

Tribunal fédéral – 5D_66/2024

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 18 février 2026

Bundesgericht – 5D_66/2024

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 18. Februar 2026

Servitude

Dienstbarkeit

Interprétation d'une

servitude

Auslegung einer

Dienstbarkeit

art. 738, 971, 973 CC

Art. 738, 971, 973 ZGB



Interprétation d'une servitude – Rappel des principes (consid. 3.1.1). Lorsque le litige oppose des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de servitude ou une partie originaire à un tiers, les principes d'interprétation de l'art. 738 CC sont limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 971 al. 2 et 973 al. 1 CC). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique. Lorsque le tiers est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il connaissait la volonté réelle des parties originaires ou s'il aurait dû la rechercher, l'interprétation s'effectue toutefois comme lorsque le litige oppose les parties originaires (consid. 3.1.2).

En l'espèce, le plan figurant au registre foncier n'était pas issu de la mensuration officielle, de sorte qu'il était dépourvu de la foi publique du registre foncier. Ce plan doit également être qualifié de sommaire et imprécis, car la servitude était représentée par une ligne dessinée en traitillés à la main, laquelle s'arrêtait à quelques mètres de la rue. Or, selon l'interprétation subjective de la volonté des parties initiales, il est établi que la servitude avait pour but d'offrir une issue vers la voie publique. Cette volonté était opposable au propriétaire grevé qui avait hérité du fonds grevé par son grand-père, qu'il connaissait parfaitement la manière dont le chemin avait été utilisé depuis 1975 par les membres de la famille et qu'il a lui-même respectée jusqu'à sa brouille avec sa cousine, propriétaire de l'un des fonds dominants (consid. 3.2).

Auslegung einer Dienstbarkeit – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.1). Betrifft der Streit Dritte, die nicht Parteien des Dienstbarkeitsvertrags waren, oder eine ursprüngliche Vertragspartei und einen Dritten, so werden die Auslegungsgrundsätze von Art. 738 ZGB durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs eingeschränkt (Art. 971 Abs. 2 und Art. 973 Abs. 1 ZGB). Das Ergebnis der objektivierte Auslegung sollte somit dasselbe sein wie jenes der durch den öffentlichen Glauben eingeschränkten subjektiven Auslegung. Ist der Dritte jedoch bösgläubig, d.h. kannte er den wirklichen Willen der ursprünglichen Vertragsparteien oder hätte er ihn ermitteln müssen, so erfolgt die Auslegung wie im Streit zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien (E. 3.1.2).

Im vorliegenden Fall stammte der im Grundbuch befindliche Plan nicht aus der amtlichen Vermessung, sodass ihm der öffentliche Glaube des Grundbuchs fehlte. Dieser Plan ist zudem als summarisch und ungenau zu qualifizieren, da die Dienstbarkeit durch eine von Hand gezeichnete gestrichelte Linie dargestellt war, die einige Meter vor der Strasse endete. Nach der subjektiven Auslegung des Willens der ursprünglichen Vertragsparteien steht jedoch fest, dass die Dienstbarkeit den Zugang zur öffentlichen Strasse bezweckte. Dieser Wille war dem belasteten Eigentümer entgegenzuhalten, der das belastete Grundstück von seinem Grossvater geerbt hatte, die Art der Nutzung des Weges seit 1975 durch die Familienmitglieder genau kannte und diese selbst bis zum Zerwürfnis mit seiner Cousine, Eigentümerin eines der berechtigten Grundstücke, eingehalten hatte (E. 3.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Bovey, Président,

Herrmann et De Rossa.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Christian Favre, avocat,

recourant,

contre

1. B.,

2. C.,

3. Hoirie de feu D., à savoir: E. et F.,

toutes les trois représentées par Me Frédéric Forclaz, avocat,

intimées.

Objet

Servitude de passage,

recours contre l'arrêt de la Présidente de la Cour civile II

du Tribunal cantonal du canton du Valais du 18 novembre 2024 (C1 23 30).

Faits :

A.

A.a.

A.a.a. C. et sa fille B. sont copropriétaires de la parcelle no 4025 de la commune de U., actuellement non bâtie, qu'elles ont acquise par succession de feu leur mari et père G..

D. est propriétaire du fonds no 4027, non bâti, sur lequel a été aménagée une place.

C., B. et D. sont en outre copropriétaires de la parcelle no 4026 constituée en propriété par étages comprenant deux unités de PPE. L'appartement objet de l'unité appartenant à D. est mis en location tandis que les précitées occupent l'autre logement.

A.a.b. A. est propriétaire du fonds no 4020 sur lequel est érigée une maison.

F., père de D., est propriétaire depuis 1967 du fonds no 4029.

A.b. La parcelle no 4020 borde à l'ouest la rue de V..

Les fonds nos 4025, 4026 et 4027 n'ont pas d'accès direct à la voie publique. Ils bénéficient d'un droit de passage sur le fonds no 4029 leur permettant d'accéder à la route de W. ainsi que d'un droit de passage à pied et pour tous véhicules à la charge de la parcelle no 4020.

A.c. L'origine de la création des parcelles actuelles nos 4020, 4025, 4026, 4027 et 4029 ainsi que des servitudes de passage les concernant remonte au grand-père de D., B. et A., qui lui-même s'appelait H..

A.c.a. H. était propriétaire de l'ancienne parcelle no 143, d'une superficie de 2078 m², correspondant à la surface des fonds actuels nos 4020, 4025, 4026, 4027 et 4029.

