

Tribunal fédéral – 5A_182/2022
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 10 août 2022

Servitude
Dienstbarkeit



Bundesgericht – 5A_182/2022
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 10. August 2022

Contenu d'une servitude,
action en rectification du
registre foncier
Inhalt einer Dienstbarkeit,
Klage auf Berichtigung des
Grundbuchs

Art. 8, 738, 975 CC ; 9 Cst.
Art. 8, 738, 975 ZGB ; 9 BV

Détermination du contenu d'une servitude (art. 738 CC) – Rappel des principes (consid. 3.1). **Action en rectification du registre foncier** (art. 975 CC) – Rappel des principes (consid. 3.2).

Caractère recevable d'une conclusion – Une conclusion renvoyant pour le tracé d'une servitude à une pièce est claire, quand bien même le détenteur de la servitude a parfois indiqué souhaiter qu'elle s'exerce selon le tracé provisoire existant (consid. 5).

Fardeau de la preuve (art. 8 CC) – Rappel des principes (consid. 6.2).

Constatation manifestement arbitraire des faits (art. 9 Cst.) – En l'espèce, les explications essentiellement appellatoires du détenteur du fonds servant ne suffisent pas à remettre en cause la constatation de la cour cantonale selon laquelle, en l'absence de la mention d'un mur, il n'était pas possible, à la lecture du plan litigieux, de comprendre que le tracé de la route empiète sur un ouvrage de soutènement et nécessite ainsi le déplacement de celui-ci (consid. 7.1.2).

Ermittlung des Inhalts einer Dienstbarkeit (Art. 738 ZGB) – Grundsätze (E. 3.1). **Klage auf Berichtigung des Grundbuchs** (Art. 975 ZGB) – (E. 3.2).

Zulässigkeit eines Antrags – Ein Antrag, der für den Verlauf einer Dienstbarkeit auf ein Schriftstück verweist, ist eindeutig, auch wenn der Inhaber der Dienstbarkeit manchmal angegeben hat, dass er die Ausübung der Dienstbarkeit gemäss dem bestehenden provisorischen Verlauf wünscht (E. 5).

Beweislast (Art. 8 ZGB) – Erinnerung an die Grundsätze (E. 6.2).

Offensichtlich willkürliche Sachverhaltsfeststellung (Art. 9 BV) – Im vorliegenden Fall reichen die im Wesentlichen appellatorischen Erklärungen des Inhabers des dienenden Grundstücks insbesondere nicht aus, um die gegenteilige Feststellung des kantonalen Gerichts in Frage zu stellen, wonach es aufgrund der fehlenden Erwähnung einer Mauer beim Lesen des strittigen Plans nicht möglich war zu verstehen, dass die Strassenführung auf ein Stützwerk übergreift und somit dessen Verlegung erfordert (E. 7.1).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et von Werdt.
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Laurence Casays, avocate,
recourant,

contre

B.B. et C.B.,
représentés par Me Emmanuel Crettaz, avocat,
intimés.

Objet
servitude de passage; action confessoire et en rectification du registre foncier,

recours contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais, du 8 février 2022 (C1 20 137).

Faits :

A.

A.a. A. (ci-après: le recourant) est propriétaire du bien-fonds no 2477 sur la commune de U.. B.B. et C.B. (ci-après: les intimés) sont copropriétaires du bien-fonds voisin no 2497.

Le bien-fonds no 2497, sis en zone à bâtir, bénéficie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à charge des biens-fonds no 1820 (propriété des époux D.), no 2499 (propriété de E.), no 2477 (propriété du recourant) et no 2110 (propriété de la commune de U.). Cette servitude, d'une largeur de trois mètres, respectivement de quatre mètres selon les tronçons, permet de relier le bien-fonds no 2497 à la route cantonale.

Les biens-fonds précités ne constituaient à l'origine, avec les biens-fonds nos 2492, 2498 et 2505, qu'un seul immeuble en forte pente. Entre 1992 et 2007, un mur de soutènement a été construit à cheval sur le bien-fonds no 2110, acquis par la commune de S. (nouvellement commune de U.) à la suite de la distraction en 1992 d'une partie dudit immeuble, et le bien-fonds no 1820 (ancien état) correspondant à l'autre partie de cet immeuble.

A.b. Par acte authentique du 24 septembre 2007, le recourant et E., alors copropriétaires du bien-fonds no 1820 (ancien état), d'une superficie de 4574 m², l'avaient divisé en deux, le recourant devenant ainsi seul propriétaire du nouveau bien-fonds situé en aval et E. de celui situé en amont. L'acte en question comprenait également la constitution d'une servitude - partie initiale du tracé de la servitude précitée - de passage à pied et à tous véhicules d'une largeur de trois mètres, à charge et en faveur des biens-fonds issus de la division. Il ressort notamment du plan annexé à cet acte que l'assiette de la servitude grevant la parcelle du recourant se confond avec le mur de soutènement érigé entre 1992 et 2007 et qui n'est pas désigné comme tel sur le plan.

