

C1 19 208

JUGEMENT DU 29 MARS 2022

Tribunal cantonal du Valais Cour civile II

Composition : Christian Zuber, président ; Béatrice Neyroud, juge, et Elisabeth Jean, juge suppléante ; Laure Ebener, greffière ;

en la cause

X _____ **SA**, de siège social à A _____, demanderesse et appelante, représentée par Maître Nicolas Voide,

contre

Y _____, défendeur et appelé, représenté par Maître Vincent Hertig.

(servitude de passage)

appel contre le jugement du 29 août 2019 du juge des districts de B _____ (xxx)

Procédure

A. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 24 juillet 2017 par le juge de la commune de A _____, X _____ SA a, le 23 octobre 2017, ouvert action contre Y _____, en prenant les conclusions suivantes :

- 1) La demande est admise.

Principalement

- 2) Il est constaté l'existence d'une servitude de passage d'une largeur de 3 m selon tracé marqué en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement de 2 m 50 selon assiette marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017) grevant la parcelle N° xx1 en faveur de la parcelle N° xx2 de la Commune de A _____.

Subsidièrement

- 3) Il est constitué une servitude de passage à pieds et pour tous véhicules d'une largeur de 3 m selon assiette marquée en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement d'une largeur de 2 m 50 selon assiette marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017) grevant la parcelle N° xx1 en faveur de la parcelle N° xx2 de la Commune de A _____.
- 4) Il est ordonné à Mme la Conservatrice du Registre foncier de A _____ de procéder à l'inscription de la servitude précitée.

Dans tous les cas

- 5) Il est ordonné à Y _____ de supprimer tout aménagement (murs, haie, grillage, portail, couvert et arbre) sis sur les surfaces marquées en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement sur la surface marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017).
- 6) Dite décision est assortie de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 lit. a CPC).
- 7) Il est fait interdiction à Y _____ de procéder à tout aménagement dans le futur sur les surfaces marquées en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement sur la surface marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017).
- 8) Tous les frais et dépens de procédure et de jugement sont mis à la charge de Y _____.

Au terme de son écriture de réponse du 27 novembre 2017, Y _____ a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens à la charge de X _____ SA.

Dans son mémoire de réplique du 30 janvier 2018, cette dernière a maintenu ses précédentes conclusions.

B. Lors du débat d'instruction du 30 janvier 2018, les parties ont proposé leurs moyens de preuve. L'instruction a consisté notamment en l'interrogatoire des parties, l'audition de témoins, le dépôt et l'édition de pièces, une inspection des lieux ainsi qu'en la mise en œuvre d'une expertise.

Le 28 septembre 2018, le géomètre D _____ a versé en cause son rapport d'expert judiciaire.

Les parties ont renoncé aux plaidoiries et ont déposé, en lieu et place, un mémoire, au terme duquel elles ont confirmé les conclusions prises dans leurs précédentes écritures.

C. Par jugement du 29 août 2019, le juge des districts de B _____ (ci-après : le juge de district) a rejeté la demande dans la mesure de sa recevabilité et mis les frais judiciaires, fixés à 13 000 fr., à la charge de X _____ SA, la condamnant, pour le surplus, à verser à Y _____ une indemnité de 7000 fr. à titre de dépens.

D. Contre ce prononcé, X _____ SA a interjeté appel le 26 septembre 2019, en prenant les conclusions suivantes :

1. L'appel est admis.
2. En conséquence, le jugement du 29 août 2019 est annulé.
3. Statuant à nouveau sur les conclusions de l'appelante en première instance, la Cour civile du Tribunal cantonal est invitée à prononcer:
 - 3.1 La demande est admise.
 - 3.2 Il est constaté l'existence d'une servitude de passage d'une largeur de 3 m selon tracé marqué en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement de 2 m 50 selon assiette marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017) grevant la parcelle N° xx1 en faveur de la parcelle N° xx2 de la Commune de A _____.
 - 3.3 Il est ordonné à Y _____ de supprimer tout aménagement (murs, haie, grillage, portail, couvert et arbre) sis sur les surfaces marquées en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement sur la surface marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017).
 - 3.4 Dite décision est assortie de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 lit. a CPC).
 - 3.5 Il est fait interdiction à Y _____ de procéder à tout aménagement dans le futur sur les surfaces marquées en bleu et rose sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017 (subsidièrement sur la surface marquée en bleu sur le plan du géomètre C _____ du 8 février 2017).
4. Tous les frais et dépens de procédure de première instance et d'appel sont mis à la charge de Y _____.

Au terme de sa réponse du 26 novembre 2019, Y _____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

SUR QUOI LE JUGE

I. Préliminairement

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance, de nature patrimoniale, sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions se monte à 10 000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, la décision entreprise est une décision finale qui tranche une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse a été arrêtée par le juge de district à 78 000 fr. (perte locative mensuelle de 325 fr. capitalisée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été notifié à l'appelante le 30 août 2019, de sorte qu'en interjetant appel le 26 septembre suivant, celle-ci a agi en temps utile.

Pour le surplus, la cause ressortit à la compétence de la Cour de céans, la décision entreprise ayant été rendue au terme d'une procédure ordinaire, au vu de sa valeur litigieuse qui dépasse les 30 000 fr. (art. 243 al. 1 CPC *a contrario*).

1.2 La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt 5A_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.1). Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel examine avec un plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le tribunal de première instance (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2016, nos 6, 13 ss et 27 ss ad

art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les griefs des parties ; elle peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^{ème} éd., 2010, n^{os} 2396 et 2416). Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Sous réserve de vices manifestes, l'instance d'appel limite toutefois son examen aux arguments développés dans la demande et la réponse d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4) et ne revoit les constatations de fait que si elles sont remises en cause (HOHL, *op. cit.*, n° 2400).

En l'espèce, l'appelante se prévaut principalement d'une mauvaise application du droit fédéral. En particulier, elle reproche au juge intimé de s'être livré à une mauvaise interprétation de la servitude litigieuse, contraire aux règles découlant de l'article 738 CC, et, partant, d'avoir faussement rejeté son action en constatation de droit et en cessation de trouble. Dans la mesure où ces griefs ont été invoqués dans les formes prescrites, ils sont recevables et seront examinés ci-après.

II. Statuant en faits

2. Les faits, qui pour l'essentiel, ne sont pas contestés, peuvent être résumés et, en tant que de besoin, complétés comme suit.

2.1 X _____ SA, de siège social à A _____, est une société active dans le domaine de l'immobilier, notamment dans l'achat, la vente et la rénovation d'immeubles. E _____ en est le président, avec signature individuelle (pièce 2 p. 9 et 10).

2.2

2.2.1 Le 6 avril 2016, X _____ SA a acquis la parcelle n° xx2 au lieu-dit F _____, sur commune de A _____, sur laquelle est érigée une habitation (objet cadastré n° xx3).

2.2.2 Cet immeuble est contigu à la parcelle n° xx1, propriété de Y _____ depuis le 14 décembre 2007, laquelle comprend deux objets cadastrés, soit une habitation (objet cadastré n° xx4) et une gloriette (objet cadastré n° xx5) (pièces 3 et 4 p. 11 à 13, rapport d'expertise p. 128, annexe 4), ainsi que divers aménagements sur sa partie nord-ouest, soit un mur surmonté d'une haie, un grillage sur semelle en béton, un portail, un couvert et un bûcher. Ces aménagements étaient déjà existants lorsque Y _____ a fait l'acquisition de ce terrain (all. 11 et 12 admis, rapport d'expertise p. 128, question 1 p. 4, cf. également dossier de construction de la commune de A _____,

autorisation de construire du 16 novembre 1981 et plan de situation du 30 juillet 1979 s'agissant du mur et de la gloriette).

Selon les conclusions de l'expert judiciaire, ces aménagements se situent tous au-delà de 1m25 de la limite nord-ouest de la parcelle en question, mais en-deçà de 2m50 de cette limite - à l'exclusion du bûcher, qui se situe à plus de 3m - et ils respectent la distance aux limites avec les fonds voisins, à l'exception du couvert (rapport d'expertise p. 128, question 1 p. 4 et 5).

2.3 La parcelle n° xx2 bénéficie d'une servitude à charge de l'immeuble n° xx1, dont le libellé est "Passage pour tous véhicules" selon l'extrait du registre foncier déposé à l'appui du mémoire-demande.

2.3.1 Reconnue le 4 avril 1934 par devant le juge de commune de A _____ - Ville (ci-après : le juge de commune), probablement dans le cadre de la procédure d'épuration des servitudes lors de l'introduction du registre foncier fédéral, cette servitude a été inscrite le 19 septembre 1936 sous la notification xx6, avant d'être reportée le 20 janvier 2012 à la suite d'un remaniement parcellaire privé décidé par acte notarié du 6 novembre 2007 et impliquant, entre autres propriétaires, celui de la parcelle n° xx2, soit, à cette époque, G _____ (all. 5, 23 et 24 admis, pièces 3 à 6 p. 11 à 60).

Il convient de donner acte à X _____ SA que l'extrait du registre foncier concernant cette parcelle, annexé à l'acte notarié précité pour valoir descriptif de l'immeuble, mentionne effectivement la servitude de passage en question sous le même libellé, à savoir "Passage pour tous véhicules" (pièce 6 p. 28). Il est, pour le surplus, indifférent de déterminer si, comme elle le soutient, cette mention y figure depuis une date égale, voire même antérieure au 25 juillet 1972, cette précision n'ayant aucune incidence sur la solution juridique à apporter au présent litige (cf. consid. 6 ci-après).

2.3.2 Le rapport du juge de commune du 4 avril 1934, contenu dans la notification xx6 (pièce 5 p. 17), fait notamment mention de ce qui suit, s'agissant de cette servitude de passage :

Après l'examen des lieux et l'exposé des parties, duquel il ressort que leurs propriétés appartenaient autrefois à un même propriétaire, il est convenu ce qui suit:

H _____ et son épouse continueront, comme par le passé, à desservir leur part de propriété en s'y rendant soit à piéton, soit avec un char à bras de 1 m. 25 de largeur, en passant par l'ancien chemin de I _____ et de J _____. Par ailleurs, il est entendu que pour desservir son pré qui se trouve à l'extrémité des parcelles des époux G H _____ et .K _____, J _____ s'y rendra à piéton

en passant par le levant : il pourra se servir d'un char à bras de 1 m. 25 au maximum de largeur, pour sortir les récoltes et, durant la saison morte, il pourra se servir d'un char ordinaire, en particulier pour y amener les fumures.

2.4 Désireuse de préciser l'étendue de la servitude de "Passage pour tous véhicules" inscrite au registre foncier en faveur de sa parcelle, X _____ SA s'est adressée à Y _____ courant juin 2016 (all. 7 admis, pièces 7 p. 61).

Après discussions, les intéressés sont convenus de solliciter un géomètre officiel, en la personne de C _____, qui, dans son relevé du 8 février 2017, a présenté l'emprise sur la parcelle n° xx1 de deux servitudes de passage en faveur de la parcelle n° xx2, la première d'une largeur de 2m50 (en bleu sur le plan), la seconde d'une largeur de 3m (en rose sur le plan) (all. 8 et 9 admis, pièces 8 à 12 p. 62 à 66). Les constatations faites par ce géomètre sur l'emprise de ces deux servitudes ont été confirmées par l'expert judiciaire (rapport d'expertise p. 128, question 2 p. 5).

Sur la base de ce relevé, X _____ SA a sollicité de Y _____ qu'un droit de passage de 2m50 lui soit accordé jusqu'à la gloriette (objet cadastré n° xx3), puis de 3m de là jusqu'à la limite avec sa parcelle, proposition refusée par l'intéressé, qui a émis le vœu de s'en tenir à un droit de passage d'une largeur maximale de 1m25, tel que ressortant des documents du registre foncier (all. 15 admis, pièce 13 p. 67 et 15 p. 69).

2.5 Durant l'année 2017, X _____ SA a procédé à des travaux de rénovation de la construction érigée sur sa parcelle (réfection de la cuisine, de la salle de bains et de l'isolation ; all. 30 admis, R. 7 p. 141).

Selon ses allégués, confirmés en procédure par E _____, l'impossibilité de pouvoir y accéder avec un véhicule a engendré, outre des difficultés pratiques, un surcoût des travaux estimé à 6000 fr. (all. 30, R. 6 p. 140) et rend, qui plus est, aléatoire la possibilité de louer le bien immobilier à un prix correspondant à celui du marché (all. 32, R. 9 p. 141).

2.6 Invité à se prononcer sur ces questions, l'expert judiciaire a confirmé que la mise en place d'un dispositif (pose d'une grue mobile de construction, immobilisée sur une rue adjacente devant être fermée à la circulation complètement pendant toute la phase du gros œuvre et ponctuellement pendant la phase du second œuvre) pour pallier l'impossibilité d'accéder à la parcelle n° xx2 avec un véhicule, engendrerait un surcoût de construction de 20 à 25 %, quel que soit le type de logement envisagé, ce qui représente entre 120 fr. et 160 fr. par m³ d'ouvrage. Compte tenu des possibilités de construction offerte par cette parcelle, soit un bâtiment d'environ 750 m³, l'expert a donc

arrêté le surcoût global de tels travaux à des montants oscillant entre 90 000 fr. et 120 000 fr. (rapport d'expertise p. 128, question 3 p. 6 et 7).

Pour le surplus, il a confirmé que, au vu du marché de la location (plus d'offres que de demandes), les possibilités de louer un logement qui, à l'instar de celui de X _____ SA ne dispose pas d'un accès à véhicule sont nulles, sauf à réduire le loyer de 20 à 25 % par rapport aux prix courants (rapport d'expertise p. 128, question 4 p. 7).

2.7 Interrogé en procédure, le représentant de X _____ SA, spécialiste du domaine de l'immobilier, a estimé, pour sa part, que l'abaissement de loyer à consentir par rapport au prix du marché se situait plus proche des 30 % pour éventuellement trouver un locataire disposé à louer un tel objet immobilier (R. 9 et 10 p. 141).

2.8 Le 25 janvier 2019, le juge de district a procédé à une inspection des lieux. Il a constaté que le passage, objet du présent litige, avait "une largeur d'environ 1m25 à 1m50 où se situe un petit muret et des thuyas longeant la maison de Y _____, passage qui débouche sur la propriété de X _____ SA" (procès-verbal d'audience du 25 janvier 2019 p. 139).

III. Considérant en droit

5. A titre liminaire, il convient de rappeler les différents moyens juridiques dont dispose le propriétaire d'un fonds dominant envers celui d'un fonds servant en vue de faire respecter les droits découlant de la servitude de passage inscrite au registre foncier en sa faveur.

5.1 Le code civil n'édicte pas de règles spéciales concernant la protection des servitudes, mais se contente de préciser, à l'article 737 al. 1, que l'ayant droit peut prendre toute les mesures nécessaires pour conserver sa servitude.

A cet effet, le propriétaire du fonds dominant peut, comme tout titulaire de droit susceptible de faire état d'un intérêt suffisant (cf. art. 88 CPC), ouvrir une action en constatation de la servitude (STEINAUER, Les droits réels, T. II, 5^{ème} éd., 2020, n° 3479 ; PETITPIERRE, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 6^{ème} éd., 2019, n° 15 ad art. 737 CC et n° 12 ad art. 738 CC ; pour un exemple, cf. RVJ 1998 consid. 3a/bb p. 234). Il peut également ouvrir une action confessoire contre quiconque trouble l'exercice de la servitude, y compris le propriétaire du fonds grevé ; elle tend alors à faire cesser l'état de chose incompatible avec la servitude et/ou à faire interdire tout nouveau trouble à l'avenir (RVJ 2017 consid. 3.1.1 p. 167 et les arrêts cités ; STEINAUER, *op. cit.*, n° 2306 ;

PETITPIERRE, n° 12 ad art. 737 CC). Enfin, le propriétaire du fonds dominant peut obtenir une extension de sa servitude, lorsque les conditions pour prétendre à l'octroi d'une servitude légale ("Legalservitut") sont réunies. Entre notamment en ligne de compte dans cette catégorie la constitution d'une servitude de passage nécessaire au sens de l'article 694 CC (LIVER, Commentaire zurichois, 3^{ème} éd., 1980, n° 48 ad art. 739 CC).

5.2

5.2.1 En l'espèce, les conclusions de la demanderesse en première instance tendaient principalement à faire constater l'étendue de la servitude de passage telle que dessinée, soit en bleu, soit en rose, sur le relevé du géomètre officiel du 8 février 2017, subsidiairement à en obtenir l'extension en application des dispositions relatives au droit de passage nécessaire, ainsi que, en tout état de cause, à imposer au défendeur, propriétaire du fonds servant, l'enlèvement des aménagements supposés gêner l'exercice sans entrave du droit de passage tel que défini sur le relevé précité.

5.2.2 Le juge de district a rejeté la demande, dans la mesure de sa recevabilité.

Il a laissé ouverte la question de savoir si l'action principale en constatation de la servitude était justifiée par un intérêt suffisant de la demanderesse, au motif que la détermination de l'étendue de la servitude litigieuse était de toute façon un préalable nécessaire au traitement de l'action confessoire, également introduite par elle (cf. consid. 3.3.3 du jugement du 29 août 2019). Puis il a déclaré irrecevable ses conclusions subsidiaires tendant à la constitution d'une servitude de passage nécessaire, les parties ne s'étant pas entendues sur le montant de l'indemnité à verser, élément pourtant essentiel du litige relatif à l'octroi de ce droit en vertu de l'article 694 al. 1 CC, et la demanderesse n'ayant pris aucune conclusion sur cette question, ne serait-ce que pour prétendre à ce qu'aucune indemnité n'était due (cf. consid. 3.4 du jugement du 29 août 2019). Pour les mêmes motifs, il n'est pas entré en matière sur une éventuelle extension de la servitude litigieuse, une telle extension - qui constituait indéniablement une aggravation de la charge du fonds servant, voire une modification du but de la servitude - n'étant envisageable que dans le cadre d'un droit de passage nécessaire, dont les conditions d'octroi n'étaient, en l'occurrence, pas réunies, faute pour la demanderesse d'avoir pris la moindre conclusion sur l'indemnité due (cf. consid. 5.3.1.à 5.3.3 du jugement du 29 août 2019). Il a toutefois considéré qu'il convenait de tenir compte des progrès techniques survenus depuis la constitution de la servitude litigieuse, en sorte que celle-ci devait également pouvoir être empruntée par tous les véhicules à moteur de petite dimension compatibles avec la largeur du passage existant (cf. consid. 5.3.4 du jugement du 29 août 2019). Ces considérations ne sont

remises en cause par aucune des parties à la procédure d'appel. Il n'y a partant pas lieu d'y revenir.

Quant à l'action confessoire, le magistrat de première instance l'a rejetée après avoir préalablement déterminé l'étendue de la servitude de passage litigieuse selon l'ordre des étapes prévues par l'article 738 CC. Estimant que l'inscription au registre foncier ne permettait pas, à elle seule, d'en délimiter l'étendue, il a procédé à son interprétation en se fondant sur les pièces justificatives, plus particulièrement sur le rapport du juge de commune du 4 avril 1934. Sur cette base, il a retenu que la largeur de la servitude litigieuse était de 1m25 et qu'elle s'exerçait dans les limites du chemin aménagé à l'ouest de la parcelle n° xx1, en sorte qu'aucun des aménagements invoqués à l'appui de l'action confessoire n'entravait son exercice, pas plus que n'existait le risque que de tels aménagements soient entrepris dans le futur par le propriétaire du fonds servant (cf. consid. 6 du jugement du 29 août 2019). Seul ce point fait l'objet de la présente procédure de recours, l'appelante contestant la méthode d'interprétation de la servitude retenue par le juge intimé.

6. Elle soutient, en effet, que l'inscription de la servitude litigieuse telle que ressortant du registre foncier depuis une date antérieure à celle d'acquisition des parcelles par les parties, soit une servitude de "Passage pour tous véhicules", était claire et ne nécessitait nullement de recourir aux autres moyens d'interprétation énumérés à l'article 738 CC. L'appelante fait ainsi grief au juge intimé de s'être fondé sur les documents déposés comme pièce justificative au registre foncier pour interpréter cette servitude, procédant, ce faisant, à un changement de la nature de la servitude telle qu'inscrite au registre foncier, absolument contraire au droit.

6.1 La charge imposée au propriétaire du fonds servant et les droits correspondants octroyés au propriétaire du fonds dominant sont définis par le contenu de la servitude foncière. La détermination de ce contenu s'effectue par le biais de l'interprétation de la servitude conformément à l'article 738 CC. Selon cette disposition, *lex specialis* en matière de servitudes par rapport à l'article 971 al. 2 CC, l'inscription 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).

6.1.1 L'interprétation d'une servitude s'effectue donc en trois étapes, selon l'ordre de priorité suivant.

6.1.1.1 En premier lieu, il convient de se reporter prioritairement à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre. Si l'inscription est claire, elle fait règle pour déterminer le contenu de la servitude (art. 738 al. 1 CC). Ce n'est que si l'inscription est peu claire, incomplète ou sommaire, qu'il convient de passer à la deuxième étape de l'interprétation (ATF 137 III 145 consid. 3.1 et les arrêts cités ; arrêt 5A_109/2020 du 28 octobre 2020 consid. 3.1.1). Or, en matière de servitudes de passage, l'inscription est souvent sommaire, puisque limitée à un mot-clé, de sorte que l'inscription permet rarement à elle seule de déterminer l'étendue de la servitude sans autres éclaircissements (MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, thèse, Genève/Zurich 2021, nos 630 et 646, p. 213 et 222 ; PETITPIERRE, n. 3 ad art. 738 CC). Le Tribunal fédéral a ainsi estimé que l'inscription au registre foncier d'un "droit de passage à pied et pour tous véhicules" ne permettait de tirer aucune conclusion quant au but de la servitude, en sorte qu'il était nécessaire, pour ce faire, de se référer aux pièces justificatives, étape suivante de l'interprétation (arrêt 5A_372/2017 du 2 novembre 2017 consid. 5.3).

6.1.1.2 Le contenu de la servitude peut effectivement être précisé, en deuxième lieu et dans les limites de l'inscription, par son origine (art. 738 al. 2 CC), c'est-à-dire par l'acte constitutif de la servitude déposé comme pièce justificative au registre foncier (art. 948 al. 2 CC). Constituent à cet égard des pièces justificatives aussi bien le contrat constitutif de servitude (cas échéant, le plan sur lequel est reporté l'assiette de la servitude; cf. art. 942 al. 2 CC) que le jugement octroyant le droit de passage (arrêt 5A_109/2020 du 28 octobre 2020 consid. 3.1.1 et les arrêts cités ; MARTIN-RIVARA, *op. cit.*, n° 648 p. 222). Après une procédure d'épuration des servitudes lors de l'introduction du registre foncier fédéral, le contrat constitutif de la servitude est constitué par les déclarations réciproques des parties qui ont fait l'objet d'un procès-verbal dans le cadre de cette procédure (ATF 131 III 345 consid. 1.3 et la référence).

Bien souvent, le contrat constitutif de servitude doit lui aussi être interprété. Cette interprétation s'effectue de la même manière que les déclarations de volonté, à savoir, s'agissant d'un contrat, selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO). Lorsque la volonté commune des parties ne peut pas être établie, le contrat doit alors être interprété selon le principe de la confiance, qui permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 139 III 404 consid. 7.1 ; arrêt 5A_691/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.3.3 et les arrêts cités). L'interprétation purement littérale est prohibée, de sorte que même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue,

il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (arrêt 5A_372/2017 précité consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

Ces principes d'interprétation sont valables sans restriction entre les parties originaires au contrat de servitude. Dans les rapports envers des tiers, ils ne valent en revanche qu'avec la restriction résultant de la foi publique du registre foncier (art. 973 CC), qui 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). Ce principe interdit de prendre en considération 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 (arrêt 5A_691/2019 précité et les arrêts cités)

6.1.1.3 En troisième lieu, si le titre d'acquisition n'est pas non plus concluant pour déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de cette dernière peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement, et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; arrêt 5A_109/2020 précité et les arrêts cités). Un usage est "long" au gré des circonstances du cas d'espèce : un usage de quelques années est en principe insuffisant, au contraire d'un usage de plus de quarante ans. Un usage est "paisible" lorsqu'il n'a pas fait l'objet de contestations (MARTIN-RIVARA, *op. cit.*, n° 651 p. 224).

6.1.1.4 Pour les servitudes mentionnées à l'article 740 CC, dont font partie les droits de passage à pied ou à char, le droit fédéral réserve le droit cantonal et les usages locaux, qui sont ainsi des moyens d'interprétation complémentaires, dans les limites de l'inscription et pour autant que le contenu de la servitude n'ait pas été convenu antérieurement à l'entrée en vigueur du droit cantonal (RVJ 2017 consid. 4.1.1 p. 169 et 170 et les références).

Les cantons sont ainsi compétents pour définir, à titre subsidiaire, l'étendue de certaines servitudes. Ces compléments d'interprétation figurent en général dans les lois cantonales d'application du code civil, et peuvent, notamment, fixer certaines largeurs de passage (MARTIN-RIVARA, *op. cit.*, n° 652 p. 224). L'article 171 de la Loi valaisanne d'application du code civile suisse (LACC ; RS 211.1), entrée en vigueur le

1^{er} janvier 1999, prévoit ainsi que celui qui a un droit de passage à char a aussi le droit de passer avec tout autre véhicule (al. 1) et que, sauf stipulation contraire, la largeur de ce passage est de trois mètres (al. 2).

6.1.2 Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973 CC). La bonne foi, qui doit exister au moment de l'acquisition, est présumée (art. 3 al. 1 CC), mais sa protection n'est toutefois pas absolue. Alors même qu'il est en réalité de bonne foi, l'acquéreur ne peut pas invoquer la protection légale qui y est attachée s'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC). Lorsque l'acquéreur a ainsi connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude du registre foncier, il doit s'enquérir plus avant (arrêt 5A_247/2015 du 8 décembre 2015 consid. 4.1.3 et les arrêts cités).

L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds (publicité dite "naturelle") peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier. Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage, que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 153 consid. 4.2.3). Lorsque l'exercice de la servitude nécessite un ouvrage sis sur le fonds grevé, tel qu'un chemin par lequel s'exerce une servitude de passage, cet ouvrage détermine le contenu de la servitude et en limite l'étendue vis-à-vis du tiers acquéreur. Les limitations résultant de l'état des lieux qui sont visibles sur le terrain (par exemple la largeur d'un droit de passage restreinte par la présence d'un bâtiment) sont ainsi opposables au tiers acquéreur, qui ne pourra pas invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il aurait en effet dû aller se rendre compte sur place des conditions d'exercice de la servitude (RVJ 2017 consid. 4.1.3 p. 171 et 172 et les arrêts cités ; STEINAUER, *op. cit.*, n° 3458 p. 473 ; LIVER, n° 55 ad art. 738 CC).

6.2

6.2.1 En l'espèce, il ressort des faits tels que circonscrits que, lorsque les parties à la présente procédure ont acquis leur parcelle - en 2007 pour l'appelé et en 2016 pour l'appelante -, la servitude de passage litigieuse était inscrite au registre foncier sous la mention "pour tous véhicules". Ce simple constat ne saurait, pour autant, conduire à reconnaître, comme le voudrait l'appelante, que cette seule inscription devait par

conséquent faire règle pour déterminer le contenu de la servitude. Cette position se heurte en effet à la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour qui une inscription de ce type ne permet pas, à elle seule, de tirer des conclusions quant au but de la servitude (cf. consid. 6.1.1 ci-dessus). Partant, c'est à bon droit que le magistrat intimé ne s'est pas contenté de l'inscription au registre foncier pour déterminer le contenu de cette servitude, mais a tenté d'en préciser l'étendue par son origine, deuxième étape des règles d'interprétation prévues à l'article 738 CC. L'appelante s'en plaint donc à tort.

6.2.2 Dans l'hypothèse où son grief serait rejeté, l'appelante ne conteste pas, à juste titre, que le rapport du juge de commune du 4 avril 1934 contenu dans la notification xx6, sur lequel s'est fondé le juge de district pour procéder à l'interprétation de la servitude, constitue la pièce justificative de son origine. Ce document, qui contient les déclarations des propriétaires de l'époque des parcelles concernées par le droit de passage faites, selon toute vraisemblance, lors de la procédure d'épuration des servitudes en vue de l'introduction du registre foncier fédéral, constitue bel et bien le titre d'acquisition de la servitude litigieuse (cf. consid. 6.1.2 ci-dessus).

L'appelante ne conteste pas plus la lecture qu'en a fait le juge intimé. Là encore à juste titre. Il ressort effectivement de ces déclarations que les propriétaires en question sont convenus d'un passage à piéton ou à char d'une largeur de 1m25, dont le tracé exact, bien que ne ressortant pas précisément de ce document, n'est pas litigieux. Il correspond au chemin aménagé sur la parcelle de l'appelé en bordure de sa limite nord-ouest et séparé du reste de son terrain par un mur surmonté d'une haie, un grillage sur semelle en béton et un portail. C'est d'ailleurs sur ce tracé que le géomètre officiel sollicité par l'appelante a fait porter l'emprise des deux servitudes revendiquées alternativement par elle. Quant au moyen d'interprétation complémentaire tiré de la réserve du droit cantonal prévu à l'article 740 CC pour les passages à pied et à char, il n'est d'aucune utilité pour l'appelante. Comme pertinemment relevé par le premier juge, sans qu'il ne soit contredit sur ce point, le contenu de cette servitude, arrêté en 1934, a été convenu antérieurement à l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1999, de l'article 171 LACC, en sorte que cette disposition ne lui est pas applicable, le report de cette servitude en 2012 à l'occasion d'un remaniement privé, sans modification de son contenu, ne changeant rien à cet état de fait. Au demeurant, cette disposition, qui prévoit que celui qui, à l'instar de l'appelante, a un droit de passage à char a aussi le droit de passer avec tout autre véhicule et qui fixe à trois mètres la largeur de ce passage, ne le fait que sous réserve de stipulation contraire, réserve réalisée dans la présente cause, puisque la largeur de la servitude de passage convenue a été arrêtée à 1m25.

Enfin, il ressort de l'expertise judiciaire qu'aucun des aménagements dont l'appelante demande la suppression aux termes de ses conclusions en cessation de trouble n'empiète sur l'assiette de la servitude telle que définie ci-dessus, ces derniers se situant tous au-delà de 1m25 de la limite nord-ouest de la parcelle propriété de l'appelé. Ce point n'est pas remis en question par l'appelante, qui ne conteste pas plus l'absence d'un risque concret que l'appelé ne procède, dans le futur, à de tels aménagements.

Il suit de là que la conclusion à laquelle le premier juge est parvenu au terme de son examen du contenu de la servitude litigieuse ne peut qu'être approuvée. C'est donc à juste titre que le magistrat en question a rejeté l'action confessoire.

6.2.3 En tout état de cause, l'on relèvera que même s'il avait fallu se fonder uniquement sur l'inscription de la servitude de passage telle que ressortant du registre foncier pour en déterminer son contenu, l'appelante n'aurait pas pu pour autant obtenir le plein de ses conclusions en constatation d'un droit de passage, ne serait-ce que de 2m50, ainsi qu'en cessation de trouble.

En admettant qu'elle ait acquis la propriété de la parcelle n° xx2 en se fondant de bonne foi sur cette inscription, elle n'aurait de toute façon pas pu valablement invoquer la protection légale qui en découlait, faute d'avoir prêté une attention suffisante aux limitations du droit de passage résultant de l'état des lieux. Il est en effet admis que nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux. Or, à l'instar du constat posé par le juge de district, on ne peut qu'admettre, en l'occurrence, qu'une simple visite des lieux pouvait révéler à l'intéressée l'existence du chemin par lequel s'exerçait la servitude de passage, clairement visible sur le terrain (cf. le procès-verbal de l'inspection des lieux du 25 janvier 2019), de même que les aménagements qui en limitaient l'étendue. Elle pouvait donc sans autre se rendre compte des conditions d'exercice de cette servitude, en sorte que ses limitations résultant de l'état des lieux - largeur du droit de passage restreinte à moins de 2m50 par la présence des aménagements litigieux - lui sont opposables.

6.2.4 Par conséquent, l'appel ne peut qu'être rejeté et le jugement querellé entériné.

7. Vu le sort de l'appel, la répartition des frais de première instance est confirmée (art. 106 al. 1 CPC). Le montant des frais et dépens n'étant pas entrepris, les points 2 et 3 du dispositif du jugement du 29 août 2019 sont confirmés.

En ce qui concerne la procédure d'appel, vu le sort du recours, l'intégralité des frais et dépens sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar).

Vu la faible ampleur de la cause, son degré ordinaire de difficulté, la situation financière des parties, l'absence de débours, ainsi que les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 1500 fr. (art. 13 al. 1 et 2, 17 et 19 LTar).

Les honoraires en appel sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar).

Vu la faible ampleur de la cause et son degré ordinaire de difficulté, mais aussi la valeur litigieuse et l'activité utilement déployée par l'avocat de l'appelé, lequel a pris connaissance de l'écriture d'appel et a déposé une détermination, ses dépens sont arrêtés à 2800 fr., TVA et débours compris (art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

Par ces motifs,

Prononce

Le jugement dont appel est confirmé ; en conséquence, il est statué :

1. La demande est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais de première instance, par 13 000 fr. (émolument : 3625 fr. ; expertise : 9325 fr. ; huissier : 50 fr.), desquels sont déduits les montants versés à titre d'avance (12 000 fr.), sont mis à la charge de X _____ SA.
3. X _____ SA versera à Y _____ un montant de 7000 fr. à titre d'indemnité équitable pour ses dépens de première instance.
4. Les frais de la procédure d'appel, fixés à 1500 fr., sont mis à la charge de X _____ SA.
5. X _____ SA versera à Y _____ un montant de 2800 fr. à titre de dépens pour la procédure d'appel.
6. X _____ SA conserve ses frais d'intervention.

Sion, le 29 mars 2022