H. et son épouse I. ont eu six enfants, à savoir: F. (père de D.), J. (père de A.), G. (décédé en 2001; père de B. et mari de C.), K., L. et M..

H. et sa famille habitaient dans la maison construite sur la partie de l'ancien fond no 143 correspondant actuellement à la parcelle no 4020.

A.c.b. Par acte du 10 mai 1967, H. a procédé à la division de l'immeuble no 143 en deux fonds portant la nomenclature 143 nouvel état et 143a, cette dernière parcelle étant donnée à son fils aîné F.. Dite parcelle no 143a correspond à l'actuelle parcelle no 4029.

À cette occasion, une servitude de passage à char et à tous véhicules a été constituée à charge de la parcelle no 143a (actuel no 4029) en faveur du fonds no 143. Pour une raison qui ne ressort pas du dossier, cette servitude n'a été inscrite au registre foncier que le 5 mars 2001 sous PJ no xxx. Une route a été aménagée pour l'exercice de cette servitude.

A.c.c. Par acte notarié du 30 décembre 1975, H. a une nouvelle fois divisé sa parcelle no 143 en quatre immeubles distincts, à savoir: le no 143 nouvel état (correspondant à l'actuel no 4020), le 143b (correspondant à l'actuel no 4027), le no 143c (correspondant à l'actuel 4026) et le no 143d (correspondant à l'actuel no 4025).

Dans le même acte, il a donné à titre d'avancement d'hoirie à son fils K. la parcelle no 143b (actuel no 4027), à son fils G. la parcelle no 143d (actuel no 4025) et aux précités en copropriété la parcelle no 143c (actuel no 4026).

L'acte indiquait que la servitude de passage grevant le fonds no 143a (actuel no 4029) ne desservirait désormais que les fonds nos 143b (actuel no 4027), 143c (actuel no 4026) et 143d (actuel no 4025), à l'exclusion du fonds no 143 nouvel état (actuel no 4020).

À l'occasion de l'acte notarié précité, une nouvelle servitude de passage à pied et à véhicules a par ailleurs été constituée en faveur des parcelles nos 143b, 143c et 143d (actuels nos 4027, 4026 et 4025) et à charge des parcelles nos 143 nouvel état, 143b, 143c et 143d (actuels nos 4020, 4027, 4026 et 4025). Ce droit de passage de 3 mètres de large devait s'exercer tout au long de la limite sud des fonds, à l'endroit indiqué en pointillé sur un croquis annexé à l'acte. Il a été inscrit le 1er avril 1976 au registre foncier sous PJ no yyy.

A.c.d. Au décès de H., l'immeuble no 4020 a été dévolu à sa veuve I..

Au décès de celle-ci, survenu le 24 mars 2004, ses héritiers (à savoir: ses enfants encore vivants F., J., K., L. et M., ainsi que sa petite-fille B.) ont conclu avec A., fils de J., un acte de partage partiel, d'avancement d'hoirie et de vente destiné à régler le sort de l'immeuble no 4020. Singulièrement, le bien-fonds précité a d'abord été attribué aux six héritiers de I., puis J. a donné sa part à son fils à titre d'avancement d'hoirie tandis que les autres héritiers lui ont vendu la leur. A. a été rendu attentif à l'existence de la servitude de passage en faveur des biens-fonds nos 4025, 4026 et 4027.

A.d. Selon les témoignages instruits en cours de procédure, avant l'acquisition du fonds no 4020 par A., les ayants droit des parcelles nos 4025, 4026 et 4027 utilisaient le droit de passage sur la parcelle no 4020 tant à pied qu'en véhicules en longeant la limite sud des parcelles nos 4026, 4025 et 4020 puis en bifurquant sur la partie ouest de ce fonds selon une trajectoire diagonale en direction du nord-ouest, de manière à déboucher sur la rue de V. vers le milieu de la limite ouest du fonds no 4020. C'est en effet à cet emplacement que la visibilité était la meilleure et permettait de s'engager sur la rue de V. dans les deux directions. Cette pratique ne soulevait aucune contestation; H. lui-même utilisait cet accès.

Des arbres poussaient à l'angle sud-ouest du fonds no 4020 et une place de parc avait été aménagée, sur laquelle H. garait un tracteur, ce qui rendait la sortie à cet endroit sur la rue de V. impraticable.

Du vivant de H., le passage faisant l'objet de la servitude de 1975 n'était pas aménagé. Comme le montrent les photos d'époque, il était cependant relativement plat et sa surface était couverte de gravillons, de sorte qu'il était carrossable. La distance séparant la façade sud du bâtiment et la limite avec le fonds no 4023 était d'un peu plus de 4 mètres.

A.e. Dès l'acquisition du fonds no 4020, A. a entrepris des travaux de rénovation et d'agrandissement de la maison de son grand-père. Les travaux effectués entre 2004 et 2005 ont obstrué l'accès à la rue de V. depuis les fonds nos 4025, 4026 et 4027, de sorte que les ayants droit ont cessé d'utiliser ce trajet en voiture, tout en continuant cependant à l'emprunter à pied.

En 2008, des travaux de conduite réalisés par la commune ont rendu momentanément impossible le passage au travers de la parcelle no 4020.

En 2010, A. a créé un enrochement longeant la partie sud de sa parcelle de manière à aplanir l'accès jusqu'à sa porte d'entrée. Sur cette surface, il a posé dans le terrain des dalles en béton alvéolées formant deux bandes qui se terminent à la limite avec la parcelle no 4025 et dont l'espacement correspond à celui des roues d'une voiture. Ce passage présente une hauteur au niveau du balcon de 2 mètres 40.

