPC sont ainsi remplies (arrêt 5A_353/2019 du 13 décembre 2019, consid. 3.2-3.6, dans : SZP 2020 p. 222 et Praxis 2020 n° 49 p. 473). L'en-tête a été rectifié en conséquence.

3.3.1. La propriété par étages est la part de copropriété d'un immeuble qui confère au copropriétaire le droit spécial d'utiliser de manière exclusive certaines parties d'un bâtiment et d'en aménager l'intérieur (art. 712a, al. 1, CC). L'exercice de ce droit exclusif présuppose en soi l'existence d'un bâtiment. Néanmoins, la propriété par étages peut être constituée avant la construction du bâtiment. Les conditions requises à cet effet ne sont toutefois pas régies par le Code civil, mais par l'ordonnance sur le registre foncier (**ATF 107 II 211** consid. 3 ; **143 III 537** consid. 4.3.1).

La constitution d'une propriété par étages avant la construction de l'immeuble doit désormais être réglementée au niveau législatif. Aucune réglementation en ce sens n'a encore été adoptée (cf. à ce sujet JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Nécessité d'une intervention législative en matière de droit de la propriété par étages [art. 712a-t CC] : avis d'expert du 20 août 2018, rédigé à la demande de la Confédération suisse, 2019, p. 26 et suivantes et p. 39 et suivantes).

3.2 L'ordonnance sur le registre foncier (ORF) du 23 septembre 2011 (RS 211.432.1) régit, à l'article 69, l'inscription de la propriété par étages avant la construction de l'immeuble. Conformément à l'alinéa 1, le plan de répartition doit être joint à la demande d'inscription, à la suite de quoi, selon l'alinéa 2, l'office du registre foncier inscrit la mention « Constitution de la copropriété avant la construction de l'immeuble » sur la feuille du registre principal du bien foncier de base et sur les feuilles des étages. Conformément à l'alinéa 3, les copropriétaires et le syndic doivent signaler l'achèvement des travaux à l'office du registre foncier dans un délai de trois mois à compter de la fin des travaux, le cas échéant en joignant le plan de répartition rectifié après l'achèvement des travaux, qui doit être complété, à la demande du service du registre foncier, par une attestation officielle confirmant que les locaux séparés en vertu d'un droit spécial constituent des logements entièrement autonomes ou des unités servant à des fins commerciales ou autres, dotées d'un accès indépendant. Si cette attestation n'est pas fournie ou s'il est établi d'une autre manière que les locaux séparés en vertu d'un droit exclusif ne constituent pas des logements entièrement autonomes ou des unités servant à des fins commerciales ou autres et disposant d'un accès indépendant, il en résulte, conformément à l'al. 4 que la propriété par étages est convertie en copropriété ordinaire après fixation d'un délai sans résultat et en l'absence d'un jugement, en application par analogie des articles 976a et 976b du Code civil suisse. Au moment de la constitution de la présente propriété par étages, avant la construction de l'immeuble en 1966, la disposition de l'article 33c de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (aGBV ; RO 1964 413) avait pratiquement le même contenu.

3.3 Il est incontestable qu'en 1966, sur la parcelle mère (ancien n° aaa du registre foncier), une copropriété comprenant 12 unités a été constituée avant la construction du bâtiment, mais qu'un seul bâtiment comprenant 6 unités a effectivement été construit. En 1995, le service du registre foncier a scindé la parcelle d'origine (ancien n° aaa) en deux parcelles, les n° bbb et ccc, et a reporté sur ces deux parcelles l'ensemble des inscriptions sans les vérifier, y compris la mention « Constitution d'une copropriété avant la construction du bâtiment ». Aujourd'hui, la copropriété comprenant douze unités est inscrite au registre foncier tant sur la parcelle n° bbb, sur laquelle se trouve l'immeuble de 6 unités, que sur la parcelle n° ccc, qui n'est pas bâtie.

