

VS_GERICHTE C1 21 13 vom 8. Februar 2023

VS Kantonsgericht, 2023-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_13

FR: VS_GERICHTE C1 21 13 du 8 février 2023

IT: VS_GERICHTE C1 21 13 del 8 febbraio 2023

Regeste

C1 21 13 JUGEMENT DU 8 FÉVRIER 2023 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II
Composition de la Cour : Christian Zuber, président; Béatrice Neyroud, juge, et Stéphane Spahr, juge suppléant; Laure Ebener, greffière; en la cause O _____ et Q _____ P _____, à B _____, demandeurs, défendeurs en reconvention et appelants, représentés par Me R _____, avocat à D _____, contre S _____ T _____-U _____, à A _____, V _____ W _____ - U _____, à B _____, et X _____ Y _____-U _____, à C _____, défenderesses, demanderesses en reconvention et appelées,

Erwägungen

E. 2

En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et ne sont pas expressément contestés (cf. à ce propos, infra, consid. 6.3 et 7.3), les faits arrêtés en première instance peuvent être présentés de la manière suivante.

E. 2.1

Les époux P _____ sont copropriétaires, à raison de moitié chacun, des parcelles nos xx2, xx4 et xx5, sises sur territoire de la commune de B _____.

Les trois sœurs S _____ T _____-U _____, V _____ W _____ - U _____ et X _____ Y _____-U _____ sont copropriétaires, à raison d'un tiers chacune, des parcelles voisines nos xx1 et xx6.

Le bien-fonds n° xx2 se situe, en amont, au nord de l'immeuble n° xx1. Il ne dispose d'aucun accès direct à la rue de G _____, au nord, ou à la rue H _____, au sud (cf. not. dossier, p. 221, et jugement entrepris, consid. 1a).

E. 2.2

Père des trois défenderesses, I _____ U _____ a acheté la parcelle n° xx1 au début des années 1960, à son beau-frère J _____ K _____, pour y construire une maison familiale. Le 29 janvier 1962, la commune de B _____ lui a délivré une autorisation de construire une villa et un garage (dossier, p. 97).

Préalablement, le 29 mars 1961, I _____ U _____ et J _____ K _____ ont conclu un "[c]ontrat de servitudes" dans lequel ils sont notamment convenus de ce qui suit : "Les soussignés ont formé dernièrement la parcelle de B _____ No xx7, y1, E _____, vigne de 153 m2, dont ils sont copropriétaires par égales parts, afin qu'elle serve de passage aux parcelles voisines" nos xx2 (propriété de J _____ K _____) et xx1 (propriété de I _____ U _____). Il était spécifié que le "passage réciproque pourra[it] s'exercer à pied et à tous véhicules à moteur". Les parties ont requis le registre

foncier "d'inscrire comme servitudes foncières [un] droit de passage à pied et à tous véhicules" en faveur de la parcelle n° xx1, à charge de la parcelle n° xx7, ainsi qu'en faveur de la parcelle n° xx2, à charge du même fonds servant (dossier, p. 33 sv.). A cette époque, étaient érigées sur la parcelle n° xx2 (d'une superficie de 376 m2) une petite maisonnette (33 m2) et une remise-dépôt (32 m2). Ce bien-fonds comportait également une place de 75 m2 ainsi qu'une vigne de 236 m2. Quant à l'immeuble n° xx1, il s'agissait alors d'une vigne de 435 m2.

- 10 -

Selon le témoignage de L _____ U _____ -K _____, mère des codéfenderesses, lors de la vente de la parcelle n° xx1, J _____ K _____ a sollicité qu'un "passage à chars" soit constitué afin qu'il puisse accéder à sa parcelle n° xx2 depuis la route H _____ qui allait être construite en aval quelques mois plus tard. Selon ce témoin, les parties "étaient tout à fait d'accord et conscientes qu'un accès pour véhicules à moteur n'était pas possible". Dame U _____ -K _____ a notamment précisé que, lors de la construction de la route H _____, de "hauts murs" de soutènement avaient été érigés, qui ne permettaient plus d'accéder à la parcelle n° xx1 (dossier, p. 371, rép. ad quest. 19).

E. 2.3

En 1961 ou en 1962, J _____ K _____ a vendu la parcelle n° xx2 à M _____. Celui-ci est entré en contact avec I _____ U _____, pour aborder le problème d'accès à sa parcelle dû à la déclivité du terrain. Les deux hommes ont tenté de trouver une solution, de concert avec N _____ K _____, propriétaire de la parcelle n° xx8. Un projet de convention a été élaboré, qui prévoyait notamment la création d'une servitude réciproque de "passage de 1 m de largeur" - un escalier - sur les parcelles nos xx8, xx2, xx9 et xx1 "en faveur des trois contractants", avec une assiette fixée en limite est de l'immeuble n° xx1 en particulier. I _____ U _____ s'engageait à acheter la parcelle n° xx9 à AA _____ et à y construire un garage pour M _____, qui devait assumer "les frais effectifs de construction" (cf. dossier, p. 103 sv.). Finalement les intéressés n'ont pas signé cette convention, en raison en particulier de l'opposition de M _____ (cf. dossier, p. 102, lettre du 30 novembre 1962 de U _____ à M _____ : "Je déduis, ensuite de mes multiples interventions téléphoniques et verbales, que vous ne désirez plus donner la suite attendue au contrat que je vous ai présenté pour signature. Cette convention faisait suite à l'entretien qui a eu lieu en son temps, entre vous-même, Mr. N _____ K _____ et le soussigné. Il est évident que je ne puis attendre davantage, puisque j'entreprends la construction de la villa ces jours-ci. [...] A la prochaine occasion, je vous ferais parvenir la facture concernant les frais relatifs à la mise à l'enquête et étude du projet de construction du deuxième garage.").

M _____ n'a jamais payé les frais de construction du garage qui lui était destiné, U _____ conservant les deux garages construits en bordure de la route H _____.

- 11 - Lors de son audition, L _____ U _____ -K _____ a précisé que son mari n'entendait initialement construire qu'un garage; la construction d'un second garage est intervenue à la suite des discussions menées avec leur voisin M _____. Celui-ci les a finalement informés qu'il ne s'intéressait plus à ce garage puisqu'il en avait "acheté un à BB _____". Le témoin a encore indiqué que le projet d'accord discuté prévoyait que, pour accéder à son bien-fonds depuis la route H _____, M _____ emprunte l'escalier

sis en limite est de leur parcelle (n° xx1; cf. not. dossier, p. 108) et qu'eux-mêmes aient la possibilité de se rendre, par ce passage, en amont de la parcelle n° xx2 (dossier, p. 373, rép. ad quest. 34).

E. 2.4

I _____ U _____ a achevé la construction de sa maison familiale sur la parcelle n° xx1 en 1964, ainsi qu'une tour, avec aménagement des combles au nord-est, entre 1976 et 1980.

Selon un rapport établi le 5 mars 1966 par CC _____, géomètre cantonal, et un procès-verbal des "mutations à porter au cadastre" daté du 24 janvier 1968, il y a eu "modification de limite entre les parcelles [nos] xx8, xx7, xx9, xx1 et xx10". Le bien-fonds n° xx9 (d'une surface de 251 m², propriété de AA _____) a été rattaché à la parcelle n° xx8, propriété de N _____ K _____, à raison de 80 m², et à l'immeuble n° xx1, à raison de 171 m². Quant aux parcelles nos xx7 (d'une surface de 153 m²) et xx10 (d'une surface de 51 m²), elles ont été réunies à la parcelle n° xx1 (pour un plan de situation desdites parcelles, cf. dossier, p. 41 et jugement entrepris, p. 7 in fine). La servitude de passage à pied et pour tous véhicules, constituée en 1961, est inscrite, depuis cette "mutation", à charge de la parcelle n° xx1.

