

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 44/2014

Arrêt du 10 novembre 2014

Ile Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Escher, Marazzi, Herrmann et Bovey.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
A._____,
représenté par Me Patrick Fontana, avocat,
recourant,

contre

Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble B._____,
représentée par Me André Fagioli, avocat,
intimée.

Objet
contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages,

recours contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais du 26 novembre 2013.

Faits :

A.

A.a. Par acte authentique instrumenté le 19 octobre 1972, A._____ a constitué la propriété par étages (PPE)
" B._____ "sur l'immeuble feuillet no 8465 sis à X._____.

D'après l'acte constitutif, la PPE comprenait notamment comme partie commune la place no 1. A l'ouest de celle-ci, dix places de parc devaient être constituées sous les lettres a à k. Sept garages privatifs étaient prévus au 1er sous-sol, sous la forme d'unités de PPE représentant chacune 12/1000 de l'immeuble de base no 8465.

A.b. Un règlement d'administration et d'utilisation du bâtiment (RAU) était joint à l'acte constitutif. L'art. 31, ajouté par A._____, était ainsi rédigé:

En ce qui concerne les places de parc sises à l'ouest du bâtiment et figurant sur le plan de situation, elles sont attribuées en jouissance à titre définitif comme suit:

la place a à l'appartement N°34

la place b à l'appartement N°40

la place c à l'appartement N°33

la place d à l'appartement N°36

la place e à l'appartement N°37

la place f à l'appartement N°43

Les places g.h.i.k sont à la disposition commune des co-proprétaire[s]de la parc. 8465. En outre, ces places pourront également être utilisées dans la mesure où elles sont disponibles par les usagers de la parc. 8431. Les places a.b.c.d.e.f. pourront être cédées librement par les bénéf[i]ciaires du droit de jouissance à tout copropriétaire de la parc. 8465.

La disposition de l'art. 31 ci-dessus ne pourra être modifiée que sur décision unanime de tous les ayants-droit à la parc. 8465.

Les places a et b n'ont finalement pas été aménagées.

A.c. Par acte authentique du 14 novembre 1974, A._____ a vendu la PPE no 21377 aux époux C._____, copropriétaires par moitié chacun. Dite part leur conférait la jouissance exclusive de l'appartement no 43 et de la cave no 20, représentant 67/1000 de l'immeuble de base no 8465.

A la fin de l'acte de vente figurait la clause ainsi libellée:

Le vendeur expose que les places de parc sont construites sur le terrain du bloc B mais utilisables aussi pour le bloc CD. Les acheteurs s'engagent à refuser leur accord pour la suppression de l'utilisation de ces places par le bloc CD et de transmettre cette obligation à leurs ayants-droits.

A.d. Le 19 février 1977, A._____ a cédé la PPE no 21367 à D._____ et E.F._____. Cette part, représentant 71/1000 de l'immeuble de base no 8465 donnait droit à la jouissance exclusive de l'appartement no 33 et de la cave no 8. L'acte précisait en outre ce qui suit:

Les acheteurs déclarent vouloir se soumettre au règlement interne de propriété par étage ainsi qu'au croquis schéma d'étage et les acceptent sans réserve.

L'appartement acheté n'est au bénéfice d'aucune place de parc contrairement à ce qui est prévu dans le règlement initial de maison.

Dite part d'étage a par la suite été acquise par G._____.

A.e. A._____ est propriétaire de l'unité no 2162, représentant 12/1000 de l'immeuble de base et lui conférant la jouissance exclusive du garage no 27 au 1er sous-sol. A._____ est également seul propriétaire de la parcelle voisine no 8431, parcelle bénéficiaire de la clause prévue à l'art. 31 RAU.

