

C3 13 154

DÉCISION DU 26 MARS 2014

**Tribunal cantonal du Valais
Chambre civile**

Jérôme Emonet, juge unique ; Elisabeth Jean, greffière

en la cause

X _____, recourant, représenté par Maître A _____

contre

Y _____, intimée, représentée par Maître B _____

(prescription acquisitive extraordinaire d'une servitude de passage)

Procédure

A.

Par écriture du 7 décembre 2010, Y_____ a introduit auprès du Tribunal du district de C_____ une action en inscription d'une servitude de passage à pieds à l'encontre de X_____, en concluant comme suit :

- La requête est admise.
- Il est ordonné au Registre foncier de C_____ d'inscrire une servitude de passage à pieds en faveur de la parcelle N° xxx1 de D_____ (fonds dominant) sur la parcelle N° xxx2 de D_____ (fonds servant)
- Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Monsieur X_____ ou renvoyé en fin de cause
- Une équitable indemnité est allouée à Madame Y_____ pour ses dépens

A l'appui de son action, elle invoquait aussi bien la prescription acquisitive de la servitude de passage à pieds au sens de l'art. 731 CC - le chemin litigieux ayant servi d'accès à son habitation depuis plus de trente ans - que le droit de passage nécessaire au sens de l'art. 694 CC - le passage le plus commode et le moins dommageable pour rejoindre la voie publique consistant à emprunter le chemin litigieux -.

Le même jour, dame Y_____ déposait une requête de mesures provisionnelles tendant à la libération par X_____ du passage permettant l'accès à son habitation sise sur la parcelle n° xxx1 (C2 10 383), ce qu'elle a obtenu par décision rendue le 21 janvier 2011 par la juge IV du district de C_____ (ci-après : la juge de district) et confirmée sur recours de X_____ par le Tribunal cantonal le 8 juin 2011 (TCV C3 11 12).

Au terme de sa réponse du 7 février 2011, ce dernier a conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens.

Dans leurs mémoire-réplique du 4 juillet 2011 et mémoire-duplica du 12 septembre 2011, complété par écriture du 7 octobre 2011, les parties ont maintenu leurs conclusions respectives.

C. Les débats préliminaires ont été aménagés le 7 octobre 2011. L'instruction de la cause a comporté l'édition des dossiers communaux de construction et de mensuration officielle, l'audition d'un témoin, l'interrogatoire des parties, l'inspection des lieux ainsi que l'aménagement d'une expertise confiée à E_____, géomètre breveté. Celui-ci a déposé son rapport le 15 novembre 2012 ainsi qu'un rapport complémentaire le 30 avril 2013.

L'instruction close le 28 mai 2013, les parties ont été convoquées au débat final qui s'est tenu le 28 juin 2013. A cette occasion, elles ont une nouvelle fois confirmé les conclusions prises précédemment.

B.

Par jugement du 8 juillet 2013, le juge IV du district de C_____ (ci-après : le juge de district) a prononcé le dispositif suivant :

1. Il est constaté qu'une servitude de passage à pied grève la parcelle no xxx2, plan no xxx, au lieu-dit F_____, sur commune de D_____, propriété de X_____ en faveur de la parcelle no xxx1, propriété de Y_____.
2. Sur présentation du présent jugement muni d'une attestation d'entrée en force, la propriétaire de la parcelle no xxx1 est autorisée à requérir à ses frais l'inscription de dite servitude.
3. X_____ est condamné à laisser le propriétaire du fonds no xxx1 et ses ayants-droit passer à pied sur sa parcelle no xxx2.
4. Les frais, par 6050 fr., sont mis à charge de X_____.
5. X_____ versera à Y_____ 3300 fr. à titre de remboursement d'avances ainsi qu'une indemnité de 3600 fr. à titre de dépens.

En substance, le juge de district a retenu que l'acquisition d'une servitude par prescription extraordinaire au sens des art. 731 al. 3 et 662 CC restait possible en Valais, le registre foncier cantonal provisoire ne produisant pas tous les effets du registre foncier fédéral, notamment l'aspect négatif de la foi publique. Ce magistrat a, pour le surplus, considéré que les conditions objectives de la prescription extraordinaire étaient réunies dans le cas d'espèce, dame Y_____ ayant établi que ses prédécesseurs avaient usé de façon ininterrompue et paisible pendant au moins trente ans d'un passage à pied sur la parcelle de X_____. Elle a donc fait droit aux conclusions de la demanderesse, avec suite de frais à la charge du défendeur.

C.

X_____ a formé un recours contre cette décision le 12 septembre 2013, en concluant à son admission et à l'annulation du jugement querellé, avec suite de frais à la charge de dame Y_____.

Le 19 septembre 2013, le juge de district a versé en cause ses dossiers.

L'effet suspensif requis dans l'écriture de recours a été rejeté par décision présidentielle du 24 septembre 2013.

Dame Y_____ a renoncé à se déterminer alors que le juge de district s'est référé à la décision rendue le 8 juillet 2013.

Faits

A. En 1979, G_____ a acquis de ses parents la parcelle n° xxx3, plan n° xxx, nom local "F_____", sise sur commune de D_____, sur laquelle étaient

érigées deux habitations accolées, dont la maison familiale dans laquelle elle a vécu dès sa naissance, en 1955. Cet immeuble était au bénéfice d'une servitude de passage à véhicules grevant le fonds voisin, parcelle n° xxx2, propriété de X_____.

Par acte de division de parcelle du 22 décembre 2008, dame G_____ a séparé son immeuble en deux parties portant les n°s xxx3 et xxx1. Ce dernier numéro correspond à la parcelle sur laquelle est construite la maison familiale précitée, occupée par la mère de la propriétaire jusqu'en 2004. Quant à la servitude de passage à véhicules mentionnée ci-dessus, elle n'a été reportée que sur la parcelle n° xxx3, nouvel état.

Par acte de vente du même jour, dame G_____ a vendu à Y_____ la parcelle n° xxx1, en attestant ce qui suit s'agissant de l'accès à la maison d'habitation :

La venderesse atteste et certifie que l'accès à l'entrée existante de l'habitation de la nouvelle parcelle n° xxx1 s'est toujours effectué, à sa connaissance, sur la parcelle n° xxx2 et ce depuis la construction de l'habitation, soit depuis une centaine d'années.

Aucune servitude de passage n'est toutefois inscrite au registre foncier.

B. La parcelle acquise par dame Y_____ le 22 décembre 2008 est attenante, sur sa partie ouest, à la parcelle n° xxx2, propriété de X_____. Ces deux immeubles font partie du lot n° xxx de la mensuration officielle de la commune de D_____, dont les éléments ont été mis à l'enquête publique du 25 juin au 1^{er} août 2001. Ils sont séparés par un chemin construit sur la parcelle n° xxx2, chemin qui dessert, notamment, l'entrée de l'habitation érigée sur la parcelle propriété de dame Y_____. En leur limite sud-ouest, ces parcelles sont bordées par la route communale qui dessert le village de F_____.

En prévision d'une éventuelle revendication d'un droit de passage, X_____ a, par lettre du 20 novembre 2008, rendu attentif dame Y_____, future acquéreuse de la parcelle n° xxx1, de ce qu'il n'y avait aucune servitude de passage inscrite et qu'il ne tolérerait aucun accès sur son immeuble. Pour parer à cette opposition annoncée, dame G_____ s'est engagée, dans l'acte de vente du 22 décembre 2008, à assumer tous les frais nécessaires au maintien du droit de passage. Un montant de 10 000 fr. a ainsi été conservé en consignation auprès du notaire stipulateur en garantie de cet engagement.

C. Après obtention, le 22 mai 2009, de l'autorisation communale d'agrandir le bâtiment érigé sur sa parcelle, dame Y_____ a entrepris les travaux de rénovation. Ces derniers ont notamment consisté en la modification de l'entrée principale, qui a été déplacée en direction du sud-ouest, et en l'aménagement d'un escalier d'accès, qui a, par la suite, été remplacé par une rampe qui longe la façade pour éviter l'empiètement sur la parcelle de X_____. Un litige est né entre les parties à la suite de l'exécution de ces travaux, X_____ estimant que les modifications apportées l'avaient été sans autorisation. Il en demande la démolition.

D. En réponse à une lettre qui le mettait en garde au sujet du danger que représentait le passage situé entre les deux immeubles durant l'hiver et à son éventuelle responsabilité en cas d'accident, X_____ a fait interdiction à dame Y_____ et à sa famille de l'emprunter par lettre du 30 décembre 2009. Le 11 mai suivant, il faisait ériger une barrière en bois en limite des deux propriétés, empêchant ainsi tout accès à l'habitation de dame Y_____. Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 26 mai 2010, cette dernière a saisi le juge de commune de D_____ d'une demande d'enlèvement immédiat de cette barrière. Le 2 juin suivant, ce dernier rejetait, à titre provisionnel, la requête de dame Y_____. Dans sa détermination du 15 juin 2010, X_____ relevait que le passage existant l'était à bien plaisir, que l'immeuble de dame Y_____ avait un accès sur la route principale et que l'entrée originale de son habitation se faisait depuis là. Par la suite, le juge de commune s'est dessaisi du dossier en faveur du juge de district, qui a ordonné la libération du passage à titre de mesure provisionnelle, décision confirmée sur recours de X_____.

Auparavant, le mari de dame Y_____ s'était fait justice lui-même en ôtant la barrière et en la déplaçant, comportement qui lui a valu d'être condamné, par ordonnance du 11 février 2011, à une peine pécuniaire de dix jours-amende pour dommages à la propriété et violation de domicile. Une opposition a été formée contre cette condamnation, dont on ne connaît pas le sort.

E. Lorsqu'elle a été entendue en 2012, dame G_____ a précisé que l'habitation érigée sur la parcelle n° xxx1 avait plus de 100 ans et que, depuis sa construction, l'accès à cette maison s'était toujours fait par le chemin litigieux. En particulier, X_____ n'avait jamais fait interdiction de l'emprunter. Elle n'avait donc aucune raison d'accorder à dame Y_____ un droit de passage sur sa parcelle n° xxx3 nouvel état lors de la vente de son bien. Elle a encore indiqué qu'il n'était pas possible d'accéder à cette maison par la route communale, qu'il n'y avait à cet endroit-là qu'une cave, laquelle n'avait jamais été reliée à l'appartement du dessus, à sa connaissance. Enfin, elle a déclaré que la maison était restée inhabitée de 2004 à 2008, date de son achat par dame Y_____. Cette dernière a confirmé qu'il n'y avait pas d'autre possibilité d'accéder à la maison que le passage litigieux et que seule une cave donnait sur la route communale, laquelle ne comportait pas de liaison avec la partie logement du bâtiment.

X_____ lui-même a admis, lors de son interrogatoire, que l'accès litigieux était bien celui que dame G_____ utilisait pour arriver à sa maison, même s'il a précisé que ce n'était qu'à bien plaisir. Il a également reconnu qu'il n'y avait pas, actuellement, d'autre accès à la maison de dame Y_____ que celui-là. Selon lui, toutefois, sa voisine devait pouvoir créer une entrée depuis la route principale, comme cela semblait être le cas auparavant, à une époque qu'il reconnaît ne pas avoir connue. Invoquant les dires de son oncle, il prétend qu'il y avait une porte intérieure qui permettait de passer de la cave au premier étage de la maison. Lui-même aurait constaté l'existence d'un escalier en colimaçon dont le sommet se trouvait noyé dans la dalle, accès qui aurait été supprimé pour gagner de la place. Il soutient également qu'il lui serait possible d'arriver à sa maison en passant par l'accès dont bénéficie la parcelle n° xxx3 propriété

de dame G_____, tout en reconnaissant que, dès lors que la maison de dame Y_____ est située en bordure de route, il n'y a pas « de raison de faire tout le tour du quartier pour y accéder ».

Dans son rapport du 15 novembre 2012, l'expert E_____ a relevé que, selon les recherches effectuées au cadastre, le bâtiment existait déjà en 1912, en sorte que l'on pouvait admettre qu'il avait été érigé dans les années 1890, comme allégué en procédure. Il a précisé que le passage litigieux existait déjà sur les plans consultés à cette occasion. Selon ses constatations, le bâtiment d'origine utilisait le rez-de-chaussée, au niveau de la route communale, comme caves et la partie habitée avait un accès sur la façade nord-ouest, état de chose qui n'avait pas été modifié par les transformations effectuées par dame Y_____. Selon lui, l'accès le plus naturel pour atteindre l'habitation sise sur la parcelle n° xxx1 propriété de cette dernière était le passage litigieux, celui préconisé par X_____ exigeant un déplacement de 80 mètres au lieu des 10 mètres nécessaires actuellement pour y parvenir. Enfin, il a indiqué que la mensuration officielle de la commune de D_____, dont celui du lot n° xxx auquel appartiennent les parcelles n° xxx2 et n° xxx1, n'était pas encore introduite au registre foncier de C_____.

Considérant en droit

2.

2.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Dans les affaires patrimoniales, l'appel n'est recevable que si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions atteint 10 000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, au vu des dernières conclusions formulées par la demanderesse en première instance - intégralement contestées par son adverse partie - la valeur litigieuse est inférieure à 10 000 francs. Seule la voie du recours est donc ouverte pour contester le jugement querellé.

2.2 Remis à l'office postal de C_____ le 12 septembre 2013, le recours a été formé le premier jour ouvrable suivant l'échéance du délai légal de 30 jours (art. 142 al. 3, 243 al. 1 et 321 al. 1 CPC), courant dès la réception par le recourant - le 12 juillet 2013 au plus tôt - du jugement attaqué. Il est donc en principe recevable.

2.3 La présente décision peut ressortir à un juge unique (art. 20 al. 3 LOJ ; art. 5 al. 2 let. c LACPC ; art. 243 al. 1 CPC).

3.

3.1 L'autorité de recours examine avec un plein pouvoir de cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - par le juge de première instance (FREIBURGHaus/AFHELDT, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 3 sv. ad art. 320 CPC). Son examen se limite

toutefois aux seuls moyens invoqués (HOHL, Procédure civile, t. II, 2^e éd., 2010, n. 2514 et 3024). A cet égard, il incombe au recourant, à peine d'irrecevabilité, de discuter les motifs de la décision entreprise et d'indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 ; 133 IV 286 consid. 1.4 ; HOHL, op. cit., n. 2514 et 3024).

3.2 L'autorité de recours ne censure en revanche la constatation des faits que si ceux-ci ont été établis de manière arbitraire (art. 9 Cst. féd. ; FREIBURGH/AUFHELDT, op. cit., n. 5 ad art. 320 CPC). Cette notion correspond à celle de l'art. 97 al. 1 LTF, de sorte que l'on peut se référer à la jurisprudence rendue en application de cette disposition (HOHL, op. cit., n. 2509).

La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, en contradiction avec le dossier, ou contraire au sens de la justice et de l'équité ou lorsque l'autorité ne tient pas compte, sans raison sérieuse, d'un élément propre à modifier la décision, se trompe sur le sens et la portée de celui-ci ou, se fondant sur les éléments recueillis, en tire des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 ; 134 V 53 consid. 4.3 ; 129 I 8 consid. 2.1 ; 127 I 54 consid. 2b et les réf.).

En outre, le recourant qui se plaint d'arbitraire n'est pas admis à contester la décision attaquée comme il le ferait dans une procédure d'appel où l'autorité supérieure jouit d'une libre cognition. Il ne saurait dès lors se contenter d'opposer son opinion à celle de la juridiction précédente, mais il doit démontrer, par une argumentation claire et précise, que cette décision se fonde sur une constatation des faits ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables, les critiques de nature appellatoire étant irrecevables (ATF 133 III 585 consid. 4.1 ; 132 III 209 consid. 2.1 ; 131 I 57 consid. 2 ; 129 I 8 consid. 2.1 ; 128 III 50 consid. 1c ; 125 I 492 consid. 1b). Il lui appartient d'expliquer précisément, pour chaque constatation de fait incriminée, comment les preuves administrées auraient dû, selon lui, être correctement appréciées et en quoi leur appréciation par l'autorité cantonale est insoutenable (ATF 129 I 113 consid. 2.1 ; 128 I 295 consid. 7a ; 125 I 492 consid. 1b). Il doit, de surcroît, démontrer que la violation qu'il invoque est susceptible d'avoir une influence sur le sort de la cause. Il doit rendre vraisemblable que la décision aurait été différente si les faits avaient été établis de manière conforme au droit (ATF 134 V 53 consid. 3.4).

4. Dans un premier grief, le recourant conteste qu'il soit encore possible, en Valais, d'acquérir des servitudes par prescription extraordinaire en application des art. 731 et 662 CC. Selon lui, en effet, la jurisprudence cantonale bien établie qui va dans ce sens et sur laquelle s'est fondé le premier juge pour accorder un droit de passage à l'intimée serait aujourd'hui dépassée, car elle irait à l'encontre de la sécurité du droit et serait contraire à l'avis du Tribunal fédéral et de la doctrine dominante.

4.1 Selon l'article 731 al. 3 CC, les règles sur la prescription acquisitive de la propriété foncière (art. 662 et 663 CC) sont applicables par analogie aux servitudes foncières (STEINAUER, Les droits réels, T. II, 4e éd., 2012, n. 2239 et 2242 ; PETITPIERRE, Commentaire bâlois, 4e éd., 2012, n. 32 ad art. 731 CC). En vertu de l'article 662 al. 1

CC, une servitude ne peut donc être acquise par usucapion extraordinaire que s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.

4.1.1 Toute la question est de savoir ce qu'il faut entendre par la notion d'immatriculation contenue dans cette disposition en relation avec l'existence des servitudes (TERCIER, Note sur l'acquisition des servitudes de l'ancien droit par prescription extraordinaire, in JT 1980 p. 561). La réponse ne prête évidemment pas à discussion dans les communes où le registre foncier fédéral est introduit. La question se pose, en revanche, là où il n'existe qu'un registre foncier transitoire, comme dans la commune qui nous occupe dans la présente espèce. Selon la doctrine dominante, suivie sur le principe par le Tribunal fédéral (ATF 122 III 150 consid. 2c ; 114 II 318 consid. 2a et 2b), la réponse dépend des effets qu'il faut attacher au registre foncier transitoire. Si les institutions de publicité foncière mises en place par les cantons en attendant l'introduction du registre foncier fédéral sont suffisamment sûres, précises et complètes pour être jugées équivalentes au registre foncier fédéral, elles produisent tous les effets de ce dernier, indépendamment de toute procédure d'épuration des rapports constitués sous l'ancien droit (STEINAUER, Les droits réels, T. I, 5e éd., 2012, n. 551 et ss ; REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, T. 1, 3e éd., 2007, n. 1619 et les références). Ces effets ont trait non seulement à la constitution, à la modification et à la radiation des droits réels, mais également à la foi publique du registre foncier (art. 973 al. 1 CC), lequel implique que celui qui acquiert un droit réel peut se fier au registre foncier aussi bien quant à l'existence des droits inscrits (aspect positif de la foi publique) que quant à l'inexistence de ceux qui ne le sont pas (aspect négatif de la foi publique) (STEINAUER, op. cit., T. I, n. 551a et n. 939 et ss ; SCHMID, Commentaire bâlois, 4e éd., 2011, n. 13 et n. 24 ad art. 973 CC). Si le registre cantonal provisoire ne peut être assimilé au registre foncier fédéral, il ne produit pas l'effet de la foi publique, en particulier dans son aspect négatif, en sorte que l'immeuble ne peut pas être considéré comme immatriculé au registre foncier au sens de l'article 662 CC (LAIM, Commentaire bâlois, 4e éd., 2011, n. 3 ad art. 662 CC).

Il suit de ce qui précède que, pour déterminer si une servitude peut être acquise par prescription extraordinaire en application de l'article 662 al. 1 CC, il convient d'examiner l'organisation du registre cantonal provisoire en question pour savoir si on peut lui attacher ou non l'effet négatif découlant de la foi publique du registre foncier fédéral. Ce n'est que si l'enregistrement fiable des servitudes ne peut être garanti en raison d'une tenue incomplète et peu claire des registres que l'effet négatif doit être dénié, et ce n'est que dans cette hypothèse que la prescription acquisitive extraordinaire au sens de la disposition précitée est possible (REY, op. cit., n. 1619 ; LAIM, op. cit., n. 3 ad art. 662 CC).

4.1.2. STEINAUER doute cependant que cela soit encore admissible au regard de la motivation retenue dans l'arrêt Thalmann du 9 juin 1988 (ATF 114 II 318). Tout en reconnaissant que le Tribunal fédéral semble admettre la possibilité d'acquérir une servitude par usucapion extraordinaire dans les cantons où les institutions de publicité ne sont pas jugées équivalentes au registre foncier fédéral, il estime que les explications données dans l'arrêt précité à l'appui de l'exclusion de cette prescription acquisitive extraordinaire dans le canton de Thurgovie signent la fin de toutes les

pratiques cantonales qui l'admettent. Selon lui, en effet, l'exclusion décidée à cette occasion par notre Haute Cour ne tient qu'au fait que, depuis le 1^{er} janvier 1912, on applique dans ce canton le système de constitution des servitudes prévu par le Code civil. Or, en application de l'article 47 T.f, toutes les institutions foncières cantonales sont régies par le droit fédéral même avant l'introduction du registre foncier fédéral. Cet auteur en déduit donc que l'exclusion prononcée par le Tribunal fédéral devrait désormais valoir pour tous les cantons, même pour ceux dont les institutions de publicité foncière ne sont pas jugées équivalentes au registre foncier fédéral (STEINAUER, op. cit., T. II, n. 2242c). Comme il le reconnaît lui-même, sa position doctrinale est toutefois largement minoritaire et sa compréhension de l'arrêt Thalman est contredite par le Tribunal fédéral lui-même qui, dans une décision subséquente, a répété que la question de savoir si un immeuble était considéré comme immatriculé au sens de l'article 662 al. 1 CC dépendait des institutions cantonales qui tiennent lieu de registre foncier provisoire et de l'effet négatif qu'on lui attribuait (cf. les auteurs cités par STEINAUER, op. cit., T. II, en note de pied 46, p. 425 ; cf. également REY, op. cit., n. 1619 ; LAIM, op. cit., n. 3 ad art. 662 CC ; RNRF 1994 80). S'agissant plus particulièrement de la situation dans le canton du Valais, notre Haute Cour, après avoir relevé l'absence d'effet négatif attaché au registre cantonal, a considéré, récemment encore, que l'acquisition par prescription extraordinaire était possible (arrêt 5A_40/2009 consid. 3.1). Il n'y a donc pas lieu de s'écarter de cet avis, repris par la doctrine majoritaire.

4.2 En l'espèce, il est constant que le registre foncier fédéral n'a pas encore été introduit sur la commune de D_____, ce que l'expert judiciaire a d'ailleurs relevé dans son rapport. Le recourant ne peut donc rien tirer du fait que les parcelles litigieuses ont fait l'objet d'une mensuration officielle, dès lors que cette dernière n'a pas encore été introduite au registre foncier de C_____.

En vertu de l'article 209 al. 1 let. a LACCS, la formalité de droit cantonal qui produit les effets attachés au registre foncier fédéral s'agissant de la constitution des servitudes, est sa transcription dans les registres publics des transcriptions tenus par les conservateurs des registres fonciers (cf. art. 48 al. 1 T.F. CC). Ce registre public des transcriptions ne dispose toutefois pas, à la différence de ce qui existe dans les cantons de Thurgovie (ATF 114 II 318) ou des Grisons (RNRF 1994 80), d'un registre des servitudes apte à renseigner sans lacune sur les droits réels limités constitués depuis l'entrée en vigueur du code civil suisse, car le Valais ne connaît pas de registre des servitudes dans le système du registre foncier cantonal provisoire (VOUILLOZ, L'acquisition de servitudes immobilières par prescription extraordinaire - Aspects de la publicité foncière valaisanne, in RVJ 1991 p. 505 ss, spéc. p. 518 et 521). Il n'est donc pas possible de se fier à ce registre, ni quant à l'existence des droits réels inscrits, ni quant à la non-existence de ceux qui ne le seraient pas. La législation cantonale est d'ailleurs on ne peut plus claire à ce sujet, puisqu'elle précise que le système cantonal mis en place jusqu'à l'introduction du registre foncier fédéral ne produit que les effets de ce dernier qui ne sont pas liés à la foi publique (art. 209 al. 3 LACCS en lien avec l'art. 48 al. 3 T.f. CC). Dès lors que l'effet négatif découlant de la foi publique du registre foncier fédéral doit être dénié aux formalités de transcription dans les registres publics valaisans des transcriptions tenus par les conservateurs du registre foncier,

l'acquisition des servitudes par prescription extraordinaire sur des immeubles inscrits au cadastre cantonal ou dans le registre public des transcriptions doit, en application de la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la doctrine majoritaire qui s'est encore prononcée récemment en faveur de cette position, être considérée comme possible dans les communes qui, à l'instar de celle qui nous occupe, n'ont pas encore introduit le registre foncier fédéral. Contrairement à ce que soutient le recourant, la jurisprudence valaisanne bien établie qui va dans ce sens (RVJ 1997 p. 253 consid. 4a; 1995 p. 227 consid. 6a/aa ; cf. ég. RVJ 2003 p. 275 consid. 1b) - encore confirmée récemment par le Tribunal cantonal (décision du 12 mars 2014 dans la cause TCV C1 12 259 destinée à publication sur le site internet) -, n'est pas dépassée. C'est donc à bon droit que le premier juge en a fait application dans la présente espèce.

La première condition pour envisager l'acquisition d'une servitude par prescription extraordinaire, à savoir sa non immatriculation au sens de l'art. 662 al. 1 CC, étant réalisée, reste à examiner si les autres le sont également.

5. Le recourant conteste que tel soit le cas. A cet effet, il se prévaut de la mauvaise foi de l'intimée, qui a acquis la parcelle n° xxx1 en sachant pertinemment qu'aucune servitude de passage n'était inscrite à charge de la parcelle n° xxx2, ainsi que de la possibilité qui lui était offerte, lors de la transformation de sa maison, d'aménager un accès depuis sa parcelle sur la voie municipale. Il soutient, pour le surplus, que la mauvaise foi de l'intimée ainsi que la division du fonds dominant, empêche cette dernière de joindre à sa possession celle de l'ancienne propriétaire, en sorte que le délai de trente ans n'est de toute façon pas donné.

5.1 La prescription extraordinaire n'est possible que si l'usager de la servitude l'a exercée, avec l'intention d'en devenir titulaire, de manière paisible et ininterrompue pendant trente ans (RVJ 1997 p. 253 consid. 4a ; STEINAUER, op. cit., T. II, n. 2242d). La possession est paisible lorsqu'elle n'a pas été acquise de façon violente, clandestine ou équivoque (STEINAUER, op. cit., T. II, n. 1581f) ; elle ne doit par ailleurs pas avoir été autorisée seulement à titre précaire (LAIM, op. cit., n. 8 ad art. 662 CC et les références). Elle est ininterrompue si elle ne cesse pas dans le délai légal, étant précisé qu'une interruption de nature passagère n'est pas prise en considération (STEINAUER, op. cit., T. II, n. 1581f). La bonne foi du possesseur n'est pas nécessaire (STEINAUER, op. cit., T. II, n. 2242d ; LIVER, Commentaire zurichois, n. 94 ad art. 731 CC ; REY, Commentaire bernois, n. 233 ad art. 731 CC ; d'un autre avis, PETITPIERRE, op. cit., n. 31 ad art. 731 CC). S'il y a eu transfert de possession, ou de l'usage en ce qui concerne une servitude, le dernier possesseur peut profiter de la durée de la possession de ses prédécesseurs si la prescription pouvait courir aussi en faveur de ces derniers (jonction des possessions : art. 941 CC ; STEINAUER, op. cit., T. II, n. 1581g et 1582g ; cf. RVJ 1997 p. 253 consid. 4a).

5.2 A raison, le recourant ne conteste pas les constatations du premier juge selon lesquelles un usage ininterrompu et paisible pendant trente ans au moins du passage litigieux par les prédécesseurs de l'intimée a été établi en cause. Avec ce magistrat, il convient de relever que la déclaration de dame G_____ selon laquelle l'accès à la maison, dont la construction remonte à plus de cent ans, s'est toujours fait par le

passage situé sur la parcelle du recourant, est corroborée par les observations de l'expert. Selon ce dernier, en effet, le bâtiment d'origine, érigé selon toute vraisemblance dans les années 1890, avait, comme aujourd'hui, un accès sur la façade nord-ouest pour la partie habitée - le rez-de-chaussée, au niveau de la route communale, n'étant utilisé que comme caves -. Quant au passage litigieux, l'expert a pu constater qu'il figurait déjà sur les plans de 1912 consultés au cours de ses recherches. Il suit de ces considérations que les habitants de cette bâtisse, pour accéder à la partie habitable de la maison, devaient inmanquablement emprunter le chemin situé sur la propriété du recourant, ce qu'ils ont fait sans que les ayants-droit de cette parcelle ne s'y opposent avant 2008. C'est donc à bon droit que le juge intimé a retenu un usage ininterrompu et paisible du droit de passage pendant plus de trente ans par les prédécesseurs de l'intimée.

Le recourant se méprend lorsqu'il prétend que c'est le propriétaire actuel qui doit avoir possédé paisiblement durant trente ans une servitude. En vertu du principe de la jonction des possessions découlant de l'article 941 CC, applicable à la prescription extraordinaire, l'intimée peut profiter de la durée de la possession de cette servitude par ses prédécesseurs, les conditions de l'article 662 al. 1 CC étant réalisées à leur égard, comme on l'a vu. Contrairement à ce qu'il soutient, la division du fonds dominant en deux parcelles distinctes lors de la vente de l'immeuble à l'intimée est irrelevante lorsqu'il s'agit de faire application du principe précité. Il en va de même de la mauvaise foi que lui impute le recourant, laquelle, même avérée, n'enlèverait rien à l'utilisation plus que trentenaire du passage litigieux par les prédécesseurs de cette dernière, dont la bonne foi n'est, elle, pas mise en doute par le recourant. Sur ce point, il convient toutefois de remarquer, à l'intention de ce dernier, que revendiquer l'inscription d'une servitude valablement acquise par prescription extraordinaire par les possesseurs antérieurs d'une parcelle, quand bien même ce fonds a été acheté en ayant connaissance de la contestation du droit de passage par le propriétaire du fonds servant, n'est ni faire preuve de mauvaise foi ni forcer le droit. De même, le recourant ne saurait se plaindre de ce qu'un autre accès n'a pas été aménagé par l'intimée, car, comme le relève l'expert, l'accès litigieux est le plus naturel pour atteindre l'habitation sise sur la parcelle n° xxx1 propriété de cette dernière.

Il suit de ce qui précède que les conditions de l'acquisition par prescription extraordinaire de la servitude litigieuse sont données. En conséquence, le recours doit être rejeté.

6. En sa qualité de partie qui succombe, le recourant doit par conséquent prendre à sa charge les frais judiciaires et les dépens (art. 106 al. 1 CPC).

Compte tenu notamment de l'ampleur et de la nature de la cause, du nombre de questions juridiques examinées ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 et 14 al. 1 LTar), les frais judiciaires, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 1000 fr. (art. 18 LTar).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée qui ne s'est pas déterminée.

Par ces motifs,

Prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais judiciaires, par 1000 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. Il n'est pas alloué de dépens.

Sion, le 26 mars 2014