Avant l'instrumentation de l'acte du 24 septembre 2007, le recourant et E. avaient signé, le 13 juillet 2007, un plan établi le 19 avril 2007 par un bureau technique et intitulé " projet de mutation ", sur lequel l'assiette de la servitude longe en aval le mur de soutènement au lieu de se confondre avec celui-ci.

Le 29 janvier 2010, E. a cédé aux époux D. le bien-fonds no 1820 (nouvel état), créé par distraction d'une partie de son immeuble; la servitude de passage constituée le 24 septembre 2007 à charge du bien-fonds no 2477 a été reportée en faveur des biens-fonds nos 1820, 2497 et 2499. À l'occasion de la construction du chalet des époux D., une route provisoire en terre battue située en aval du mur de soutènement a été aménagée sur la parcelle du recourant pour accéder au bien-fonds no 1820.

A.c. Par acte du 5 décembre 2014, les intimés ont acquis le bien-fonds no 2497, situé au nord-ouest de la parcelle no 1820 des époux D..

A.d. Par écriture du 27 mars 2015, les intimés ont déposé auprès du Tribunal du district de Sierre une requête de mesures provisionnelles tendant notamment à ce qu'il soit donné ordre au recourant, en

sa qualité de propriétaire du bien-fonds n° 2477, de tolérer qu'ils puissent accéder à leur bien-fonds par la route existante.

Par décision du 14 avril 2014, la Juge du tribunal du district de Sierre a autorisé les intimés à emprunter, à titre provisionnel, ladite route sur le bien-fonds n° 2477 en vue des travaux de construction sur leur parcelle, en leur fixant un délai échéant le 22 mai 2015 pour ouvrir une action au fond.

A.e. Le 21 mai 2015, les intimés ont ouvert action au fond, en concluant à ce qu'il soit fait interdiction au recourant d'empêcher l'accès à leur parcelle n° 2497 par la route existante, à ce que l'assiette de la servitude de passage à pied et à véhicule soit modifiée et adaptée à l'assiette " telle qu'elle existe dans la réalité et a été convenue entre E. et le défendeur selon pièce no 7 du bordereau " et à ce qu'il soit donné ordre au registre foncier d'inscrire la modification de l'assiette de dite servitude.

B.

B.a. Par jugement du 17 avril 2020, la Juge du tribunal du district de Sierre a dit que la servitude litigieuse s'exercerait selon le chemin provisoire aménagé sur la parcelle no 2477, " tel que reporté par l'expert judiciaire sur le plan (variante 1) joint au rapport du 20 décembre 2017 ", que les intimés et leurs ayants-droit étaient dès lors autorisés à emprunter définitivement le chemin existant selon l'assiette précitée, qu'interdiction était faite au recourant d'entraver l'exercice de cette servitude et qu'autorisation était donnée aux intimés à faire inscrire dite modification au registre foncier.

Le 27 mai 2020, le recourant a interjeté un appel contre ce jugement, en requérant que la demande du 21 mai 2015 des intimés soit rejetée dans la mesure de sa recevabilité et que les mesures provisionnelles prononcées le 14 avril 2015 soient " rapportées ". Les intimés ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement de première instance.

B.b. Par arrêt du 8 février 2022, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a partiellement admis l'appel et réformé le jugement de première instance, en fixant l'assiette de la servitude selon le " plan de situation déposé sous pièce no 7 de la demande ".

C.

Par acte du 11 mars 2022, A. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. À titre principal, il conclut à l'admission du recours et à la réforme de l'arrêt querellé, en ce sens que son appel formé contre le jugement de première instance et demandant le rejet de la demande de B.B. et C.B. est intégralement admis. Subsidiairement, il requiert l'annulation de l'arrêt querellé et le renvoi du dossier à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes légales (art. 42 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 al. 1 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la cour cantonale a constaté que la valeur litigieuse dépassait 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recourant a participé à la procédure devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à la modification ou l'annulation de la décision entreprise (art. 76 al. 1 LTF). Le recours est donc en principe recevable.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (**ATF 145 V 215** consid. 1.1; **144 III 462** consid. 3.2.3; **143 V 19** consid. 2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). 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 par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1; **142 II 369** consid. 2.1).

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 147 I 73** consid. 2.2; **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. 2.1.1; **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.

3.1. L'art. 738 CC prévoit que l'inscription au registre foncier fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1); l'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC: le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (art. 948 al. 2 CC) et qui fait partie intégrante du registre foncier (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; **ATF 137 III 145** consid. 3.1 avec renvois, 444 consid. 2.2; arrêts 5A_692/2021 du 25 avril 2022 consid. 3.1; 5A_28/2021 du 31 mars 2022 consid. 3.4.2; 5A_109/2020 du 28 octobre 2020 consid. 3.1.1).

