

BGer 5A 766/2016 vom 5. April 2017

Bundesgericht, 2017-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_766_2016

FR: TF 5A 766/2016 du 5 avril 2017

IT: TF 5A 766/2016 del 5 aprile 2017

Regeste

réclamation pécuniaire (servitude) | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une contestation de nature pécuniaire, dont 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 LTF) et le recourant, qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente, a qualité pour recourir (art. 76 LTF). Le recours en matière civile est donc ouvert. Partant, le recours constitutionnel subsidiaire est d'emblée irrecevable (art. 113 LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 137 II 305 consid. 3.3), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 139 II 404 consid. 10.1 et les références).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 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 se plaindre d'un établissement manifestement inexact - c'est-à-dire arbitraire (art. 9 Cst. ; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 135 III 127 consid. 1.5) - des faits doit se conformer au principe d'allégation sus-indiqué (cf. supra consid. 2.1), étant rappelé que l'appréciation des preuves ne se révèle arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir

compte d'une preuve propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a effectué des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2 et les références).

E. 3

Dans un premier moyen, le recourant invoque une violation de l' art. 41 CO . Il reproche à l'autorité cantonale d'avoir considéré, à l'instar des premiers juges, qu'il avait commis un abus de droit en retardant la réalisation des travaux litigieux. Selon lui, la Cour d'appel aurait retenu à tort qu'il avait usé de toutes les possibilités juridiques qui lui étaient offertes dans le seul but, non pas de préserver ses droits, mais de nuire à son voisinage, en se prêtant à des mesures d'obstruction systématique. Invoquant l' art. 29 al. 2 Cst. , il se plaint en outre à cet égard d'une violation de son droit entendu, sous l'angle du droit à une décision motivée. Ce grief étant de nature formelle, il convient de l'examiner en premier lieu (ATF 138 I 232 consid. 5.1).

E. 3.1.1

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. implique, en particulier, le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 142 III 433 consid. 4.3.2 et les références). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

E. 3.1.2

En l'espèce, le recourant prétend que l'autorité cantonale n'a pas motivé sa décision de manière circonstanciée. Il soutient qu'elle ne pouvait se contenter de se référer à un arrêt ancien, sans se référer aux moyens qu'il a soulevés en appel. Selon lui, il convenait à tout le moins de procéder à une analyse détaillée et actualisée et la situation de fait. Le moyen est infondé. Pour fonder sa décision, l'autorité précédente ne s'est pas bornée à confirmer l'appréciation contenue dans l'arrêt sur appel de mesures provisionnelles du 20 juin 2008, appréciation selon laquelle les multiples actions judiciaires de l'intéressé relevaient de l'abus de droit. Elle a également souligné que, durant de nombreuses années, les procédures abusives qu'il avait intentées s'étaient accompagnées de comportements constitutifs d'abus de droit, tels que l'entrave aux travaux entrepris par ses voisins. Une telle argumentation apparaît suffisante au regard des exigences de motivation déduites de l' art. 29 al. 2 Cst. , dont le recourant semble méconnaître la portée. Il ressort en effet de la jurisprudence susmentionnée (cf. supra consid. 3.1.1) que le droit à une décision motivée est respecté dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé l'autorité cantonale; or tel est

manifestement le cas ici, puisqu'il ressort de son argumentation fondée sur la violation de l'art. 41 CO que le recourant a saisi la portée de l'arrêt attaqué. Le grief de violation du droit d'être entendu ne peut donc être que rejeté.

E. 3.2

En ce qui concerne l'application de l'art. 41 CO, le recourant soutient que les juges précédents ont arbitrairement apprécié la situation en le tenant pour responsable des retards de construction du chemin d'accès et des garages, en l'absence de toute faute ou négligence coupable de sa part.