E. 2.5

La parcelle n° xx7, qui servait initialement de fonds servant, n'était pas contiguë au domaine public. Comme le relève l'expert dans son rapport principal, il manque quelque

E. 2.6

En octobre 1965, M _____ a cédé la parcelle n° xx2 à DD _____.

Vraisemblablement en 1967, N _____ K _____ a vendu la parcelle n° xx8 à EE _____. Celui-ci y a construit une habitation qu'il a occupée à partir de 1968. Lors de son audition en qualité de témoin, il a expliqué que la route H _____ avait été érigée quelques années avant qu'il n'acquière son bien-fonds.

- 12 - DD _____ a agrandi et transformé les maisonnettes érigées sur la parcelle n° xx2. Il se rendait sur son bien-fonds en empruntant l'escalier sis en limite est de la parcelle n° xx1, qui avait été construit malgré l'absence de convention entre les intéressés (cf., supra, consid. 2.3). Il accédait à sa nouvelle construction grâce notamment à un escalier érigé à ses frais en limite ouest de la parcelle n° xx8 (cf. not. plan de situation en p. 108 du dossier, et all. 64, admis).

En septembre 1969, le bureau technique FF _____ a établi un plan de situation sur lequel figure l'escalier qui permet de se rendre de la route H _____ au nord (amont) de la parcelle n° xx2 en passant sur les parcelles nos xx1, xx2 et xx8 notamment. DD _____ et EE _____ ont signé ce plan (dossier, p. 107 sv.; cf. ég. p. 105 sv.).

L'accès en question n'a pas fait l'objet d'un contrat constitutif de servitude et un tel droit réel limité n'a pas été inscrit au registre foncier. Entendu en qualité de témoin, EE _____ a accepté, le cas échéant, qu'il le soit et n'a pas pu expliquer pourquoi ils n'étaient "pas allés au registre foncier". Il a précisé que DD _____ avait utilisé le second garage érigé par U _____ lors de la transformation des maisonnettes sises sur sa parcelle. DD _____ lui avait expliqué qu'il avait ensuite renoncé à ce garage car il en avait acquis un, à BB _____, en amont de sa parcelle.

E. 2.7

m plus bas que le sommet du mur en limite aval du fonds dominant. La différence de niveau serait alors de 6 m (et non plus de 7.2 m, en cas d'accès au pied dudit mur; cf. les données chiffrées en p. 277 du dossier), avec une "pente moyenne de 10 % plus

- 21 - acceptable et réaliste". Il s'agit toutefois d'une proposition qui devrait, le cas échéant, être analysée en détail par un ingénieur spécialisé (dossier, p. 280, rép. ad quest. 3).

Les coûts de construction de cette variante seraient moindres. Puisque le passage serait plus éloigné de l'habitation sise sur la parcelle n° xx1 et moins perturbateur "quant à l'accès à la villa et aux aménagements extérieurs", l'expert judiciaire a estimé la moins-value du fonds servant, en pareille hypothèse, à 111'150 fr. [66'500 fr. pour le bien-fonds; 44'650 fr. pour l'habitation (soit 10 % de sa valeur)] et celle de la parcelle n° xx6 à 50'750 fr. (cf. dossier, p. 329 sv., rép. ad quest. 2 sv.).

5.2 Lors de son audition, le témoin II _____ a souligné que le cheminement envisagé par la parcelle n° xx6 "implique une modification des pentes d'accès dès lors que, par endroit, le passage aurait plus de 15 % de pente". Il serait ainsi nécessaire de modifier "cette variante [examinée par l'expert judiciaire] pour respecter la pente maximale de 15 %". En lien avec la déclivité moyenne de 12 % (calculée par l'architecte F _____ "uniquement sur la base du dénivelé et de la distance"), il a précisé "qu'il n'est pas possible de garder une pente constante dans une courbe comme celle proposée". Il ne pouvait par conséquent garantir que la déclivité n'excéderait pas 15 % si "toutes les normes" étaient respectées, des "dérogations" étant toutefois envisageables (dossier, p. 388 sv., rép. ad quest. 75 sv.).

6.1 En vertu de l'article 738 al. 1 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut donc se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, l'inscription au feuillet du fonds servant étant décisive. L'inscription ne précise pas tous les détails de la servitude, mais se limite à indiquer, au moyen d'un mot-clé, le genre de droit ou de charge dont il s'agit, les numéros des fonds servant et dominant, la date de l'inscription ainsi que la référence à la pièce justificative (STEINAUER, Les droits réels, T. II, 5e éd., 2020, p. 472, nos 3453 sv.).

Lorsque l'inscription est claire, d'autres moyens d'interprétation (en particulier, le contrat constitutif) ne peuvent être pris en considération que dans les limites qu'elle fixe (ATF 124 III 293 consid. 2; STEINAUER, op. cit., p. 472, n° 3456). Ce principe ne vaut toutefois sans restriction que si un tiers acquéreur s'est fié de bonne foi à l'inscription. Par ailleurs, celui-ci peut être considéré comme de bonne foi uniquement si l'inscription ne renvoie pas à d'autres documents (un plan, un contrat) et si elle est suffisamment précise. Il ne saurait se fier, sans consulter les pièces justificatives, à une inscription aussi générale

- 22 - que "droit de passage". Il ne peut par ailleurs invoquer sa bonne foi (art. 3 al. 2 CC) si les limitations à l'exercice de la servitude sont clairement visibles sur le terrain (publicité dite "naturelle"), par exemple si la largeur d'un droit de passage est restreinte par la présence d'un bâtiment (cf., infra, consid. 6.4).

6.2 Les propriétaires actuels des immeubles nos xx2 et xx1 n'étaient pas parties au contrat constitutif de servitude. Comme le relève le premier juge, pour déterminer le contenu de la servitude litigieuse, il y a lieu de se référer à l'inscription ainsi qu'au contrat constitutif d'avril 1961. Selon cet acte, I _____ U _____ et J _____ K _____ ont

"formé" la parcelle n° xx7, dont ils furent copropriétaires par égales parts, "afin qu'elle serve de passage aux parcelles voisines" (nos xx2 et xx1). Le contrat constitutif ne permet pas de délimiter précisément l'assiette de ladite servitude puisque aucun plan ne lui a été annexé. Après que I _____ U _____ eut construit une maison sur le bien-fonds n° xx1, la parcelle n° xx7 a été réunie à la parcelle n° xx1 et la servitude de passage reportée sur cet immeuble en faveur de la parcelle n° xx2. La parcelle n° xx7 (soit le passage inscrit au registre foncier) n'a jamais été contiguë à la route H _____.

6.3 Selon le premier juge, bien que la servitude litigieuse n'ait à aucun moment été exercée, l'argument des défenderesses, selon lequel les parties avaient renoncé à ce droit réel limité mais avaient omis de le radier n'est pas déterminant, les demandeurs étant protégés dans leur acquisition par la foi publique attachée au registre foncier.

Il n'en demeure pas moins que, comme le relève le témoin L _____ U _____ - K _____, les propriétaires des parcelles nos xx2 et xx1 ont pris conscience, peu de temps après la constitution de la servitude, du caractère irréalisable d'un accès pour véhicules à l'endroit en question, en raison de la topographie, des constructions existantes et du mur érigé lors de la construction de la route H _____ notamment. C'est sans doute pour ce motif que M _____ a renoncé à exercer la servitude litigieuse, puisqu'il a cherché une autre solution d'accès à son bien-fonds en entrant en discussion avec I _____ U _____ et N _____ K _____ (cf., supra, consid. 2.3). Les intéressés ont clairement envisagé de parvenir à leur parcelle respective par un escalier érigé en limite est de la parcelle n° xx1. I _____ U _____ et son épouse ont dès lors déplacé quelque peu leur construction pour permettre l'installation de cet escalier. Malgré ce que soutiennent les appelants (cf. p. 6 sv. de leur recours), c'est très vraisemblablement pour ce motif que "l'angle nord-ouest

- 23 - [de la villa] empiète légèrement sur la servitude" (dossier, p. 287, rép. ad quest. 6; cf. ég., supra, consid. 2.7).

Conformément aux constatations de l'expert judiciaire, ce n'est pas en raison de la villa érigée sur la parcelle n° xx1 qu'un passage pour véhicules sur ledit bien-fonds pose problème. Ce sont la "topographie" ainsi que les "mouvements de terre et murs générés par les aménagements extérieurs" qui rendent "la réalisation d'un accès sur l'assiette de la servitude" pour parvenir "au niveau actuel de la parcelle P _____ (...) impossible" (dossier, p. 223, rép. ad quest. 7). Les murs de soutènement n'ont pas causé un "fort impact négatif sur la topographie de l'assiette de la servitude", mais c'est "la pente du terrain en général qui est forte, depuis la route en aval (...) jusqu'à la parcelle P _____" (dossier, p. 284, rép. ad quest. 10). Si le passage était envisageable lors de la constitution de la servitude, en l'absence de la route H _____ notamment, un accès en voiture "n'est clairement plus possible en l'état".

6.4 Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription au registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 CC). Cette bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC). La protection de la bonne foi n'est toutefois pas absolue; alors même qu'il est de bonne foi, l'acquéreur ne peut pas invoquer la protection légale qui y est attachée s'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC). L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds ("natürliche Publizität") peut notamment faire échec à la bonne foi de l'acquéreur relative à l'inscription au registre foncier (ATF 137 III 145

consid. 3.3.3; arrêt 5A_247/2015 du 8 décembre 2015 consid. 4.1.3; RVJ 2017 p. 164 consid. 4.1.3 et les réf.; STEINAUER, op. cit., p. 473, n° 3458 et les réf. en note 54). Ainsi, comme nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une servitude de passage sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne peut en principe ignorer les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler. Lorsque l'exercice de la servitude nécessite un ouvrage sis sur le fonds grevé, tel qu'un chemin par lequel s'exerce une servitude de passage, cet ouvrage détermine le contenu de la servitude et restreint son étendue vis-à-vis du tiers acquéreur (cf. ég., supra, consid. 6.1); les limitations résultant de l'état des lieux qui sont visibles sur le terrain sont ainsi opposables au tiers acquéreur, qui ne pourra pas invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance (ATF 137 précité; RVJ 2017 p. 164 consid. 4.1.3 in fine et les réf.). Celui-ci doit se laisser opposer tout ce qui résulte de la situation et de l'état extérieur des biens-fonds (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3 et les réf.).

- 24 -

En l'espèce, au moment où ils ont fait l'acquisition de la parcelle n° xx2, les époux P _____ auraient dû se rendre compte, d'une part, que la configuration des lieux (en particulier, la déclivité du terrain depuis la route H _____) ne permettait pas la construction d'un accès pour véhicules à leur parcelle par l'immeuble n° xx1 et, d'autre part, qu'il existait déjà un passage (pour piétons) - en partie érigé sur l'assiette de la servitude - qui dessert la villa sise sur le fonds servant. Dans ces conditions, ils ne peuvent imposer, en invoquant la servitude inscrite au registre foncier, un accès qui modifierait singulièrement le passage déjà existant. Il sied à cet égard de relever que, selon l'acte constitutif d'avril 1961, la parcelle n° xx1 était, comme l'immeuble n° xx2, au bénéfice d'une servitude de passage sur le bien-fonds n° xx7. Son propriétaire de l'époque, I _____ U _____, a érigé ce passage, sous la forme d'un escalier, pour accéder à sa maison d'habitation. Il n'existe aucun élément au dossier en vertu duquel le propriétaire de la parcelle n° xx2 se serait opposé à la construction de cet accès. Il n'y a dès lors pas lieu de sacrifier le passage déjà constitué sur la base d'une inscription figurant au registre foncier depuis plus de 60 ans en faveur de l'immeuble n° xx2, mais dont jamais personne (jusqu'en 2015) n'a demandé la mise en œuvre. Quoi qu'il en soit, pour les motifs exposés ci-dessous (cf., infra, consid. 7.1 ss), l'inscription en question doit être (partiellement) radiée.

7.1 Selon l'article 736 al. 1 CC, le propriétaire d'un fonds grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Cette faculté découle du principe général selon lequel une servitude doit présenter un intérêt raisonnable pour l'ayant droit (ATF 121 III 52 consid. 2a; arrêt 5A_162/2021 du 3 septembre 2021 consid. 5.1).

D'après la jurisprudence, l'utilité pour le fonds dominant se définit par l'intérêt du propriétaire de ce fonds à exercer la servitude conformément à son objet et à son contenu. A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude qui veut qu'un tel droit ne peut être maintenu dans un autre but que celui pour lequel il a été constitué. Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour le propriétaire du fonds dominant un intérêt conforme à son but initial (ATF 130 III 554 consid. 2). L'impossibilité d'exercer la servitude en fait consacre la perte de toute utilité pour le propriétaire du fonds dominant (ATF 121 III 52 consid. 3a; arrêt 5A_216/2011 du 30 août 2011 consid. 3.3.1). Il y a clairement perte d'intérêt lorsque l'exercice de la servitude est devenu impossible. L'impossibilité est objective lorsque le droit ne peut être exercé par quiconque, et non pas uniquement par son titulaire. Peu importe que

- 25 - l'impossibilité soit due à une action de son titulaire, du propriétaire grevé ou d'un tiers, voire à un phénomène naturel (CONSUELO ARGUL, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 6 ad art. 736 CC; cf. ég. arrêt 5A_216/2011 du 30 août 2011).

Le défaut d'utilité lors de la demande de radiation ne conduit cependant pas dans tous les cas à la radiation, en particulier si l'intérêt à un usage conforme au but initial de la servitude peut renaître dans un avenir prévisible. Mais il ne suffit pas que la renaissance d'un intérêt soit théoriquement possible : elle doit présenter une probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les réf.; STEINAUER, op. cit., p. 461, n° 3419).

Le code civil ne connaît pas l'extinction des servitudes par le non-usage ou la prescription extinctive ("Versitzung"). Le propriétaire grevé ne saurait dès lors obtenir la radiation de la servitude par la simple expiration du temps. Le non-usage volontaire d'une servitude foncière peut cependant constituer un indice de la perte d'utilité et donc de l'extinction du droit (arrêt 5A_360/2014 du 28 octobre 2014 consid. 4.1.1 et les réf.).

7.2 Initialement, la servitude litigieuse a été constituée pour permettre d'accéder aux biens-fonds nos xx2 et xx1. L'immeuble n° xx7 a été créé à cette fin. Il s'agissait d'une parcelle (vigne de 153 m2) qui devait notamment garantir l'accès "à pied et à tous véhicules à moteur" aux deux fonds dominants. La route H _____ n'était alors pas encore construite. Propriétaire de la parcelle n° xx2, J _____ K _____ avait sollicité la constitution d'un passage pour accéder à sa parcelle depuis le domaine public (soit depuis la route H _____, qui allait être construite en aval quelques mois plus tard; cf., supra, consid. 2.2). La création d'un passage sous forme de tunnel ou de tranchée n'a pas été envisagée. L'accès devait être érigé sur le terrain naturel. Même si le contrat constitutif de servitude spécifie qu'il s'agissait d'un "passage réciproque [...] à pied et à tous véhicules à moteur", L _____ U _____-K _____ et ses filles ont fait état d'un "passage à chars", car J _____ K _____ entendait se préserver un cheminement, principalement pour entretenir sa vigne (qui représentait plus de la moitié de la superficie du bien-fonds) et accéder à la remise-dépôt ainsi qu'à la maisonnette (33 m2) érigées sur son bien-fonds. Lors de sa constitution, la servitude devait servir en priorité de passage à pied et pour véhicules agricoles. Dans un extrait du registre foncier du 26 février 1975 figurant en cause, était d'ailleurs indiquée une servitude de "[p]assage à char du No. xx2 sur le no. xx1" (dossier, p. 109). Toutefois, on ne peut exclure que, lors de la constitution de la servitude litigieuse, les parties entendaient que la parcelle n° xx2 puisse être desservie par un accès pour véhicules ordinaires.

- 26 -

7.3 A l'époque de sa création, puisque "les constructions et aménagements étaient sensiblement moins importants", un passage à véhicules était envisageable, comme l'expert judiciaire l'a relevé (cf., supra, consid. 4.2). De manière pertinente, celui-ci souligne qu'un tel passage "n'est clairement plus possible en l'état". Il y a en effet eu modification des lieux à la suite de la construction de la route H _____ et des aménagements extérieurs réalisés sur le fonds grevé. Peu importe qui est à l'origine de cette situation (cf., supra, consid. 7.1). Actuellement, vu l'état des lieux, la création d'un passage à véhicules sur l'assiette de la servitude est devenue impossible. De manière convaincante, l'expert a souligné que la forte déclivité du terrain empêche la réalisation d'un passage à véhicules qui permettrait de parvenir "au niveau de la parcelle P _____", le géomètre officiel ayant d'ailleurs dû "enfonce" l'accès pour présenter un projet un tant soit peu réaliste. Il a

clairement relevé que le projet en question, qui aurait une incidence très conséquente sur le fonds grevé, ne respecte pas l'assiette de la servitude "en coupe" (cf., supra, consid. 4.3), puisqu'il implique la création d'une tranchée d'une profondeur de 160 cm en aval et de 290 cm en amont - qui nécessiterait notamment, selon le témoin II _____, la pose de barrière de sécurité d'une hauteur de 1 m 20 au minimum (cf., supra, consid. 4.5). Il ressort clairement de l'expertise judiciaire que la réalisation d'un accès à véhicules depuis la route H _____ n'est plus raisonnablement concevable, vu notamment les conséquences dévastatrices d'un tel accès sur la parcelle n° xx1. L'expert a également émis de sérieuses réserves sur les possibilités techniques de réaliser un tel accès sous forme de tranchée, voire sous forme de tunnel. Il qualifie même le projet établi par le géomètre officiel sur demande des époux P _____ d'"étude sommaire de faisabilité (voire de 'non-faisabilité')" (cf., supra, consid. 4.3).

Quant au géomètre II _____, il a lui-même reconnu que l'accès devrait être enterré profondément pour "respecter une pente de 15 %" et qu'il générerait une "moins-value considérable" pour le fonds servant. Il imaginait par ailleurs mal la réalisation d'une "telle tranchée proche de la villa U _____". Il a admis que son projet nécessiterait encore une "étude de détail" pour déterminer s'il pouvait être exécuté. Compte tenu des difficultés techniques exposées par l'auteur même du projet (cf., supra, consid. 4.5), la cour de céans se range à l'avis de l'expert judiciaire selon lequel la création d'un passage à véhicules sur l'assiette de la servitude litigieuse n'est ni réaliste, ni réalisable.

Par ailleurs, il sied de souligner que, pour respecter l'identité de la servitude, celle-ci devrait être construite sur la surface du terrain naturel, en non en tranchée ou sous forme

- 27 - de tunnel, puisque les parties à l'acte constitutif n'avaient pas envisagé un passage d'un tel type et avec une telle incidence sur le fonds servant.

Si, comme le relèvent les appelants, l'expert judiciaire a certes étudié le projet d'accès en véhicules établi par le géomètre II _____, il a clairement indiqué qu'un passage sur le terrain naturel est impossible et émis de sérieux doutes sur la possibilité technique de construire un accès à véhicules sous la forme d'une tranchée. Il a même estimé que le projet établi par le géomètre II _____ constituait une "étude sommaire" de "non- faisabilité", avec nombre de problèmes techniques non résolus. Il suffit, quoi qu'il en soit, de prendre connaissance des explications données par l'auteur du projet en question pour comprendre qu'un tel accès n'est pas réaliste, en raison notamment des mesures qu'il y aurait lieu de mettre en œuvre pour sa réalisation et sans que l'on sache si un accès au fonds dominant serait véritablement garanti (cf. not. dossier, p. 226, rép. ad quest. 10). Un tel tracé nécessiterait de surcroît une intervention sur la construction érigée sur le fonds servant.

7.4 Pendant près de soixante ans, les propriétaires successifs de la parcelle n° xx2 n'ont pas sollicité la mise en œuvre de la servitude litigieuse. Certes, le simple fait que la servitude n'ait pas été utilisée pendant plusieurs décennies ne signifie pas qu'elle a perdu toute utilité, mais ce non-usage constitue clairement un indice qui va dans le sens d'une extinction du droit (arrêts 5A_361/2017 du 1er mars 2018 consid. 3.4 et 5A_360/2014 du 28 octobre 2014 consid. 4.1.1 et 4.3.2.1; STEINAUER, op. cit., p. 460, n° 3417). Il sied d'ailleurs de relever que, si le propriétaire M _____ n'a pas adhéré à la solution proposée par I _____ U _____ en 1962, il n'a jamais sollicité la mise en œuvre de la servitude litigieuse (cf., supra, consid. 2.3). Quant à DD _____, après avoir acquis le fonds dominant en octobre 1965, il accédait à ce bien-fonds en empruntant l'escalier sis en limite

est de la parcelle n° xx1 et, pour parvenir jusqu'à la porte d'entrée de sa nouvelle construction, celui érigé à ses frais en limite ouest de la parcelle n° xx8; il avait en effet trouvé un accord dans ce sens avec EE _____, le propriétaire de celle-ci (cf., supra, consid. 2.6), et il ne s'est jamais prévalu de la servitude inscrite au bénéfice de son bien-fonds.

7.5 Il faut enfin souligner que le droit de passage en question ne permet pas aux propriétaires du fonds dominant d'accéder au domaine public. Quelque trois mètres manquent pour rejoindre la route H _____. Ce point représente un élément de plus à prendre en considération dans le cadre de l'article 736 al. 1 CC (cf. 121 III 52 consid. 3.b), le but initial (permettre l'accès à la voie publique) ne pouvant pas être atteint par

- 28 - l'exercice de la servitude inscrite (cf. arrêt 5A_162/2011 du 9 septembre 2011 consid. 5.3).

7.6 En résumé, en raison de la topographie et des modifications survenues sur le fonds servant (route; aménagements extérieurs), un accès à véhicules sur l'assiette de la servitude litigieuse n'est plus praticable. Le juge de district a dès lors considéré, de manière pertinente, que le droit réel limité en question avait perdu toute utilité pour le fonds dominant et qu'il doit être radié en application de l'article 736 al. 1 CC, sans octroi d'indemnité (cf. arrêt 5A_216/2011 du 30 août 2011 consid. 3.3.1 et 4; STEINAUER, op. cit., p. 462, n° 3422; CONSUELO ARGUL, n. 11 ad art. 736 CC).

Puisque la configuration des lieux présente un caractère durable, l'intérêt à la servitude ne peut renaître dans un avenir prévisible. Les appelants ne le soutiennent d'ailleurs pas. La servitude de passage à véhicules contestée ne conserve dès lors aucune utilité.

7.7 A titre subsidiaire, les époux P _____ estiment avoir un droit d'accès à véhicules sur la parcelle n° xx6, propriété des sœurs U _____. Ils n'ont toutefois pas pris de conclusions dans ce sens en première instance.

Selon eux, il ne s'agit pas d'une conclusion nouvelle au sens de l'article 317 CPC dans la mesure où ils "concluent toujours à l'exercice de leur droit, à savoir l'exercice d'une servitude de passage à pieds et tous véhicules", seule étant "ouverte la discussion sur l'assiette de la servitude". Ils estiment que leur conclusion était "à tout le moins (...) implicite".

A teneur de l'article 317 al. 2 CPC, une demande peut être modifiée en appel uniquement si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Les appelants n'invoquent aucun fait ou moyen de preuve nouveau qui pourrait justifier une modification de leurs prétentions en appel. La conclusion des appelants tendant à ce qu'ils bénéficient d'une servitude de passage sur la parcelle n° xx6 ("variante 2 A"; cf., supra, consid. 5.1) constitue dès lors une modification inadmissible de leur demande, puisqu'il est en principe exclu de demander davantage ou autre chose que ce qui figure dans les dernières conclusions formulées devant l'autorité de première instance (cf. not. arrêt 5A_170/2013 du 3 octobre 2013 consid. 2.3).

- 29 - Compte tenu de la modification sollicitée, on ne peut manifestement pas parler de conclusion implicite, sur laquelle le juge de district aurait dû statuer d'office. La partie adverse aurait d'ailleurs pu, en pareille hypothèse, se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendue (cf., par ailleurs, jugement entrepris, consid. 6.d in fine).

E. 3

m entre la limite (est) de cette ancienne parcelle et la route H _____ (cf. dossier, p. 222, rép. ad quest. 1, et p. 132).

E. 3.1

Par acte d'avancement d'hoirie du 27 novembre 1976, I _____ U _____ et son épouse ont cédé la parcelle n° xx1 à leurs trois filles (dossier, p. 110 ss).

Selon l'extrait du registre foncier du 26 février 1975, une servitude de "[p]assage à char" est inscrite en faveur de la parcelle n° xx2 à charge de la parcelle n° xx1 (dossier, p. 109). Cette servitude figure dans l'acte d'avancement d'hoirie (dossier, p. 111).

- 14 -

Depuis le 15 décembre 2009, les époux P _____ sont copropriétaires (à raison de moitié chacun) de la parcelle n° xx2. En 2016, ils ont procédé à une réfection complète de l'habitation érigée sur leur parcelle. Selon extrait du registre foncier du 10 novembre 2016, la parcelle n° xx2 (d'une superficie de 454 m2) se compose d'une place (113 m2), d'une vigne (124 m2), d'un jardin (77 m2) d'une zone inculte (45 m2) et d'une habitation (95 m2; cf. dossier, p. 19 sv.).

E. 3.2

Par lettre du 18 août 2015 les époux P _____ ont contacté les sœurs U _____ pour les informer qu'était envisagée une route d'accès à leur parcelle sur l'assiette de la servitude constituée en 1961. Ce courrier comportait notamment les explications suivantes (dossier, p. 45 sv.) : "Nous sommes les propriétaires de la parcelle N. xx2, située juste au-dessus de la vôtre. Nous avons acheté cette parcelle en 2010 à l'hoirie de notre beau-père / père feu DD _____. Depuis 2010, et jusqu'en juin 2015 nous avons loué la villa située sur la parcelle. Les locataires avaient aussi la jouissance d'un garage situé dans un autre immeuble sur la route de BB _____. En toute logique, et comme dans le passé, les locataires ont toujours accédé à la villa depuis le nord, par le chemin descendant depuis la route de BB _____. Depuis quelques mois nous avons décidé de mettre en vente la villa par l'intermédiaire d'une agence immobilière à B _____. Dans cette circonstance, l'agence nous a informés que quelques propriétaires des parcelles situées en amont du chemin venant de la route de BB _____ (parcelles xx12, xx13 et xx14) ont attiré leur attention sur le fait qu'aucune servitude de passage officielle n'existe en faveur de notre parcelle et en charge de la leur. Le passage aurait été supporté, depuis la construction / rénovation de la villa par DD _____ en 1974, à bien plaisir ! Inquiétés par cette découverte, nous sommes passés nous renseigner au registre foncier de B _____ et nous avons appris les éléments suivants : - Le seul et unique passage existant pour accéder notre villa se situe sur votre parcelle xx1 selon la servitude N. xxxxx établie le 8.05.1961. Voir détails sur la copie des extraits du registre foncier en annexe. - Le RF-registre foncier confirme que nous ne pouvons pas faire valoir aucun droit de passage 'coutumier' depuis le nord de la parcelle. Ce droit n'existe plus depuis que le cadastre de B _____ a été informatisé. Le RF confirme aussi que ce passage est donc tributaire du 'bien plaisir' des différents propriétaires des immeubles / parcelles au nord de notre propriété. Ces faits ont été aussi confirmés par notre avocat par la suite. Sur la base de ces éléments, et compte tenu de la transparence que nous devons appliquer lors de la réalisation du nouveau dossier de vente pour des éventuels acquéreurs, nous sommes dans

- 15 - l'obligation de mandater un bureau d'ingénieurs pour procéder au traçage de la route sur votre parcelle, selon les indications mentionnées sur le contrat de servitude N. xxxxx. Cela ne veut pas dire que les nouveaux potentiels propriétaires vont exécuter de suite les travaux de construction de la route et du garage en bout de parcelle. Cela dépendra de leur bon vouloir et de leur capacité financière. Mais les circonstances nous/vous obligent à considérer cette réalité. Nous regrettons cette situation mais nous n'avons pas d'autre choix. Nous faisons appel à votre compréhension et restons, bien évidemment, volontiers à votre disposition pour discuter la meilleure alternative possible pour les deux parties, afin de réaliser avec le minimum d'impact un projet de passage à pied et à tous véhicules sur vos parcelles xx1 et xx6. (...)"

Par pli du 10 novembre 2016, les demandeurs ont présenté aux défenderesses un "projet de construction d'une route" - établi par le géomètre officiel de la ville de B _____, le bureau HH _____ - "respect[ant] totalement l'assiette de la servitude selon le RF, excepté un léger déplacement de la partie empiété[e] par le bâtiment érigé sur [la] parcelle xx1" (dossier, p. 127).

Par lettre du 20 décembre 2016, le conseil des sœurs U _____ leur a répondu que toutes les parties concernées avaient toujours considéré que "cette servitude était devenue impossible, inutile et obsolète". Il a notamment relevé, dans ce courrier, que le "tracé projeté empiète de manière importante sur le passage principal menant au bâtiment [...] et ne permet plus un accès à niveau sur l'entrée principale", que l'"accès à la parcelle dans sa partie sud n'est pas défini", présentant "une difficulté majeure", et que la "section en 'U' avec des parties verticales en béton crée une tranchée inadmissible et un dommage important" au fonds servant (dossier, p. 130 sv.).

O _____ P _____ a expliqué à l'expert judiciaire que les plans établis par le géomètre officiel (dossier, p. 133 ss) constituaient non un projet, mais "un avant-projet de principe visant à démontrer la faisabilité de l'accès" (dossier, p. 222 in fine : rapport d'expertise du 13 décembre 2018, p. 15, rép. 5).

E. 3.3

Une servitude de passage à pied et pour tous véhicules est inscrite au registre foncier en faveur de la parcelle n° xx2 et à charge de la parcelle n° xx1, depuis avril 1961. Ce passage n'a toutefois jamais été aménagé.

- 16 - Pour accéder à leur bien-fonds, les époux P _____ parquent leurs véhicules dans un garage érigé en bordure de la route de G _____, sur la parcelle n° xx5. Ils doivent ensuite parcourir 53 m à pied, sur un chemin communal puis en longeant les limites de parcelles privées (cf. dossier, p. 217 sv. et p. 221). Les propriétaires desdites parcelles leur permettent de passer à bien plaisir, car aucune servitude de passage n'a été constituée à cet endroit en faveur de la parcelle n° xx2.

Il sied de souligner que deux accès à la parcelle n° xx2 depuis la route de G _____ sont possibles en amont. Il s'agit des passages nos 4 et 5 décrits par l'expert judiciaire dans son rapport du 13 décembre 2018 (dossier, p. 217 à 221); "tout à fait praticables, et d'une longueur de respectivement 53 m et 33 m", ils présentent une "[d]ifférence de niveau" de respectivement 5.6 m et 3.8 m (cf. dossier, p. 218, 220 et 223, rép. ad quest).

E. 8

in fine).

Comme déjà relevé, l'immeuble n° xx2 est relié à la route H _____ grâce à un escalier, long de 18 m, sis en limite est de la parcelle n° xx1 (cf., supra, consid. 2.7, et dossier, p. 215 sv. et p. 221). Les propriétaires des parcelles nos xx8 et xx1 empruntent également cet escalier.

Un passage a été constitué au sud et à l'ouest de la parcelle n° xx1 pour accéder à pied à la villa construite sur ce bien-fonds. Il passe, en partie (en amont et en aval), sur l'assiette de la servitude de passage litigieuse (cf. plan de situation établi par l'expert judiciaire en p. 221 du dossier; accès n° 1 dessiné en vert). Cet accès, d'une longueur de 37 m, présente une différence de niveau de 5.4 m et mène de la route H _____ jusqu'à la limite sud-ouest de la parcelle n° xx2 ("mais sans connexion existante avec celle-ci, de par la différence de niveau : mur limitrophe"; cf. dossier, p. 211).

Les époux P _____ soutiennent que des propriétaires de parcelles sises en amont de la leur menacent de ne plus les laisser accéder à leur bien-fonds.

4. Le mandat d'expert judiciaire confié à l'architecte F _____ a consisté principalement en un examen d'un projet d'accès à la parcelle n° xx2, depuis la route H _____, sur le tracé de la servitude litigieuse.

4.1 Il ressort du rapport principal d'expertise du 13 décembre 2018 que, en raison de la "modification de limite entre les parcelles [nos] xx8, xx7, xx9, xx1", la servitude de passage inscrite à charge de la parcelle n° xx7 ne permet pas d'accéder au domaine

- 17 - public. Manquent environ 3 mètres (cf., supra, consid. 2.5). Pour qu'un accès à la voie publique puisse être effectif, il faudrait prolonger l'assiette de la servitude jusqu'à la limite (sud-est) de la parcelle n° xx1 avec la route H _____. En cas de passage à véhicules, la surface grevée porterait sur 13.5 m², pour une valeur de 5400 fr. (en tenant compte d'un prix de 400 fr./m² à l'endroit en question; cf. dossier, p. 222, rép. ad quest. 4).

4.2 L'expert judiciaire relève que, lors de la constitution de la servitude litigieuse, "les constructions et aménagements étaient sensiblement moins importants (dossier, p. 222, rép. ad quest. 3). Le passage était alors sans doute possible "en l'absence de la route H _____, de la villa et de ses murs" (dossier, p. 285, rép. ad quest. 1). Il souligne que "le contexte devait très vraisemblablement être bien différent à l'époque, lors de l'inscription de cette servitude : peu ou pas de constructions ou aménagements, utilisation par des véhicules agricoles". Selon lui, "la réalisation d'un accès sur l'assiette de la servitude, en suivant le terrain aménagé aujourd'hui, [...] est impossible" (dossier, p. 223, rép. ad quest. 7) : le passage "n'est clairement plus possible en l'état" (dossier, p. 285, rép. ad quest. 1). Il confirme le bien-fondé de l'allégué n° 63 de la partie défenderesse (cf. dossier, p. 76) selon lequel la servitude litigieuse est "impossible, inutile et obsolète, compte tenu de l'état des lieux et de la pente" (dossier, p. 285, rép. ad quest. 1).

4.3 De l'avis de l'expert judiciaire, les aménagements extérieurs sur la parcelle n° xx1 ont nécessité l'érection de murs de soutènement de "dimensions modestes", en aval, au sud-est de cette parcelle, le long de la route H _____, et, en amont, en limite avec la parcelle n° xx2. Ceux-ci n'ont toutefois pas causé un "fort impact négatif sur la topographie de la servitude". Le problème essentiel vient de la "pente du terrain en général qui est forte" (7 m de différence de hauteur entre le haut et le bas de la parcelle n° xx1, pour une longueur en ligne droite de 25 m, soit une "pente générale de 28 %"). Selon l'expert F _____, le mur aval - qui constitue une entrave pour un accès en véhicules - a sans doute été érigé lors

de la construction de la route H _____, et non en raison de la construction de la villa en amont (cf. dossier, p. 284, rép. ad quest. 10, et ég. dossier, p. 223, rép. ad quest. 7).

L'architecte F _____ indique, dans son rapport du 13 décembre 2018, que l'angle nord-ouest de la villa érigée sur la parcelle n° xx1 empiète sur l'assiette de la servitude; c'est toutefois "la topographie, les mouvements de terre et murs générés par les aménagements extérieurs" qui rendent le passage (à véhicules) impossible. Il souligne

- 18 - que l'accès (entre la route H _____ et le sommet du mur en limite de parcelle n° xx2) présente une déclivité de 14 %. Le projet établi par le géomètre officiel prévoit une "arrivée" à l'altitude de 599.30 m, soit "1.5 m plus bas que le pied du mur en limite amont, et 2.8 m du sommet du mur (602.10 - 599.30)". Dès lors, pour tenir compte de "pentes nécessairement inférieures au départ et à l'arrivée de la rampe, la pente générale du projet est de 15% ". L'expert judiciaire en déduit que la réalisation d'un passage sur l'assiette de la servitude qui permettrait de parvenir "au niveau de la parcelle P _____" est "impossible". Le géomètre a dès lors dû "enfoncer" l'accès pour présenter un projet un tant soit peu réaliste. Selon F _____, il n'existe pas d'autre accès en véhicules envisageable pour desservir la parcelle n° xx2 depuis l'aval. Le projet du géomètre officiel respecte l'assiette de la servitude "en plan, mais pas en coupe", avec une "incidence sur le bien-fonds n° xx1" très conséquente (dossier, p. 281, rép. ad quest. 6).

De l'avis de l'expert judiciaire, le projet susmentionné présente par ailleurs d'autres difficultés. Le tracé empiéterait de manière importante sur le passage existant à la villa sise sur la parcelle n° xx1 et empêcherait "un accès à niveau à l'entrée principale [de celle-ci] au nord" ainsi que l'accès à la vigne sise à l'ouest du bien-fonds. Celui-ci serait scindé en deux parties. La vigne en question, de même que la parcelle n° xx6 contiguë en limite ouest (propriété également des sœurs U _____; cf., supra, consid. 2.1), seraient uniquement accessibles au moyen d'un "Pont" sur la "tranchée" (dossier, p. 226, rép. ad quest. 8). Ladite tranchée, d'une largeur intérieure de 3 m à 3 m 50, aurait une profondeur de 160 cm en aval et de 290 cm en amont, et nécessiterait la pose d'un dispositif de protection contre les chutes (dossier, p. 226, rép. ad quest. 11). L'accès projeté aurait notamment "un impact visuel" et "une emprise sur le terrain très forts", avec des "conséquences" sur les parties sud et ouest de la parcelle n° xx1 ainsi que sur l'accès à la villa "très importantes" (dossier, p. 226 sv., rép. ad quest. 12 sv.). De plus, le projet ne comporte aucune indication "sur l'implantation des deux places de parc souhaitées par P _____ et [l]es manœuvres d'entrée/sortie/rebroussement" à entre- prendre (dossier, p. 226, rép. ad quest. 10). Emettant de sérieuses réserves sur les possibilités techniques de réaliser l'ouvrage projeté ("faisabilité"), l'expert judiciaire relève les coûts très conséquents d'un tel ouvrage, en raison de la nécessité d'intervenir sur l'angle nord-ouest de la villa et d'opérer notamment une "reprise des murs de soutènement" sis sur les deux parcelles concernées (en amont et en aval; dossier, p. 280, rép. ad quest. 4). Selon l'architecte F _____, le projet en question ne constitue pas un véritable projet mais plutôt une "étude sommaire de faisabilité (voire de 'non- faisabilité')" (dossier, p. 226, rép. ad quest. 10).

- 19 -

4.4 L'expert judiciaire chiffre à 97'535 fr. la moins-value de la parcelle n° xx2 (soit à

E. 8.1

Bien que l'article 736 al. 1 CC ne le précise pas, la suppression de la servitude peut n'être que partielle, c'est-à-dire ne viser que certaines facultés que la servitude comporte (ATF 91

II 190/196; STEINAUER, op. cit., p. 462, n° 3423; CONSUELO ARGUL, n. 11 in initio ad art. 736 CC).

En l'espèce, le juge de première instance a estimé que la servitude de passage à pied présente toujours une utilité pour le fonds dominant. Ni l'une ni l'autre des parties ne contestent ce point en appel.

E. 8.2

Les appelants avaient pris des conclusions en passage nécessaire pour pouvoir accéder à la route H _____, car la servitude inscrite en faveur du fonds dominant ne mène pas jusqu'au domaine public : manquent quelque trois mètres (cf., supra, consid. 2.5 et 4.1). Le premier juge a rejeté intégralement ces conclusions.

Dans leur appel, les époux P _____ soulignent que la servitude de passage à pied dont bénéficie la parcelle n° xx2 ne leur permet pas de "rejoindre de la Route H _____ faute de l'octroi dudit passage nécessaire sur les quelques mètres manquants". Selon eux, l'autorité de première instance adopte une "solution ubuesque consistant à admettre l'existence d'une servitude à pied, mais à ne pas accorder le passage nécessaire" pour ce même passage.

Il ressort du jugement entrepris que, selon le premier juge, les époux P _____ "n'ont pas démontré leur besoin actuel, ni leur intention réelle et concrète d'user d'un passage piéton sur l'assiette de la servitude et pour lequel une prolongation jusqu'à la route H _____ aurait été nécessaire". D'ailleurs, le projet du géomètre II _____ ne prévoit "aucun aménagement [...] pour les piétons" et, "[a]u vu des aménagements envisagés (murs de près de 3 m de haut, circulation en sens unique en raison d'un virage 'aveugle', etc.)", un tel accès paraît exclu. De plus, rien n'indique que le passage pour piétons revendiqué soit "le moins dommageable, vu l'escalier déjà aménagé" (en limite est de la parcelle n° xx1), la parcelle n° xx2 étant quoi qu'il en soit accessible "plutôt par le nord de longue date" si l'on tient compte de "l'état antérieur des propriétés".

- 30 - Il convient d'emblée de relever que les appelants n'expliquent pas en quoi le juge de district aurait appliqué l'article 694 CC de manière erronée, en considérant que les conditions pour l'octroi du passage nécessaire revendiqué ne sont pas réunies. Leur appel est dès irrecevable, sur ce point. Il ne suffit en effet pas de soutenir que, puisqu'un droit de passage à pied existe sur une partie du fonds servant, les requérants sont en droit d'en obtenir obligatoirement la prolongation jusqu'au domaine public.

E. 8.3

Quoi qu'il en soit, le prononcé entrepris est fondé. La jurisprudence se montre stricte dans l'application de l'article 694 CC, en raison de la gravité de l'atteinte portée en pareille situation à la propriété du voisin (ATF 136 III 130 consid. 3.1; arrêt 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1 et les réf.; STEINAUER, op. cit., p. 253, n° 2701). Le droit de passage ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité (ATF 136 III 130 consid. 3.1; 120 II 185 consid. 2a). Il n'y a nécessité que si une utilisation ou une autre exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que celui-ci fait totalement défaut ou est très entravé (ATF 136 III 130 consid. 3.1 et la réf.). La simple opportunité d'améliorer une voie d'accès existante, mais qui n'est pas absolument satisfaisante, ne fonde pas le droit au passage nécessaire, pas plus que la simple commodité personnelle du propriétaire (ATF 120 II 185 consid. 2a; 93 II 167 consid. 2). Peu importe à

cet égard que l'intérêt de celui-ci à obtenir le passage soit plus grand que celui du voisin à le refuser (ATF 136 III 130 consid. 5.5; arrêt 5A_223/2013 du 12 mars 2014 consid. 3.2.3; STEINAUER, loc. cit.).

Par ailleurs, s'il est octroyé, le passage nécessaire doit être "fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties" (art. 694 al. 3 CC). Il faut en effet que le fonds grevé subisse le moins d'inconvénients possible, tout en permettant un passage sinon idéal du moins satisfaisant (STEINAUER, op. cit., p. 255, n° 2704 et la réf. en note 192).

En l'espèce, la parcelle n° xx2 est accessible depuis la route H _____ par l'escalier situé en limite est de la parcelle n° xx1. Même si aucune servitude n'est inscrite au registre foncier relative à ce passage, l'immeuble n° xx2 a toujours bénéficié de cet accès. EE _____ et DD _____ s'étaient d'ailleurs entendus dans ce sens en procédant à une prolongation de l'escalier érigé sur la parcelle n° xx1 jusqu'en amont de la parcelle n° xx2 (cf., supra, consid. 2.6). Les défenderesses ne se sont jamais opposées à ce que ce passage serve d'accès à la voie publique pour l'immeuble n° xx2. De plus, celui-ci est accessible par le nord, depuis la route de G _____. Le passage en question existe depuis des dizaines d'années, même si aucune servitude n'est inscrite au registre foncier; il permet notamment aux demandeurs d'accéder à leur garage situé

- 31 - en bordure de la route de G _____. Dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la parcelle n° xx2 bénéficie d'un accès à pied suffisant à la voie publique et a refusé la servitude de passage nécessaire revendiquée.

Par ailleurs, compte tenu de l'état des lieux, le passage réclamé ne semble pas être celui qui occasionnerait le moins d'inconvénients au fonds grevé. Il ressort notamment du rapport principal d'expertise judiciaire l'existence, à proximité immédiate du passage sollicité, d'un escalier (accès n° 1; cf. dossier, p. 211 sv., et, supra, consid. 3.3) qui permet de relier la servitude de passage à pied (inscrite au registre foncier en faveur de la parcelle n° xx2) à la voie publique (route H _____; cf. le plan en p. 221 du dossier). On ne peut, dans ce contexte, qu'encourager les demandeurs à entrer en discussion avec la partie adverse pour que les intéressés conviennent finalement que le passage à pied inscrit en faveur de l'immeuble n° xx2 à la charge du fonds servant se confonde avec l'accès à pied qui permet de relier la villa érigée sur ledit fonds au domaine public.

En définitive, l'appel des époux P _____ est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

9. En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsque aucune partie n'obtient entièrement raison, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Cette disposition s'applique également pour régler le sort des frais de seconde instance.

9.1. Vu le sort réservé à l'appel, il n'y a pas lieu de modifier ni le montant, ni la répartition des frais et des dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC a contrario). Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par le premier juge (consid. 7 du jugement querellé), les frais de la procédure de première instance (y compris les frais de la procédure de conciliation), fixés conformément aux dispositions applicables à 30'355 fr. 80, sont mis à raison de 6071 fr. 15 à la charge des défenderesses et demanderesses en reconvention (1/5ème) et à raison de 24'284 fr. 65 à la charge des demandeurs et défendeurs en reconvention (4/5èmes), qui verseront aux sœurs U _____, créancières communes, une indemnité (après compensation) de 10'840 fr. à titre de dépens.

9.2 En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les

- 32 - critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art.

E. 10

% de sa valeur), en raison de l'absence d'un accès à cet immeuble en véhicules.

Un accès à pied sur l'assiette de la servitude nécessiterait la réalisation d'un escalier sur la parcelle n° xx2 pour accéder au niveau de l'habitation érigée sur ce bien-fonds. Il y aurait également lieu de créer un tel ouvrage en aval, en raison du mur de soutènement séparant la parcelle n° xx1 de la route H _____.

L'expert F _____ a estimé la moins-value de la parcelle n° xx1 à 194'300 fr. (105'000 fr. pour le bien-fonds et 89'300 fr. pour l'habitation [soit 20 % de sa valeur chiffrée à 446'500 fr.]), en cas de réalisation d'un passage à véhicule sous forme de tranchée, "pour des raisons évidentes d'accessibilité" et d'exclusion "des espaces extérieurs de la villa" (dossier, p. 228, rép. ad quest. 14 sv., et p. 281, rép. ad quest. 5).

Le passage projeté impliquerait de déplacer l'accès à l'entrée de la villa érigée sur le fonds servant ("par l'escalier nord-est"), ce qui nécessiterait une intervention sur le mur en limite nord de celui-ci ("le passage étant très étroit"), le coût de cette transformation n'étant par ailleurs pas comprise dans l'estimation de la moins-value susmentionnée (dossier, p. 228, rép. ad quest. 14 sv.).

4.5 Lors de son témoignage, le géomètre II _____ a précisé qu'il était l'auteur du projet d'accès à la parcelle n° xx2 versé en cause par les époux P _____. Ceux-ci l'avaient mandaté à cette fin. Selon ses explications, il s'agit "d'un tracé en sens unique, car il est enterré dans le sol et que le virage à 90 % masque toute visibilité". Il permet d'accéder "au pied du mur de la parcelle P _____, soit environ deux mètres en dessous du milieu naturel". C'est pour "respecter une pente de 15 %" que le passage doit être construit "aussi profondément". Il faut l'équiper de "barrières de sécurité le long de chaque mur", d'une hauteur de 1 m 20 au minimum, avec un passage sous forme de Pont "éventuellement amovible" ("passerelle posée sur quelques marches d'escalier") pour permettre aux habitants du fonds servant d'accéder à leur logement. Il a admis que son projet devrait, le cas échéant, faire l'objet d'"une étude de détail", car il imaginait mal la réalisation d'une "telle tranchée aussi proche de la villa U _____". Pour qu'un tel accès puisse être "couvert", il faudrait qu'il soit construit encore à une plus grande profondeur pour garantir "une hauteur limite". Il a qualifié le tracé conçu de "dommageable pour le fonds servant" et estimé que la parcelle n° xx1 subirait une "moins-value considérable", car elle serait notamment coupée en deux. La réalisation

- 20 - d'un tel accès nécessiterait la construction d'un mur de soutènement "sous l'angle [nord- ouest] de la villa U _____" ainsi qu'une "place de rebroussement et des places de parc au niveau de l'accès et donc enterrées". Les "usagers de ce passage" devraient s'assurer que le passage soit libre avant de s'y engager. Il s'agirait, le cas échéant, d'"installer un feu" avec l'obligation d'attendre sur la route H _____ le passage d'un éventuel véhicule engagé en sens inverse. Il ignorait si l'autorité administrative autoriserait la construction d'un tel accès à ces conditions (cf. dossier, p. 386 ss, rép. ad quest. 63, 64, 65, 68, 71, 72, 73 et 74 not.).

Il a estimé entre 280'000 fr. et 300'000 fr. le coût de réalisation de l'ouvrage. Il n'était pas en mesure de chiffrer le surcoût d'une couverture du passage et de déterminer la longueur du tracé qu'il serait "possible de couvrir pour atténuer l'impact du passage sur le fonds servant" (dossier, p. 387, rép. ad quest. 69).

4.6 L'expert judiciaire a relevé qu'une réalisation d'un accès sous forme de tunnel ne pouvait d'emblée être écartée, mais nécessiterait l'examen de "différents aspects non résolus" dans le projet du géomètre officiel ("circulation, pente, altitude d'arrivée de la rampe..."). Une telle solution aurait "un impact moins important sur le site et le bien- fonds U _____ (...) à condition que le niveau supérieur de la dalle sur rampe soit compatible avec celui du palier d'entrée" (dossier, p. 229, rép. ad quest. 16).

5.1 A la demande des époux P _____, l'expert judiciaire a examiné un autre accès, empruntant la parcelle n° xx6, donc en bonne partie hors de l'assiette de la servitude constituée ("variante 2 A"; cf. le plan de situation en p. 277 du dossier). Ce passage, d'une longueur de 60 m avec une différence de niveau de 7.2 m, présenterait une déclivité moyenne de 12 % ("sans tenir compte des pentes nécessairement inférieures au départ et à l'arrivée"). Il serait dès lors "plus envisageable" que l'accès dessiné par le géomètre officiel. Moins invasive, cette variante permettrait d'éviter, d'une part, une modification de l'entrée actuelle de la villa érigée sur le fonds servant et, d'autre part, un "arasement de l'angle nord-est" de celle-ci. Son "incidence" serait "moindre" sur les aménagements extérieurs qui ne seraient plus scindés en trois parties, le passage n'affectant la parcelle n° xx6 "qu'en bordure ouest". La gestion de la déclivité resterait toutefois "problématique", l'accès devant également être "enfonc[é]" et réalisé en tranchée. Le sol de la rampe pourrait être, à son sommet, à l'altitude de 601.4 m, soit

E. 13

al. 1 LTar).

En l'espèce, le degré de difficulté de la présente cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Eu égard à la valeur litigieuse (267'200 fr.), aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice est arrêté à 7000 francs. Vu le sort du recours, les appelants supportent le paiement de ce montant, qui est prélevé sur l'avance de frais qu'ils ont effectuée.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). Ils varient entre 6440 fr. et 8760 fr. (40 % de 16'100 fr., respectivement de 21'900 fr.; art. 34 al. 1 et 2 LTar).

En l'occurrence, vu l'activité utilement déployée par le conseil des appelées, qui a consisté à prendre connaissance de l'écriture d'appel et à rédiger la réponse du 12 mars 2021, l'indemnité de dépens due par les appelants aux appelées est fixée à 6500 fr., débours et TVA compris (art. 27, 29, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a CPC). L'indemnité totale due à ce titre, solidairement, par les demandeurs appelants aux défenderesses appelées, créancières communes, se chiffre ainsi à 17'340 fr. (première instance : 10'840 fr.; appel : 6500 fr.).

Par ces motifs,

- 33 - Prononce L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable; en conséquence, il est statué : 1. La demande est rejetée. 2. La demande reconventionnelle tendant à la radiation de la servitude est partiellement admise, la servitude de passage à pied et pour tous

véhicules inscrite au registre foncier de B _____ en faveur de la parcelle n° xx2 et à charge de la parcelle n° xx1, au lieu-dit "E _____", sur territoire de la commune de B _____, étant limitée à une servitude de passage à pied. 3. Sur présentation du présent jugement muni d'une attestation d'entrée en force, le conservateur du registre foncier de B _____ procédera à la mutation prévue au chiffre 2 du présent dispositif. 4. Les frais judiciaires, fixés à 37'355 fr. 80 (conciliation : 250 fr.; première instance : 30'105 fr. 80; appel : 7000 fr.), sont mis à raison de 31'284 fr. 65 à la charge de O _____ et Q _____ P _____ et à raison de 6071 fr. 15 à la charge de S _____ T _____-U _____, V _____ W _____- U _____ et X _____ Y _____-U _____. 5. O _____ et Q _____ P _____ verseront solidairement à S _____ T _____-U _____, V _____ W _____- U _____ et X _____ Y _____-U _____, créancières communes, une indemnité de 17'340 fr. à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 8 février 2023

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.