Dans la mesure où l'interprétation du contrat de servitude foncière est en cause, les règles générales d'interprétation des contrats du droit des obligations s'appliquent en principe (**ATF 139 III 404** consid. 7.1; arrêt 5A_28/2021 précité consid. 3.4.3). Dans les relations entre les parties contractantes initiales, c'est en premier lieu le but pour lequel la servitude a été constituée qui est déterminant. S'il n'est pas possible d'établir une réelle volonté des parties à ce sujet, le but doit être déterminé à partir du texte sur la base d'une interprétation objective en fonction des besoins du fonds dominant au moment de la constitution (arrêts 5A_692/2021 précité consid. 3.2 et les arrêts cités; 5A_346/2021 du 29

novembre 2021 consid. 2.1). Dans les rapports avec les tiers, le but déterminant est celui qui ressort du contrat de servitude lui-même ou qui est objectivement reconnaissable. Le motif d'acquisition doit être interprété comme il pouvait et devait être compris selon sa teneur et son contexte, ainsi que notamment sur la base des besoins du fonds dominant au moment de la constitution et compte tenu du sens et du but de la servitude (arrêts 5A_692/2021 précité consid. 3.2; 5A_134/2020 du 16 juillet 2020 consid. 3 avec référence).

3.2. Selon l'art. 975 al. 1 CC, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification. L'action en rectification du registre foncier a pour but de corriger des inscriptions dépourvues de cause légitime dès l'origine ou qui ont perdu leur valeur à la suite de l'extinction d'un droit réel, par exemple en cas d'annulation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant en application de l'art. 736 al. 1 CC (arrêt 5A_413/2009 du 2 février 2010 consid. 4.1 non publié *in* **ATF 136 III 269** et la référence).

4.

La cour cantonale a relevé que les intimés avaient sollicité que le tracé de la servitude soit fixé de manière à coïncider en principe avec le passage provisoire. Ceux-ci soutenaient que, au moment de la constitution de la servitude, les cocontractants entendaient que l'assiette de la servitude se trouve dans le prolongement du passage existant sur la parcelle no 2110, le recourant ayant trompé son cocontractant E. en présentant à la signature de l'acte un plan de servitude modifié par rapport à celui précédemment convenu. Il y avait donc un problème d'interprétation du contrat constitutif de servitude.

La cour cantonale a constaté que le feuillet du registre foncier de la parcelle no 2497 se limitait à indiquer le type de servitude dont bénéficiait cette parcelle à charge du bien-fonds no 2477, soit une servitude de passage à pied et à tous véhicules d'une largeur de trois mètres. Pour déterminer l'assiette de cette servitude, il fallait donc se référer au contrat constitutif de servitude. Celui-ci ne comportait toutefois aucune indication à cet égard et renvoyait au plan annexé et signé par les parties. Le caractère finalement assez sommaire de ce plan ne permettait pas de déterminer de manière claire si les intéressés entendaient que l'assiette de la servitude passe sur le mur existant au lieu de le contourner. A la consultation de ce seul plan, on ne s'apercevait pas que l'accès, dans sa première partie, empiétait sur un ouvrage de soutènement. La mention " mur ", qui figurait sur le plan " projet de mutation " signé en juillet 2007, ne s'y trouvait plus. Il n'était donc pas possible de se rendre compte, sur la base de ce plan, que la partie rectangulaire située dans l'angle sud-est de la parcelle no 2477 correspondait à un mur de soutènement.

Selon les juges cantonaux, un passage sur un tel ouvrage, qui nécessitait le déplacement intégral de celui-ci vers l'amont, était totalement insolite. Pareil tracé ne constituait pas le prolongement de la route qui existait sur la parcelle no 2110 (propriété de la commune de U.), entre le mur de soutènement et le bâtiment communal. Il débutait directement dans le mur, de sorte que, pour qu'il puisse être réalisé, au moins une partie du mur située sur la parcelle de la commune devait être détruite, ce qui n'était manifestement pas réalisable sans l'accord de celle-ci. Il était dès lors évident qu'un tel accès, compte tenu de son caractère extravagant, aurait dû faire l'objet d'explications dans l'acte constitutif, ce qui n'avait pas été le cas. Dans le cadre de l'instruction, E. avait spécifié qu'il ignorait tout d'une modification du plan signé en juillet 2007 et qu'il n'y avait pas eu la moindre discussion entre lui et le recourant en lien avec une telle modification; il n'avait jamais accepté que l'assiette de la servitude empiète sur le mur de soutènement. Le notaire qui avait instrumenté l'acte avait par ailleurs indiqué qu'à son souvenir, les parties n'avaient nullement abordé la question de l'assiette de la servitude. Les explications du recourant - selon lesquelles, lors de la signature du plan en juillet 2007, E. entendait uniquement garantir l'accès par un parking (en aval) aux futurs chalets, raison pour laquelle les parties étaient convenues dans un premier temps de réaliser une route commune à cheval sur la limite de leurs biens-fonds respectifs et qu'il avait ensuite changé d'avis et avait voulu desservir les futures constructions au moyen d'un accès direct, ce qui nécessitait un

