

Tribunal fédéral – 5A_757/2022

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 17 mai 2023

Bundesgericht – 5A_757/2022

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. Mai 2023

Servitude

Dienstbarkeit

Droit de passage
nécessaire ; accès suffisant
en droit public ; rapport
entre droit privé et droit
public

Notwendiges Wegerecht ;
ausreichender Zugang im
öffentlichen Recht ;
Verhältnis zwischen
Privatrecht und
öffentlichem Recht

Art. 694 CC ;

19 et 22 LAT

Art. 694 ZGB ;

19 und 22 RPG



Droit de passage nécessaire (art. 694 CC) – Rappel des principes. De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes. Le droit de passage ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité. Il n'y a nécessité que si une utilisation ou une 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 (consid. 4).

Accès suffisant en droit public (art. 19 al. 1 et 22 al. 2 LAT) – Une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant ; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés. L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti, sûr et approprié, non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment ; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante pour accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (consid. 4.2.2).

Rapport entre droit privé et droit public – La question de savoir si un bien-fonds, même situé en zone à bâtir, dispose d'un accès suffisant pour l'utilisation ou l'exploitation conforme à sa destination relève en premier lieu du droit public. Le zonage devrait en effet avoir pour conséquence que les biens-fonds dans la zone à bâtir soient équipés conformément au plan, rendant ainsi les servitudes de passages nécessaires superflues. La réalité du terrain est parfois autre. Dans ce cas, le propriétaire foncier doit recourir en premier lieu aux institutions du droit public si elles lui permettent d'obtenir un équipement convenable. Dans cette mesure, le propriétaire qui veut demander un passage nécessaire doit établir qu'il a fait – au préalable et en vain – tout son possible pour obtenir par les moyens du droit public un accès à son immeuble (consid. 4.2.1). Saisi d'un litige de droit de passage nécessaire, le juge civil peut en principe se fonder sur l'autorisation de construire entrée en force dans la mesure où, sous réserve d'exceptions, l'accès suffisant du droit public suppose des exigences plus strictes que celles du passage nécessaire garanti par le droit privé (consid. 4.4).

En l'espèce, le TF confirme que la parcelle d'espèce est située en zone à bâtir sans toutefois disposer d'un accès suffisant sous l'angle du droit public et que l'aménagement d'un tel accès n'est actuellement pas prévu par les autorités ni exigible par le propriétaire auprès des autorités (consid. 5). En outre, il n'est pas contesté que l'accès est insuffisant au sens de l'art. 694 CC : le bâtiment sert de résidence principale ; l'accès piéton est dangereux et ne correspond pas aux critères actuels (longueur et pente) ; aucun accès motorisé n'est assuré pour des transports exceptionnels ou pour les services publics ; les livraisons postales exceptionnelles par la route

existante ne bénéficie d'aucune autorisation (consid. 6).

Notwendiges Wegerecht (Art. 694 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. In ständiger Rechtsprechung macht das Bundesgericht die Gewährung eines notwendigen Durchgangsrechts von sehr strengen Voraussetzungen abhängig. Das Durchgangsrecht kann nur im Falle einer echten Notwendigkeit geltend gemacht werden. Eine Notwendigkeit liegt nur dann vor, wenn eine bestimmungsgemässe Nutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks einen Zugang zur öffentlichen Strasse erfordert und dieser gänzlich fehlt oder stark beeinträchtigt ist (E. 4).

Ausreichender Zugang im öffentlichen Recht (Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 RPG) – Eine Baubewilligung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass das Grundstück erschlossen ist. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn es in einer der geplanten Nutzung angemessenen Weise durch Zufahrtswege erschlossen ist. Für die ausreichende Zufahrt sind in erster Linie die Mittel der Planung massgebend; sie kann auch durch eine private Vereinbarung zwischen den betroffenen Eigentümern eingerichtet werden. Der Zugang ist ausreichend, wenn er nicht nur für diejenigen, die von dem Bau profitieren, sondern auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet, sicher und angemessen ist. Der Umfang der Anlagen und die Bestimmung der ausreichenden Zugänglichkeit fallen unter das kantonale Recht. Aus Sicht des Bundesrechts reicht es aus, wenn die Zufahrtsstrasse ausreichend nahe an den Bauten und Anlagen liegt. Es ist nicht erforderlich, dass die Strasse bis zum Baugrundstück oder sogar bis zu jedem Gebäude befahrbar ist; es genügt, wenn die Benutzer oder Besucher mit einem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in ausreichender Nähe zu den Gebäuden oder Anlagen gelangen können, um diese über einen Weg zu erreichen (E. 4.2.2).

Verhältnis zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht – Die Frage, ob ein Grundstück, auch wenn es in der Bauzone liegt, über einen für die bestimmungsgemässe Nutzung oder Bewirtschaftung ausreichenden Zugang verfügt, ist in erster Linie eine Frage des öffentlichen Rechts. Die Einteilung in Zonen sollte nämlich dazu führen, dass Grundstücke in der Bauzone planmässig erschlossen werden, wodurch die erforderlichen Grunddienstbarkeiten überflüssig werden. Die Realität auf dem Grundstück sieht jedoch manchmal anders aus. In diesem Fall muss der Grundstückseigentümer in erster Linie auf die Institutionen des öffentlichen Rechts zurückgreifen, wenn diese ihm eine angemessene Erschliessung ermöglichen. Insofern muss der Eigentümer, der einen notwendigen Durchgang beantragen will, nachweisen, dass er – zuvor und vergeblich – alles Mögliche getan hat, um mit den Mitteln des öffentlichen Rechts einen Zugang zu seinem Grundstück zu erhalten (E. 4.2.1).

Wird der Zivilrichter mit einem Streit um das Recht auf einen notwendigen Durchgang befasst, kann er sich grundsätzlich auf die rechtskräftige Baubewilligung stützen, da – unter Vorbehalt von Ausnahmen – der ausreichende Zugang des öffentlichen Rechts strengere Anforderungen voraussetzt als der privatrechtlich garantierte notwendige Durchgang (E. 4.4). Im vorliegenden Fall bestätigt das BGE, dass die fragliche Parzelle in der Bauzone liegt, ohne jedoch über einen aus öffentlich-rechtlicher Sicht ausreichenden Zugang zu verfügen, und dass die Einrichtung eines solchen Zugangs derzeit weder von den Behörden vorgesehen ist noch vom Eigentümer bei den Behörden eingefordert werden kann (E. 5). Zudem ist unbestritten, dass der Zugang im Sinne von Art. 694 ZGB ungenügend ist: Das Gebäude dient als Hauptwohnsitz; der Fussgängerzugang ist gefährlich und entspricht nicht den aktuellen Kriterien (Länge und Steigung); es ist kein motorisierter Zugang für aussergewöhnliche Transporte oder öffentliche Dienste gewährleistet; für aussergewöhnliche Postlieferungen über die bestehende Strasse gibt es keine Bewilligung (E. 6).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
von Werdt et Schöbi.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A.A. et B.A.,
représentés par Me Emilie Kalbermatter, avocate,,
recourants,

contre

1. C.,
1985 La Sage,
représenté par Me Régis Loretan, avocat,
2. D.B. et E.B.,
1093 La Conversion,
représentés par Me Jacques Fournier, avocat,
3. F.,
1985 La Sage,
4. G.C. et H.C.,
1985 La Sage,
intimés.

Objet
droit de passage,

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 7 septembre 2022
(C1 20 140).

Faits :

A.

A.a. C. a acquis en 1989 le fonds no 15816 (cadastre de S. [ci-après: CAD] 71), situé sur la commune de S.. Ce terrain, qui se trouve en zone à bâtir, ne bénéficiait à l'époque d'aucun accès au réseau routier. Les autres parcelles concernées par la présente procédure sont les suivantes:

- parcelle no 15819 (CAD 74) appartenant à F. depuis 2005;
- parcelle no 15821 (CAD 79) ayant appartenu à I. de 1973 à mars 2020, puis aux époux H.C. et G.C.;
- parcelle no 15818 (CAD 72) propriété des époux J.J. et K.J. de 2006 à 2015, puis de E.B. et D.B.;
- parcelle no 15817 (CAD 102) appartenant aux époux B.A. et A.A. depuis 2010.

Ces fonds sont tous situés en zone à bâtir, à l'exception du fonds no 15819 (CAD 74) qui ne l'est que partiellement.

Seuls les numéros de mensurations cadastrales sont repris ci-dessous, à l'exclusion de ceux du CAD.

A.b. Le 15 novembre 1995, C. a obtenu de la commune l'autorisation de construire un bâtiment sur sa parcelle no 15816.

Entre 1996 et 1997, il a érigé sur ce terrain un chalet, comprenant un appartement - domicile principal de la famille - et un studio - destiné à la location quelques mois durant l'année.

Pour la durée du chantier, C. a sollicité et obtenu des propriétaires de l'époque des fonds nos 15817, 15818, 15819 et 15821 l'autorisation de traverser leurs fonds, alors non construits, et a aménagé une route provisoire. Une fois les travaux achevés, il a remis en état les terrains de ses voisins.

Avant la construction sur les fonds nos 15818 et 15817, les époux C. ont néanmoins continué à traverser occasionnellement ces parcelles lorsqu'ils devaient acheminer des chargements lourds.

A.c. Par acte du 17 mai 1997, C. a obtenu de la propriétaire du fonds no 15825 (CAD 84 et 98) une servitude de passage à pied.

Il a créé un accès piéton depuis la route communale du L. sur l'assiette de la servitude d'une longueur de 60 mètres et d'une largeur variant de 50 à 80 cm. Cet accès était constitué d'un tronçon aménagé

en sentier et d'un autre aménagé en escalier de 64 mètres, comprenant 92 marches, qui longe la pente raide du côté ouest de la parcelle no 15825. Le dénivelé est de 22,5 mètres, la déclivité moyenne, de 37,5%, atteignant 56% à l'endroit le plus raide. La partie située entièrement sur les fonds d'autrui représente environ 40 mètres, 18 mètres de dénivelé et quelque 80 marches.

A.d. En 2006, une servitude de passage à pied et à véhicule a été constituée à charge des fonds nos 15818, 15819 et 15821 et au profit de ces mêmes fonds ainsi que du bien-fonds no 15817.

A la suite d'un acte de réunion-division de parcelles - vente - constitution de servitudes du 28 novembre 2009, cette servitude a été reportée à charge des actuelles parcelles nos 15817, 15819 et 15821 - à l'exclusion de la parcelle no 15818 - et au profit de ces mêmes parcelles ainsi que du fonds no 15818.

Une route a été aménagée sur l'assiette de cette servitude, ce sur une longueur de 94 mètres et sur une largeur variant entre 2,7 mètres et 4,4 mètres, avec initialement un élargissement de 7 mètres devant le chalet no 15817 pour permettre les manoeuvres.

Outre la chaussée bitumée, l'ouvrage comprend un enrochement au départ de la route, entièrement construit sur le domaine public, et un mur de soutènement en terre armée végétalisée (Terramur) sur une longueur de 33 mètres, ainsi que l'excédent de surface compris entre le pied du Terramur et la limite avale de la parcelle no 15817.

Des constructions ont été érigées sur les fonds nos 15819 (en 2010), 15818 (en 2009) et 15817 (en 2010).

Le facteur utilise cette route lorsqu'il doit livrer des colis lourds à la famille C..

A.e. M. SA était propriétaire du fonds no 15817.

En 2009, elle a requis de la commune l'autorisation de construire un chalet.

Ce projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique, publiée le 26 juin 2009, puis le 25 septembre 2009 à la suite d'une modification de projet.

Dans un courrier du 29 septembre 2009 adressé à la commune, C. a relevé que le projet de route permettant d'accéder au garage dudit chalet se situait à quelques mètres de sa parcelle. Il sollicitait dès lors une entrevue avec le propriétaire avant le début des travaux pour discuter de la possibilité d'obtenir un droit de passage à véhicule pour accéder à son chalet.

Il a réitéré sa demande le 4 octobre 2009.

Le 25 octobre 2009, après avoir constaté que les travaux d'excavation avaient débuté, C. s'est plaint auprès de la commission cantonale des constructions de ne pas avoir reçu de réponse à ses courriers. Cette autorité l'a invité le 29 octobre 2009 à s'adresser à la commune de S., ce qu'il a fait le 17 novembre suivant.

Le 15 janvier 2010, la commune a indiqué à C. qu'elle avait autorisé l'entreprise à débiter les travaux à ses risques et périls, que le dossier, qui paraissait conforme à la législation, était en voie d'être validé et que si d'éventuelles procédures de droit privé devaient être engagées, elles ne concernaient pas la commune.

Le 21 janvier 2010, le conseil communal a délivré l'autorisation de construire au promoteur M. SA.

Le 25 janvier 2010, C. a encore écrit à la commune au sujet de l'aménagement de la route. Il exposait son souhait d'avoir une entrevue avec le propriétaire pour discuter d'un droit de passage, mais ne pas connaître l'adresse de celui-ci.

Le 26 février 2010, la commune a répondu que l'accès, entièrement réalisé sur deux parcelles privées, ne pouvait faire l'objet d'une intervention communale quant à l'octroi de droit de passage et qu'elle se limitait à exiger une servitude de passage sur la parcelle voisine en faveur de la parcelle no 15817.

La société promotrice n'a pas été informée de la démarche de C..

A.f. Par acte du 21 mai 2010, B.A. et A.A. ont acheté à M. SA la parcelle no 15817.

A l'achèvement des travaux, la route goudronnée traversant les fonds nos 15819, 15821 et 15818 débouchait sur le fonds no 15817, à 3 mètres de distance du fonds no 15816 appartenant à C.. Elle

permettait d'accéder au garage dont la porte s'ouvre à l'angle est de la façade sud du chalet situé sur le fonds no 15817.

En 2011, les époux A. ont sollicité de l'entreprise M. SA un devis pour la construction d'un mur de soutènement à l'ouest de leur fonds dans le but d'y construire un garage enterré.

A.g. Par courrier du 17 septembre 2013, réitéré le 25 octobre suivant, le représentant de C. a réclamé des propriétaires des parcelles nos 15817, 15818, 15819, et 15821 la constitution d'un droit de passage à pied et à véhicules sur la route goudronnée existante traversant leurs biens-fonds, moyennant le versement d'une indemnité et d'une participation aux frais d'aménagement de la route.

Les propriétaires sollicités ont refusé.

A.h. Entre avril et juillet 2014, les époux A. ont procédé à différents aménagements sur leur parcelle, lesquels ont conduit à supprimer sur 11 mètres le dernier tronçon de la route d'accès et à engazonner cette surface pour y créer un jardin-terrace plane devant les chambres à coucher du rez-de-chaussée de l'habitation se trouvant sur leur parcelle.

A la suite de ces modifications, auxquelles C. s'est opposé sans succès, la route privée goudronnée se situe désormais à 14 mètres du bien-fonds appartenant à l'intéressé.

B.

B.a. Après avoir obtenu une autorisation de procéder à l'encontre des propriétaires des parcelles nos 15817, 15818, 15819 et 15821, C. a ouvert action le 5 août 2014 devant le Tribunal des districts d'Herens et de Conthey, concluant à l'inscription d'une servitude de passage nécessaire à pied et à véhicules à charge des parcelles précitées en faveur de la sienne. Selon la teneur de ses dernières conclusions, l'assiette de la servitude devait s'exercer sur la route existant sur les fonds servants selon les pièces nos 2 et 3 de l'expertise P. ainsi que sur la parcelle no 15817, sur la surface correspondant à la prolongation de la route existante jusqu'à sa parcelle, ce sur une largeur de 2,7 mètres et une longueur d'environ 14 mètres.

Le tribunal devait par ailleurs fixer selon son appréciation le montant des indemnités dues et leur répartition entre les propriétaires des fonds servants, C. acceptant principalement de verser des montants entre 500 fr. et 37'500 fr. selon la charge supportée par les propriétaires concernés, subsidiairement entre 2'600 fr. et 26'580 fr.

L'intéressé devait ainsi être autorisé à requérir du registre foncier de Sion l'inscription des servitudes ainsi constituées sur production du jugement avec force exécutoire et attestation de paiement des indemnités dues.

B.a.a. Les défendeurs ont déposé une réponse commune le 28 octobre 2014, concluant au rejet de la demande avec suite de frais et dépens; le 8 février 2016, ils ont pris, en sus de leurs précédentes conclusions, une conclusion subsidiaire admettant l'octroi de la servitude de passage nécessaire en faveur de la parcelle no 15816 et à charge des fonds nos 15819, 15821 et 15817 contre paiement d'une équitable indemnité aux propriétaires grevés, à déterminer par expertise et à fixer par le tribunal.

Reprenant le procès en lieu et place des consorts J. suite à l'acquisition de leur parcelle, les consorts B. ont conclu principalement au rejet de l'action en passage nécessaire, à la mise à la charge des frais et dépens à la partie demanderesse; subsidiairement, les intéressés ont conclu à l'admission de l'action introduite par C., se prononçant pour la variante esquissée par la pièce 30 (passage au sud du chalet A.), à l'exclusion de toute autre susceptible de passer entre leur chalet et celui des consorts A.. Une indemnité de 15'502 fr. devait être imputée à C. en leur faveur et les frais de justice ainsi que les dépens mis à sa charge, subsidiairement à celle des époux A..

Les consorts A. ont pour leur part réitéré leur conclusion tendant au rejet de la demande et ont réclamé en outre le versement d'une indemnité de 30'500 fr. à titre de dépens.

B.a.b. Deux expertises ont été administrées. P., ingénieur géomètre, a été mandaté pour la première; Q., titulaire du brevet fédéral d'expert en estimations immobilières, du brevet fédéral de gérant d'immeubles, du diplôme de régisseur et courtier en immeuble, a établi la seconde.

B.b. Par jugement du 30 avril 2020, le juge de district a partiellement admis la demande et ordonné la constitution à charge des parcelles nos 15821, 15819, 15818 et 15817 et en faveur de la parcelle no 15816 d'une servitude de passage à pied et à véhicules à moteur, d'une largeur de 2,7 mètres selon l'assiette teintée en orange sur le plan de situation annexé à la décision. C. a été astreint au versement d'une indemnité de 500 fr. en faveur de la propriétaire de la parcelle no 15821, de 1'000 fr., en faveur des propriétaires des biens-fonds nos 15819 et 15818, et de 45'000 fr. en faveur des propriétaires de la parcelle no 15817. Le registre foncier de Sion était invité à procéder à l'inscription de la servitude, sur réquisition du propriétaire du fonds dominant produisant une attestation de force exécutoire de la décision et des quittances de paiement des indemnités à chacun des bénéficiaires. Toute autre conclusion était rejetée.

Les frais de justice, arrêtés à 36'000 fr., ont été mis par 18'000 fr. à charge de C., par 9'000 fr. à charge des époux A., solidairement entre eux, et par 9'000 fr. à charge des autres propriétaires grevés, solidairement entre eux. Chaque partie conservait ses frais d'intervention.

B.c.

B.c.a. Seuls les consorts A. ont appelé de cette décision, concluant principalement à son annulation et à sa réforme dans le sens d'un rejet de la demande introduite par C..

Les autres propriétaires défendeurs à dite demande soit s'en sont remis en justice, soit ne se sont pas déterminés.

C. a conclu au rejet de l'appel.

B.c.b. Statuant le 7 septembre 2022, la Cour civile II du Tribunal cantonal du Valais a confirmé le premier jugement, y compris le point relatif aux frais et dépens de première instance et rejeté toute autre conclusion. Les frais et dépens d'appel ont été mis à la charge des consorts A., solidairement entre eux.

C.

Agissant le 4 octobre 2022 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A.A. et B.A. (ci-après: les recourants) concluent principalement à la réforme du jugement entrepris en ce sens que la demande de passage nécessaire est rejetée et que tous les frais de première instance et d'appel ainsi que des indemnités de dépens de 30'500 fr. pour la première instance et de 5'000 fr. pour la procédure d'appel soient mises à la charge de C. (ci-après: l'intimé). Subsidièrement, les recourants demandent le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Les conditions du recours en matière civile sont ici réalisées (art. 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75 al. 1 et 2, 76 al. 1 let. a et b, 90 et 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être interjeté 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). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il

peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (**ATF 145 IV 228** consid. 2.1; **144 III 462** consid. 3.2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée; le recourant ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale (**ATF 145 V 161** consid. 5.2; **139 I 306** consid. 1.2; **134 II 244** consid. 2.1-2.3). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 147 I 73** consid. 2.1; **146 III 303** consid. 2; **142 III 364** consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; **ATF 146 IV 88** consid. 1.3.1). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2; **140 III 264** consid. 2.3), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1; **ATF 147 I 73** consid. 2.2; **146 IV 88** consid. 1.3.1).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (**ATF 147 V 35** consid. 4.2; **143 IV 500** consid. 1.1; **140 III 264** consid. 2.3).

3.

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'établissement des faits.

3.1. Il convient d'emblée d'écarter les critiques relatives aux courriers échangés entre l'intimé et les autorités communales. Appréciant cette correspondance, la cour cantonale pouvait parfaitement en déduire les faits décrits sous let. A.e.

3.2. Les recourants se plaignent par ailleurs de ce que la cour cantonale aurait arbitrairement refusé de tenir compte de certains faits négatifs qu'ils souhaitaient pourtant voir intégrés à l'état de fait, ainsi: la délivrance de l'autorisation de construire sur la parcelle de l'intimé malgré l'absence d'accès; la décision de l'intimé de ne pas conserver l'accès provisoire aménagé pour les besoins de son chantier; l'absence d'opposition de l'intimé au projet de construction initial et à la construction subséquente du garage sur la parcelle des recourants; le fait que la commune n'aurait pas transmis au propriétaire de l'époque du fonds no 15817 les courriers que l'intimé lui avait adressés en 2009; l'absence de demande expresse de l'intimé à la commune quant à l'aménagement d'un accès public; le défaut de plainte de l'intimé quant à l'accès à sa parcelle; le défaut de nécessité d'obtenir une autorisation de construire pour supprimer du goudron et engazonner.

La cour cantonale a estimé que le premier juge pouvait parfaitement se contenter de narrer le cours des événements, sans faire état de ce que les uns et les autres auraient pu faire, mais n'auraient pas entrepris pour diverses raisons. L'omission de ces faits n'entravait ni ne biaisait la bonne compréhension de l'état de fait tandis que leur intégration aurait incliné le lecteur à penser que l'intimé aurait fautivement négligé d'accomplir certains actes alors que l'exposé des faits devait apparaître aussi neutre et objectif que possible.

Pour autant que les faits précités n'aient pas été repris par la cour cantonale et soient pertinents pour l'issue du litige (cf. également *infra* 5.2), la remarque énoncée par la cour cantonale pour refuser leur

intégration apparaît pertinente. Le raisonnement des recourants, qui consiste à prétendre que les motifs de l'autorité cantonale relèveraient d'un parti pris, ne trouve aucun appui.

3.3. Les recourants reprochent également à la juridiction cantonale de ne pas avoir retenu certains faits positifs, à savoir: le caractère incomplet des dossiers administratifs de la commune de S. alors qu'eux-mêmes se plaignaient pourtant du défaut de production de l'autorisation de construire délivrée à l'intimé; le fait que celui-ci avait clôturé sa parcelle à l'ouest, se privant ainsi d'un accès; son intérêt à acquérir un garage sur la parcelle no 15824; l'existence d'un store électrique, de meubles de jardin et d'un trampoline sur leur terrasse privative. A l'exception du caractère incomplet des dossiers administratifs de la commune, critique qui sera examinée ultérieurement (*infra* consid. 5.2), les recourants ne démontrent pas la pertinence de ces éléments factuels sur l'issue du litige.

4.

Aux termes de l'art. 694 al. 1 CC, le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Le droit de passage nécessaire implique, comme d'autres restrictions légales indirectes à la propriété (par ex. la conduite et la fontaine nécessaires), une "expropriation privée" (**ATF 136 III 130** consid. 3.1; **114 II 230** consid. 4a), en sorte que, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral fait dépendre l'octroi d'un passage nécessaire de conditions très strictes. De la genèse de l'art. 694 CC, il a d'abord déduit que le droit de passage - fondé sur le droit de voisinage - ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité (**ATF 136 III 130** consid. 3.1; **120 II 185** consid. 2a et la référence). Il n'y a nécessité que si une utilisation ou une 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 référence; arrêt 5A_356/2017 du 18 décembre 2017 consid. 3.4.1).

4.1. Le Tribunal fédéral a admis que l'octroi d'un droit de passage nécessaire peut être également réclamé pour un terrain situé en zone à bâtir (**ATF 136 III 130** consid. 3.2 et les références) : même dans une commune dont les zones ont pourtant été planifiées, l'accès suffisant à des biens-fonds situés en zone à bâtir peuvent en effet faire défaut, alors même qu'un tel accès est nécessaire pour l'obtention d'une autorisation de construire (**ATF 136 III 130** consid. 3.2 et la référence). L'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), qui détermine quelles sont les conditions d'accès du point de vue du droit public, n'a pas non plus rendu l'institution du passage nécessaire dénuée de tout intérêt (**ATF 136 III 130** consid. 3.2 et les références); ce sont toutefois essentiellement des questions liées aux rapports entre le droit privé et le droit public qui se posent aujourd'hui (**ATF 136 III 130** consid. 3.2 et la référence). Selon la jurisprudence, l'utilisation ou l'exploitation conforme à la destination d'un fonds - notion dont dépend le passage nécessaire - découle d'une part de la nature et de la situation du bien-fonds et d'autre part de la planification mise en place conformément au droit de l'aménagement du territoire. Le juge civil est lié par la décision administrative de l'autorité compétente en matière de planification territoriale, à moins que celle-ci ne soit absolument nulle (**ATF 136 III 130** consid. 3.2; **108 II 456** consid. 2).

4.2.

4.2.1. En principe, la question de savoir si un bien-fonds, même situé en zone à bâtir, dispose d'un accès suffisant pour l'utilisation ou l'exploitation conforme à sa destination relève également du droit public. Le zonage devrait en effet avoir pour conséquence que, dans une zone à bâtir, les biens-fonds soient équipés conformément au plan et que les passages nécessaires soient ainsi superflus. Il arrive néanmoins toujours que des parcelles destinées à la construction ne disposent pas d'un accès suffisant à la voie publique. Dans ce cas, le propriétaire foncier doit recourir en premier lieu aux institutions du droit public si elles lui permettent d'obtenir un équipement convenable. Aussi longtemps que l'on peut réaliser un équipement adéquat par les moyens du droit public, il n'y a pas de nécessité d'octroyer un passage (**ATF 136 III 130** consid. 3.3.1 et les références). Dans cette mesure, le propriétaire qui veut

demander un passage nécessaire doit établir qu'il a fait - en vain - tout son possible pour obtenir par les moyens du droit public un accès à son immeuble (**ATF 136 III 130** consid. 3.3.1; **121 I 65** consid. 4b; **120 II 185** consid. 2c; arrêts 5A_931/2015 du 10 juin 2016 consid. 3.3.2; 5A_223/2013 du 12 mars 2014 consid. 2.1; 5C.82/2001 du 30 octobre 2001 consid. 3a/bb; 5C.64/2000 du 4 avril 2000 consid. 3b. Cf. aussi arrêt 5A_62/2023 du 17 avril 2023 consid. 3), étant toutefois précisé que le droit fédéral ne lui accorde pas de droit à l'équipement (JEANNERAT, in Aemisegger et al. (éd.), Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 47 ad art. 19 LAT; JOMINI, in Aemisegger et al. (éd.), Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, n. 51 ad art. 19 LAT; MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, 2021, n. 220).

4.2.2. Une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés (**ATF 136 III 130** consid. 3.3.2; **121 I 65** consid. 4a). L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (**ATF 136 III 130** consid. 3.3.2 et la référence).

4.3. La notion de droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC est indépendante des règles cantonales ou communales en matière de construction; en tant que notion de droit privé, elle doit être interprétée selon des critères uniformes sur tout le territoire suisse. Il s'ensuit que le passage nécessaire ne saurait être octroyé en fonction d'exigences plus strictes que le droit public imposerait (**ATF 136 III 130** consid. 3.3.3 et les références). Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un bien-fonds situé dans une zone d'habitation peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur pour autant que la topographie des lieux le permette (**ATF 136 III 130** consid. 3.3.3 et les références).

4.4. La comparaison des exigences posées pour l'obtention d'un accès suffisant selon le droit public et pour l'octroi d'un passage nécessaire de droit privé (cf. **ATF 136 III 130** consid. 3.3.2 [exigences selon le droit public; *supra* consid. 4.2.2] et 3.3.3 [exigences selon le droit privé; *supra* consid. 4.3]) démontre qu'en règle générale, celui-ci doit être refusé si un accès existe en vertu du droit public. Dans le cadre d'un projet de construction, l'autorité qui octroie le permis de construire doit déterminer si un accès suffisant est garanti. Saisi d'un litige de passage nécessaire, le juge civil peut en principe se fonder sur l'autorisation de construire entrée en force dans la mesure où l'accès suffisant du droit public suppose généralement des exigences plus strictes que celles du passage nécessaire garanti par le droit privé. Des exceptions sont néanmoins réservées (cf. **ATF 136 III 130** consid. 3.3.4).

5.

La cour cantonale a d'abord examiné la question de la suffisance de l'accès à la parcelle du recourant au regard des exigences du droit public.

5.1. La juridiction cantonale a relevé qu'aucune partie n'avait requis l'édition du dossier d'autorisation de construire sur le fonds no 15816; l'on ignorait dès lors exactement sur quelle base la commune avait jugé que les conditions des art. 19 et 22 LAT étaient réalisées s'agissant de l'équipement alors que le fonds ne jouxte pas la voie publique. L'autorité cantonale a néanmoins considéré que tout

portait à croire que l'intimé s'était à l'époque prévalu de la servitude de passage à pied dont il bénéficiait sur les fonds nos 15825 (let. A.c *supra*) et que la commune avait considéré cet accès suffisant. Se référant ensuite à l'art. 16 du règlement communal des constructions et des zones, la cour cantonale a indiqué que la commune n'était pas tenue d'équiper le terrain de l'intimé, bien que situé en zone à bâtir; sur la base de différentes informations, dont elle indique qu'elles figurent sur le site de la commune (rapport/décision communaux) ou au dossier (à savoir: dossiers administratifs relatifs aux constructions récemment érigées sur les fonds voisins de l'intimé), la cour cantonale a conclu que celle-ci n'avait par ailleurs pas l'intention d'équiper ledit terrain. Le refus de la commune de pourvoir au développement de son réseau routier ressortait également de sa réaction aux différents courriers que lui avait adressés l'intimé entre 2009 et 2010 (*supra* let. A.e). L'autorité cantonale a encore précisé qu'en l'absence de plan de quartier, elle ne voyait pas sur quel fondement juridique l'intimé aurait pu exiger de la commune la création d'un accès; celui-là ne pouvait se prévaloir de l'art. 19 al. 3 LAT et il n'existait pas non plus, au niveau cantonal, de droit à l'établissement d'un plan d'aménagement détaillé ou d'un plan de quartier, autrement dit de plan d'équipement. La cour cantonale en a conclu que l'intimé avait fait tout ce qu'on pouvait exiger de lui pour obtenir de la collectivité publique l'aménagement d'une route.

5.2. L'on relèvera d'abord que le défaut de production du dossier relatif à l'autorisation de construire octroyée à l'intimé n'est pas réellement déterminant. Il n'est en effet pas contesté que l'intimé ne dispose actuellement pas d'un accès suffisant à sa parcelle selon le droit public. Que cette problématique ait ou non fait l'objet d'un examen au moment de l'octroi du permis de construire importe finalement peu: à supposer que l'autorité administrative ne se soit pas assurée de la suffisance de l'accès, le juge civil est alors libre dans son appréciation. Les considérations que développe la cour cantonale en rapport avec dite autorisation n'apparaissent ainsi pas décisives et les critiques qu'élèvent les recourants sur ce point sont dès lors sans objet (ainsi: apport du dossier administratif lié à l'autorisation; question du passage suffisant dans le contexte de l'autorisation).

5.3. Les recourants soulèvent différents griefs au sujet de la subsidiarité du passage nécessaire de l'art. 694 CC par rapport aux moyens de droit public.

5.3.1. Ils reprochent ainsi à l'autorité cantonale d'avoir conclu que la commune n'avait pas l'intention d'équiper le terrain de l'intimé en se fondant sur des faits qui n'étaient pas notoires, voire s'étaient produits en 2019 seulement - à savoir bien après l'échange d'écritures et les débats principaux -, et surtout, qui n'avaient jamais été allégués par l'intimé. Ils y voient une violation de l'art. 8 CC et du fardeau de la preuve. Dans ce contexte, les recourants reprochent également à la cour cantonale d'avoir retenu, en se référant à la correspondance entretenue entre l'intimé et la commune, que celle-ci avait exprimé son refus d'équiper le terrain de celui-là.

5.3.2. L'intimé semble certes ne pas avoir allégué avoir fait tout son possible pour obtenir un accès à son immeuble par les moyens de droit public à sa disposition et l'instruction menée à cet égard par la cour cantonale sur le site de la commune s'apparente un établissement des faits d'office, inadmissible dès lors que s'applique ici la maxime des débats.

Il n'en demeure pas moins qu'abstraction faite de ces dernières recherches effectuées par l'autorité précédente, plusieurs éléments permettent de déduire que l'aménagement d'un tel accès n'est pas prévu par la commune. A la lecture de l'art. 16 du règlement communal des constructions et des zones, l'on comprend d'abord que la parcelle de l'intimé fait partie "des terrains à équiper ultérieurement", équipement qui sera entièrement mis à la charge des particuliers et exécuté conformément aux plans généraux d'équipement établis par la commune. Il n'est pas nié que ce règlement est en vigueur actuellement; le fait qu'il soit postérieur à la construction de l'intéressé, comme l'allèguent les recourants, est à cet égard dépourvu de pertinence. Les procédures administratives récentes concernant les parcelles voisines de celle de l'intimé et figurant au dossier ont ensuite permis à la cour cantonale de retenir, sans que les recourants le contestent efficacement, qu'il n'existe aucun

programme d'équipement pour la zone dans laquelle se situe la parcelle de l'intimé, étant précisé que celui-ci ne dispose d'aucun droit sous cet angle, que ce soit au niveau fédéral (cf. également consid. 5.1 *supra*), voire cantonal (cf., pour le Valais, l'art. 12 al. 1 de la Loi d'application de la LAT [LcAT; RS VS 701.1]). Si la correspondance échangée entre l'intimé et la commune (*supra* let. A.c) traite effectivement de la seule desserte privée des parcelles qui sont voisines de la sienne, elle permet néanmoins de confirmer implicitement l'absence de toutes perspectives concrètes d'équipement sous l'angle du droit public.

5.4. En définitive et ainsi que l'a retenu à juste titre la cour cantonale, il faut admettre que, située en zone à bâtir et exploitée conformément à l'affectation de cette zone, la parcelle de l'intimé ne dispose pas d'un accès suffisant sous l'angle du droit public et que l'aménagement d'un tel accès n'est actuellement pas prévu. Les conditions d'octroi d'un passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC doivent dès lors être examinées.

6.

La cour cantonale a estimé que l'accès actuel à la parcelle de l'intimé était insuffisant au sens de l'art. 694 CC: le bâtiment qui y était érigé servait de résidence principale; l'accès piéton actuel ne correspondait pas aux critères actuels (longueur et pente), voire était dangereux; l'on ne pouvait l'emprunter avec un caddie ou une poussette; aucun accès motorisé n'était assuré pour des transports exceptionnels ou pour les services publics; les livraisons postales exceptionnelles par la route existante ne bénéficiaient d'aucune autorisation et ne permettaient pas d'arriver en voiture jusqu'au bien-fonds.

Les recourants ne contestent aucunement à cette conclusion, ni les critères qui l'appuient. Le caractère insuffisant de l'issue doit ainsi être retenu.

7.

Ils estiment en revanche que la demande de l'intimé relèverait de l'abus de droit dès lors qu'à de multiples reprises, il aurait renoncé à obtenir un passage vers sa parcelle, s'accommodant pendant plus de vingt ans du passage existant.

7.1. La jurisprudence retient qu'un propriétaire ne saurait réclamer de passage lorsqu'il a lui-même causé l'état de nécessité, qu'il l'a toléré ou s'en est accommodé, ou encore lorsqu'il a adopté un comportement contraire au principe de la bonne foi, par exemple en supprimant un passage existant pour en obtenir un plus commode. Le refus du passage suppose donc que le propriétaire ait provoqué l'état de nécessité en agissant de façon délibérée (**ATF 134 III 49** consid. 4.1 et les références; cf. **ATF 136 III 130** consid. 5.4.3; arrêt 5A_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 5.2.3).

7.2. La cour cantonale a considéré sur ce point que l'intimé ne pouvait avoir renoncé à un droit qui n'avait pas encore été constitué et à supposer qu'il l'eût pu, il n'avait pas manifesté une telle volonté, différentes raisons (coûts, accès piéton adapté alors qu'il était jeune et valide) pouvant expliquer le fait qu'il n'avait pas fait valoir antérieurement son droit de passage. Les juges cantonaux ont par ailleurs souligné que l'intéressé avait rapidement manifesté son intérêt lorsqu'il avait su qu'une route allait être aménagée à proximité de sa parcelle.

7.3.

7.3.1. Il convient de souligner d'abord, que, même si dans son considérant juridique, la cour cantonale se réfère étonnement à la renonciation d'une servitude existante, sa subsomption s'attache à l'évidence à nier la contrariété à la bonne foi de l'attitude de l'intimé quant à la situation de nécessité dans laquelle il se trouve manifestement; elle ne concerne ainsi nullement la renonciation à un accès déjà constitué. Prétendre, comme le font les recourants, que la cour cantonale n'aurait pas traité leur grief est ainsi parfaitement erroné.

7.3.2. L'on ne se trouve pas ici dans l'hypothèse d'un propriétaire qui acquiert un bien-fonds déjà construit et à qui l'on ne pourrait opposer d'avoir créé par sa faute la nécessité d'un accès (ainsi: **ATF 134 III 49** consid. 4; arrêt 5A.312/2001 consid. 6b).

L'intimé a en l'occurrence pris l'initiative de la construction, sur une parcelle dont il ne pouvait ignorer qu'elle était enclavée. L'on ne saurait cependant le lui reprocher en tant que le bien-fonds est situé en zone à bâtir: il était ainsi fondé à y ériger une habitation. L'intimé a par la suite lui-même décidé de desservir son bien-fonds par l'accès piéton qu'il décrit actuellement comme insuffisant, sans qu'il soit établi, malgré les affirmations des recourants, qu'il aurait alors eu l'occasion de pérenniser sa desserte de chantier, qui correspondait en substance au passage litigieux. En déduire le caractère abusif de sa demande consistant à réclamer aujourd'hui un tel passage apparaît cependant excessif: à l'évidence, le passage piétonnier aménagé à ses frais lui était suffisant à l'époque et ses démarches actuelles s'insèrent dans le développement de ses parcelles voisines, sans que l'on puisse lui reprocher d'avoir attendu que la route soit définitivement aménagée et payée pour en solliciter le bénéfice. Ses démarches, certes inefficaces car mal adressées, démontrent au contraire sa réaction rapide et sa volonté d'y participer, quoi qu'en disent les recourants. Il faut ainsi admettre que la demande de l'intimé ne procède pas d'un comportement contraire à la bonne foi, étant encore précisé que les autres éléments avancés par les recourants pour appuyer leur conclusion se révèlent sans pertinence (ainsi: volonté de l'intimé d'acquérir un garage à l'endroit où son accès piétonnier rejoint la voie publique; décision de l'intéressé de clôturer sa parcelle pour empêcher tout accès, sauf celui piétonnier).

8.

Les recourants soulèvent enfin des griefs en lien avec l'assiette de la servitude octroyée, l'indemnité fixée pour sa constitution et les expertises ayant permis d'arrêter ces deux éléments.

8.1. Les recourants se plaignent d'abord de la valeur probante des deux expertises administrées en cours de procédure, notamment en lien avec l'estimation de la moins-value subie par leur bien-fonds. Ils estiment ces rapports d'expert insuffisants et soulèvent une violation de leur droit à la preuve. Ils sollicitent ainsi le retour de la cause à l'instance cantonale pour nouvelles expertises et décision.

8.1.1. Savoir si une expertise est convaincante ou non est une question d'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral ne revoit que sous l'angle de l'arbitraire (**ATF 141 IV 369** consid. 6.1; *supra* consid. 2.2). Lorsque la juridiction cantonale juge une expertise concluante et en fait sien le résultat, le Tribunal fédéral n'admet le grief d'appréciation arbitraire des preuves que si l'expert n'a pas répondu aux questions, si ses conclusions sont contradictoires ou si, de quelque autre manière, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables que, même en l'absence de connaissances *ad hoc*, il n'était tout simplement pas possible de les ignorer. Il ne lui appartient pas de vérifier que toutes les affirmations de l'expert sont exemptes d'arbitraire; sa tâche se limite à examiner si l'autorité cantonale pouvait, sans arbitraire, faire siennes les conclusions de l'expertise (**ATF 138 III 193** consid. 4.3.1).

8.1.2. Les recourants voient une contradiction entre les deux expertises en ce sens que l'expert P. aurait pris en considération la perte de jouissance de leur terrasse pour fixer la moins-value tandis que l'expert Q. aurait retenu que cette perte de jouissance n'aurait pas d'influence sur cette moins-value. Cette critique a été expressément écartée par la cour cantonale en expliquant que la différence relevée tenait au fait que les experts n'avaient pas procédé de la même manière pour déterminer la moins-value subie par le fonds servant. L'expert Q. avait ainsi opté pour un calcul faisant abstraction des aménagements et constructions existantes; cela ne signifiait pas pour autant que la moins-value qu'il chiffrait n'englobait pas le préjudice subi par les recourants en cas de perte de leur jardin-terrasse.

8.1.3. Les recourants critiquent ensuite la méthode utilisée par l'expert Q., fondée sur la perte du potentiel de construction. Pour l'essentiel, leur argumentation consiste en une reprise de leurs écritures cantonales, procédé inadmissible sur lequel il n'y a pas lieu de s'attarder (consid. 2.2 *supra*). L'on précisera au demeurant que l'expert a indiqué en quoi le critère de la perte du potentiel de construction pouvait ici s'appliquer et que la cour cantonale a expliqué l'intérêt de cette méthode en l'espèce, à savoir une objectivation de la moins-value par rapport à la méthode pratiquée par l'expert P.. La juridiction a par ailleurs relevé sur ce point que l'approche de l'expert Q. avait été guidée par le complément d'expertise requis par les recourants, qui voulaient connaître les critères "objectifs" sur lesquels reposaient la moins-value. Ceux-ci sont donc malvenus de se plaindre devant la Cour de céans de cette tentative d'objectivation.

8.1.4. Les recourants affirment également qu'aucun des deux experts n'aurait analysé la moins-value en comparant la valeur vénale du chalet sans la servitude avec sa valeur vénale avec dite servitude alors qu'il s'agirait pourtant de la seule méthode ici admissible.

La détermination du dommage subi par le propriétaire du fonds servant dépend de multiples facteurs: il ne s'agit pas d'une science exacte. Le dommage, et partant le montant de l'indemnité à laquelle il donne droit, relèvent inévitablement de l'appréciation des circonstances particulières du cas concret (arrêt 5A_942/2019 du 22 septembre 2020 consid. 3.3.2 et les références). Les recourants n'expliquent pas en quoi la méthode proposée devrait être privilégiée par rapport à celles pratiquées par chaque expert, étant au demeurant souligné que ceux-ci sont parvenus ici à un résultat similaire par le biais de ces deux méthodes distinctes (perte de potentiel de construction du terrain brut pour l'expert Q., expert en estimations immobilières; inconvénients concrets liés à la suppression de la terrasse, au passage des véhicules et à la distance entre le bord de la route et les bâtiments pour l'expert P., ingénieur géomètre).

8.1.5. Les recourants soulèvent encore la divergence entre les deux expertises au sujet de la valeur vénale de leur bien-fonds. Ils soutiennent que cette divergence importante aurait manifestement un impact sur le calcul de la moins-value. Cette divergence de valeur doit être relativisée en tant que l'expert P., qui a retenu une valeur de 200 fr./m², a tenu compte d'un abattement de 50% pour la conservation de l'indice de construction, en sorte que c'est en réalité une valeur de 100 fr./m² qu'il a finalement appliquée. Celle-ci ne s'écarte pas de manière substantielle de celle retenue par l'expert Q., à savoir 120 fr./m².

8.2. Les recourants critiquent aussi l'assiette de la servitude, reprochant essentiellement à la cour cantonale de ne pas avoir répondu à leurs arguments concernant les autres possibilités de passage invoqués, qu'ils jugent préférables.

Ce grief tombe manifestement à faux. La juridiction cantonale a examiné les différentes possibilités d'accès envisageables - y compris celles que les intéressés n'avaient pas alléguées - et retenu celle que contestent les recourants en se fondant sur l'expertise P., la considérant la moins dommageable. Contrairement à ce que soutiennent les intéressés, les accès qu'ils reprochent à la cour cantonale d'avoir écartés l'ont été non seulement parce qu'ils apparaissaient certes plus dommageables pour l'ensemble des propriétaires concernés, mais également du fait de leur caractère dangereux (ainsi: "variante S"; variante "sud", en partie; variante "passage par l'est"), voire non conforme aux règles de construction (variante "sud").

8.3. Les recourants contestent enfin le montant de l'indemnité qui leur est octroyée en échange de la desserte consentie à leur partie adverse.

Celle-ci a été arrêtée sur la base des expertises dont le défaut de valeur probante n'a pu être démontré (consid. 8.1 *supra*). Dans cette mesure, la cour cantonale était fondée à s'appuyer sur les estimations établies par les experts, de surcroît concordantes malgré les différentes méthodes d'estimation pratiquées.

La prétendue mauvaise foi de l'intimé a quant à elle été écartée (*supra* consid. 7.3.2) et l'on rappellera que la plus-value qu'obtient son immeuble suite à l'aménagement litigieux ne constitue pas un critère déterminant dans la fixation de l'indemnité (**ATF 120 II 423** consid. 7a; arrêt 5A_942/2019 précité consid. 3.3 et les références [servitude d'empiètement]).

Le fait que les recourants avaient l'intention de créer un jardin-terrasse bien avant l'introduction de la demande de l'intimé est dépourvu de pertinence en tant qu'ils ont entrepris les travaux en connaissance de cause, alors que la procédure était déjà engagée. Les remarques de la cour cantonale quant au refus de les indemniser pour la suppression de ces aménagements ne peuvent ainsi qu'être confirmées.

Les recourants relèvent enfin que malgré "leur argument précis" à ce sujet, le tribunal cantonal ne justifiait pas la réduction opérée par le juge de district de 47'500 fr. à 45'000 fr. L'on ignore à quel "argument précis" les recourants font référence et il n'appartient pas à la Cour de céans de se référer au dossier cantonal pour le déterminer.

9.

Les recourants s'en prennent enfin à la répartition des frais et dépens telle qu'opérée par la cour cantonale.

9.1. Celle-ci a confirmé la répartition des frais arrêtée par le premier juge en mettant les frais judiciaires à raison de la moitié à la charge de l'intimé, d'un quart à charge des recourants et d'un quart à celle des autres parties à la procédure; les dépens ont été compensés. Pour confirmer cette répartition, la juridiction cantonale s'est appuyée sur l'**ATF 143 III 261** consid. 4 et a procédé à la répartition contestée selon l'art. 107 CPC, soulignant que cette disposition devait être appliquée avec réserve mais pouvait se justifier ici dans la mesure où l'opposition initiale des recourants n'étaient pas dénuée de fondement. Mettre à leur charge le quart des frais judiciaires apparaissait déjà très en leur faveur; imputer l'intégralité des frais et dépens à la charge de l'intimé, vu l'admission de sa demande, était en revanche exclu.

9.2. Les recourants ne contestent pas cette motivation. Ils se limitent à démontrer que leur opposition à la demande de l'intimé n'était pas dénuée de fondement - circonstance qui a précisément été prise en considération par la cour cantonale en procédant à une répartition des frais en équité selon 107 CPC. La compensation des dépens suit ce principe et il n'y a pas lieu de s'en écarter.

9.3. L'imputation des frais et dépens d'appel aux recourants n'est pas critiquable et suit le sort de leur écriture (art. 106 CPC), la jurisprudence précitée précisant que les nuances opérées dans la répartition des frais et dépens de première instance ne se posaient plus en appel dès lors que les parties avaient déjà obtenu une première réponse judiciaire quant à la légitimité de la prétention du demandeur et devaient ainsi assumer pleinement le risque que comportait la contestation du premier jugement.

10.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, supportent solidairement les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

3.

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

Lausanne, le 17 mai 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : de Poret Bortolaso