À la même époque, puis en 2015, A. a procédé à différents aménagements (garage accolé à la façade ouest de sa maison, goudronnage de toute la partie ouest de son terrain jusqu'à la jonction entre la partie ancienne de la maison et le garage, installation de bacs à fleurs en limite de l'enrochement du coin sud-ouest de sa parcelle jusqu'à la jonction entre la partie ancienne de la maison et le garage, construction d'un couvert accolé à la façade est de sa maison, bénéficiant d'une entrée au sud, surmonté d'une terrasse qui s'avance en direction du sud).

Nonobstant ces aménagements, les ayants droit des fonds dominants ont continué à emprunter la servitude traversant le fonds no 4020 en rejoignant la rue de V. au milieu de la limite ouest.

A.f. A. a conservé l'accès à la rue de V. vers le milieu de la limite ouest de sa parcelle, comme le faisait son grand-père. À cet endroit, la haie de lauriers s'interrompt sur une largeur permettant le passage d'un véhicule. La haie de thuyas de plus d'un mètre de haut bordant la limite ouest du fonds no 4200 se prolonge à l'angle sud-ouest du fonds no 4020. À cet endroit se trouvent côte à côte un bloc de béton destiné à abriter un caisson technique, surmonté de boîtes aux lettres, un poteau ou conduit

implanté verticalement, un lampadaire et un bac à fleurs. Les propriétaires du fonds no 4200 ont en outre installé une petite cabane de jardin à cheval sur la limite, avec l'accord de A..

A.g. En 2019, des travaux publics ont momentanément entravé l'accès à la rue de W. par le fonds no 4029. Durant cette période, B. et les locataires de D. ont dès lors systématiquement emprunté l'accès par l'ouest sur le fonds no 4020, en longeant tout d'abord sa limite sud, puis en suivant une direction diagonale pour rejoindre la rue de V., sans opposition de A., hormis quant à la vitesse adoptée par B..

A.h. À une date indéterminée, A. a posé des bordures en béton aux angles carrés sur l'assiette de la servitude telle qu'elle était utilisée jusqu'alors tant sur son fonds que sur la parcelle no 4025.

Par courrier du 23 août 2019, D., B. et C. l'ont sommé de supprimer ces obstacles.

A. leur a répondu qu'il s'agissait de ralentisseurs destinés non pas à faire obstacle à l'exercice du droit de passage mais à modérer la vitesse des ayants droit et à décourager le passage à des tiers.

B.

Le 22 janvier 2020, D., B. et C. ont cité A. en conciliation devant le juge de commune, concluant à ce qu'il supprime tout obstacle sur l'assiette de la servitude.

B.a. À l'issue de l'audience de conciliation du 26 février 2020, les parties ont convenu de suspendre la procédure et ont accepté le principe de l'installation d'un dos d'âne ou gendarme couché à l'entrée et à la sortie de la parcelle de A. sur la servitude de passage. En août 2020, A. a remplacé les ralentisseurs en béton par de nouveaux en matière synthétique.

Postérieurement à la séance de conciliation du 26 février 2020, A. a pris connaissance du croquis annexé à l'acte de 1975. Il a décidé de ne plus autoriser les ayants droit des fonds dominants à déboucher sur ou en provenance de la rue de V. au milieu de la limite ouest de son terrain, mais de les obliger à accéder à l'angle sud-ouest.

Dans le courant de l'année 2020, A. a cassé du goudron et arraché la partie de la haie située à l'angle sud-ouest de sa parcelle de manière à laisser un passage de 3,3 mètres de large. Il a rétréci le saut-de-loup devant l'entrée de sa maison, qui présente désormais une largeur entre la façade et la marche d'escalier de 1,03 mètre. À cet endroit, la largeur du passage incluant la dalle du saut-de-loup est de 2,71 mètres. Dès lors que A. a maintenu le précédent passage pour les occupants de son fonds, la parcelle no 4020 dispose désormais de deux accès depuis la rue de V..

En l'état, l'exercice du droit de passage à véhicule à l'angle sud-ouest du fonds no 4020 n'est cependant pas praticable en raison du manque de visibilité.

B.b.

B.b.a. Le 14 janvier 2021, B., C. et D. ont ouvert action à l'encontre de A. devant le Tribunal du district de Sierre.

Au sujet de l'assiette de la servitude, ils concluaient principalement à ce qu'il fût ordonné au conservateur du registre foncier de Sierre de modifier l'assiette de la servitude litigieuse selon le tracé tel que figuré selon leur pièce 31 ou selon un plan de géomètre à établir à dire d'expert et de répartir les frais d'entretien de dite servitude pour la surface commune à raison de la moitié chacun (ch. 1); subsidiairement, si le passage adéquat devait s'exercer tout au sud de la parcelle no 4020 à dire d'expert, ils demandaient qu'il fût ordonné à A., à ses frais, de fixer un miroir en face de la sortie ouest

de la servitude, de couper une partie de sa haie de façon à ce que le passage puisse se faire en aval et en amont sur la rue de V. et d'entreprendre toutes les mesures nécessaires à dire d'expert (ch. 2).

Au sujet des entraves, les demandeurs concluaient à ce qu'il fût ordonné à A. d'enlever tout élément d'entrave (bacs, ralentisseurs, etc) sur l'assiette de la servitude (ch. 3), de ne pas laisser traîner des objets ou parquer des véhicules (ch. 4), la décision étant assortie de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (ch. 5) et à ce qu'il fût dit que, faute d'exécution dans les 10 jours dès l'entrée en force de la décision, sur requête des demandeurs, A. serait condamné à une amende d'ordre de 200 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution conformément à l'art. 343 al. 1 let. c CPC (ch. 6).