déplacement vers l'amont de l'assiette de la servitude conformément au plan signé en septembre 2007 - n'avaient en outre pas été régulièrement alléguées en cause et n'étaient étayées par aucun acte du dossier. Au contraire, elles étaient remises en cause par les propos tenus par le recourant lui-même lors de son interrogatoire puisque celui-ci avait reconnu que, en 2007, aucun projet de construction n'avait été élaboré et que E. lui avait uniquement fait savoir qu'il envisageait de construire des chalets sur sa part de terrain obtenue dans le cadre de la licitation, la question de la construction d'un chalet double n'ayant été abordée que bien des années après l'instrumentation de l'acte de septembre 2007. La cour cantonale a ainsi retenu qu'il n'était nullement établi qu'il y avait eu des discussions entre les intéressés relatives à l'assiette de la servitude entre juillet et septembre 2007. L'acte de septembre 2007 ne comportait aucune indication particulière en lien avec cette servitude et/ou le mur de soutènement et rien ne permettait de conclure que E. avait conscience, en septembre 2007, d'accepter une servitude qui avait une assiette différente de celle convenue en juillet 2007. Il apparaissait invraisemblable qu'il aurait accepté que le passage empiète sur le mur de soutènement. Comme la parcelle no 1820 (ancien état) appartenait en copropriété aux deux parties contractantes, celles-ci avaient eu la possibilité de convenir d'un partage du terrain qui leur permettait d'éviter le déplacement d'un mur de soutènement, très imposant. Comme relevé par le notaire, le but de la servitude était de desservir le plus utilement possible les lotissements qui étaient prévus sur les parcelles concernées. Il était donc peu concevable que, à cette fin, les parties étaient convenues d'un accès sur un mur de soutènement déjà érigé. Faute de projet de construction concret, il fallait objectivement considérer que les parties entendaient garantir un accès à la voie publique pour les biens-fonds concernés, dans le prolongement de la route préexistante. Elles n'avaient en réalité jamais voulu que la servitude passe sur le mur de soutènement, solution totalement extravagante compte tenu de la taille imposante de cet ouvrage et de la configuration des lieux. Le cas échéant, une telle intention aurait dû être exprimée formellement dans l'acte constitutif de servitude. Or, cela n'avait pas été le cas.

L'assiette de la servitude, telle qu'elle résultait du plan annexé à l'acte de septembre 2007, n'étant pas suffisamment précise pour que le recourant puisse l'imposer aux intimés, la cour cantonale a considéré qu'elle devait être arrêtée en fonction de la topologie et en tenant compte du mur de soutènement érigé il y a plus vingt ans à l'emplacement en question. Dans la mesure où l'accès était déjà déterminé sur la parcelle voisine de la commune, le passage devait s'inscrire dans le prolongement de cet accès jusqu'à la fin du mur de soutènement. L'ouvrage existant définissait donc où le passage devait intervenir dès l'entrée sur la parcelle no 2477, le recourant ayant d'ailleurs implicitement consenti à cette situation en acceptant la construction d'un mur de soutènement sur la parcelle no 1820 (ancien état; parcelle no 2477 actuelle) lors de la construction du bâtiment communal. Comme souligné par l'expert, la modification du mur de soutènement nécessiterait des travaux difficiles à réaliser techniquement, engendrerait des risques non négligeables (des glissements de terrain, notamment) et impliquerait des coûts très importants. Quelle que soit la variante choisie, il était possible de faire coïncider la route menant au bien-fonds des intimés avec celle que le recourant envisageait de construire sur son immeuble pour desservir un futur parking; il ne devait par ailleurs pas y avoir de diminution de surface de plancher constructible sur la parcelle no 2477 du recourant en cas de projet de construction bien étudié. Selon l'expert, il n'existait aucun motif déterminant pour détruire le mur de soutènement; une telle démolition était disproportionnée tant d'un point de vue technique que financier. La cour cantonale a encore exposé, en se fondant sur des témoignages et sur le rapport d'expertise, que la réalisation du plan de septembre 2007 n'obtiendrait pas l'aval de l'autorité administrative compétente en matière de constructions en raison du risque de déstabilisation du terrain et de la nécessité de construire un mur très haut, voire plusieurs murs en dégradé, ce qui constituait une raison supplémentaire pour ne pas prendre ce plan en considération.

Le tracé revendiqué par les intimés, figurant sur la pièce no 7 annexé à leur demande, permettait de conserver la partie du mur de soutènement érigée sur la parcelle no 2477 et d'empiéter le moins possible sur le bien-fonds du recourant puisque, quelques dix mètres après la fin du mur de soutènement, l'assiette de la servitude se trouvait exclusivement sur la parcelle no 2499, avant de rejoindre la parcelle des époux D. puis celle des intimés. Cette solution préservait ainsi au mieux les intérêts du recourant, de sorte que le jugement de première instance devait être modifié en ce sens

que la servitude de passage sur la parcelle no 2477 s'exercerait selon le tracé figurant sur la pièce no 7 en annexe du mémoire-demande.