E. 3.2.1

Celui qui use de moyens de droit n'agit pas nécessairement de manière illicite s'il n'obtient finalement pas gain de cause. En effet, tout citoyen qui s'estime titulaire d'un droit peut réclamer la protection de la loi et des autorités, pour autant qu'il agisse selon les règles de la bonne foi. Un acte illicite ou contraire aux moeurs au sens de l'art. 41 CO ne sera retenu que si le plaideur introduit abusivement une procédure ou adopte, en cours de procès, une attitude malveillante ou contraire aux règles de la bonne foi (ATF 123 III 101 consid. 2a; 117 II 394 consid. 3b et consid. 4; 112 II 32 consid. 2a; arrêts 4C.353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1; 5C.261/1997 du 16 février 1999 consid. 4d; 4C.207/1997 du 9 avril 1998 consid. 4b; 4C.119/1996 du 21 janvier 1997 consid. 4a). Un comportement abusif et, partant, illicite consistera par exemple à utiliser une voie de droit manifestement vouée à l'échec ou - ce qui ira souvent de pair - à introduire une procédure qui n'est justifiée par aucun motif réel ou soutenable. En matière de construction, on peut songer à l'opposition formée par pur esprit de chicane ou à des fins étrangères à la défense des droits du plaideur, comme celle destinée uniquement à retarder un projet ou à causer un préjudice à l'adversaire (arrêt 4C.207/1997 précité consid. 4b et les références).

E. 3.2.2

La Cour d'appel a d'abord rappelé que, selon le jugement de première instance, les mesures d'obstruction systématiques du défendeur avaient constitué un acte illicite, de sorte qu'il avait utilisé toutes les possibilités ouvertes pour non pas préserver ses droits, mais nuire à son voisinage. Les premiers juges avaient également admis qu'il existait un dommage constitué par la construction des garages par un tiers entrepreneur, qui avait coûté davantage que la moins-value accordée par l'entreprise générale qui avait construit les villas, ce dommage se montant à 6'960 fr. pour chacun des couples B. _____ et C. _____ et à 3'000 fr. pour G. _____ et F. _____. Il s'agissait ainsi de déterminer en premier lieu si le recourant avait introduit une action dont il savait d'emblée qu'elle était irrémédiablement vouée à l'échec. Pour l'autorité cantonale, l'intéressé minimisait son comportement en le restreignant à la seule défense de ses droits. Se référant à l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 20 juin 2008 précité, rejetant le recours contre l'arrêt sur appel de mesures provisionnelles du 31 octobre 2007, elle a considéré que l'appréciation contenue dans ce dernier, selon laquelle " les multiples actions judiciaires [du défendeur] relevaient de l'abus de droit ", avait été confirmée. En effet, durant de nombreuses années, les procédures abusives engendrées par le recourant avaient été accompagnées de comportements constitutifs d'abus de droit, tels que l'entrave des travaux entrepris par les intimés. S'agissant du dommage, il convenait de confirmer le raisonnement des premiers juges, à savoir que selon l'expertise, il y avait lieu de prendre en compte une évolution de l'indice conjoncturel de 24% et de le déduire de la moins-value subie par les intimés.

Partant, les chiffres retenus par le jugement entrepris étaient corrects, de sorte que le grief du recourant devait être rejeté.

E. 3.2.3

Cette motivation ne prête pas le flanc à la critique. En tant que le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir arbitrairement omis de retenir qu'il s'était trouvé obligé de procéder par la voie judiciaire pour clarifier une situation juridique " qui méritait de l'être ", il se contente, de manière irrecevable (art. 106 al. 2 LTF), d'opposer sa propre appréciation des circonstances et du déroulement de la procédure, sans démontrer en quoi celle effectuée par les juges précédents seraient insoutenable. Il en va de même dans la mesure où il prétend que, dès l'instant où une procédure administrative était fondée, il ne saurait être tenu pour responsable de la suspension des travaux jusqu'en 2005, n'ayant pas à répondre des lenteurs du système judiciaire ni des difficultés résultant des moyens qu'il avait soulevés. Sont également de nature appellatoire, partant irrecevables, ses allégations selon lesquelles les copropriétaires concernés auraient retiré des avantages de cette situation, en profitant à son détriment de surfaces d'agrément supplémentaires ainsi que d'un passage plus adéquat et moins coûteux, en sorte qu'ils n'auraient montré aucun empressement à entreprendre les travaux. Certes, le comportement du recourant ne saurait être considéré comme abusif du seul fait qu'il n'a finalement pas obtenu gain de cause. L'autorité cantonale a toutefois considéré que l'abus de droit ne résidait pas seulement dans les multiples procédures qu'il avait occasionnées pendant des années, mais qu'il résidait de surcroît dans ses entraves aux travaux. Il résulte en effet des constatations de l'arrêt entrepris que, dès l'acquisition de son lot de copropriété, le défendeur est revenu sur les termes de la vente malgré les explications claires qui lui avaient été préalablement données par le notaire, en particulier s'agissant du régime des servitudes. En outre, de façon contradictoire, il a bloqué les travaux d'aménagement par des recours et des requêtes de mesures provisionnelles tout en reprochant aux bénéficiaires de la servitude à aménager d'emprunter l'ancien tracé du chantier. En 2006, il a par ailleurs fait installer des barrières en travers du chemin afin d'empêcher les autres propriétaires d'accéder à leurs maisons, ainsi que sur une partie des quatre places de parc prévues en haut du chemin d'accès, empêchant F. _____ et G. _____ de faire usage de leurs places de parc. Enfin, approché à répétition pour trouver une solution transactionnelle au litige, il a refusé toutes les propositions qui lui étaient faites, la seule convention entre les parties ayant échoué en raison de ses prétentions, à savoir 80'000 fr. pour accéder à des garages dont la construction et l'utilisation était prévue par une servitude. Sur la base de ces faits, la cour cantonale n'a dès lors pas violé le droit fédéral en estimant, à l'instar du Tribunal, que le comportement du défendeur relevait de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; cf. arrêt 5A_756/2008 du 9 septembre 2009). Autant qu'il est suffisamment motivé (art. 106 al. 2 LTF), le grief est par conséquent infondé.

E. 4

Le recourant se plaint en outre d'une violation de l' art. 737 CC . Selon lui, l'autorité cantonale aurait considéré à tort que le droit des intimés d'utiliser leur garage incluait nécessairement le droit d'y accéder, sans que la constitution d'une servitude de passage ne soit formellement requise ni qu'une indemnité selon l' art. 694 CC ne lui soit due.

E. 4.1.1

Selon l' art. 737 al. 1 CC , celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user. Ainsi, le bénéficiaire d'une servitude de

conduite peut pénétrer sur le fonds grevé pour procéder à des contrôles ou à des travaux de réparation (ATF 115 IV 26 consid. 3a); de la même manière, le bénéficiaire d'un droit de passage a le droit de procéder, sur le fonds grevé, aux aménagements du sol nécessaires à la construction de l'accès (arrêt 5A_253/2008 du 22 août 2008 consid. 5, in RNR 2009 p. 239). Le titulaire de la servitude est néanmoins tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable possible (art. 737 al. 2 CC ; *servitus civiliter exercenda*).

Corrélativement, le propriétaire du fonds servant doit souffrir toutes les atteintes à sa propriété qui sont nécessaires pour que la servitude puisse être exercée: il ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de celle-ci (art. 737 al. 3 CC). En d'autres termes, l'injonction d'exercer la servitude de la manière la moins dommageable, respectivement de tolérer les inconvénients négligeables (art. 737 al. 2 et 3 CC), ne doit pas conduire à une limitation matérielle des droits conférés par la servitude (ATF 137 III 145 consid. 5.5 p. 152/153; LIVER, in *Zürcher Kommentar*, 2ème éd., 1980 n° 59 ad art. 737 CC ; LEEMANN, in *Berner Kommentar*, 1925, n° 6 ad art. 737 CC). Si le contenu de la servitude n'est pas fixé avec précision (par exemple " un droit de passage ", " un droit d'eau ") et que l'usage local auquel renvoie l' art. 740 CC ne permet pas d'en préciser la portée, il faut fixer les droits respectifs des parties par voie d'interprétation, selon les règles de la bonne foi (ATF 88 II 498 ; PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droit réels*, Tome II, 4e éd., 2012, n° 2287a p. 446).

E. 4.1.2

Aux termes de l' art. 971 al. 1 CC , tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu. Le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. *Lex specialis* en matière de servitudes, l' art. 738 CC reprend cette dernière disposition en prévoyant que l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). L'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1; arrêt 5A_247/2015 du 8 décembre 2015 consid. 4.1.1 et les références). Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC).

E. 4.1.3

L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que toute déclaration de volonté, à savoir, s'agissant d'un contrat, selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut être établie, selon la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1). On tiendra compte en particulier du but poursuivi par les parties lors de la

constitution de la servitude (STEINAUER, op. cit., n° 2294 p. 449/450). En outre, si le titre d'acquisition présente une lacune proprement dite, il peut être complété par le juge (ATF 131 III 345 consid. 2.2.1 p. 351). A l'égard des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif, ces principes d'interprétation sont limités par celui de la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 CC ; ATF 137 III 145 consid. 3.2.2; 130 III 554 consid. 3.1), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l' art. 738 al. 2 CC ; cf. PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 5e éd., 2012, n. 934a; FABIENNE HOHL, Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral, in RNR 2009 p. 73 ss, 78). Le principe de la volonté subjective est aussi applicable. On commencera donc également par déterminer la volonté réelle des parties originaires au contrat constitutif. Mais le principe de la foi publique interdit de prendre en considération les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 130 III 554 consid. 3.1). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (HOHL, op. cit., p. 80).

E. 4.2

Il résulte des faits constatés que le régime des servitudes a été modifié afin d'éviter, notamment, d'empiéter sur la partie privative du futur lot de copropriété du défendeur (n° 126-2). Le tracé de la servitude de passage n° 1999/1994 a par conséquent été modifié, ce qui a impliqué la nécessité de construire les quatre garages sur le bien-fonds n° 126. En conséquence, une servitude a été constituée, au bénéfice du lot n° 2566-1, propriété commune des époux B. _____, ainsi que du lot n° 2566-2, propriété commune des époux C. _____ (servitude n° 2000/2000), à la charge de la parcelle de base n° 126, afin de permettre aux propriétaires du bien-fonds n° 2566 d'utiliser leur garage. L'acte de constitution de la servitude n° 2000/2000, instrumenté par Me H. _____, prévoyait un " droit d'utiliser le garage teinté en rose [respectivement en bleu] sur le plan (...) ". Dans le même but, une servitude d'usage de places de stationnement et de garage a également été constituée en faveur du lot de propriété par étage n° 126-1, propriété de F. _____ et de G. _____, ainsi que du lot de propriété par étage n° 126-2, propriété de A. _____, à la charge de la parcelle de base n° 126 (servitude n° 2000/2004). Instrumentés à la suite et dans le cadre de la même promotion immobilière par le même notaire, les actes notariés susmentionnés forment un tout, en sorte que la servitude n° 2000/2000, dont le contenu divise les parties, doit être interprétée en relation avec la servitude n° 2000/2004. A cet égard, il convient de relever que si l'accès n'est pas inscrit dans le texte de l'acte constitutif de la servitude au bénéfice de l'immeuble n° 2566 (n° 2000/2000), la servitude grevant le bien-fonds n° 126 (n° 2000/2004), libellée de la même façon que la première, ne prévoit pas non plus de règle ad hoc s'agissant de l'accès aux garages des propriétaires concernés. Cette circonstance n'a toutefois jamais empêché le défendeur d'accéder à son propre garage. Comme le relève l'autorité cantonale, le droit d'utiliser un garage inclut logiquement le droit d'y entrer avec un véhicule. Compte tenu des circonstances ayant entouré la modification du régime des servitudes, on peut dès lors admettre que tel était l'état d'esprit des promoteurs qui ont créé la servitude. Au demeurant, une interprétation de l'acte constitutif selon le principe de la confiance aboutit au même résultat. En effet, le sens de celui-ci ne prête pas à controverse. Pour pouvoir utiliser leurs garages, les bénéficiaires de la servitude de garage doivent pouvoir y accéder. Vu la configuration des lieux, lesdits garages étant construits en

bordure du chemin aménagé sur la servitude de passage n° 1999/1994, mais leur entrée nécessitant de passer sur la petite cour formée entre eux et les villas bâties sur la parcelle n° 126, les juges précédents ne sauraient se voir reprocher d'avoir violé le droit fédéral en considérant qu'un tel usage constituait une prérogative impliquée par la servitude pour permettre son exercice (art. 737 al. 1 CC) et qu'étant ainsi prévu contractuellement, cet usage de ladite portion de l'immeuble n° 126 ne pouvait donner lieu à indemnité. Le titulaire de la servitude a en effet droit à la pleine satisfaction des besoins pour lesquels son droit a été créé. Le principe *servitus civiliter exercenda* (cf. supra consid. 4.1.1) ne saurait conduire à une restriction de l'objet de la servitude tel qu'il a été convenu; il ne limite pas le droit en tant que tel, mais seulement les formes abusives de son exercice (ATF 137 III 145 consid. 5.5). Dans le cadre des droits concédés par la servitude, le bénéficiaire peut donc prendre toutes les mesures sans lesquelles celle-ci ne pourrait être exercée (*adminicula servitutis*) et dans ce contexte, notamment, celles que la servitude implique tacitement (LIVER, op. cit., nos 11 ss ad art. 737 CC ; BEAT ESCHMANN, *Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten*, Thèse Zurich 2005, p. 69). Compte tenu des circonstances du cas particulier, l' art. 737 al. 1 CC n'apparaît donc pas violé. La servitude n° 2000/2000, dont le contenu divise les parties, peut ainsi être interprétée en ce sens qu'elle comprend l'utilisation de la petite cour située entre les villas jumelles et les garages, de façon à permettre la jouissance de ceux-ci. Dès lors que dite servitude est dûment inscrite au registre foncier, les critiques du recourant tendant à reprocher à l'autorité cantonale d'avoir enfreint le principe selon lequel il ne saurait y avoir constitution d'une servitude sans inscription valable (art. 731 al. 1 CC ; ATF 124 III 293) tombent dès lors à faux. De surcroît, le contrat de vente du bien immobilier propriété du défendeur prévoit que " la parcelle vendue est transférée aux acquéreurs dans son état actuel, dont ils déclarent avoir parfaite connaissance [...], avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, ainsi que dans son état juridique et matériel. ". Les juges précédents ont également retenu que lors de la vente, intervenue le 30 mai 2000, le notaire avait renseigné le défendeur sur le régime des servitudes et qu'il n'imaginait pas avoir omis de lui montrer les plans. Il convient encore de relever qu'il ne ressort pas de l'arrêt entrepris que le recourant aurait entrepris des démarches pour faire annuler la vente. Dès lors, il est aujourd'hui mal venu de se plaindre de l'absence d'une servitude spécifique pour, non seulement utiliser, mais encore accéder aux garages. Au demeurant, comme ladite cour se trouve sur une partie commune du bien-fonds n° 126, le recourant ne pouvait a priori agir sans ses copropriétaires d'étage (arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2 et les auteurs cités), cette question souffrant cependant de rester indécise. En définitive, le moyen tiré de la violation de l' art. 737 al. 1 CC ne peut en l'occurrence être admis.

E. 5

Vu ce qui précède, le recours constitutionnel subsidiaire doit être déclaré irrecevable et le recours en matière civile rejeté, dans la mesure où il est recevable. Le recourant, qui succombe, supportera dès lors les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera en outre des dépens aux intimés, solidairement entre eux (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).