B.b.b. Par mémoire-réponse du 26 avril 2021, A. a principalement conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet (ch. 1). À titre reconventionnel, il a conclu à la radiation de la servitude litigieuse (ch. 2), et, très subsidiairement, dans l'hypothèse où sa conclusion reconventionnelle devrait être rejetée, à ce qu'il soit fait interdiction aux demandeurs ainsi qu'à tous leurs ayants droit, sous la menace de la sanction de l'art. 292 CP, de sortir des limites de l'assiette de la servitude litigieuse telle qu'inscrite au registre foncier, soit de s'écarter de la bande de 3 mètres de large le long de la limite sud de la parcelle no 4020 se terminant à l'angle sud/ouest de la parcelle (ch. 3) et à ce qu'il soit autorisé à poser des ralentisseurs sur l'assiette de la servitude, le long de la limite sud de sa parcelle (ch. 4).

B.b.c. Par jugement du 30 décembre 2022, le juge de district a rejeté la demande dans la mesure de sa recevabilité et a admis la demande reconventionnelle tendant à la radiation de la servitude litigieuse.

B.c.

B.c.a. Les demandeurs ont appelé de cette décision le 3 février 2023. Reprenant le libellé de leur première conclusion relative à l'assiette de la servitude, ils ont subsidiairement conclu à ce qu'il soit ordonné au conservateur du registre foncier de préciser l'assiette de la servitude de passage en prolongeant les traitillés figurant sur le plan de servitude inscrit au registre foncier tout au long de l'extrémité sud de la parcelle no 4020 jusqu'à la rue de V., les frais d'entretien de la servitude pour la surface commune étant répartis à raison de la moitié chacun. Dans cette hypothèse, A. devait, à ses frais, couper une partie de sa haie de façon à ce que le passage pût se faire en aval et en amont sur la rue de V. et fixer un miroir en face de la sortie ouest de la servitude. À propos des entraves, les appelants ont repris le libellé des conclusions de leur demande. En tout état de cause, ils ont conclu au rejet de la demande en reconvention de A..

Celui-ci a principalement conclu au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité et a repris à titre subsidiaire les conclusions nos 3 et 4 de son mémoire-réponse.

Les appelants ont complété leurs conclusions le 27 mars 2023, reprenant la conclusion 2 de leur demande (soit: à supposer le passage exercé au sud de la parcelle no 4020, ordonner à A., de fixer un miroir, de couper une partie de sa haie et d'entreprendre toutes les mesures nécessaires à dire d'expert, le tout à ses frais).

A. a conclu à l'irrecevabilité de cette dernière conclusion.

B.c.b. Statuant le 18 novembre 2024, la présidente de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a admis l'appel et, en conséquence, a dit que la servitude de passage litigieuse s'exercerait selon l'assiette figurant sur le plan déposé sous pièce no 31 de la demande, joint et annexé à son jugement pour en faire partie intégrante (ch. 1); autorisé les propriétaires des parcelles nos 4025, 4026 et 4027 à requérir du registre foncier, respectivement du cadastre, à leurs propres frais, que le plan figurant en annexe à l'acte constitutif de la servitude de passage litigieuse soit remplacé par celui joint et annexé à son jugement pour en faire partie intégrante (ch. 2) autorisé B., C. et D. ainsi que leurs

ayants droit à emprunter définitivement l'assiette de la servitude selon chiffre 1 sur la parcelle no 4020 propriété de A. (ch. 3); imparti à celui-ci un délai de trente jours dès la notification du jugement pour supprimer tout élément d'entrave sur l'assiette de la servitude de 3 mètres de large, précisant qu'à défaut, sur requête de ses parties adverses, l'intéressé serait condamné à une amende d'ordre de 100 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (art. 343 al. 1 let. c CPC; ch. 4); fait interdiction à A. d'entraver de quelque manière que ce soit l'exercice de la servitude de passage tel que défini au ch. 1, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 5); autorisé A. à poser deux ralentisseurs spécifiquement élaborés pour le ralentissement des véhicules sur l'assiette de la servitude, le long de la limite sud de la parcelle no 4020 (ch. 6); rejeté la demande reconventionnelle tendant à la radiation de la servitude de passage (ch. 7); rejeté toute autre ou plus ample conclusion (ch. 8); fixé et réparti les frais (ch. 9-10).

C.

Le 27 décembre 2024, A. (ci-après: le recourant) exerce contre cette dernière décision un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral. Le recourant conclut à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que: à titre principal, la demande est rejetée, la demande reconventionnelle tendant à la radiation de la servitude litigieuse est admise, dite servitude étant ainsi radiée par le conservateur du registre foncier de Sierre sur présentation d'une expédition exécutoire du présent jugement, et toutes autres prétentions étant rejetées; à titre subsidiaire, il est fait interdiction aux héritiers de D. - le recourant annonce que l'intéressé est en effet décédé en juin 2024 -, à B. et C. (ci-après: les intimés) ainsi qu'à tous leurs ayants droit, sous la menace de la sanction de l'art. 292 CP, de sortir des limites de l'assiette de la servitude de passage litigieuse telle qu'inscrite au registre foncier, le recourant est autorisé à poser sur l'assiette de la servitude de passage, le long de la limite sud de sa parcelle, deux ralentisseurs spécifiquement élaborés pour le ralentissement des véhicules, et toutes autres prétentions sont rejetées; à titre très subsidiaire, le recourant sollicite l'annulation de l'arrêt cantonal et le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

D.

Par ordonnance présidentielle du 27 janvier 2025, il a été jugé opportun de donner suite à la requête d'effet suspensif présentée par le recourant afin de maintenir les choses en l'état durant la procédure fédérale, en particulier de ne pas modifier la situation juridique des parties, notamment sous l'angle de la publicité foncière, jusqu'à droit connu sur le recours.

Considérant en droit :

1.

Il est admis que la décision entreprise, rendue dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire, n'atteint pas la valeur litigieuse de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recourant ne prétend pas que la contestation porterait sur une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a

LTF); c'est donc à juste titre qu'il forme un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF), dont les conditions de recevabilité sont ici réunies (art. 75 et 114, art. 90 et 117, art. 100 et 117, art. 115 LTF).

Il est précisé que D. est décédé en cours de procédure cantonale, sans apparemment que l'autorité d'appel en ait été informée. Devant la Cour de céans, le mandataire des intimés produit un certificat d'héritiers attestant que les parents de l'intéressé, à savoir F. et E., sont ses uniques héritiers. Ceux-ci ont donc pris la place du défunt, se substituant à celui-ci dans le cadre de la procédure fédérale.

2.

2.1. Le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF), dont la garantie contre l'arbitraire (art. 9 Cst.). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF (applicable en vertu du renvoi de l'art. 117 LTF), le Tribunal fédéral n'examine toutefois que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe d'allégation. Le recourant doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé par l'autorité précédente et dans quelle mesure, en présentant une argumentation claire et circonstanciée (ATF 145 I 121 consid. 2.1 et les références).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut rectifier ou compléter les constatations de la décision entreprise si les faits ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 116 LTF (art. 118 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 147 V 35 consid. 4.2 et les arrêts cités). 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).

Il n'y a pas lieu de s'arrêter sur le résumé des faits auquel procède le recourant en tête de ses écritures. Leur caractère prétendument incomplet ou arbitraire sera examiné en lien avec les critiques qu'il développe sous l'angle de l'appréciation arbitraire des preuves.

3.

Le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir arbitrairement apprécié les preuves et appliqué de manière arbitraire l'art. 738 CC.

3.1.

3.1.1. Selon l'art. 971 al. 2 CC, le contenu d'un droit réel immobilier peut être précisé, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. L'art. 738 CC reprend et précise ce principe; il constitue une *lex specialis* dans le domaine des servitudes. Selon cette disposition, 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 (ATF 151 III 269 consid. 2.1).

Le contrat de servitude et le plan sur lequel est reportée l'assiette de la servitude constituent à cet égard des pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC), étant souligné que seul un extrait des données de la mensuration officielle participe à la foi publique du registre foncier, à l'exclusion d'un plan de situation (arrêt 5A_472/2021 du 29 mars 2022 consid. 4.3 et les références citées). 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 151 III 269](#) consid. 2.1 et les références).

3.1.2. L'acte constitutif doit être interprété de la même manière que pour tout contrat, le juge devant tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective); si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. Pour y procéder, peuvent et doivent être prises en considération toutes les déclarations et attitudes des parties, ainsi que les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, le comportement ultérieur des parties permettant d'établir quelles étaient à l'époque les conceptions des parties elles-mêmes. En second lieu, subsidiairement, si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; en procédant à une telle interprétation objective, il résout une question de droit ([ATF 151 III 269](#) consid. 2.2; sur la distinction entre la volonté subjective et la volonté objective: cf. [ATF 148 V 70](#) consid. 5.1.1; [144 III 93](#) consid. 5.2).

Lorsque le litige oppose des tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de servitude ou une partie originaire à un tiers, ces principes d'interprétation sont toutefois limités par la foi publique attachée au registre foncier (art. 973 al. 1 CC; [ATF 151 III 269](#) consid. 2.3; [139 III 404](#) consid. 7.1; [137 III 145](#) consid. 3.2.2; [130 III 554](#) consid. 3.1), lequel comprend non seulement le grand livre, mais aussi les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 971 al. 2 CC repris par l'art. 738 al. 2 CC). Il est alors interdit de prendre en considération, dans la détermination de la volonté subjective, les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier ([ATF 151 III 269](#) consid. 2.3 et les références). Le résultat de l'interprétation objective devrait être ainsi le même que celui de l'interprétation subjective limitée par la foi publique (arrêt 5A_691/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.3.3 et les références). Lorsque le tiers est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il connaissait la volonté réelle des parties originaires ou s'il aurait dû la rechercher, l'interprétation s'effectue toutefois comme lorsque le litige oppose les parties originaires (arrêt 5A_113/2013 du 2 août 2013 consid. 3.2 et la référence).

3.2. La juge cantonale a relevé que la limitation de l'exercice de la servitude ne résultait pas de l'inscription figurant au registre foncier. La volonté des parties de restreindre le passage à une partie des fonds servants se fondait sur le libellé de l'acte notarié et le plan annexé auquel il renvoyait. Selon cet acte, le droit de passage ne s'exercerait pas sur la totalité des fonds grevés mais le long de leur limite sud, sur une largeur de 3 mètres.

Recherchant la volonté réelle et commune de parties au contrat constitutif de servitude, puis interprétant celui-ci selon leur volonté objective, la juge cantonale est parvenue à la conclusion qu'il ne faisait aucun doute que la volonté des intéressés tendait à constituer un droit de passage autorisant l'accès depuis les fonds dominants à la rue de V. en longeant la limite sud du fonds servant sur son premier tronçon puis en remontant vers le nord-ouest, selon la trajectoire dessinée sur la pièce no 31 que produisaient les intimés.

3.2.1. La magistrate cantonale a considéré que, lorsqu'il avait acquis son immeuble, le recourant n'était pas un tiers de bonne foi, ignorant de la volonté des parties à l'acte constitutif de la servitude.

Les liens familiaux entretenus avec celles-ci, le fait qu'il connaissait la manière dont s'exerçait la servitude du temps de son grand-père, la possibilité qu'il avait eu d'en discuter avec tous les membres de sa famille - tous au fait de l'objet de la servitude selon la teneur de leurs témoignages - permettaient de déduire que, lorsqu'il avait fait l'acquisition de la parcelle no 4020 en 2004, le recourant savait parfaitement quel était le but et l'assiette de la servitude selon la volonté des parties à l'acte de 1975. Ce n'était que bien plus tard - au cours de la procédure de conciliation (cf. *supra* let. B.a) - qu'il avait pris connaissance de l'acte constitutif et du plan qui y était annexé. La juge cantonale a ainsi considéré que la volonté subjective des parties à cet acte était opposable au recourant.

3.2.1.1. Celui-ci affirme d'abord qu'il serait manifestement inexact de retenir l'existence de plusieurs parties à l'acte notarié ayant conduit à la constitution de la servitude litigieuse. Il soutient que seul son grand-père H. aurait comparu à l'acte; s'ils étaient présents, ses fils G. et K. ne l'auraient été que pour accepter les terrains reçus en avancement d'hoirie et n'auraient en aucune façon participé aux décisions prises par leur père à cette occasion. Seule la volonté de ce dernier était ainsi déterminante.

Cette affirmation doit être écartée. Par l'acte précité, H. a transféré certaines parcelles à ces descendants, puis constitué la servitude litigieuse en faveur des parcelles qu'il leur transmettait. Le caractère multipartite de l'acte est ainsi évident; l'absence de contre-prestation des deux frères précités à l'attribution immobilière concédée par leur père ne permet pas d'exclure leur participation à l'acte et de s'abstenir d'examiner leur volonté pour arrêter le but et l'assiette de la servitude litigieuse. Le recourant l'a d'ailleurs parfaitement compris en tant qu'il tente ultérieurement d'opposer que feu G. et K., en tant que participants à l'acte, connaissaient la différence entre le tracé de la servitude selon le plan annexé à l'acte constitutif et l'usage familial (cf. *infra* consid. 3.2.3.4).

3.2.1.2. Contestant ensuite n'avoir pris connaissance du croquis annexé à l'acte constitutif que dans le contexte de la présente procédure, le recourant soutient qu'il n'ignorait pas que la servitude s'exerçait au sud de sa parcelle mais qu'il tolérait toutefois le passage litigieux à bien plaisir, pour ensuite paradoxalement prétendre avoir pris conscience, à l'issue de la séance de conciliation, que le tracé de la servitude ne permettait pas d'accès à la rue de V., ce qui l'aurait conduit à améliorer l'angle sud de sa parcelle. Pour le moins contradictoire, cette argumentation ne cerne de surcroît aucunement le raisonnement de l'autorité cantonale. Dans cette mesure, ainsi que l'a retenu celle-ci, la volonté subjective des participants à l'acte de 1975 doit lui être opposée. C'est d'ailleurs essentiellement sous cet angle que le recourant développe son argumentation.

3.2.2. Toujours sous l'angle de la détermination de la volonté subjective des parties au contrat constitutif, l'autorité cantonale a avant tout retenu que la servitude de passage créée au bénéfice des fonds dominants devait permettre à leurs propriétaires d'accéder à la rue de V.. L'ensemble des témoins entendus en cours de procédure s'y accordaient; à défaut, il aurait fallu admettre que la volonté initiale des parties consistait à créer un passage sans issue, ce qui revenait à nier tout intérêt raisonnable à la servitude et partant, à la validité de sa constitution; une telle solution serait au demeurant contraire au principe de la *favor negotii*. À cela s'ajoutait le souhait de H. de ne pas prêter les membres de sa famille, rapporté par le père du recourant.

Ce postulat initial n'est aucunement contesté par le recourant, qui affirme uniquement que les témoignages rapportés illustreraient le caractère familial et à bien plaisir du passage (cf. *infra* consid. 3.2.3.4). L'on précisera néanmoins que la référence qu'opère la magistrature cantonale au principe de la *favor negotii* paraît relever de l'interprétation de l'acte constitutif selon la volonté objective des parties constituantes et ne se révèle pas pertinente dans ce contexte.

3.2.3. La juge cantonale a reconnu dans un deuxième temps que, si le libellé de l'acte constitutif de 1975 apparaissait clair et univoque, la description de l'assiette de la servitude était cependant très sommaire, sans faire de distinction entre les différents fonds servants. L'indication de la limite sud servait avant tout à signaler que le passage devait suivre une seule trajectoire rectiligne au travers des

différents fonds et à préciser de quel côté des bâtiments il devait s'effectuer, vu les constructions érigées au centre des fonds nos 4020 et 4026. Rien n'indiquait que le descriptif de l'assiette devait en revanche circonscrire le débouché sur la rue de V. à un endroit bien précis du fonds no 4020. Une telle précision n'était pas nécessaire puisque cette parcelle bénéficiait déjà d'un accès aménagé à la voie publique, visible sur le terrain et connu de tous les participants.

L'autorité cantonale a également souligné le caractère sommaire du plan auquel renvoyait l'acte constitutif (route, parcelles voisines, constructions érigées sur la parcelle no 4020 non représentées; tracé de l'assiette de la servitude reporté en traitillés à main levée). Elle en a déduit que le plan visait à indiquer de façon grossière l'emplacement du passage sans fixer précisément l'assiette de la servitude. Tel qu'il était conçu, le plan ne permettait pas de se rendre compte que le tracé en traitillés figurant le passage n'aboutissait pas à la rue. Il était ainsi exclu d'affirmer, en se fondant sur ce document, que, selon la volonté concordante des parties, l'assiette s'arrêtait à quelques mètres de la rue, voire encore qu'elle devrait se prolonger sur le fonds no 4200 qui n'était grevé d'aucune servitude.

La juge cantonale a encore relevé que la volonté des parties à l'acte de 1975 s'était manifestée au travers de la manière dont le droit de passage s'était par la suite exercé paisiblement pendant trente ans jusqu'à l'acquisition de la parcelle no 4020 par le recourant. Les témoignages quasi unanimes attestaient que le droit de passage non seulement aboutissait à la rue de V. mais également que la sortie sur la voie publique suivait la trajectoire dessinée sur le plan déposé sous pièce no 31. Du vivant de H. jusqu'en 2020, il n'existait qu'une seule entrée depuis la rue de V. sur le fonds no 4020, qui se trouvait au milieu de la limite ouest et la visibilité y était la meilleure. Avant l'acquisition par le recourant, l'angle sud-ouest était occupé (arbres fruitiers, place avec tracteur) et il n'était pas possible de circuler en voiture jusqu'aux confins de la limite sud du fonds no 4020; un accès plus en aval que celui pratiqué du temps de H. était malaisé et plus dangereux (visibilité réduite, étroitesse de la route, configuration des lieux) et seule la direction montante de la route de V. était envisageable, moyennant de surcroît certains aménagements. Il apparaissait ainsi exclu que la volonté de H. eût été de mettre en danger ses enfants ou de leur compliquer la tâche. La magistrate cantonale a enfin indiqué ne pas voir l'avantage de concevoir deux sorties distinctes sur la rue de V., l'une pour les occupants du bâtiment érigé sur le fonds no 4020 et l'autre pour les ayants-droits des fonds servants (*recte* : dominants) (augmentation de la surface de roulage sur le fonds servant; création de deux ouvertures disgracieuses dans la haie).

3.2.3.1. Le recourant critique la constatation cantonale relative au caractère sommaire du plan annexé à l'acte notarié. Il affirme qu'il s'agirait d'un plan établi par un géomètre officiel, à savoir un titre public qui bénéficierait de la foi publique en relation avec l'assiette de la servitude qu'il contient. Il conteste ainsi le défaut de caractère déterminant que lui attribue la juge cantonale pour fixer l'assiette de la servitude.

Il faut d'abord constater que le plan précité n'est pas issu de la mensuration officielle; il s'agit d'un plan de situation, dépourvu de la foi publique du registre foncier (cf. *supra* consid. 3.1.1).

3.2.3.2. Au surplus, et contrairement à ce qu'affirme le recourant, il n'est pas arbitraire de considérer que le plan litigieux était sommaire, l'intéressé ne contestant pas que ni la route, ni les parcelles voisines, ni les constructions sises sur la parcelle grevée et la parcelle no 4020 n'y figuraient; le recourant ne nie pas non plus que le plan ne permettait pas de constater que la servitude telle que reportée n'aboutissait pas à la rue de V., dont il est établi - sans contestation efficace de l'intéressé (cf. *supra* consid. 3.2.2) - que cet accès constituait pourtant le but recherché en octroyant la servitude litigieuse. Quant à l'argumentation relative au caractère prétendument précis et fidèle du plan, elle est principalement appellatoire (ainsi notamment: le tracé ne serait pas grossier; le plan reproduirait fidèlement la configuration des parcelles concernées; une personne qui devrait tracer la servitude sur la seule base du libellé le ferait exactement comme sur le plan).

À défaut de critiques efficaces du recourant quant au caractère sommaire et imprécis du plan, il faut admettre que c'est sans arbitraire que la magistrature cantonale a considéré que celui-ci n'était pas déterminant pour arrêter l'assiette de la servitude.

3.2.3.3. Dans ces circonstances, l'on ne peut qu'écartier la critique selon laquelle l'étendue conférée par la juge cantonale à l'assiette de la servitude irait totalement au-delà des données du registre foncier et aboutirait à un résultat arbitraire au regard des principes définissant l'étendue d'une servitude selon l'art. 738 CC.

De même, est dépourvue de pertinence l'affirmation du recourant selon laquelle le tracé de l'assiette de la servitude révélerait sans ambiguïté la volonté de son grand-père d'orienter son issue en direction du sud, soit en direction du bas du village, en aucun cas vers le haut en direction du nord. Cette hypothèse apparaît d'ailleurs en contradiction avec les constatations de l'autorité cantonale - que le recourant ne conteste pas - selon lesquelles un chemin plus en aval que celui pratiqué du temps de H. - mais ainsi plus en amont que le tracé figurant sur le plan - n'était pas possible à emprunter pour descendre sur la voie publique, mais permettait uniquement de prendre la direction montante moyennant des aménagements.

3.2.3.4. De manière plus générale, l'argumentation que développe le recourant consiste essentiellement à soutenir que la création du passage en limite sud de sa parcelle illustre la volonté de son grand-père de faire une distinction entre le passage qu'il octroyait à sa famille - à savoir ses fils - et l'accès, figuré par le plan de situation annexé à l'acte constitutif, que pourraient - ultérieurement - emprunter des tiers. L'usage que décrivaient les témoins et sur lequel s'appuyait la magistrature cantonale était en effet un usage familial "à bien plaire", pour lequel la constitution d'une servitude n'était aucunement nécessaire. Si le chemin correspondant à l'assiette de la servitude tel que représenté sur le plan annexé à l'acte constitutif n'avait certes jamais été aménagé, cela s'expliquait par le fait qu'il n'y avait alors aucune nécessité du vivant de H.: dès lors que la servitude ne donnait pas accès à la voie publique, ce dernier aurait dû entreprendre des travaux sur son terrain pour l'aménager; quant aux propriétaires des fonds bénéficiaires, ils empruntaient pour leur part l'accès au travers de la parcelle no 4029 appartenant à leur frère F..

Cette argumentation, qui tend à lier la création de la servitude litigieuse à la perspective d'un transfert ultérieur des fonds dominants en mains de tiers, ne trouve toutefois aucun appui factuel, étant souligné que, lors de la création de dite servitude, les fonds qui en bénéficiaient étaient ici attribués à des membres de la famille de H. et non à de tierces personnes. Le recourant reconnaît par ailleurs lui-même que la servitude telle que reportée selon le plan de situation ne permettait pas l'accès à la rue de V., en sorte que son raisonnement est difficilement soutenable.

3.2.3.5. Le recourant reproche encore à l'autorité cantonale d'avoir arbitrairement retenu qu'il avait aménagé l'assiette de la servitude (enrochement, bande de roulement, goudronnage de la partie ouest de son fonds) pour en déduire que l'assiette de celle-ci correspondait à la trajectoire souhaitée par les intimés.

L'on relèvera avant tout que cet élément a été retenu par la juge cantonale dans le contexte de la détermination de la volonté objective des parties à l'acte constitutif. En tant toutefois qu'il a manifestement trait à un comportement postérieur à l'acte soumis à interprétation, cet indice doit permettre de fixer la volonté subjective des parties et doit être évalué dans le contexte des critiques qui y ont trait (cf. *supra* consid. 3.1.2). Certes, ainsi que le recourant l'affirme, il n'est pas exclu que ces travaux eussent été envisagés dans le cadre des travaux d'agrandissement de sa propriété; il n'apparaît toutefois pas arbitraire d'en avoir également déduit que, par la même occasion, l'intéressé entendait matérialiser l'accès des propriétaires des fonds bénéficiaires à la rue de V..

3.2.3.6. Il s'agit enfin d'observer que le recourant ne conteste pas la chronologie des faits ayant conduit à la présente procédure, à savoir son respect initial du passage par les propriétaires des fonds bénéficiaires, puis son changement d'attitude en raison de son différend avec sa cousine et sa prise de connaissance des pièces justificatives au registre foncier. Ces éléments apparaissent pourtant eux aussi décisifs pour confirmer que la volonté réelle - et non objective comme examinée par la juge cantonale - des parties à l'acte constitutif était bien d'accorder aux propriétaires des fonds dominants un passage sûr à la rue de V..

3.3. En tant que le recourant échoue à démontrer le caractère arbitraire de la motivation cantonale relative à l'établissement de la volonté subjective des parties au contrat constitutif de servitude, il n'y a pas lieu d'examiner si le raisonnement cantonal concernant son interprétation objective résiste à l'arbitraire.

4.

Le recourant estime que la décision cantonale serait insoutenable au regard de l'art. 742 CC, disposition au terme de laquelle lorsque la servitude ne s'exerce que sur une partie du fonds servant, le propriétaire grevé peut, s'il y a intérêt et s'il se charge des frais, exiger qu'elle soit transportée dans un autre endroit où elle ne s'exercerait pas moins commodément (art. 742 al. 1 CC). À bien le comprendre, il soutient que les conditions permettant un déplacement de l'assiette de la servitude ne seraient pas données. Cette critique est dépourvue de caractère pertinent. L'assiette de la servitude a en effet été déterminée par interprétation sans qu'entre en considération l'éventuelle application de la disposition précitée.

5.

Au sujet de la violation manifeste de l'art. 975 CC, le recourant se limite à affirmer que "les conditions matérielles d'une rectification sur la base de cette disposition ne seraient pas réalisées", affirmation à l'évidence insuffisante à elle seule à démontrer le caractère arbitraire de la rectification ordonnée par la juge cantonale.

6.

Dans un dernier grief, le recourant réclame la radiation de la servitude dont bénéficient les intimés (art. 736 al. 1 CC). Son argumentation s'appuie toutefois sur une assiette de la servitude différente de celle finalement arrêtée par la cour cantonale en se fondant sur les règles d'interprétation des contrats, dont le recourant n'est pas parvenu à démontrer le caractère arbitraire. Dans cette mesure, sa critique est sans objet. Le même raisonnement doit lui être opposé s'agissant de sa conclusion subsidiaire tendant à faire interdiction aux intimés de sortir des limites de l'assiette de la servitude telle qu'indûment inscrite au registre foncier.

7.

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés qui ont conclu sans succès au rejet de la requête d'effet suspensif assortissant le recours et qui n'ont pas été invités à répondre sur le fond.

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 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

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

Lausanne, le 18 février 2026

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

Le Président : Bovey

La Greffière : de Poret Bortolaso