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la cour cantonale est parvenue à la conclusion que le plan annexé à l'acte de septembre 2007 ne correspondait pas à la réelle volonté des parties, en tout cas pas à celle de E.. Leur volonté objective, selon le principe de la confiance, était que l'accès aux parcelles sises en amont du bien-fonds du recourant passe au pied du mur de soutènement puis monte en direction de la parcelle no 1820 (parcelles nos 2499 et 1820 actuelles), conformément à ce qui figurait sur le plan de situation déposé sous pièce no 7 jointe au mémoire-demande. C'était à juste titre que le tribunal de district avait admis l'action confessoire des intimés: la volonté du recourant de leur interdire le passage sur sa parcelle n'était pas fondée puisque les intimés bénéficiaient d'un droit de passage sur cette parcelle différent de celui qui figurait sur le plan annexé à l'acte de septembre 2007. Il appartenait toutefois aux intimés de faire en sorte que le passage effectif corresponde à l'assiette de la servitude telle qu'elle ressortait du plan versé en cause sous pièce no 7 de leur bordereau. L'action en rectification du registre foncier de l'art. 975 CC devait également être admise. En raison du plan de l'assiette de la servitude figurant au registre foncier, les intimés étaient lésés dans leurs droits, étant donné que ladite assiette était injustifiée et ne correspondait pas à celle qui ressortait de la volonté objective des parties. Ils étaient ainsi légitimés à entreprendre les démarches nécessaires afin de faire coïncider le registre foncier avec l'assiette de la servitude correspondant à la volonté objective des parties.

5.

5.1. Le recourant relève que tant le tribunal de district que la cour cantonale retenaient que les intimés sollicitaient que le tracé de la servitude soit fixé de manière à coïncider en principe avec le passage provisoire existant. Dans la mesure où la cour cantonale avait admis que ce passage était différent de celui de la pièce no 7, il fallait considérer que les conclusions des intimés étaient contradictoires et qu'on ignorait si ceux-ci revendiquaient le passage tel qu'aménagé provisoirement ou le passage selon la pièce n° 7. Il en résultait qu'en absence de conclusions déterminées, la demande des intimés devait être déclarée irrecevable. Le recourant indique par ailleurs que l'expert n'avait pas examiné la faisabilité et les coûts pour réaliser un accès selon la pièce no 7 et que la cour cantonale avait en outre mentionné, à juste titre, qu'il n'était pas établi que la construction d'une route d'accès empruntant le tracé figurant sur cette pièce avait été autorisée par l'autorité communale compétente.

5.2. Il ressort de l'état de fait de l'arrêt querellé que les intimés avaient conclu sous chiffre 2 de leur demande à ce que l'assiette de la servitude soit modifiée et adaptée à l'assiette " telle qu'elle existe dans la réalité et a été convenue entre E. et le défendeur selon pièce no 7 du bordereau ". Le chiffre 2 des conclusions prises dans leur " mémoire-conclusions " du 31 juillet 2019 reprenait cette teneur, les intimés ayant simplement ajouté en fin de phrase la précision: " respectivement déplacée dans ce sens ". **Quand bien même la cour cantonale a indiqué au consid. 7.1 de son arrêt - considérant dans lequel la cour cantonale introduit la problématique à traiter - que les intimés sollicitaient que l'assiette de la servitude soit fixée de manière à coïncider en principe avec le passage provisoire existant, elle a considéré au consid. 8.1, sur la question spécifique de savoir quel était le tracé revendiqué par les intimés, que ceux-ci s'étaient toujours référés dans leurs conclusions à la pièce no 7, même après l'administration des preuves - et notamment la mise en oeuvre de l'expertise -, de sorte que l'on comprenait qu'ils requéraient que la servitude s'exerce selon l'assiette figurant sur cette pièce et non selon le tracé provisoire existant reproduit dans la variante 1 du rapport d'expertise.**

5.3. En tant que le recourant se borne à soutenir que les conclusions des intimés étaient contradictoires et qu'il n'était pas possible de comprendre ce qu'ils demandaient, il ne fait que présenter son point de vue, sans démontrer en quoi l'interprétation de la cour cantonale relèverait d'une constatation arbitraire ou violerait le droit. Ses allégations selon lesquelles l'expert ne s'était pas prononcé sur le tracé figurant sur la pièce no 7 et qu'il n'était pas établi que ce tracé avait été autorisé

ne sont par ailleurs pas motivées à suffisance de droit (cf. *supra* consid. 2.1), faute notamment pour le recourant d'indiquer en quoi ces éléments seraient pertinents pour juger du cas d'espèce. Partant, sa critique est irrecevable.