A.f. L'art. 31 RAU a été partiellement modifié lors de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires d'étages du 20 janvier 2010. Les places de parc a et b ont ainsi été " supprimées " et les places c, d, e et f ont été attribuées en jouissance " à titre définitif " respectivement aux appartements nos 36, 37, 40 et 34; le procès-verbal précise que les propriétaires des appartements no 33 (G._____) et 43 (C._____) ont " renoncé à leur place de parc " et que " les autres clauses de l'art. 31 sont maintenues ". La décision n'a fait l'objet d'aucune contestation.

A.g. Le 3 mars 2011, lors de l'assemblée générale ordinaire, les propriétaires d'étages, tous présents ou représentés, ont décidé d'attribuer " à titre définitif " la place g à l'appartement no 33 (G._____) et la place h à l'appartement no 43 (C.____). La décision a été prise par 11 voix - représentant 903/1000 - contre une voix (A._____, 12/1000) et une abstention (85/1000).

B.

B.a. A._____ a déposé une requête en conciliation auprès du juge de commune de X._____ le 1er avril 2011, concluant à l'annulation de la décision prise le 3 mars 2011 s'agissant de la modification de l'attribution des places de parc sises au nord-ouest de l'immeuble. La tentative de conciliation a échoué; une autorisation de procéder a été délivrée au demandeur le 11 mai 2011.

B.b. Le 28 juillet 2011, A._____ a ouvert action contre la Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble " B._____ " (ci-après la Communauté).

Par jugement du 8 novembre 2012, la juge II du district de Sierre a admis la demande et annulé la décision sur le point litigieux.

B.c. Statuant le 26 novembre 2013 sur appel de la Communauté, le Tribunal cantonal du canton du Valais l'a admis, rejetant ainsi la demande déposée le 28 juillet 2011 par A._____.

L'arrêt a été expédié aux parties le 2 décembre 2013.

C.

Agissant le 20 janvier 2014 par la voie du recours en matière civile devant le Tribunal fédéral, A._____ (ci-après le recourant) conclut à l'annulation du jugement cantonal ainsi qu'à l'annulation de la décision rendue le 3 mars 2011 par la Communauté quant à la modification de l'attribution des places de parc. Le recourant invoque la constatation inexacte des faits, la violation de l'art. 55 CPC, des art. 712g al. 3 et 4 CC ainsi que des règles sur l'interprétation, les droits acquis et l'abus de droit.

D.

Sur demande du recourant, invoquant la tenue de pourparlers transactionnels entre les parties, la procédure a été suspendue le 10 février 2014 jusqu'au 1er mai 2014 par une première ordonnance présidentielle; la suspension a été prolongée au 11 juillet 2014 par une seconde ordonnance présidentielle.

La procédure a finalement repris à cette dernière date, faute pour les parties de trouver un accord.

Invitées à se déterminer sur le recours, la Communauté (ci-après l'intimée) conclut à son rejet et à la confirmation de la décision attaquée tandis que la cour cantonale se réfère aux considérants de sa décision.

Considérant en droit :

1.

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

2.

Dans ses déterminations, l'intimée revient sur le délai dans lequel le recourant a porté son action devant le tribunal, après l'échec de la tentative de conciliation. Même si elle ne le mentionne pas expressément, elle entend ainsi soutenir, en invoquant l'art. 209 al. 4 CPC, que dite demande aurait été déposée tardivement et que le

Tribunal cantonal n'aurait en conséquence pas dû entrer en matière.

2.1. La cour cantonale a retenu que, le 1er avril 2011, à savoir dans le délai péremptoire d'un mois posé par l'art. 75 CC (applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC), le recourant avait déposé une requête en conciliation auprès du juge de commune de X. Suite à l'échec de la conciliation, une autorisation de procéder lui avait été délivrée le 11 mai 2011, autorisation reproduisant le texte de l'art. 209 al. 3 CPC en vertu duquel " le demandeur est en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de trois mois à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder ". Le recourant avait déposé sa demande dans ce délai ordinaire de 3 mois, soit le 28 juillet 2011. Le Tribunal cantonal a ensuite noté que la portée de l'art. 209 al. 4 seconde phr. CPC, qui prévoit une exception au respect du délai de 3 mois pour ouvrir action sur le fond en réservant les " autres délais d'action légaux ou judiciaires " faisait l'objet de controverses doctrinales et que son interprétation n'avait jamais donné lieu à un arrêt du Tribunal fédéral, à tout le moins publié. La juridiction cantonale en a conclu que le recourant, même assisté d'un homme de loi, pouvait de bonne foi partir du principe que s'appliquait non pas le

délai d'un mois prévu par le droit matériel (art. 75 CC) sur renvoi de l'art. 209 al. 4 seconde phr. CPC, mais le délai de 3 mois prévu par l'art. 209 al. 3 CPC, dont la teneur avait été reproduite dans l'autorisation de procéder et correspondait à la règle générale. Protégé par le principe de la confiance, il avait ainsi agi en temps utile.

2.2. Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder (art. 209 al. 1 CPC). Le demandeur est alors en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de trois mois à compter de la délivrance de cette autorisation (art. 209 al. 3 CPC). L'art. 209 al. 4 CPC prévoit toutefois que ce délai est de 30 jours dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles (1ère phr.), les autres délais d'action légaux ou judiciaires prévus dans les dispositions spéciales étant réservés (seconde phr.).

2.2.1. Il convient d'abord de noter que la réserve concernant les autres délais " judiciaires " est dépourvue de toute portée, les Chambres fédérales ayant en effet finalement décidé que le préalable de conciliation n'avait pas lieu lorsque le délai pour le dépôt de la demande était fixé par le tribunal (art. 198 let. h CPC; BOHNET, in BOHNET ET AL. (ÉD.), Code de procédure civile commenté, 2011, n. 14 ad art. 209 CPC [cité: Bohnet, Commentaire]; Sutter-Somm, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2e éd. 2012, n. 971 [cité: SUTTER-SOMM, Zivilprozessrecht]; STAEHELIN ET AL., Zivilprozessrecht, 2e éd. 2013, §20 n. 34).

2.2.2. Quant aux délais d'actions légaux réservés par l'art. 209 al. 4 seconde phr. CPC, il s'agit de déterminer s'ils visent non seulement les délais d'action de nature procédurale (prozessuale Prosequierungsfristen), à savoir les délais dans lesquels les parties doivent accomplir leurs actes de procédure autres que l'acte d'ouverture d'action (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2e éd. 2010, n. 772 [cité: HOHL, Tome II]), mais aussi les délais de péremption fixés par le droit matériel (Verwirkungsfrist), tel le délai de l'action en annulation au sens de l'art. 75 CC.

2.2.2.1. Le Tribunal de céans n'a jamais encore été amené à trancher cette question et la doctrine est divisée sur ce point. Certains auteurs affirment, sans toutefois l'expliquer, que la réserve aménagée par l'art. 209 al. 4 CPC porte tant sur les délais d'action procéduraux du droit fédéral que sur les délais d'action de droit matériel (SUTTER-SOMM, Zivilprozessrecht, n. 971 ss et Die Schlichtungsverfahren der ZPO: Ausgewählte Problem-punkte, in Revue suisse de procédure civile [RSPC]2012, p. 69 ss, 79 ss; STAEHELIN ET AL., op. cit., §20, n. 34; TREZZINI, in COCCHI ET AL. (ÉD.), Commentario al codice di diritto processuale civile svizzero (CPC), 2011, p. 940; SCHMID, Praktische Fragen zum Schlichtungsverfahren, in Revue suisse de droit de procédure civile et d'exécution forcée [PCEF]2011/2012, p. 182 ss, 185). Pour d'autres auteurs, l'exception posée par l'art. 209 al. 4 CPC vise en revanche uniquement les délais d'action procéduraux du droit fédéral, à l'exclusion des délais d'action de droit matériel (après une longue analyse: SPAHR, Zur Gültigkeitsdauer der Klagebewilligung, in Revue suisse de jurisprudence [RSJ]2013, p. 273 ss; BOHNET, L'action en annulation du droit de la société anonyme, in BOHNET (éd.), Quelques actions en annulation, 2007, n. 97 et Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, §47, n. 7; HONEGGER, in SUTTER-SOMM ET AL. (ÉD.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2e éd. 2013,

n. 11 ad art. 209 CPC; plus réservés: ALVAREZ/PETER, in Berner Kommentar, Band II, 2012, n. 11 ad art. 209 CPC; implicitement: EGLI, in BRUNNER ET AL. (ÉD.), ZPO Kommentar, 2011, n. 20 ad art. 209 CPC).

2.2.2.2. Les travaux législatifs ne permettent pas de dégager l'interprétation à donner à la réserve de l'art. 209 al. 4 CPC. Pour illustrer celle-ci, le Conseil fédéral citait l'action en libération de dette (art. 83 al. 2 LP), l'action en validation de mesures provisionnelles avant la litispendance (art. 263 CPC) et l'action en validation du séquestre (art. 279 LP; Message relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 6841 ss, 6941). A l'exception de l'action en validation du séquestre, les deux autres exemples invoqués n'ont toutefois aucune portée dès lors que tant l'action en validation des mesures provisionnelles que celle en libération de dette ne sont pas soumises à la conciliation préalable et doivent ainsi être portées directement devant le tribunal (art. 198 let. a et 198 let. e ch. 1 CPC; INFANGER, in Basler Kommentar, ZPO, 2e éd. 2013, n. 24 ad art. 209 CPC; HONEGGER, op. cit., n. 11 ad art. 209 CPC; ALVAREZ/PETER, op. cit. n. 11 ad art. 209 CPC; TAPPY/NOVIER, La procédure de conciliation et la médiation dans le Code de procédure civile suisse [art. 197-218 CPC], in II Codice di diritto processuale civile svizzero, 2011, p. 81 ss, 130). Il n'en demeure pas moins que les exemples donnés constituent tous des délais de procédure, l'absence de référence à des délais de droit matériel pouvant ainsi constituer un indice que le législateur entendait précisément les exclure (SPAHR, op. cit., p. 276).

L'adoption de l'art. 209 al. 4 seconde phr. CPC n'a par ailleurs fait l'objet d'aucune discussion devant les Chambres fédérales (cf. BOCE 2007 p. 523; BOCN 2008 p. 956 ss; BOCE 2008 p. 728).

2.2.2.3. En 2009, saisi d'un recours déposé dans le cadre d'une action en annulation d'une décision d'une association (art. 75 CC), le Tribunal fédéral a été appelé à se prononcer sur l'interprétation à donner à l'art. 153 CPC/BE, dont l'al. 3 prévoyait un délai ordinaire de 6 mois pour introduire action en cas d'échec de la tentative de conciliation préalable, tandis que l'al. 4 faisait exception à cette règle en prévoyant que " dans les litiges qui ont pour objet des prétentions liées à un délai de péremption inférieur à 6 mois, le délai pour le dépôt du mémoire demande est réduit à la durée du délai de péremption " (ATF 135 III 489 consid. 3). Remarquant que l'art. 153 al. 4 CPC/BE était d'une teneur " pratiquement identique " à celle de l'art. 209 al. 4 CPC non encore entré en vigueur (ATF 135 III 489 consid. 6.2), le Tribunal de céans est parvenu à la conclusion, en se référant essentiellement aux termes clairs utilisés par la loi de procédure cantonale, que lorsque l'action doit s'exercer dans un délai péremptoire inférieur à 6 mois, il faut déposer la requête en conciliation dans ce délai et également agir en justice dans ce délai plus court à compter de la réception de l'autorisation d'introduire l'instance (ATF 135 III 489 consid. 3.4).

Les termes de l'art. 153 al. 4 CPC/BE et 209 al. 4 CPC ne sont toutefois pas les mêmes, de sorte que la référence à l'ATF 135 III 489 ne permet pas d'interpréter la réserve posée par le droit de procédure civile fédéral à l'art. 209 al. 4 seconde phr. CPC (cf. ALVAREZ/PETER, op. cit., n. 11 ad art. 209 CPC, qui soulignent la différence des termes utilisés dans les versions cantonale et fédérale et HONEGGER, op. cit., n. 11 ad art. 209 CPC; d'un avis contraire: Carron/Reetz, Le nouveau CPC en droit de la construction: quelques forages juridiques, in Journées suisses du droit de la construction, 2011, p. 83 ss, 97 s. qui interprètent l'art. 209 al. 4 CPC en se référant à l'ATF 135 précité).

2.2.2.4. L'exception réservée par l'art. 209 al. 4 seconde phr. CPC doit en réalité être interprétée en lien avec les art. 62 ss CPC. Le dépôt de la requête en conciliation, acte introductif d'instance, crée la litispendance (art. 62 al. 1 CPC; ce qui n'était pas le cas sous le régime du Code de procédure civile du canton de Berne, selon lequel la litispendance était créée par le dépôt de la demande [art. 160 al. 1 CPC/BE]) et entraîne l'ouverture d'action du droit matériel (art. 64 al. 2 CPC; arrêt 4A 592/2013 du 4 mars 2014 consid. 3.2). Les délais de péremption et de prescription sont ainsi sauvegardés par le fait d'entamer un procès (arrêt 4A 592/2013 précité ibid.; HOHL, Tome II, n. 1135 ss; BOHNET, Commentaire, n. 11 ad art. 64 CPC; INFANGER, op. cit., n. 34 ss ad art. 64 CPC; SUTTER-SOMM/HEDINGER, in SUTTER-SOMM ET AL. (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2e éd. 2013, n. 17 ad art. 64 CPC; SPAHR, op. cit., p. 277), le respect du délai de péremption étant néanmoins soumis à la condition que le requérant ne laisse pas l'instance se périmer

et la poursuite en déposant sa demande dans le délai fixé par l'art. 209 al. 3 et 4 CPC (HOHL, Tome II, n. 1138; TAPPY/NOVIER, op. cit., p. 95). Si tel n'est pas

le cas, soit le délai de péremption n'est pas encore échu et rien n'empêchera le demandeur d'introduire une nouvelle instance - pour laquelle il faudra cependant le cas échéant une nouvelle procédure de conciliation -, soit ce délai est passé et le droit litigieux est alors définitivement perdu (Tappy/Novier, *ibid.*; Hohl, Procédure civile, Tome I, n. 191 s.). Le délai prévu par l'art. 209 al. 3 et 4 CPC, dès lors qu'il est fixé au demandeur pour poursuivre l'instance introduite par sa requête en conciliation, constitue manifestement un délai de procédure régi par le CPC (HOHL, Tome II, n. 862; cf. également dans ce sens la position exprimée par le canton de Berne, in Classement des réponses à la procédure de consultation de l'Avant-projet relatif à une loi fédérale sur la procédure civile suisse (PCS), p. 526 s.; l'on ne décèle aucune volonté d'aller dans l'autre sens dans les autres observations); il démontre donc bien qu'une fois l'instance introduite, la litispendance créée et le délai d'action de droit matériel ainsi sauvegardé, c'est le droit procédural qui mène le procès (cf. SPAHR, op. cit., p. 277). Dans ces conditions, il faut donc en déduire que la réserve introduite par l'art. 209 al. 4 CPC ne peut renvoyer qu'à des délais procéduraux, et non à des délais de droit matériel fédéral.

2.3. Dès lors que l'art. 75 CC n'est pas visé par la réserve de l'art. 209 al. 4 CPC, il faut admettre que le recourant a agi dans les délais en saisissant le tribunal dans les trois mois suivant l'échec de la tentative de conciliation (art. 209 al. 3 CPC).

3.

Les deux instances cantonales successives ont examiné le litige sous le même angle, à savoir la comptabilité de la règle de l'unanimité, prévue par l'art. 31 RAU pour toute modification du règlement d'administration et d'utilisation liée à l'attribution des places de parc extérieures, avec le système légal aménagé par l'art. 712g al. 3 CC, selon lequel le règlement peut être modifié par une décision de la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

3.1.1 Cette question a été réglée par l'affirmative en première instance. La juge de district a relevé qu'une modification individuelle du règlement d'administration et d'utilisation pouvait être soumise à une décision unanime lorsqu'on y introduisait une disposition qui " n'avait rien à y faire ". Une aggravation du quorum fixé à l'art. 712g al. 3 CC était ainsi envisageable s'agissant de l'adoption, de la modification ou de la suppression réglementaire d'un droit d'usage particulier dès lors qu'un tel point ne faisait pas partie du contenu ordinaire d'un tel règlement. En tant que la décision attaquée octroyait un droit d'usage particulier sur deux places de parc extérieures et entraînait la suppression des anciens droits d'usage communs conférés sur ces mêmes places, elle devait par conséquent être prise à l'unanimité, conformément à la règle prévue par l'art. 31 RAU. La décision, qui ne violait toutefois aucune règle impérative et qui servait exclusivement à protéger des intérêts privés des membres de la communauté était cependant annulable et non nulle.

3.1.2 La cour cantonale a considéré au contraire que l'exigence de l'unanimité prévue par l'art. 31 RAU ne se laissait pas concilier avec les fondements de la propriété par étages. Les juges cantonaux ont relevé à cet égard que, dans l'hypothèse où le règlement d'administration avait été établi lors de la constitution de la propriété par étages et que les propriétaires d'étages actuels n'avaient pas pris part à son élaboration, sa modification ne devait pas en être rendue trop difficile. En l'espèce, il existait en outre des motifs objectifs de réattribuer la jouissance des places de parc dès lors que n'avaient pas été créées les places a et b, sur lesquelles les appartements nos 33 et 43 devaient disposer d'un droit d'usage exclusif, conformément au règlement initial établi en 1972. La juridiction a par ailleurs souligné qu'aucune des hypothèses permettant d'admettre, à titre exceptionnel, l'exigence de l'unanimité plutôt que le quorum prévu à l'art. 712g al. 3 CC n'était réalisée en l'espèce puisque le recourant ne disposait d'aucun droit d'usage particulier sur les places de parc concernées.

3.2. Le recourant soutient avant tout que l'art. 712g al. 3 CC serait de nature dispositive, de sorte que l'exigence de l'unanimité pour la modification de l'art. 31 RAU serait parfaitement licite. Il relève ensuite que cette dérogation à la règle de la double majorité aurait été reconduite par les propriétaires d'étages durant près de quarante ans, ceux-ci ayant unanimement accepté l'affectation des places de parc telle que prévue dans le règlement initi-

al; cette règle aurait au demeurant été maintenue lors de l'assemblée générale du 20 janvier 2010, les propriétaires d'étages ayant alors modifié la répartition des places de parc, toujours à l'unanimité. L'intéressé souligne ensuite que l'exigence de l'unanimité ne s'appliquerait pas à toute modification du RAU, mais exclusivement à celle de l'attribution des places de parc extérieures, si bien que le processus décisionnel des copropriétaires ne serait ainsi nullement rendu plus difficile. Enfin, le recourant affirme que le droit de jouissance dont il bénéficie sur les places de parc litigieuses en sa qualité de propriétaire de la parcelle adjacente no 8431 et de copropriétaire de la PPE no 8465 s'apparenterait à un droit d'usage particulier, circonstance lui permettant de s'opposer au vote contesté conformément aux art. 712g al. 4 CC, 3 et 17 al. 2 Tit. fin. CC.