Par leur action en justice, les requérants ont demandé la radiation de la propriété par étages sur la parcelle RF n° ccc et son transfert en copropriété aux défendeurs 5 et 6, ainsi que la rectification des quotes-parts de valeur sur la parcelle n° bbb en fonction des six unités de propriété par étages construites. Dans la procédure cantonale, le litige portait sur la question de savoir quelle action permettait de modifier les rapports de propriété sur la parcelle RF n° ccc, si la procédure du registre foncier prévue à l'art. 69, al. 4, ORF aurait dû être menée et dans quelle mesure les requérants pouvaient prétendre à une rectification des quotes-parts de valeur de la parcelle RF n° bbb.

4.

4.1. En ce qui concerne la reconversion de la propriété par étages du bien-fonds n° ccc en copropriété ordinaire et l'attribution de la copropriété aux intimés 5 et 6, la procédure cantonale portait sur la question de savoir si les conditions requises pour l'action en rectification du registre foncier étaient remplies. Le tribunal cantonal a considéré que, selon l'acte de motivation relatif à l'ancien registre foncier n° aaa et dans le cadre de la mise à jour du registre foncier par lotissement de l'ancien registre foncier n° aaa en registres fonciers n° bbb et ccc, douze unités de copropriété avaient été inscrites au registre foncier pour chacune des deux nouvelles parcelles. Il existait un écart entre l'acte constitutif (12) et la mise à jour du registre foncier (24) en ce qui concerne le nombre d'unités d'étage. L'action en rectification du registre foncier intentée à cet égard est conçue comme une action en constatation, mais les requérants n'ont pas demandé la constatation de l'inexistence des unités de propriété par étage qui n'ont été inscrites qu'au cadre de la mise à jour. Ils ont plutôt demandé une rectification de valeur, la conversion de la propriété par étage en copropriété avec l'attribution correspondante et la radiation d'unités. Ils formulaient ainsi, pour l'essentiel, des demandes de nature constitutive. Il manquait également l'exposé d'un intérêt digne de protection, car les requérants n'ont pas justifié quelles unités devaient être radiées, pour quelle raison, ni en quoi leurs propres droits réels étaient lésés. L'appelant (= partie défenderesse n° 1) fait d'ailleurs valoir à juste titre qu'il n'est pas établi que les unités finalement non réalisées auraient dû être construites exclusivement sur la superficie de l'actuelle parcelle RF n° ccc, car celle-ci serait trop petite pour six unités par étage. C'est également pour cette raison qu'il serait discutable de radier l'ensemble des unités non construites. La question de savoir si et dans quelle mesure l'office du registre foncier doit engager – à la demande des requérants ou d'office – une procédure de rectification au titre de l'art. 977 du Code civil suisse n'est pas l'objet de la présente procédure (consid. 3d/dd, p. 18 et suivantes de l'arrêt attaqué).

Les requérants objectent quant à eux qu'en raison de la divergence entre l'acte motivant la demande (12 unités) et la mise à jour du registre foncier (24 unités), il existe une inscription injustifiée dans le registre foncier. En demandant la radiation des unités de copropriété et leur attribution en copropriété, ils auraient bel et bien souhaité faire constater judiciairement l'inexistence de ces unités et, conformément au libellé de l'art. 975, al. 1, CC, auraient intenté une action en radiation et en modification d'une inscription injustifiée. Il ne saurait être question d'un défaut d'intérêt à la constatation, car l'action en rectification du registre foncier vise précisément à rétablir la concordance entre l'inscription au registre foncier et la situation de fait. Le tribunal cantonal méconnaît le fait que le greffier du registre foncier a procédé à une inscription injustifiée lors de la mise à jour du registre foncier du 8 septembre 1995. Étant donné qu'aucune propriété par étages ne peut plus être réalisée sur l'immeuble n° ccc, il est justifié de radier la propriété par étages figurant sur l'immeuble n° ccc. Son droit à la rectification repose sur le fait que le conservateur du registre foncier a procédé, dans le cadre de la mise à jour du registre foncier, à une inscription manifestement erronée (p. 13 et suivantes points 22 à 25 du mémoire de recours).

4.2. Les parties étaient également en désaccord sur la question de savoir si la conversion de la propriété par étages en copropriété ordinaire devait obligatoirement être effectuée par l'office du registre foncier lorsque la propriété par étages avait été constituée avant la construction du bâtiment, mais que celui-ci n'avait finalement pas été construit du tout ou ne l'avait pas été conformément au projet.

Le Tribunal cantonal a constaté que l'ordonnance sur le registre foncier permettait la constitution d'une propriété par étages avant la construction de l'immeuble. Si la construction de l'immeuble devenait par la suite impossible en raison de mesures d'aménagement du territoire, l'office du registre foncier devait transformer la propriété par étages en copropriété ordinaire conformément aux dispositions applicables (consid. 3e/cc, p. 20 et suivantes). En l'espèce, il ne ressortait pas du dossier et n'avait pas été allégué qu'une procédure correspondante ait eu lieu devant l'office du registre foncier ou qu'une demande ait été déposée. Il n'existe aucune base légale permettant de faire valoir directement devant le tribunal un droit à la conversion de la propriété par étages en propriété ordinaire. Le fait que l'office du registre foncier ait renvoyé l'administration de la communauté des copropriétaires devant les tribunaux n'y change rien, d'autant plus que la demande de l'administration portait sur une rectification des quotes-parts de valeur, sur laquelle les tribunaux civils auraient de toute façon dû statuer. De même, le fait que les parties soient en désaccord ne dispense

pas de l'obligation de respecter la procédure prévue par la loi. Dans ce contexte, il n'y a pas lieu que le tribunal ramène la propriété par étages à une copropriété ordinaire (consid. 3e/dd, p. 22 et suivantes de l'arrêt attaqué). Les recourants font valoir que l'art. 69, al. 4, du règlement sur le registre foncier (GBV) doit être appliqué par analogie en l'espèce, de sorte que la propriété par étages non réalisée sur le numéro RF ccc puisse être convertie en copropriété ordinaire. L'application par analogie s'impose en cas d'impossibilité juridique ultérieure de construire l'immeuble, notamment lorsque des mesures d'aménagement du territoire, comme en l'espèce, interdisent définitivement la construction de l'immeuble. Le tribunal de district a correctement fait valoir qu'une procédure devant les autorités du registre foncier ne serait pas efficace en raison du désaccord entre les parties. Cela reviendrait à une procédure vaine et inutile si les parties étaient contraintes de mener une telle procédure de radiation, d'autant plus qu'il s'agit en l'espèce notamment de la rectification des quotes-parts de valeur (p. 11 et suivantes, ch. 17 à 21 du mémoire de recours).

4.3. Enfin, le droit des requérants à la rectification des quotes-parts de valeur faisait l'objet d'un litige entre les parties. Contrairement au tribunal de district, le tribunal cantonal a rejeté ce droit. La rectification supposait en l'espèce que la quote-part des requérants soit devenue inexacte à la suite de modifications architecturales apportées au bâtiment ou à son environnement. Or, les requérants n'ont ni allégué ni étayé de modifications architecturales concrètes apportées au bâtiment et à son environnement, ce qui exclut en principe l'application de cette disposition. Certes, selon la doctrine, il convient de reconnaître la nullité des quotes-parts même lorsque celles-ci sont contraires au principe d'égalité de traitement ; toutefois, les requérants n'ont pas exposé en quoi le fait que la parcelle n° ccc ne soit pas constructible les affecterait davantage que les autres propriétaires fonciers. Il manque également des allégations concernant des circonstances qui pourraient suggérer l'application du principe de l'abus de droit. En l'absence d'arguments en ce sens, la question de savoir si et dans quelle mesure l'application de la norme serait possible dans le cadre du principe de l'abus de droit ou du principe d'égalité de traitement doit rester ouverte. En tout état de cause, il n'existe pas, dans les circonstances données, de droit à une rectification de la quote-part de valeur (consid. 3f, p. 23 et suivantes de l'arrêt attaqué).

Les requérants contestent l'affirmation du tribunal cantonal selon laquelle ils n'auraient jamais invoqué de modification de l'environnement, la jugeant contraire au dossier. Au contraire, ils auraient fait valoir à plusieurs reprises que la construction sur la parcelle n° ccc n'avait été possible que jusqu'en 1974 environ et que, par conséquent, au moment de la mise à jour du registre foncier en 1995, les six unités d'étage initialement prévues sur la parcelle n° ccc, situées entre le 7e et le 12e étage, n'auraient plus pu être réalisées. L'impossibilité de construire faisait manifestement référence à la modification architecturale de l'environnement du bâtiment. De même, les quotes-parts de valeur auraient manifestement été inscrites par erreur dans le cadre de la mise à jour du registre foncier, en partant de l'hypothèse et de l'idée erronées que les 12 étages étaient constructibles ou réalisables. Ils auraient droit à la rectification des quotes-parts de valeur si, comme en l'espèce, la copropriété était constituée avant la réalisation d'un ouvrage sur la base de plans, mais que les travaux de construction aboutissaient ensuite à un résultat s'écartant des plans, et s'ils étaient considérablement désavantagés par les quotes-parts de valeur initiales. Six unités de copropriété non réalisées ont été prises en compte dans leur fixation, de sorte que leur quote-part de valeur est trop faible, ce qui a pour effet de réduire la valeur de l'immeuble. De plus, les copropriétaires fictifs disposeraient de droits légaux et réglementaires, bien qu'ils ne détiennent aucune copropriété. Les quotes-parts de valeur de toutes les unités de copropriété du registre foncier n° bbb devraient donc être rectifiées en raison d'une inexactitude manifeste, en séparant le bien-fonds du registre foncier n° ccc (p. 8 et suivantes, ch. 12 à 16 du mémoire de recours).

5.

5.1. En ce qui concerne l'immeuble n° ccc, les recourants affirment avoir intenté une action en rectification du registre foncier. Indépendamment de la recevabilité de celle-ci au sens de l'art. 975 CC (**ATF 133 III 641**, consid. 3.1.1 ; arrêt 5A_250/2018 du 12 juillet 2018, consid. 3, in : ZBGR 100/2019 p. 347), en cas d'accueil de l'action, il serait constaté judiciairement que le droit réel existe ou n'existe pas (**ATF 137 III 293**, consid. 5.1). En l'espèce, la constatation pourrait être la suivante : sur l'immeuble n° ccc, il n'existe pas de propriété par étages, mais une copropriété ordinaire des propriétaires de la propriété par étages à radier, proportionnellement à leurs quotes-parts de valeur. Les recourants n'ont pas expressément demandé une telle constatation, mais tout au plus implicitement, à titre d'étape intermédiaire. En effet, leur action ne vise qu'indirectement la rectification du registre foncier et a pour objet direct l'attribution de la copropriété de l'immeuble n° ccc aux parties défenderesses 5 et 6, à l'exclusion des autres copropriétaires, c'est-à-dire des deux requérants et des parties défenderesses 1 à 4.

5.2. Les pouvoirs judiciaires permettant d'intervenir dans un rapport de copropriété sont limités par la loi. Le tribunal ne peut, sous certaines conditions, conditions non invoquées en l'espèce, exclure un copropriétaire de la communauté (art. 649b CC) ou ordonner que le bien en copropriété soit divisé physiquement ou, si cela n'est pas possible sans diminution sensible de sa valeur, qu'il soit vendu aux enchères publiques ou entre les copropriétaires (art. 651, al. 2, CC). La loi n'autorise pas l'attribution judiciaire du bien en copropriété à un copropriétaire. Tous les autres pouvoirs de décision du tribunal supposent au contraire un accord ou des demandes concordantes des copropriétaires. Ainsi, le tribunal peut transférer l'intégralité du bien à un ou plusieurs copropriétaires moyennant le rachat des parts des autres, si les copropriétaires s'accordent sur ce mode de partage et

se contenter de débattre de la question de savoir à qui la chose doit être cédée et quel doit être le montant du rachat (arrêts 5A_936/2020 du 15 juillet 2021, consid. 3.3.1 ; 5A_337/2015 du 5 octobre 2015, consid. 2.3.1), ou bien le tribunal peut, à titre exceptionnel, ordonner le retrait d'un ou de plusieurs copropriétaires si les autres copropriétaires souhaitent maintenir la communauté et si toutes les parties concernées s'accordent sur une indemnité à verser au(x) copropriétaire(s) sortant(s) (arrêt 5C.164/2001 du 5 novembre 2001, consid. 2b ; cf. sur l'ensemble : MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n° 3 ad art. 650 et n° 21 et n° 23 ad art. 651 CC ; SUTTER-SOMM, Propriété et possession, SPR V/1, 2e éd. 2014, n° 254, p. 118 et n° 266, p. 122 ; BOHNET, Actions civiles, 2e éd. 2019, vol. I, § 43, n° 5, et § 44, n° 1a).

5.3. Même dans l'hypothèse où le tribunal pourrait transformer la propriété par étages en copropriété ordinaire, les parties, en tant que copropriétaires du bien-fonds n° ccc, ne s'accordent sur aucun point. Elles ne formulent pas non plus de conclusions concordantes. Il est donc exclu, après la suppression de la propriété par étages, d'attribuer judiciairement la copropriété de l'immeuble n° ccc aux parties défenderesses 5 et 6, tout en excluant simultanément tous les autres copropriétaires. En conclusion, le tribunal cantonal a donc, à juste titre, rejeté les conclusions de la demande concernant l'immeuble n° ccc. Compte tenu de cela, la question de savoir si la procédure du registre foncier prévue à l'article 69, alinéa 4, du règlement du registre foncier (GBV) exclut une procédure judiciaire peut rester en suspens (HANS-PETER FRIEDRICH, Questions pratiques relatives à la constitution de la propriété par étages, ZBGR 47/1966, p. 321, p. 342 s., préconisant une action en justice aboutissant à un jugement constitutif ; WERMELINGER, Commentaire zurichois, 2e éd. 2019, n° 112 ad art. 712f CC, rejetant la voie judiciaire).

6.

6.1. En ce qui concerne l'immeuble RF n° bbb, les recourants affirment avoir intenté une action en rectification des quotes-parts de valeur. Ce qu'ils demandent toutefois, et ce que le tribunal de district a décidé en faisant droit à l'action, ne se limite pas à une simple adaptation des quotes-parts de valeur, mais entraîne la radiation des six unités de copropriété non construites et, partant, l'exclusion des propriétaires de ces six unités.

6.2. En vertu de la loi, le tribunal est habilité, aux conditions prévues à l'art. 649b CC – qui ne sont pas invoquées en l'espèce –, à exclure un copropriétaire de la communauté (**ATF 113 II 15**, consid. 2 ; **137 III 534**, consid. 2.1). Une radiation judiciaire des unités de propriété par étages non construites et, par conséquent, l'exclusion des copropriétaires de ces unités de la communauté, sans que les conditions prévues à l'art. 649b CC soient remplies, est juridiquement exclue (cf. notamment, pour un état de fait similaire au présent cas, l'avis juridique d'AMÉDÉO WERMELINGER, « Les écueils d'une propriété par étages à construire en plusieurs étapes », dans : Cahiers des droits réels et de la propriété, 2011, p. 1 et suivantes, note 42, p. 16).

6.3. Pour les raisons exposées ci-dessus, le tribunal cantonal a, en fin de compte, à juste titre rejeté les conclusions de la demande concernant l'immeuble n° bbb. Dans ce contexte, la question de savoir si, et dans quels cas, la procédure du registre foncier prévue à l'art. 69, al. 4, ORF exclut une action en rectification de valeur peut rester en suspens (PAUL-HENRI STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, RVJ 1991, p. 285, p. 304 s., se prononçant en faveur d'une telle action ; WERMELINGER, op. cit., n° 38, p. 14, rejetant la voie judiciaire).

7.

Dans l'ensemble, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante est donc condamnée aux frais, mais non à l'indemnisation, aucune consultation n'ayant été sollicitée (art. 66, al. 1 et 5, LTF).

En conséquence, le Tribunal fédéral statue comme suit :

1.

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

2.

Les frais de justice, d'un montant de 5 000 francs, sont mis à la charge des recourants, qui en sont solidairement responsables.

3.

Le présent arrêt est notifié aux parties et au Tribunal cantonal de Schwyz, 1re chambre civile.

Lausanne, le 15 juin 2022

Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président : Herrmann Le

greffier: von Roten