6.

6.1. Soulevant un grief de violation de l'art. 8 CC, le recourant relève que, selon l'ordonnance de preuves, il appartenait aux intimés de prouver que l'emplacement revendiqué de la servitude de passage correspondait à celui convenu par les parties à l'acte constitutif, respectivement d'établir leur droit à un déplacement de la servitude lié à l'impossibilité de passer à l'endroit mentionné sur l'acte constitutif. Dans la mesure où en l'occurrence la cour cantonale avait retenu que E. s'était référé au plan du 13 juillet 2007 intitulé " projet de mutation " et qu'il avait été trompé par son cocontractant, il fallait considérer que le passage convenu différait à la fois du chemin provisoire et du tracé de la pièce no 7 et qu'ainsi les intimés devaient supporter les conséquences de l'échec de la preuve, ce qui devait conduire au rejet de leur prétention. La cour cantonale avait donc violé l'art. 8 CC en considérant que les intimés avaient prouvé que le passage convenu par les parties dans l'acte constitutif de servitude était celui de la pièce no 7. Cette disposition avait également été violée, dès lors que les intimés n'avaient pas apporté la preuve de l'impossibilité de passer par le tracé figurant dans l'acte constitutif, l'expert n'ayant jamais mentionné que ces aménagements n'étaient pas réalisables. De plus, aucune impossibilité juridique n'avait pour l'heure été démontrée.

6.2. L'art. 8 CC règle entre autres la répartition du fardeau de la preuve et, partant, les conséquences de l'absence de preuve (ATF 141 III 241 consid. 3.2; arrêts 5A_1053/2020 du 13 octobre 2021 consid. 5.2.2; 5A_78/2020 du 5 février 2021 consid. 3.1.1; 5A_929/2019 du 20 avril 2020 consid. 3.1). En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2; 118 II 235 consid. 3c; arrêt 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 6.2.2.1 non publié aux ATF 144 III 541). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'une allégation a été établie ou réfutée, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et l'art. 9 Cst. est alors seul en cause (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1; 130 III 591 consid. 5.4; 128 III 22 consid. 2d; arrêts 5A_472/2020 du 25 février 2021 consid. 7; 5A_113/2018 précité consid. 6.2.2.3 non publié aux ATF 144 III 541).

6.3. En l'espèce, la cour cantonale a considéré comme établi, au terme de l'appréciation des preuves, que l'assiette de la servitude figurant sur le plan annexé à l'acte notarié de septembre 2007 ne correspondait pas à la volonté réelle des parties et que celles-ci voulaient que la route d'accès aux parcelles sises en amont passe au pied du mur de soutènement puis monte en direction des parcelles des époux D. et des intimés, conformément au tracé figurant sur la pièce no 7. Elle a également retenu que le tracé de la route tel que prévu sur le plan annexé à l'acte de septembre 2007, outre le fait qu'il était difficile à réaliser et engendrerait des coûts très importants, n'obtiendrait pas l'aval de l'autorité administrative compétente en matière de constructions. En conséquence, le grief de violation de l'art. 8 CC doit être rejeté, le recourant ne pouvant se plaindre que d'une violation de l'art. 9 Cst. dans l'établissement des faits, critique examinée ci-dessus (cf. *infra* consid. 7).

7.

Le recourant se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 9 Cst.), ainsi que d'une violation des art. 19 CO, 737 al. 1, 738 al. 1, 973 al. 1 et 975 CC.

7.1.

7.1.1. Sous un premier paragraphe intitulé " Quant à l'action confessoire ", il conteste d'abord l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle le plan annexé à l'acte de septembre 2007 serait sommaire et ne permettrait pas de déterminer si les intéressés entendaient que l'assiette de la servitude passe sur le mur existant ou contourne cet ouvrage, en décrivant le plan en question et en expliquant qu'il est d'une grande précision géométrique. Il fait ensuite valoir que la cour cantonale avait interprété le contrat constitutif de servitude à la lumière des allégations des intimés et des déclarations de E. et selon lesquelles celui-ci avait été trompé lors de la signature de l'acte et qu'il avait l'intention et la volonté d'aménager la servitude selon le plan de " projet de mutation " de juillet 2007. Puis, après avoir rappelé qu'une servitude devait être interprétée restrictivement et ne devait limiter les droits du propriétaire du fonds servant que dans la mesure nécessaire à son exercice normal, le recourant indique avoir expliqué lors de son interrogatoire que l'emplacement de la servitude ressortant de l'acte constitutif traduisait l'intention des parties en lien avec les projets de construction sur les parcelles en 2007 et que E. ne lui avait jamais dit qu'il s'estimait avoir été trompé avant que les intimés ouvrent action en 2015. Il ajoute qu'il était difficilement compréhensible que lui et E. aient signé un nouveau plan de servitude le 24 septembre 2007, si le plan de projet de mutation du 19 avril 2007 correspondait à leur volonté. La cour cantonale avait de plus procédé à une appréciation erronée des faits et des preuves en lien avec ce dernier plan, car il ressortait de sa simple lecture, de la vision locale et des clichés joints au rapport d'expertise complémentaire que la route revendiquée par les intimés ne correspondait en rien au plan figurant sur la pièce no 7. Le recourant souligne encore que, pour permettre l'accès direct au niveau des chalets des époux D. et des intimés, il était impératif de modifier l'assiette de la servitude figurant sur le plan du 19 avril 2007, sous peine de le pénaliser lourdement, en l'obligeant à renoncer à plus de 550 m² de surface constructible.