L'intimée relève quant à elle que, contrairement à ce qu'il prétend, le recourant ne disposerait d'aucun droit d'usage particulier sur les places de parc g à k. En adoptant la décision contestée, la communauté des propriétaires d'étages n'aurait en réalité pas procédé à une modification de l'art. 31 RAU, mais l'aurait plutôt adapté à la situation actuelle: les propriétaires des parcelles nos 33 et 43 ne bénéficieraient en effet qu'en théorie du droit d'usage particulier concédé sur les places a et b, dès lors que celles-ci n'avaient jamais été aménagées; l'assemblée aurait ainsi décidé de leur attribuer une place de parc afin qu'ils puissent exercer le droit d'usage que leur accordait le règlement initial. A supposer que le Tribunal de céans retienne toutefois que l'article contesté avait bien été modifié, l'intimée remarque qu'il l'aurait alors été à la majorité requise par l'art. 712g al. 3 CC, parfaitement licite en l'espèce.

3.3.

3.3.1. Les droits d'usage particulier sont des droits d'utilisation accordés à un propriétaire d'étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (ATF 122 III 145 consid. 4b; parmi d'autres: WERMELINGER, *La propriété par étages*, 2e éd. 2008, n. 151 ad art. 712a CC; Meyer-Hayoz/Rey, *Berner Kommentar*, 1988, n. 45 ad art. 712g CC). Ils concernent souvent l'utilisation de places de parc en plein air. Dans la mesure où elles se trouvent sur le fonds lui-même, les places de parc situées à l'extérieur et simplement marquées sur le sol ne peuvent en effet pas faire l'objet d'un droit exclusif. Elles sont impérativement parties communes en vertu de l'art. 712b al. 2 ch. 1 CC (ATF 122 III 145 consid. 3a et les références; STEINAUER, *Questions choisies en rapport avec la propriété par étages*, in *Revue valaisanne de jurisprudence [RVJ]* 1991, p. 285 ss, 291; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 153 ad art. 712a CC).

Les droits d'usage particulier peuvent revêtir plusieurs formes: ils peuvent être constitués en droit réel limité, faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire d'étages bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages ou encore, comme en l'espèce, être accordés par le biais du règlement d'administration et d'utilisation (Wermelinger, *op. cit.*, n. 160 ad art. 712a CC; Bösch, in *Basler Kommentar, ZGB II*, 4e éd. 2011, n. 6 ad art. 712g CC; cf. également ATF 127 III 506 consid. 3a; 122 III 145 consid. 3b; arrêt 5C.110/2001 du 15 octobre 2001 consid. 3; STEINAUER, *Les droits réels*, Tome I, 5e éd. 2012, n. 1272a ss). Contrairement ainsi à ce qu'a retenu la première instance cantonale, les droits d'usage particulier sont des éléments que l'on retrouve habituellement dans un tel règlement (cf. Wermelinger, *op. cit.*, n. 155 ad art. 712g CC et les références).

Aux termes de l'art. 712g al. 4 CC, entré en vigueur le 1er janvier 2012, toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés. Cette disposition s'applique à tout droit d'usage déjà existant ou créé ultérieurement, indépendamment de l'existence ou non de ce "droit de veto" dans le règlement (art. 3 Tit. fin. CC en relation avec l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC; WERMELINGER, *Les modifications dans la propriété par étages*, in FOËX (ÉD.), *La réforme des droits réels immobiliers*, 2012, p. 43 ss, 49).

3.3.2. L'aménagement d'un droit d'usage particulier dans le cadre d'un règlement d'administration et d'utilisation doit répondre aux règles en régissant l'établissement, plus particulièrement à l'art. 712g al. 3 CC et à l'exigence de la double majorité (majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts). A l'unanimité, les propriétaires d'étages peuvent toutefois prévoir que la création, voire la modification d'un tel droit soit soumise à l'exigence d'une décision unanime (WERMELINGER, *Zürcher Kommentar*, 2010, n. 186 ad Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t CC et n. 139 let. ? ad art. 712g CC; FRIEDRICH, *Das Stock-*

werkeigentum. Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 1972, § 2, n. 11 i.f.; cf. également: MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 48 ad art. 712g CC; WEBER, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, Revue suisse du notariat et du registre foncier [RNRF] 1979, p. 144 ss, 150; SCHMID/WOLFER, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, in ZGB gestern-heute-morgen, Festgabe zum Schweizerischen Juristentag 2007, p. 232 n. 29).

3.4.

3.4.1. En l'espèce, le recourant ne dispose d'aucun droit d'usage particulier sur les places g et h. Conformément au règlement initial, confirmé par décision unanime du 20 janvier 2010, les deux places de parc litigieuses sont à la disposition commune des copropriétaires de la parcelle no 8465. Elles constituent ainsi une partie commune de l'immeuble érigé sur cette dernière parcelle, que chaque propriétaire d'étages peut utiliser, en tenant compte du droit identique des autres propriétaires d'étages. Le recourant, propriétaire d'une unité d'étage de l'immeuble no 8465, ne peut ainsi invoquer l'art. 712g al. 4 CC pour s'opposer à la décision contestée. De même, il ne peut prétendre à aucun droit d'usage particulier en tant que propriétaire du bien-fonds no 8431 dès lors que l'usage qui est réservé aux usagers de cette parcelle est subsidiaire au droit d'usage dont disposent, en commun, les propriétaires de l'immeuble no 8465.

3.4.2. Reste à déterminer si la majorité qualifiée était néanmoins suffisante pour procéder à la modification de l'art. 31 RAU.

L'art. 31 RAU aménage des droits d'usage particulier sur différentes places de parc, situées en plein air, qui constituent une partie commune de la PPE érigée sur la parcelle no 8465. La disposition prévoit que son contenu ne pourra être modifié que sur décision unanime de tous les ayants droit à cette dernière parcelle. Le contenu de l'art. 31 RAU, certes rédigé par le seul recourant lors de la constitution de la PPE, a été confirmé par décision unanime des propriétaires d'étages le 20 janvier 2010. Par cette même décision, les propriétaires des lots nos 33 et 43 ont également renoncé aux places de parc a et b que leur octroyait le règlement initial. Dans ces circonstances, il faut admettre que, par décision unanime, les propriétaires d'étages ont convenu que les droits d'usage particulier octroyés sur les places de parc litigieuses ne pouvaient être modifiés qu'à l'unanimité. Or la décision critiquée ici par le recourant modifie précisément l'utilisation des places de parc initialement à la libre disposition des copropriétaires de la parcelle no 8465 en créant un droit d'usage particulier sur deux d'entre elles, en faveur des lots précités. Cet aménagement et la restriction d'usage des parties communes qu'il implique, nécessitait ainsi une décision unanime, conformément à l'art. 31 RAU, dans sa teneur confirmée par tous les propriétaires d'étages en janvier 2010.

Il s'ensuit que la question de la compatibilité de la règle de l'unanimité, prévue par l'art. 31 RAU, avec celle de la double majorité aménagée par l'art. 712g al. 3 CC peut rester indécise et que la demande du recourant doit être admise, la décision contestée devant être ainsi annulée.

4.

Le sort du litige est scellé par le considérant qui précède; il n'est donc pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant.

5.

En conclusion, le recours doit être admis, l'arrêt cantonal est annulé et réformé en ce sens que la demande du recourant est admise et la décision du 3 mars 2011 de l'intimée portant sur la modification de l'attribution des places de parc sises au nord-ouest de l'immeuble est annulée. Les frais et dépens sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF). Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt cantonal est annulé et réformé en ce sens que la demande du recourant est admise et que la décision du 3 mars 2011 de l'intimée portant sur la modification de l'attribution des places de parc sises au nord-ouest de l'immeuble est annulée.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

Une indemnité de 3'000 fr., à verser au recourant à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimée.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

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

Lausanne, le 10 novembre 2014
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso