

C1 12 16

JUGEMENT DU 18 SEPTEMBRE 2014

Tribunal du district de Sierre

Le juge du district de Sierre

Claude Métral

en la cause civile opposant

X_____, demandeur, représenté par Maître A_____

aux

**communautés des propriétaires d'étages « Y_____ » et « Z_____ »,
défenderesse, représentés par Maître B_____**

(contestation d'une décision de l'assemblée générale
des propriétaires d'étages)

Procédure

Par mémoire-demande du 25 janvier 2012, X_____ a pris, contre les communautés des propriétaires d'étage « Y_____ » et « Z_____ » les conclusions suivantes :

« Principalement

1. La demande est admise.
2. La décision d'adoption des règlements pour le carnotzet et les sauna et hammam (et le fitness) prise par l'assemblée générale composée des PPE Y_____ et Z_____ en date du 2 septembre 2011 est annulée.
3. Tous les frais de procédure sont mis à la charge des défendeurs.
4. Il est alloué une équitable indemnité à titre de dépens au mandataire soussigné.

Subsidiairement

1. La demande est admise.
2. Les décisions prises par l'assemblée générale composée des PPE Y_____ et Z_____ en date du 2 septembre 2011 sont déclarées nulles.
3. Tous les frais de procédure sont mis à la charge des défendeurs.
4. Il est alloué une équitable indemnité à titre de dépens au mandataire soussigné ».

Par mémoire-réponse du 21 mars 2012, les défenderesses ont conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens.

Dans le délai imparti à cet effet, les défenderesses ont déposé en cause, le 29 août 2012, un extrait du procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ratifiant les démarches effectuées devant les autorités judiciaires par l'administrateur et confirmant la procuration délivrée en sa faveur pour poursuivre les procédures initiées. Elles ont déposé un mémoire-réponse ampliatif le 5 novembre 2012.

Aux termes de sa détermination du 16 novembre 2012, X_____ a confirmé ses conclusions.

En séance du 16 novembre 2012, les parties ont confirmé leurs conclusions respectives. Lors des débats finals, le 8 mars 2013, le demandeur a renoncé aux conclusions prises à titre subsidiaire. Les parties ont, pour le surplus, confirmé leurs conclusions respectives.

Faits

1.

1.1 Par actes authentiques du 24 août 2005, instrumentés par C_____, notaire de résidence à D_____, la société E_____ SA, de siège à F_____, agissant par son administrateur, Maître G_____, à H_____, a constitué les propriétés par étages (ci-après : PPE) « Y_____ » et « Z_____ », sises respectivement sur les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2, plan n° xxx, sur la Commune de F_____ (PJ 2 et 3).

Pour la PPE « Y_____ », la quote-part n° 52628 (40,5/1000^{èmes}) confère un droit exclusif sur le parking intérieur de 18 places, soit les places a, b, c, d, g (de 2,5/1000^{èmes} chacune), e et f (de 3/1000^{èmes} chacune) et h, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s (de 2/1000^{èmes} chacune). L'acte constitutif mentionne notamment, dans les parties communes, un local à ski (n° xxx) et un carnotzet (n° xxx).

Pour la PPE « Z_____ », la quote-part n° 52621 (44/1000^{èmes}) confère un droit exclusif sur le parking intérieur de 19 places, soit les places a et b (de 3/1000^{èmes} chacune), c, e, f, g, h (de 2,5/1000^{èmes} chacune), d, l, m, n, o, p, q, r, s, t (de 2/1000^{èmes} chacun) et j et k (de 2,75/1000^{èmes} chacune). L'acte constitutif mentionne notamment, dans les parties communes, un local à ski (n° xxx).

Les actes constitutifs prévoyaient, pour chacune des PPE, la suppression du droit de préemption légal pour les places de parc.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE « Y_____ » (PJ 4), adopté lors de la constitution des PPE, prévoyait notamment :

« 4.7 Droits et obligations

Les droits de chaque copropriétaire sur les biens communs sont inséparables de sa propriété individuelle.

Même si un copropriétaire ou son ayant droit fait l'abandon de ses droits ou renonce à utiliser des biens communs déterminés, il continuera à être soumis aux obligations que lui imposent ses droits.

(...)

6.8 Quorum

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentants en outre au moins la moitié des millièmes, sont présent ou représentés.

Si l'assemblée des copropriétaires n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

La nouvelle assemblée ne peut délibérer valablement que si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins sont présents ou représentés.

S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habilitée à prendre des décisions, chaque copropriétaire et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

6.9 Majorité simple

(...)

6.10 Majorité absolue

(...)

6.11 Double majorité

La majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) représentant en outre de la moitié des millièmes, est nécessaires pour :

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (art. 712g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'art. 712g, al. 2 CCS ;
- b) les actes d'administration importants (art. 647b CCS) ;
- c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647d CCS) ;
- d) tout changement de destination d'un lot (4.3) et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Les modifications ayant pour effet de gêner considérablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées par rapport à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

6.12 Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents), est nécessaire pour :

- a) (...)
- b) (...)
- c) (...)
- d) la création et la modification d'un droit exclusif exercé sur une partie commune ».

1.2 Par actes authentiques du 21 août 2006 (ré-ouvert le 15 janvier 2007 [PJ 10]) et du 20 février 2007, les PPE « Y_____ » et « Z_____ » ont fait l'objet de modifications. Certains dépôts et/ou réduits ont été transformés en parties privatives et

les millièmes correspondant aux appartements ont été modifiés en conséquence (PJ 8 et 9).

1.3 Par acte authentique du 9 octobre 2008, X_____, déjà propriétaire de deux appartements sis à F_____ (mais pas dans l'une des PPE mentionnée plus haut), a acquis les places de parc « e » (part de PPE n° xxx3) et « f » (PPE n° xxx4), dans la PPE « Y_____ », pour le prix de 115'000 fr. (PJ 5, 6 et 7). Selon les déclarations de l'intéressé, le notaire lui aurait alors précisé que cette acquisition lui donnerait le droit d'accéder notamment au carnotzet ainsi qu'à un fitness, à un sauna et à un hammam qui devaient être construits. Ces deux derniers éléments figuraient, selon lui, sur les plans qui lui avaient été remis (X_____, rép. 1). Les pièces déposées au dossier ne permettent pas de confirmer ce point ni de préciser dans quels locaux devaient être construites ces infrastructures.

1.4 Selon les procès-verbaux déposés en cause, les onze assemblées générales ordinaires et extraordinaires tenues entre les 17 novembre 2006 et le 2 septembre 2011 ont toutes réuni les copropriétés « Y_____ & Z_____ ». De même, la comptabilité semble avoir été tenue de manière commune pour les deux copropriétés.

Le 9 août 2011, l'administrateur commun des PPE « Y_____ » et « Z_____ » a adressé aux copropriétaires, dont X_____, une convocation à « l'assemblée générale de la copropriété Y_____ & Z_____ », pour le 2 septembre 2011. A l'ordre du jour figurait notamment un point intitulé : « Règlement d'utilisation du carnotzet, du fitness, du sauna et du hammam, approbation des règlements » (PJ 11).

A cette convocation étaient annexés trois documents intitulés : « Règlement concernant l'utilisation du carnotzet », « Règlement concernant l'utilisation du fitness » et « Règlement concernant l'utilisation du sauna et du hammam », dont les articles 1 étaient libellés comme suit (PJ 13) :

- « 1. Le carnotzet est strictement réservé aux copropriétaires et usagers d'appartements (avec leurs invités). Les personnes n'habitant pas l'immeuble ne sont pas admises au carnotzet sauf accompagnées d'un copropriétaire majeur ».
- « 1. Le fitness est strictement réservé aux copropriétaires et usagers d'appartements au sein de l'immeuble à l'exclusion de tout autre tiers (tiers extérieurs, tiers uniquement titulaires de place de parc etc...). Il ne peut être utilisé que pour la pratique du sport (il n'est pas une salle de jeux) ».
- « 1. Le sauna et le hammam sont strictement réservés aux copropriétaires et usagers d'appartements au sein de l'immeuble à l'exclusion de tout autre tiers (tiers extérieurs, tiers uniquement titulaire de place de parc etc...). Il est interdit d'amener dans le sauna ou le hammam des personnes n'habitant pas l'immeuble ».

Par lettre du 29 août 2011, X_____ a confirmé avoir reçu la convocation à « l'assemblée générale pour Y_____ et Z_____ », ainsi que les projets de règlements pour le carnotzet, le fitness et le sauna. Il s'est opposé aux modifications, rappelant la teneur de l'article 4.7 du règlement d'administration et d'utilisation. Selon lui, le projet introduisait un droit d'usage exclusif nécessitant l'unanimité, conformément à l'article 6.12 let. d du règlement d'administration et d'utilisation. Il n'y faisait pas état d'un vice formel dans la convocation.

Par réponse du 31 août 2011, l'administrateur lui a fait savoir que, selon l'avis de droit obtenu, une majorité qualifiée était suffisante et que l'assemblée générale était maintenue en vue, notamment, de l'approbation des règlements.

Les copropriétaires des PPE « Y_____ » et « Z_____ » se sont réunis en une unique assemblée générale, le 2 septembre 2011. Selon le procès-verbal de ladite assemblée, après avoir constaté la présence de dix copropriétaires (présents ou représentés) sur treize, représentant 1818,5/2000^{èmes} au total, l'administrateur a relevé que l'assemblée pouvait valablement délibérer sur les objets portés à l'ordre du jour. Le procès-verbal indique en outre que l'ordre du jour et le mode de convocation ont été admis (PJ 16). L'assemblée générale a approuvé les règlements d'utilisation du carnotzet, du sauna et du hammam, à l'exception de X_____, représentant une quote-part de 6/2000^{èmes}, qui s'y est opposé. Les règlements ont ainsi été adoptés par 1812,5/2000^{èmes} (PJ 16, ch. 12). Le procès-verbal de l'assemblée générale ne fait aucune mention d'une éventuelle observation sur le mode de convocation de l'assemblée, notamment sur le fait qu'il n'y a eu qu'une assemblée pour les deux propriétés par étages.

Par lettre du 21 septembre 2011, X_____ a fait savoir à l'administrateur des PPE qu'il se réservait le droit d'agir par la voie judiciaire (PJ 17). Il n'a fait aucune remarque sur le mode de convocation de l'assemblée et sur la tenue d'une assemblée commune pour les deux PPE.

1.5 Interrogé sur ce point, X_____ a précisé que, jusqu'en 2012, il avait payé une quote-part pour l'ensemble des frais de la copropriété, qu'un poste séparé avait toutefois été fait pour la construction du fitness et les charges y relatives.

1.6 Le 30 septembre 2011, X_____ a déposé une requête de conciliation devant le juge de la commune de F_____ qui lui a délivré une autorisation de procéder, le 8 novembre 2011 (PJ 18).

considérant en droit

2. Le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier est compétent pour statuer sur les actions intentées contre des communautés de propriétaires d'étages (art. 29 al. 1 let. b CPC). En l'occurrence, l'immeuble concerné se trouvant à F_____, la compétence locale du juge de céans est donnée. Sa compétence matérielle découle de l'art. 4 al. 1 LACPC.

La valeur litigieuse découlant des conclusions de la demande, non contestée par la défenderesse, est de 4500 fr. (art. 91 al. 1 CPC).

3. Le demandeur invoque une violation du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Il concluait initialement à l'annulation de la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, le 2 septembre 2011, subsidiairement au constat de la nullité de cette décision. Il a renoncé à sa conclusion subsidiaire lors du débat final.

3.1 La contestation des décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, soit par les art. 75 ss CC (art. 712m al. 2 CC). Tout propriétaire d'étage qui n'a pas adhéré à une décision a qualité pour la contester dans un délai péremptoire d'un mois dès le jour où il en a eu connaissance (art. 75 par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC ; arrêt 5A_537/2011 du 23 janvier 2012, consid. 5.3.1). Cependant, s'il veut invoquer l'existence d'un vice de procédure, il doit le faire avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, pour permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1).

La contestation d'une décision se fait en principe par une action tendant à son annulation. La sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages commandent, en effet, de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision, qui peut être constatée en tout temps (ATF 137 III 460 consid. 3.3.2). Sont absolument nulles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, qui violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, qui ont un contenu immoral ou impossible ou qui violent le droit de la personnalité (arrêt 5A_760/2011 du 18 mai 2012, consid. 3.2.3.1 ; Wermelinger, La propriété par étages, 2^{ème} éd. 2008, n. 205 ss ad art. 712m CC). C'est le cas, par exemple, d'une décision prise en violation des règles impératives relatives

au quorum (ATF 78 III 33 consid. 9), d'une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (ATF 80 II 271 consid. 1a), d'une décision modifiant la part d'un propriétaire sans le consentement de celui-ci ou l'excluant définitivement du droit de vote (Steinauer, Les droit réels, T. I, Berne 2012, n. 1320, p. 466). S'il existe un doute quant au caractère nul ou annulable d'une décision, l'annulabilité prévaut (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, n. 148 ad art. 712m CC).

Lorsque deux ou plusieurs propriétés par étages adjacentes sont réunies et sont soumises à une réglementation identique avec, en principe, un même administrateur et des assemblées communes, du moins pour certains sujets à traiter, on parle de propriétés par étages jumelées (« Zwillingsgemeinschaft »). Un tel jumelage ne doit pas provoquer la suppression de l'autonomie organisationnelle de chacune des propriétés par étages et imposer, pour les modifications de leur propre règlement, l'approbation d'une autre communauté. L'organisation de l'assemblée des propriétaires d'étages devant respecter cette autonomie et cette indépendance, il n'est en principe pas acceptable que plusieurs communauté de propriétaires d'étages tiennent leurs assemblées simultanément, dans les mêmes locaux, sans qu'un décompte des voix soit tenu de manière distinctes pour chacune d'elles lors des votes. A défaut, les décisions prises sont susceptible d'être annulées (arrêt 5A_537/2011 du 23 janvier 2012, consid. 4.1 ; arrêt 5C.239/2005 consid. 2 et 3 ; RVJ 2012 278 consid. 5c ; Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 122 Vormerkungen ad Art. 712a-712t CC et n. 14 ad 712m CC).

3.2 En l'occurrence, le demandeur est l'un des propriétaires d'étages de la PPE « Y_____ ». Il s'est opposé à la décision querellée (adoption de trois règlements relatifs à l'utilisation d'un carnetzet, d'un fitness, d'un sauna et d'un hammam) lors du vote du 2 septembre 2011 et a déposé une requête de conciliation le 30 septembre 2011.

3.2.1 Il fait valoir que la gestion commune des deux PPE « soulève un certain nombre de problèmes dans la pratique » et serait « incompatible avec les dispositions du CCS ». Il n'en tire cependant aucune conclusion.

Un décompte distinct des voix des membres de chacune des propriétés par étages n'a pas été tenu, ce qui n'est pas conforme au droit de la propriété par étages. S'il entendait se plaindre d'un vice formel dans la convocation ou la tenue de l'assemblée générale, le demandeur devait le faire avant l'adoption de la décision contestée. En l'occurrence, le procès-verbal de l'assemblée n'en fait aucune mention et l'intéressé

lui-même ne soutient pas être intervenu sur ce point avant le dépôt de son mémoire-demande, le 25 janvier 2012, soit plus de trois mois après l'assemblée. Ce grief formel est dès lors tardif. D'autre part, le demandeur ne soutient pas, à raison, qu'un tel décompte aurait conduit à un résultat différent de celui qui a été adopté. Dans de ces circonstances, un tel vice peut tout au plus conduire à l'annulation de la décision contestée et non à sa nullité.

3.2.2 Selon le demandeur, la décision querellée ne pouvait être prise qu'à l'unanimité, conformément à l'article 6.12 du règlement d'administration et d'utilisation. Il ne soutient pas qu'elle violerait une règle impérative (par exemple en matière de quorum), ou une norme destinée à protéger prioritairement les intérêts de tiers, non membres de la communauté, ce qui n'est pas le cas. Partant, la contestation ne saurait conduire au constat de nullité mais uniquement à l'annulation de la décision litigieuse, ce qu'il convient d'examiner.

4. Selon le demandeur, la notion de « droit d'usage exclusif », utilisée à l'article 6.12 du règlement d'administration et d'utilisation, correspond à celle de « droit d'usage particulier » et implique ainsi l'unanimité pour toute modification de l'usage de parties communes telles que le carnotzet, le fitness, le sauna et le hammam.

4.1

4.1.1 Le droit de copropriété du propriétaire d'étage comporte une part de copropriété, qui porte sur l'immeuble entier, et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble. Son droit exclusif de jouissance lui permet d'utiliser, d'aménager et d'administrer librement les locaux de son unité d'étage. Le propriétaire d'étage dispose, en sus, du droit d'utiliser les parties communes et de participer à l'administration de l'immeuble de base.

Les parties communes ne sont pas obligatoirement à la disposition de tous les propriétaires par étages. La communauté des propriétaires d'étages peut accorder à certains de ses membres le droit exclusif d'utiliser certaines parties communes. Ces droits d'usage particulier (« Sondernutzungsrecht ») sur des parties communes se distinguent des étages ou parties d'étages soumis au droit exclusif des copropriétaires (art. 712b CC ; arrêt 4A_364/2007 du 14 mars 2008, consid. 3). Il s'agit de tout droit accordé conventionnellement à un propriétaire d'étage sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires. Ces droits peuvent notamment avoir pour objet une place de parc, une terrasse, ou des installations particulières, telles que piscines, etc.... Ils peuvent être accordés à un propriétaire

d'étages individuellement désigné, à plusieurs propriétaires d'étages qui les exercent en commun, ou être rattachés à une part d'étage déterminée (RVJ 2004 290 consid. 11a ; Wermelinger, op. cit., n. 151 et 165 ad art. 712a CC).

Les droits d'usage particulier sur les parties communes font partie du contenu habituel du règlement d'administration et d'utilisation (Wermelinger, op. cit., n. 155 ad art. 712g CC ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 98 ad art. 712g CC). Ils ne peuvent cependant pas avoir une extension telle qu'il confère pratiquement à un propriétaire d'étage un droit d'aménagement et d'administration sur une partie commune, qui équivaldrait au droit exclusif sur une partie de l'immeuble, ce qui reviendrait à éluder l'art. 712b CC (Steinauer, op. cit., n. 1272a, p. 450). D'autre part, les parties impérativement communes ne peuvent faire l'objet de droit exclusif (art. 712b al. 2 ch. 1 CC). Elles doivent toutefois être distinguées des parties communes susceptibles d'être rattachées à une unité d'étage au titre de local annexe, voire même constituer une unité d'étage à part entière (cf. Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 67-69 ad art. 712b CC ; Steinauer, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in RVJ 1991 p. 285 ss, en particulier p. 294). Les installations destinées au bien-être des propriétaires d'étages sont fréquemment prévues dans les propriétés par étages d'un certain standing. Lorsque ces installations sont exclusivement destinées aux propriétaires d'étages, elles constituent des parties communes. Les spas, fitness ou wellness peuvent toutefois aussi être ouvert au public et constituer des locaux commerciaux à part entière. Ils sont alors généralement aménagés en unité d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 109 ad art. 712b CC).

Les droits d'usage particulier peuvent être insérés dans le règlement d'administration et d'utilisation (ATF 122 III 145 consid. 3b). Leur constitution, modification et suppression règlementaire doivent être adoptées à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 712g al. 3 CC). La question de savoir si la règle de majorité prévue par cette disposition est de droit impératif est controversée et n'a pas été tranchée par la jurisprudence fédérale (arrêt 5C.50/2004 du 23 juin 2004, consid. 4.2, non publié sur ce point aux ATF 130 III 450). Dans un jugement de 2013, le Tribunal cantonal valaisan s'est rallié à l'avis des auteurs selon lesquels il n'est pas possible d'aggraver le quorum légal. Selon ces auteurs, lorsque le règlement d'administration et d'utilisation a été établi lors de la constitution de la propriété par étages, et lorsque les propriétaires d'étages actuels n'ont pas pris part à son élaboration, sa modification ne devrait pas être rendue trop difficile, et donc a fortiori impossible si l'unanimité est exigée et ne peut être obtenue (ATC du 26 novembre

2013, dans la cause C1 12 249, consid. 4.1.3 ss). Il n'y pas lieu, en l'occurrence, de se distancier de cette approche.

4.1.2 Depuis le 1^{er} janvier 2012, ces droits d'usage particulier sont consacrés par la loi (art. 647 al. 1bis et 712 al. 3 CC ; RO 2011 4637). Depuis cette date, toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étage directement concernés (art. 712g al. 4 CC). En matière de copropriété ordinaire aussi, la possibilité de modifier le règlement à la majorité a été prévue (cf. art. 647 al. 1^{bis} CC, aussi entré en vigueur le 1^{er} janvier 2012) : si, dans ce cas, une modification met en cause un « droit d'usage particulier » précédemment accordé à un propriétaire d'étage, elle n'est valable que si elle été approuvée par ce propriétaire (Steinauer, op. cit., n. 1270, p. 448). Tel notamment le cas des échanges entre copropriétaires, par exemple celui des places de parc, ou la suppression du droit d'usage particulier d'un copropriétaire (message du Conseil fédéral concernant la révision du Code civil suisse [cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels], FF 2007, p. 5035 [art. 647 al. 1^{bis} CC] et 5042, [art. 712g al. 4 CC]). La règle vise toute modification de nature à réduire les droits du bénéficiaire, soit non seulement un retrait du droit ou un échange, mais aussi une limitation de ce droit dans son étendue ou sa durée ou encore un accroissement des charges financières qu'il implique pour son bénéficiaire (Steinauer, op. cit., n. 1270, p. 448 ; Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 176 ad art. 712g CC).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à tout droit d'usage particulier déjà existant ou créé ultérieurement, indépendamment de l'existence ou non du droit de « veto » dans le règlement (art. 3 et 17 al. 2 du Titre final CC ; Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 178 ad art. 712g CC).

4.2 En l'espèce, le demandeur a acquis deux parts de PPE dans la PPE « Y_____ » conférant, chacune, un droit exclusif sur une place de parc intérieure. Il n'a jamais bénéficié d'un droit d'usage particulier, que ce soit à titre exclusif ou avec d'autres copropriétaires, en relation avec les installations litigieuses, soit le carnotzet, le sauna, le fitness et le hammam. Ces installations ne constituent pas des parties communes impératives, obligatoirement à la disposition de tous les propriétaires d'étages, ce qu'il ne prétend d'ailleurs pas. La décision prise en assemblée générale du 2 septembre 2011 attribue l'usage de ces locaux communs aux seuls copropriétaires de parts de PPE conférant un droit exclusif sur un logement. Elle supprime ainsi pour lui la possibilité d'utiliser ces locaux. Elle ne le restreint par contre aucunement dans l'exercice de ses propres droits exclusifs. Elle ne le prive pas non

plus d'un droit d'usage particulier qu'il n'a jamais eu sur les installations litigieuses. Elle ne modifie pas non plus l'affectation de la PPE. Cette décision n'est dès lors pas contraire aux dispositions légales.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'il soutient, même s'il fallait interpréter le terme « droit d'usage exclusif », utilisé à l'art. 6.12 let. d du règlement d'administration et d'utilisation, dans le sens de « droit d'usage particulier », les modifications du règlement décidées en assemblées générale du 2 septembre 2011 n'étaient pas soumises à l'exigence de l'unanimité, pour les motifs énoncés plus haut (cf. supra, consid. 4.1.1).

Sur le vu de ce qui précède, la demande doit être rejetée.

5. Vu le sort réservé à la demande, les frais et dépens de la procédure sont mis à la charge du demandeur, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

5.1 Pour une valeur litigieuse oscillant entre 2001 et 8000 fr., l'émolument de justice est calculé entre 650 fr. et 1500 fr., selon la valeur litigieuse, l'ampleur et la difficulté de la cause, la façon de procéder des parties et leur situation financière (art. 13 al. 1 et 16 al. 1 LTar).

En l'occurrence, la valeur litigieuse, telle qu'elle découle des conclusions des parties, s'élève à 4500 fr. et l'instruction n'a pas présenté de difficulté particulière. L'émolument de justice est dès lors arrêté à 1300 fr., débours (75 fr. pour les frais d'huissier) compris.

5.2 Pour les causes pécuniaires soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, d'une valeur litigieuse oscillant entre 2001 fr. et 10'000 fr., la LTar prévoit un honoraire global de 1500 fr. à 2500 fr. (art. 32 LTar). Les honoraires sont arrêtés entre ce minimum et ce maximum, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat, et la situation financière des parties (art. 27 al. 1 LTar). L'avocat a droit, par ailleurs, au remboursement des débours engendrés par son activité utilement déployée (art. 4 al. 3 LTar).

En l'occurrence, l'activité judiciaire du conseil des défenderesses a consisté en la rédaction d'un mémoire-réponse et à la participation à trois séance (1^{ères} plaidoiries, débat d'instruction et plaidoiries finales). Compte tenu du temps nécessaire à l'étude du dossier, à la préparation des écritures et de la plaidoirie, les frais d'intervention de Maître Viscolo sont arrêtés à 1900 fr., débours compris.

Par ces motifs,

Prononce

1. La demande est rejetée.
2. Les frais de justice, arrêtés à 1300 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. X_____ versera aux communautés des propriétaires d'étage « Y_____ »
et « Z_____ » un montant de 1900 fr. à titre de dépens.

Sierre, le 18 septembre 2014