Toujours selon le recourant, la cour cantonale, comme le tribunal de district, n'avait manifestement pas saisi la situation réelle et les enjeux pour lui. Le fait que E. n'avait pas entrepris de démarches judiciaires, malgré le fait qu'il s'estimait avoir été trompé lors de la signature de l'acte constitutif et avait avoué que l'assiette de la servitude indiquée sur la pièce no 7 avait été déplacée unilatéralement, démontrait qu'il n'avait aucune volonté ni intention de construire selon le plan joint à l'acte constitutif ou selon le plan de projet de mutation d'avril 2007. La cour cantonale avait en outre ignoré les pièces qu'il avait produites en procédure, en particulier ses multiples demandes de réaliser l'accès selon le plan annexé à l'acte constitutif de la servitude, l'acte de vente signé par les époux D. et E. par lequel celui-ci s'engageait à construire une route carrossable jusqu'à leur parcelle et le procès-verbal de la séance de chantier du 29 juillet 2011 lors de la construction du chalet des époux D. indiquant que la route, avec ses enrochements, serait exécutée après la pose de la charpente et la dépose de la grue. La cour cantonale n'avait pas non plus tenu compte du courrier du 3 juillet 2014 par lequel E. lui avait proposé de le dédommager à hauteur de 587'900 fr. pour la perte qu'il avait encourue pour la non-réalisation de la servitude selon le plan annexé à l'acte constitutif; or, il était totalement impensable que E. ait voulu lui verser pareille somme s'il avait été trompé; au contraire, celui-ci avait pleinement conscience de la gravité du dommage qu'il avait subi. En passant totalement sous silence ces éléments, pourtant fondamentaux et régulièrement produits, la cour cantonale avait constaté les faits de manière inexacte et incomplète. Les conditions pour admettre l'action confessoire n'étaient manifestement pas remplies. En jugeant le contraire, la cour cantonale avait violé les art. 738 CC et 18 CO.

7.1.2. Le grief de violation des règles sur l'action confessoire relève essentiellement du fait, en ce sens que le recourant ne prétend pas que la cour cantonale aurait méconnu les conditions de cette action, mais critique les constatations que la cour cantonale a retenues pour procéder à la subsomption.

Lorsqu'il explique que le plan annexé à l'acte de septembre 2007 est clair et précis, le recourant présente sa propre lecture de ce plan; ces explications ne suffisent notamment pas à remettre en cause la constatation de la cour cantonale selon laquelle, en l'absence de la mention " mur ", il n'est pas possible, à la lecture de ce seul plan, de comprendre que le tracé de la route empiète sur un ouvrage de soutènement et nécessite ainsi le déplacement de celui-ci. En tant qu'il soutient que l'assiette de la servitude figurant sur le plan d'avril 2007 lui ferait subir une perte de surface

constructible de 550 m², le recourant se prévaut d'un fait non constaté dans l'arrêt querellé, sans qu'un grief d'arbitraire soit valablement soulevé (cf. *supra* consid. 2.2), les juges cantonaux ayant au demeurant retenu - sans que le recourant le conteste - que l'expert judiciaire avait relevé que les trois variantes de son rapport ne devaient pas impliquer de diminution de surface de plancher constructible sur la parcelle du recourant en cas de projet de construction bien étudié. Par ailleurs, contrairement à ce qu'expose le recourant, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait retenu que E. avait été trompé, ni que le chemin provisoire existant correspondait au tracé mentionné sur la pièce no 7. L'assertion selon laquelle toute servitude devait être interprétée restrictivement et ne devait limiter les droits du propriétaire du fonds servant que dans la mesure nécessaire à son exercice normal n'est en outre nullement explicitée et le recourant ne précise pas en quoi elle serait pertinente dans le présent contexte, la cour cantonale ayant de surcroît relevé que le passage figurant sur la pièce no 7 préserve au mieux les intérêts du recourant.

Au surplus, en tant que le recourant expose avoir indiqué en audience que l'emplacement de la servitude ressortant de l'acte constitutif traduisait l'intention des parties en lien avec les projets de construction sur les parcelles en 2007 et qu'il était difficilement compréhensible que lui et E. aient signé un nouveau plan de servitude le 24 septembre 2007, il ne fait que répéter sa compréhension des faits déjà présentée devant les juridictions précédentes, en opposant celle-ci à celle retenue dans l'arrêt querellé. Ce faisant, il ne s'en prend pas valablement à la motivation de la cour cantonale, en particulier quant au fait que ses explications n'avaient pas été régulièrement alléguées en cause, qu'elles n'étaient nullement étayées par des actes du dossier et qu'elles étaient contredites par ses propres allégations sur l'absence de projet concret en 2007. Enfin, la critique portant sur l'absence de prise en considération par la cour cantonale de pièces qu'il avait produites à l'appui de sa réponse ne remplit pas les exigences de motivation d'un grief d'arbitraire (cf. *supra* consid. 2.1), faute notamment pour le recourant d'exposer, par une argumentation claire et détaillée, en quoi ces pièces - toutes postérieures à la signature de l'acte - seraient pertinentes dans la détermination du contenu de la servitude et seraient susceptibles d'influencer le sort de la cause; ses allégations selon lesquelles ces pièces étaient fondamentales ou qu'elles montraient que E. n'avait aucune intention de respecter le plan annexé à l'acte constitutif ou le plan d'avril 2007 sont purement appellatoires, partant irrecevables.

Il suit de là que le recourant échoue à démontrer en quoi la cour cantonale aurait établi les faits de manière arbitraire ou méconnu le droit en jugeant que les conditions de l'action confessoire intentée par les intimés étaient remplies.

7.2.

7.2.1. Dans un second paragraphe intitulé " Quant à l'action en rectification du registre foncier ", le recourant rapporte d'abord que le plan annexé à l'acte de septembre 2007 correspondait à ce que voulaient les parties. Il relève ensuite que la cour cantonale avait simplement retenu que E. s'était rendu compte du problème avec la servitude lors de la construction du chalet des époux D. entre 2010 et 2011. Or, selon le recourant, si E. avait effectivement été trompé, il avait une année pour invalider le contrat. Dès lors qu'il ne l'avait pas fait, le contrat de servitude était réputé ratifié et il n'y avait pas de moyen de modifier la servitude en se basant sur l'erreur. Par ailleurs, la cour cantonale ne pouvait pas retenir la bonne foi des intimés. Bien qu'informés de l'existence du litige quant à la servitude, ceux-ci avaient prétendu tout au long de l'instruction que le chemin d'accès avait toujours existé comme il apparaissait dans la réalité et avaient conclu à ce que l'assiette de la servitude soit modifiée selon le plan figurant en pièce no 7, tout en prétendant en même temps que les parties à l'acte constitutif voulaient que l'assiette de la servitude corresponde au plan d'avril 2007. Les conditions de l'art. 975 CC n'étaient dès lors pas remplies et la cour cantonale avait violé cette disposition en admettant l'action en rectification des intimés.

7.2.2. Comme déjà relevé (cf. *supra* consid. 7.1.2), il ne ressort pas des constatations de l'arrêt querellé que E. avait été trompé ou était dans l'erreur, mais que les parties n'avaient jamais voulu que la

servitude passe sur le mur de soutènement. Il s'ensuit que l'argument selon lequel E. avait une année pour invalider le contrat de servitude est privé de tout fondement, étant de surcroît relevé que le litige ne porte pas sur la nullité du contrat de servitude mais sur l'interprétation de son contenu. Par ailleurs, il n'apparaît pas que la cour cantonale aurait retenu que les intimés auraient été de bonne foi et le recourant n'explique pas en quoi la prétendue absence de bonne foi des intimés serait d'une quelconque pertinence dans le cadre de l'application de l'art. 975 CC.

Il résulte ainsi de ce qui précède que les griefs du recourant d'établissement arbitraire des faits (art. 9 Cst.) et de violation des règles en lien avec les actions confessoire et en rectification du registre foncier doivent être rejetés, dans la mesure où ils sont recevables.

8.

8.1. Dans un dernier moyen, le recourant soutient que l'arrêt querellé violerait le sentiment de justice et de l'équité. Il se verrait imposer un fait accompli et une expropriation, par la seule mauvaise volonté de E., en subissant une perte de 550 m² de surface constructible, sans dédommagement, alors que E. était dispensé de payer les frais de construction de l'accès aux chalets des époux D. et des intimés et restait propriétaire de la parcelle no 2499 en amont de l'enrochement sans modification de cette parcelle.

8.2. Il n'est aucunement établi que l'assiette de la servitude ferait subir au recourant une perte de 550 m² de surface constructible (cf. *supra* consid. 7.1.2). Au surplus, le recourant se limite à répéter la critique qu'il avait émise dans son appel. Dès lors qu'il ne s'en prend pas à la motivation de la cour cantonale qui avait rejeté ce moyen, pareille critique est irrecevable (cf. *supra* consid. 2.1).

9.

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

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

Lausanne, le 10 août 2022

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

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin