

Tribunal fédéral – 5A_9/2024
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 7 août 2024

Bundesgericht – 5A_9/2024
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 7. August 2024

Servitude
Dienstbarkeit

Empiètement ; rapport
entre empiètement et
PPE ; conditions du droit à
la servitude
Überragende Bauten ;
Verhältnis zwischen
überragenden Bauten und
Stockwerkeigentum ;
Voraussetzungen für das
Recht auf eine Dienstbarkeit

Art. 674, 675, 712a ss CC
Art. 674, 675, 712a ff. ZGB



Servitude d’empiètement (art. 674 CC) – Rappel des principes (consid. 4.1). **Définition de l’empiètement** – Rappel des principes. Des pièces ou des locaux se trouvant en partie voire intégralement sur deux parcelles contiguës, détenues par deux propriétaires distincts sont également assimilables à des empiètements aux conditions suivantes : le local concerné doit se trouver dans un bâtiment relié au bâtiment principal situé sur le fonds dominant par un mur séparatif ou deux murs extérieurs contigus ; il est directement accessible depuis le bâtiment principal par une ouverture pratiquée dans le mur ou dans les murs et il forme une unité fonctionnelle avec le bâtiment principal (consid. 4.3).

Rapport entre empiètement et PPE – Les conditions susmentionnées tendent à éviter qu’une servitude d’empiètement ne serve à éluder les dispositions de la PPE (cf. art. 675 al. 2 CC en lien avec les art. 712a ss CC). L’attribution des combles à l’un des deux propriétaires d’un chalet séparé en deux parties distinctes, chacune librement accessible et ne disposant pas de partie commune, constitue une servitude qui ne contourne pas les règles de la PPE. En effet, l’indépendance structurelle de l’objet est préservée, les combles n’étant accessibles que depuis le fonds dominant (consid. 6.2).

Conditions du droit à la servitude (art. 674, 675 CC) – Rappel des principes. Lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l’empiètement, ne s’y est pas opposé en temps utile (1^{re} condition), l’auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s’il est de bonne foi (2^e condition) et si les circonstances le permettent (3^e condition), que l’empiètement lui soit attribué à titre de droit réel contre paiement d’une indemnité équitable, cette dernière n’étant cependant pas une condition de l’existence du droit attribué par le tribunal (consid. 4.2). Une opposition à la construction survenant quinze ans après la construction n’est pas effectuée en temps utile (consid 6.1.2).

Überragende Bauten (Art. 674 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1). **Definition des Begriffs « Überragend »** – Zusammenfassung der Grundsätze. Räume oder Räumlichkeiten, die sich teilweise oder sogar vollständig auf zwei aneinandergrenzenden Parzellen befinden, die zwei verschiedenen Eigentümern gehören, sind unter folgenden Bedingungen ebenfalls als überragende Bauten gleichzusetzen : Der betreffende Raum muss sich in einem Gebäude befinden, das mit dem Hauptgebäude auf dem herrschenden Grundstück durch eine Trennwand oder zwei aneinandergrenzende Aussenwände verbunden ist ; er ist vom Hauptgebäude aus durch eine Öffnung in der Wand oder in den Wänden direkt zugänglich und er bildet eine funktionelle Einheit mit dem Hauptgebäude (E 4.3).

Verhältnis zwischen überragenden Bauten und Stockwerkeigentum – Die oben genannten Bedingungen sollen verhindern, dass eine Überbaudienstbarkeit dazu dient, die Bestimmungen des Stockwerkeigentums zu umgehen (vgl. Art. 675 Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 712a ff. ZGB). Die Zuweisung des Dachbodens an einen der beiden Eigentümer eines Chalets, das in zwei verschiedene Teile getrennt ist, die jeweils frei zugänglich sind und über keinen gemeinsamen Teil verfügen, stellt eine Dienstbarkeit dar, die die Bestimmungen des Stockwerkeigentums nicht umgeht. Tatsächlich

wird die strukturelle Unabhängigkeit des Objekts gewahrt, da das Dachgeschoss nur vom herrschenden Grundstück aus zugänglich ist (E. 6.2).

Voraussetzungen für das Recht auf eine Dienstbarkeit (Art. 674, 675 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Hat der geschädigte Eigentümer, nachdem er vom Eingriff Kenntnis hatte, nicht rechtzeitig Einspruch erhoben (1. Voraussetzung), so kann der Erbauer von Bauten und anderen Werken, wenn er gutgläubig ist (2. Voraussetzung) und wenn es die Umstände erlauben (3. Voraussetzung), verlangen, dass ihm der Verstoß gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung als dingliches Recht zugewiesen wird, wobei letztere jedoch keine Voraussetzung für das Bestehen des vom Gericht zugewiesenen Rechts ist (E. 4.2). Eine Einsprache gegen den Bau, die fünfzehn Jahre nach dem Bau erfolgt, ist nicht rechtzeitig erfolgt (E. 6.1.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président, Hartmann et De Rossa.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A,
représenté par Me Christophe Misteli, avocat,
recourant,

contre

1. B,
2. C,
3. D,
4. E,
tous les quatre représentés par Me Jacques Fournier, avocat,
intimés.

Objet

servitude d'empiétement,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 14 novembre 2023 (C1 22 163).

Faits :

A.

A.a. En 1933, F a acquis, en propriété commune avec G, les parcelles suivantes, sises sur le territoire de la commune de Y (ancien état) :

- no 14, folio 114, nom local Z, mayen de 10'819 m²;
- no 15, folio 114, nom local Z, bois de 2263 m²;
- no 993, folio 114, nom local Z, chalet agricole.

Depuis 1963, il était également seul propriétaire des immeubles suivants de la même commune (ancien état) :

- no 1, folio 114, nom local Z, mayen de 13'242 m²;
- no 4, folio 114, nom local Z, mayen de 6'885 m²;

- no 5, folio 114, nom local Z, bois de 3026 m2;
- no 6, folio 114, nom local Z, mayen de 4'824 m2;
- no 998, folio 114, nom local Z, chalet;
- no 999, folio 114, nom local Z, grange-chambre;
- no 1'000, folio 114, nom local Z, grange.

A.b. F est décédé en 1982.

Il a laissé comme héritiers son épouse, H, et ses sept enfants, I, J, K, L, M, N et O, lesquels étaient par ailleurs les seuls héritiers légaux de feu G.

A.c. Par acte instrumenté le 30 octobre 1982, les huit héritiers ont modifié l'état de tous les immeubles précités, les transformant en les parcelles suivantes (nouvel état) :

- no 1, folio 114, nom local Z, mayen de 4074 m2 et part chalet de 66 m2;
- no 2, folio 114, nom local Z, mayen de 657 m2 et part chalet de 42 m2;
- no 3, folio 114, nom local Z, mayen de 5'152 m2 et grange de 48 m2;
- no 4, folio 114, nom local Z, mayen et bois de 5'000 m2;
- no 5, folio 11, nom local Z, mayen de 5'580 m2;
- no 6, folio 114, nom local Z, mayen/bois de 7'275 m2 et grange de 25 m2;
- no 14 folio 114, nom local Z, mayen/bois de 6'396 m2 et part chalet de 24 m2;
- no 15, folio 114, nom local Z, mayen/bois de 6396 m2 et par chalet de 24 m2.

Dans le même acte, une servitude réciproque de mitoyenneté a été constituée en faveur et à charge des parcelles nos 1 et 2 "le long de limite commune des parcelles concernées, sur la distance d'implantation d[u] chale[t] qui y [a] été construi[t], selon l'axe d[u] fait[e]"

Dans le cadre du partage successoral opéré dans l'acte en question, J a obtenu l'immeuble no 2 et son frère I l'immeuble no 1. Aucune modalité d'usage du chalet, sis à cheval sur les parcelles en question, ne figure dans ledit acte.

A.d. Le chalet érigé sur les parcelles nos 1 et 2 comporte un sous-sol composé de trois caves, un rez-de-chaussée et des combles. La partie de la construction sise sur la parcelle no 1, attribuée à I, dispose d'une surface plus importante que celle située sur l'immeuble no 2 puisqu'elle comprend une cave supplémentaire et une véranda.

A l'époque du partage, les combles n'étaient accessibles qu'au moyen d'un escalier extérieur situé sur la parcelle no 2, par une porte en façade.

A.e. Le 10 avril 1992, J a requis la commune de Y de pouvoir procéder à la réfection complète de la toiture du chalet. L'autorisation lui a été délivrée le 19 juin 1992.

Le 30 juin 1997, elle a sollicité de pouvoir transformer le chalet sur la parcelle no 2, avec un changement d'affectation. Il n'y a pas eu d'opposition à cette demande et l'administration communale de Y a délivré l'autorisation de construire demandée le 31 juillet 1997.

Les travaux en question ont été entrepris en 1997 et en 1998. Un escalier intérieur, érigé dans le cadre de ces travaux, permet d'accéder aux combles depuis la partie du rez-de-chaussée sise sur la parcelle no 2 sans empiéter sur la parcelle no 1. Deux chambres et un coin lecture ont alors été aménagés dans la partie des combles sise sur le bien-fonds no 1 propriété de I.

A.f. Le 27 juin 2012, le conseil de I a adressé un courrier à J dans lequel il relevait ce qui suit:

" Mon client a constaté que vous aviez aménagé, dans le galetas du mayen de Z, une chambre, et cela sur la partie lui appartenant.

Cette situation est inacceptable, mon mandant entend clairement que son droit de propriété soit strictement respecté comme il se doit.

(...) il est hors de question que vous considériez être devenue propriétaire des m2 concernés. "

Par pli du 17 juillet 2012, l'avocat de J lui a répondu qu'en 1982, les héritiers intéressés étaient convenus que sa cliente conservât le galetas puisque "la partie de I était notoirement plus grande, à cause des deux caves qui sont sur son terrain et de la véranda". À aucun moment la propriété de J sur les combles n'avait "été mise en cause" lors des travaux d'aménagement entrepris, alors même que I avait connaissance desdits travaux puisque c'est l'entreprise pour laquelle il travaillait qui avait effectué les travaux de menuiserie et de charpente.

Dans un courrier du 24 août 2012, I a contesté avoir été informé des travaux entrepris par sa soeur et son beau-frère. Il a exigé qu'elle vide la partie "galetas" sise sur la parcelle no 1 et libère l'accès à cet espace pour la fin du mois d'octobre 2012 au plus tard.

A.g. Par acte authentique instrumenté le 9 novembre 2015, I a cédé à titre d'avancement d'hoirie à son fils A la parcelle no 1 de la commune de Y.

B.

Le 18 juin 2018, A a ouvert action contre J devant le tribunal des districts d'Hérens et de Conthey.

B.a. Il demandait en substance la constatation du tracé précis de la limite de propriété à l'intérieur du bâtiment sis sur les parcelles nos 10915 (anciennement no 1) et 10916 (anciennement no 2) de la commune de Y (ch. I), de même que la constatation formelle et précise, sur la base d'un plan, de la surface et de la limite exactes de son droit exclusif sur sa partie, la description des ouvrages empiétant actuellement sur cette surface ainsi que celle de l'emplacement précis de l'endroit où ils devraient figurer (ch. II). Ordres devaient en conséquence être donnés à J, sous la menace de l'amende de l'art. 292 CP, de déplacer à ses frais les séparations de l'étage du rez, de telle manière qu'elles fussent précisément mitoyennes, selon les plans de la conclusion II (ch. III) et de collaborer, avec lui-même et selon une répartition des frais par moitié, à l'érection d'une séparation exactement mitoyenne au premier étage (ch. IV). En cas de refus d'obtempérer de l'intéressée dans un délai de 90 jours, A demandait à être autorisé à faire les travaux pour déplacer et créer les séparations des ch. III et IV ci-dessus aux frais de sa partie adverse (pour l'ouvrage du ch. III) et en partage de frais (pour l'ouvrage du ch. IV) ainsi qu'à accéder à la partie d'immeuble appartenant à cette dernière aux fins de réaliser ces travaux, au besoin avec le concours de la force publique (V).

B.b. J est décédée en cours de procédure. Ses héritiers B, C, D et E (ci-après: les consorts B) ont repris le procès en son lieu et place.

Dans leur dernière teneur, leurs conclusions tendaient, à titre principal, au rejet de la demande déposée par A, à l'attribution d'une servitude d'empiètement à charge de la parcelle no 10915 et en faveur du bien-fonds no 10916, l'assiette de la servitude équivalant au volume de galetas/combles empiétant sur la parcelle no 10915 selon le plan de l'expert-géomètre déposé en cause et à l'inscription de cette servitude au registre foncier de Sion sur présentation du jugement entré en force. A titre subsidiaire, ils concluaient à l'attribution de la servitude décrite précédemment moyennant une indemnité à fixer par le tribunal, mais d'un montant maximal de 7'371 fr.

B.c. Par déclarations sous serment recueillies le 3 août 2018 devant notaire, O, N, M et K (cf. *supra* let. A.b) ont indiqué qu'au moment de la signature de l'acte de partage entre les héritiers de F, il avait été convenu que le chalet litigieux devait être partagé en deux parts égales entre I et sa soeur J, l'attribution de la totalité du galetas à cette dernière permettant de maintenir cette égalité en tant que le premier cité recevait une cave et la véranda en sus. Les travaux effectués par l'intéressée n'avaient à leur connaissance fait l'objet d'aucune contestation de la part de I au moment où ils avaient été effectués.

L'instruction a par ailleurs donné lieu à la mise en oeuvre d'une expertise judiciaire. L'architecte P a déposé un premier rapport le 29 septembre 2020, puis un rapport complémentaire le 14 avril 2021. La valeur de la servitude d'utilisation exclusive de la surface du grenier a été estimée à 7'371 fr. L'ingénieur géomètre Q a versé le 10 juin 2021 son rapport de co-expert au nom de la société R SA.

B.d. Aux termes de son jugement du 30 mai 2022, le juge II des districts d'Hérens et Conthey a déclaré irrecevables les conclusions I et II de la demande (ch. 1), rejeté les conclusions nos III à V (ch. 2), admis l'action en inscription d'une servitude d'empiètement formée par les consorts B (ch. 3), constaté l'existence d'une telle servitude en faveur de la parcelle no 10916 et à charge de la parcelle no 10915 et fixé son assiette (ch. 4), astreint solidairement les consorts B au versement d'une indemnité de 7'371 fr. en faveur de A (ch. 5) et autorisé la réquisition d'inscription de la servitude au registre foncier, aux frais des consorts B, sur présentation d'attestations de force exécutoire du jugement et de paiement de l'indemnité en faveur de leur partie adverse (ch. 6); toute autre ou plus ample conclusion a été rejetée (7).

B.e. A a interjeté appel contre ce jugement; les consorts B ont conclu au rejet de l'appel et formé un appel joint subsidiaire.

Statuant le 14 novembre 2023, la cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'appel dans la mesure de sa recevabilité, déclaré sans objet l'appel joint subsidiaire et confirmé les points 1 à 7 du premier jugement.

C.

Agissant le 3 janvier 2024 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A (ci-après: le recourant) conclut principalement à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que soit constaté le tracé de la limite de propriété à l'intérieur du bâtiment situé sur les parcelles nos 10915 et 10916 par référence au plan établi par l'expert géomètre R SA, ce tant au rez qu'au premier étage (I); que soit constaté, sur la base dudit plan, la surface et la limite exactes de son droit exclusif sur sa partie, pour tous les étages (II); qu'ordres soient en conséquence donnés aux consorts B (ci-après: les intimés), sous la menace de l'amende de l'art. 292 CP, de déplacer à leurs frais toutes séparations sur les parcelles 10915 et 10916 de telle manière qu'elles soient précisément mitoyennes selon les plans de R SA (III) et de collaborer, avec prise en charge de la moitié des frais, à l'érection d'une séparation exactement mitoyenne au premier étage du bâtiment (IV); qu'en cas de refus d'obtempérer des intimés dans les 90 jours dès jugement définitif et exécutoire, il soit autorisé à effectuer les travaux pour déplacer et créer les séparations requises au ch. III, aux frais des intimés, et au ch. IV, en partage de frais, un accès lui étant garanti pour les réaliser, au besoin avec le concours de la force publique (V); que les conclusions des intimés soient rejetées (VI). Subsidiairement, le recourant demande que les intimés soient reconnus débiteurs solidaires de la somme de 81'400 fr. Plus subsidiairement encore, le recourant sollicite l'annulation de l'arrêt cantonal et le renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées (art. 72 al. 1, art. 75 al. 1 et 2, art. 76 al. 1 let. a et b, art. 100 et 46 al. 1 let. c LTF), étant précisé que la cour cantonale estime la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).

L'on relèvera d'emblée l'irrecevabilité de la conclusion subsidiaire du recourant consistant à réclamer une indemnité de 81'400 fr., celle-ci n'ayant jamais été formulée devant l'instance d'appel (art. 99 al. 2 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu

égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 148 V 366** consid. 3.1; **142 III 364** consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 148 V 366** consid. 3.3; **147 I 73** consid. 2.1; **146 III 303** consid. 2).

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

Dans un premier grief, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir retenu que, lors du partage de la succession de son grand-père F, les héritiers avaient voulu attribuer l'intégralité de l'étage des combles à J; il se prévaut du caractère contradictoire et arbitraire de cette conclusion au regard de l'acte de partage - muet à cet égard - et de l'inscription au registre foncier.

3.1. La cour cantonale a considéré que cette volonté ressortait des actes du dossier. Sans qu'elle le précise explicitement, l'on comprend qu'elle fait ainsi référence aux déclarations faites sous serment par les cohéritiers de J et I, tous parties à l'acte de partage passé en 1982 (*supra* let. B.c), lesquelles attestent unanimement de cette volonté.

3.2. Contrairement à ce que tente de soutenir le recourant en se référant à l'art. 9 CC, le raisonnement cantonal n'induit aucun effet réel: en relevant la volonté commune des parties à l'acte de partage, il ne s'agissait pas de constater le caractère erroné de l'inscription figurant au registre foncier, et ainsi, l'étendue du droit de propriété de chacune des parties. La détermination de la volonté réelle et commune des cohéritiers (sur cette notion, qui relève des constatations de fait [art. 105 al. 1 LTF]: **ATF 144 III 93** consid. 5.2.2) lors de l'acte de partage se révèle en revanche décisive pour apprécier les conditions permettant de prétendre à l'octroi de la servitude d'empiétement. Il y sera revenu ultérieurement (*infra* consid. 6.1.1).

4.

4.1. L'empiétement d'une construction sur le fonds d'autrui consiste en une mise à contribution illicite dudit fonds (arrêt 5C.51/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.2, in RNR 2009 p. 162; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5e éd. 2020, n. 2300); il suppose une construction érigée en partie dans les limites horizontales ou verticales de celui-ci et en partie sur la parcelle du constructeur (MARCHAND, in Commentaire romand CC II, 2016, n° 2 ad art. 674 CC), un lien technique et fonctionnel devant exister entre ces différents éléments de construction (**ATF 127 III 10** consid. 2c/cc; arrêt 5A_641/2016 du 14 mars 2017 consid. 2.3.2).

4.2. En principe, le propriétaire lésé peut exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui constitue l'empiétement en exerçant l'action dite négatoire de l'art. 641 al. 2 CC (arrêts 5A_891/2017 du 12 avril 2018 consid. 2; 5C.51/2007 précité consid. 4.2). L'art. 674 al. 3 CC limite toutefois cette prérogative, en permettant à certaines conditions au constructeur d'obtenir du juge l'attribution d'une servitude d'empiétement contre paiement d'une indemnité équitable. Les conditions d'octroi d'une servitude d'empiétement ressortent de l'art. 674 al. 3 CC; elles sont cumulatives (arrêts 5A_663/2020, 5A_664/2020 du 2 février 2021 consid. 4.1 et la référence). Ainsi, lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiétement, ne s'y est pas opposé en temps utile (1ère condition), l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi (2ème condition) et si les circonstances le permettent (3ème condition), que l'empiétement lui soit attribué à titre de droit réel contre paiement d'une indemnité équitable - celle-ci n'étant cependant pas une condition de l'existence du droit attribué par le tribunal (arrêt 5A_942/2019 du 22 septembre 2020 consid. 3.3.1 et les références).

Agit en temps utile le propriétaire lésé qui communique son opposition dès qu'il est en mesure de le faire et que la violation des règles du droit de voisinage est objectivement reconnaissable (ATF 95 II 7 consid. 4b; arrêt 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 5.1 et les références), la bonne foi de l'auteur des constructions étant présumée, conformément à l'art. 3 al. 1 CC. Pour décider si l'attribution est justifiée par les circonstances, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation, lequel repose sur une pesée des intérêts en présence. Celle-ci doit tenir compte de la facilité ou de la difficulté de supprimer l'empiétement, de sa durée, de l'intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiétement et de l'utilisation faite de la construction (ATF 78 II 131 consid. 6; arrêt 5A_332/2007 précité consid. 6.1 et les références).

4.3. Sont susceptibles de constituer un empiétement toutes les formes de construction au sens de l'art. 667 al. 2 CC, à savoir tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol (MEIER-HAYOZ, *Berner Kommentar*, 3e éd. 1964, n° 30 ad art. 667 CC; STEINAUER, *op. cit.*, n. 2255; REY/STREBEL, in *Basler Kommentar*, 7e éd. 2023, n° 11 ad art. 667 CC). Sont ainsi visés les bâtiments, les constructions analogues et leurs parties intégrantes (par ex. escaliers, encorbellements, avant-toits, murs de refend, caves), mais aussi les ouvrages construits en surface ou sous terre comme les fontaines, les écluses, les digues, les fosses murées, les conduites, les réservoirs à combustibles et les autres ouvrages de ce genre (ATF 98 II 191 consid. 2; MEIER-HAYOZ, *op. cit.*, n° 6 et 8 ad art. 674 CC; STEINAUER, *op. cit.*, n. 2299; MARCHAND, *op. cit.*, n° 4 ad art. 674 CC).

L'empiétement peut parfaitement concerner les locaux d'une construction qui débordent sur un fonds voisin (ATF 105 Ib 187 consid. 5a; 78 II 134 consid. 3; cf. STEINAUER, *op. cit.*, n. 2301), voire même une pièce intégralement construite au-delà de la limite d'un bien-fonds. Dans cette dernière hypothèse, l'octroi d'une servitude d'empiétement au sens de l'art. 674 al. 3 CC (*supra* consid. 4.2) ne doit cependant pas permettre de contourner l'art. 675 al. 2 CC pour réaliser une division horizontale de la propriété, hors de la constitution d'une propriété par étages et de sa réglementation (ATF 105 Ib 187 consid. 5a; MARCHAND, *op. cit.*, n° 3 ad art. 674 CC; cf. également ATF 99 Ib 140 consid. 1). Une telle servitude n'est alors possible qu'aux conditions suivantes: le local concerné doit se trouver dans un bâtiment relié au bâtiment principal situé sur le fonds dominant par un mur séparatif ou deux murs extérieurs contigus; il est directement accessible depuis le bâtiment principal par une ouverture pratiquée dans le mur ou dans les murs et il forme une unité fonctionnelle avec le bâtiment principal (par exemple: comme pièce, cuisine ou cave fonctionnellement intégrée à un logement sur le fonds dominant; ATF 127 III 10 consid. 2c/cc).

5.

Le recourant soutient d'abord que la situation d'espèce ne serait pas constitutive d'un empiétement.

5.1. Il affirme pour l'essentiel que l'étage des combles existait déjà sous la même forme dès l'origine, avec un accès séparé, et que les rénovations effectuées par J ne constituaient pas une construction

nouvelle ni ne créaient une nouvelle emprise ou un nouveau volume justifiant la constitution d'une servitude. En réalité, la situation s'apparentait à une simple occupation de l'étage existant avec quelques travaux d'aménagement, ce qui n'était pas assimilable à l'érection d'un ouvrage susceptible de former un empiétement.

5.2. Cette argumentation doit être écartée. Ainsi que l'a justement considéré la cour cantonale, il est d'abord évident que les transformations effectuées par J entre 1997 et 1998 (concrètement, selon l'expert P: dédoublement du plancher du galetas, isolation et lambrissage des façades; montage de cloisons intérieures; pose de parquet) constituent des ouvrages entrant dans la sphère d'application de l'art. 674 al. 3 CC, cette disposition visant toutes les formes de constructions au sens de l'art. 667 al. 2 CC (*supra* consid. 4.3). C'est également à juste titre que l'autorité cantonale a retenu que l'aménagement litigieux empiétait sur la parcelle appartenant au recourant, la jurisprudence citée précédemment (**ATF 78 II 131**; **105 Ib 187**; **127 III 10**) se rapportant précisément à des pièces/locaux se trouvant en partie, voire intégralement, sur deux parcelles contiguës, détenues par deux propriétaires distincts, et assimilant ces situations à des empiétements. Au surplus, le recourant ne prétend pas que ne seraient pas réalisées ici les conditions posées par la jurisprudence (cf. **ATF 127 III 10**; *supra* consid. 4.3) dans l'hypothèse particulière d'un local entièrement construit au-delà des limites de la parcelle du fonds dominant (ce qui est le cas de la chambre 1, selon le plan de situation figurant au dossier; les deux autres chambres étant partiellement situées sur le bien-fonds du recourant).

6.

Le recourant s'en prend ensuite aux conditions posées par l'art. 674 al. 3 CC, estimant que celles-ci ne seraient pas réalisées en l'espèce. Il estime également que la constitution d'une telle servitude violerait l'art. 675 CC.

6.1.

6.1.1. Tout en relevant que la bonne foi de J devait être présumée (art. 3 al. 1 CC) et que sa mauvaise foi n'avait pas été établie, les juges cantonaux ont précisé qu'en entreprenant les aménagements litigieux, cette dernière pouvait légitimement considérer que son frère consentait à l'empiétement, l'autorité cantonale se référant à cet égard à la prémisse selon laquelle les héritiers entendaient attribuer la surface du galetas à l'intéressée (*supra* consid. 3). Sa bonne foi était ainsi acquise (première condition).

L'argumentation qu'oppose le recourant à cette conclusion est vaine. Prétendre que J bénéficiait en réalité d'un usage à bien plaie que son frère lui aurait conféré, voire d'une forme de droit d'habitation octroyé à titre précaire n'est en effet étayé par aucun élément de preuve et ne résulte que de la seule affirmation du recourant. Elle est en conséquence insuffisante à écarter le postulat retenu par l'autorité cantonale et ainsi la bonne foi de la précitée dans la mise en oeuvre des aménagements aujourd'hui contestés, fondé sur les déclarations sous serment des cohéritiers à l'acte de partage passé suite au décès de F (consid. 2.2 et 3 *supra*).

6.1.2. Dans cette mesure, le recourant ne peut s'appuyer sur son raisonnement pour en déduire qu'en exprimant son désaccord en 2012, son père se serait ainsi opposé en temps utile aux travaux entrepris par sa tante. Avec les juges cantonaux et en référence à la volonté des héritiers de F telle qu'arrêtée sans contestation efficace par la cour cantonale, il faut au contraire admettre qu'en patientant près de quinze ans après la fin des travaux de transformation pour manifester son opposition, I n'a manifestement pas formé celle-ci en temps utile (deuxième condition; *supra* consid. 4.2).

6.1.3. Au sujet des "circonstances" justifiant la constitution de la servitude litigieuse (troisième condition; *supra* consid. 4.2), les arguments avancés par le recourant ne permettent pas de retenir un excès d'appréciation de la part de la cour cantonale. Le fait que les travaux réalisés par feu sa tante

seraient prétendument amortis depuis longtemps et les limitations d'usage que la servitude engendrerait à son endroit - dont il omet de préciser qu'elles sont indirectement prises en compte par l'octroi d'une indemnité équitable - n'apparaissent en effet pas décisifs au regard des éléments retenus par la cour cantonale, à savoir la possibilité de faire coïncider la situation juridique avec ce que les participants au partage avaient voulu en leur temps - volonté contestée sans succès par le recourant - , l'utilisation des combles pendant près de trente ans sans opposition du propriétaire lésé et leur aménagement aux frais de J. L'on ne saisit pas au surplus en quoi l'attribution d'une servitude créerait un régime incertain pour le recourant.

6.2. Au sujet de la violation de l'art. 675 al. 2 CC, le recourant soutient que les constructions litigieuses ne seraient pas indépendantes structurellement. La constitution d'un droit de superficie poserait par ailleurs d'innombrables questions en l'absence de réglementation d'étage.

Ainsi que l'a conclu l'autorité cantonale, il n'apparaît pas que les aménagements effectués par J viseraient à contourner la réglementation sur la propriété par étages; le recourant ne le démontre d'ailleurs aucunement. Les deux parts de chalet sont distinctes, sans disposer de parties communes et le fait que la servitude concernée porte sur un étage supérieur plutôt que sur une cave ou un rez-de-chaussée n'apparaît pas décisif en rapport avec l'indépendance structurelle de l'objet, dont il n'est pas contesté qu'il n'est au demeurant accessible que depuis le bien-fonds situé sur la parcelle des intimés.

6.3. Toujours sous l'angle de la violation de l'art. 675 al. 2 CC, le recourant estime le jugement cantonal inexécutable en tant qu'il ne préciserait pas l'assiette verticale de la servitude. En admettant que l'objet de la servitude d'empiètement consisterait en un volume, l'autorité cantonale tendait en réalité à constituer un droit d'habitation, ce que la loi ne permettait pas.

Cette argumentation est difficilement compréhensible en lien avec la disposition légale invoquée, tout comme avec l'assimilation de la situation d'espèce à l'attribution d'un droit d'habitation en faveur des intimés. L'on se limitera ainsi à approuver la motivation cantonale selon laquelle le plan de situation annexé au jugement permet de parfaitement appréhender l'empiètement, en ce sens que celui-ci vise le volume des combles, à l'exclusion du sous-sol ou du rez-de-chaussée, sans que les murs extérieurs et la toiture soient de surcroît concernés. L'assiette de la servitude apparaît ainsi suffisamment précise pour qu'il soit procédé à l'inscription au registre foncier.

7.

Le recourant reproche au tribunal cantonal d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions tendant à récupérer l'usage exclusif des surfaces litigieuses et à l'érection d'une séparation mitoyenne au premier étage du chalet.

7.1. Cette critique n'est pas claire.

En réalité, les juges cantonaux ont déclaré irrecevable, en raison de son défaut de motivation, la prétention du recourant tendant à ce que sa partie adverse soit condamnée à déplacer à ses frais les séparations au rez-de-chaussée du chalet. Au sujet des conclusions du recourant tendant à "récupérer l'usage" des combles et à l'érection d'une séparation mitoyenne dans le galetas, les juges cantonaux ont en revanche confirmé leur rejet dès lors qu'il était admis que les conditions de l'art. 674 al. 3 CC étaient réalisées.

7.2. L'on ignore sur quoi porte la critique du recourant, dès lors que le grief soulevé en titre (récupération de l'usage des combles; séparation mitoyenne au premier étage) ne correspond aucunement à la motivation cantonale qu'il reprend textuellement (séparation au rez-de-chaussée).

7.2.1. À supposer qu'il s'en prenne à celle-ci, l'on relèvera que l'on cherche en vain, dans ses écritures devant la seconde instance cantonale, une critique démontrant le défaut de caractère irrecevable des conclusions susmentionnées, en sorte que la conclusion des magistrats cantonaux n'apparaît pas critiquable au regard de l'art. 311 al. 1 CPC.

7.2.2. À supposer que le recourant s'en prenne en réalité au rejet de ses conclusions tendant à récupérer l'usage des combles et à l'érection d'une séparation mitoyenne à cet étage, le raisonnement de la cour cantonale apparaît évident, vu la concession justifiée d'une servitude d'empiètement.

8.

8.1. Le recourant soutient encore que la servitude d'empiètement ne pourrait être inscrite au profit des intimés dès lors que la parcelle lui avait été transmise sans réserve et qu'il n'avait pas été allégué qu'il serait de mauvaise foi dans cette acquisition. Il avait ainsi acquis la parcelle no 1 sans restriction, avec toutes les constructions qui y avaient été érigées. Il poursuit en affirmant que les intimés auraient tardé à agir et que leur "droit (personnel) à une inscription" serait périmé.

Cette critique n'a pas été soulevée devant l'instance cantonale. Vu le principe de l'épuisement des griefs (**ATF 146 III 203** consid. 3.3.4; **145 III 42** consid. 2.2.2; **143 III 290** consid. 1.1 et les références), elle se révèle irrecevable.

8.2. La même conclusion s'impose quant au montant de l'indemnité octroyé par les juges cantonaux, ce grief subsidiaire n'ayant aucunement été invoqué devant l'autorité d'appel (cf. également *supra* 1).

9.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais sont à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer; aucune indemnité de dépens ne leur est ainsi octroyée.

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 4'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

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

Lausanne, le 7 août 2024

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : de Poret Bortolaso