



---

5A\_109/2020

**Arrêt du 28 octobre 2020**  
**Ile Cour de droit civil**

---

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
Marazzi et von Werdt.  
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

---

Participants à la procédure

**A.A.** \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Richard-Xavier Posse, avocat,  
recourante,

**contre**

**C.B.** \_\_\_\_\_ et **D.B.** \_\_\_\_\_,  
représentés par Me Xavier Wenger, avocat,  
intimés.

---

Objet

libération judiciaire de servitudes,

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du  
canton du Valais, Juge unique de la Cour Civile II,  
du 6 janvier 2020 (C1 17 325).

## **Faits :**

### **A.**

**A.a** Mariée à B.A.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle no 2627 au lieu-dit U.\_\_\_\_\_, sur le territoire de la commune de V.\_\_\_\_\_. Dit bien-fonds est grevé d'un droit d'usufruit en faveur de B.A.\_\_\_\_\_ et de trois servitudes (passage à pied; jouissance d'une place de parc; jouissance d'une zone commune) en faveur de la parcelle no 1870.

**A.b** Les époux B.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires à raison de la moitié chacun de la parcelle no 1870 depuis le 22 août 2003. Cet immeuble se situe à l'ouest et en amont de la parcelle no 2627. A son extrémité sud-est, à quelques mètres du chalet des époux B.\_\_\_\_\_, le bien-fonds no 1870 dispose d'une limite commune avec la parcelle de A.A.\_\_\_\_\_, ce sur deux ou trois mètres.

L'immeuble no 1870 bénéficie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à la charge des parcelles nos 1, 2592, 2593 et 2829 depuis 1969 (avec extension en 1972). La parcelle no 2829 est constituée d'un chemin privé, appelé chemin W.\_\_\_\_\_, qui mène au village et notamment à la gare X.\_\_\_\_\_, située en aval.

**A.c** Antérieurement au 6 juin 1989, l'immeuble no 1870 bénéficiait d'une servitude de passage pour véhicules à la charge de la parcelle no 2627. Il existait en effet un passage en biais qui permettait d'accéder du chemin W.\_\_\_\_\_ jusqu'au pied de l'habitation construite sur cette dernière parcelle.

Par acte instrumenté le 6 juin 1989, B.A.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, alors propriétaires des parcelles nos 2627, respectivement 1870, ont convenu de radier cette servitude et de constituer trois nouvelles servitudes à charge de la parcelle no 2627 et au bénéfice de la parcelle no 1870, à savoir: une servitude de passage sur l'escalier selon tracés en bleu et orange sur le plan signé et annexé; une servitude de place de parc selon tracé en noir sur le plan signé et annexé; une servitude de jouissance d'une zone commune pour les parcelles nos 2627 et 1870 marquée en rouge sur le plan signé et annexé.

Cette convention s'inscrivait dans le contexte de la construction de plusieurs garages sur la parcelle grevée, lesquels coupaient le passage de la servitude.

Les trois servitudes suivantes ont ainsi été inscrites en faveur de la parcelle no 1870: " Passage à pied v. PJ/escalier ", " Utilisation v. PJ/zone commune " et " Servitude d'utilisation de place de parc v. PJ ".

Selon le plan de situation signé en 1989 par les propriétaires concernés et figurant comme pièce justificative au registre foncier, la place de parc (place en béton), longue de 5 mètres et large de 2,5 mètres, se situe à l'angle sud-ouest de la parcelle no 2627, à proximité immédiate du chemin W.\_\_\_\_\_. Quant à la " zone commune " grevée d'un droit de jouissance en faveur de la parcelle no 1870, de 1,5 mètre de large sur 5 mètres de long, elle jouxte la place de parc en amont. Cet emplacement permet aux usagers de la place de parc de déposer leurs bagages à côté de leur voiture sans entraver la circulation sur le chemin W.\_\_\_\_\_ et sans avoir à les poser sur la parcelle voisine no 2828. Il leur permet également de manoeuvrer de manière plus aisée lorsqu'ils garent un véhicule. Le passage à pied, d'un mètre de large, est constitué d'un escalier rectiligne de quelque soixante marches en bois (quelques-unes se trouvent sur le fonds dominant) qui monte depuis la place de parc susmentionnée jusqu'à la parcelle no 1870 en longeant la limite de la parcelle no 2627 avec le bien-fonds no 2828.

**A.d** Le 29 novembre 2007, dans le cadre d'une procédure en exécution d'une transaction judiciaire, le juge II du district de Monthey a ordonné au registre foncier de Monthey de " procéder à l'inscription de l'assiette modifiée de la servitude de la place de parc grevant la parcelle no 2627 ".

Le plan de la nouvelle assiette mentionne une largeur de la place de parc de 5,2 mètres (au lieu de 5 mètres).

A proximité immédiate de ladite place de parc se trouvent un couvert ainsi que deux places de parc marquées en jaune, d'une longueur totale de quelque 10 mètres, où les époux A.\_\_\_\_\_ garent un camping-car.

**A.e** Au bas de la parcelle no 1870, à l'ouest, partie intégrante de ce bien-fonds, se trouve une bande de terrain de 1 mètre de large, située en aval des parcelles nos 193, 3071 et 3072, qui permet de rejoindre à pied un chemin communal, d'abord constitué d'escaliers en béton, puis goudronné, qui mène jusqu'au chemin W.\_\_\_\_\_.

**A.f** En 2014, la route communale " chemin de U.\_\_\_\_\_ " a par ailleurs été créée. Grâce à cet accès goudronné, la parcelle no 1870 est directement reliée aux voies publiques à son nord-ouest. Trois places de parc ont été aménagées à cet angle, à proximité immédiate de la chaussée.

Depuis la construction de cette nouvelle route, les époux B.\_\_\_\_\_ garent en principe leurs véhicules sur ces nouvelles places. Admettant n'utiliser que rarement la place de parc située sur la parcelle no 2627, essentiellement en raison de sa configuration qui rendait les manœuvres difficiles, les intéressés ont néanmoins souligné qu'elle présentait une grande utilité en hiver: sans véhicule 4x4, l'accès à leurs places de parc en amont pouvait parfois se révéler impossible selon les conditions, la nouvelle route communale étant en effet plus pentue que le chemin W.\_\_\_\_\_.

**A.g** Par courrier du 26 janvier 2012, le conseil de A.A.\_\_\_\_\_ a informé les époux B.\_\_\_\_\_ que, puisque la commune de V.\_\_\_\_\_ projetait la réalisation d'une route qui allait desservir directement leur parcelle, la servitude de passage concédée en 1989 n'avait plus sa raison d'être et devait être radiée après la réalisation du nouvel accès.

Les époux B.\_\_\_\_\_ ont répondu le 23 octobre 2012 qu'ils étaient disposés à renoncer à la servitude de place de parc et de jouissance d'une zone commune moyennant une extension de la servitude de passage à pied sur toute la longueur du fonds servant, à savoir jusqu'au chemin W.\_\_\_\_\_.

Cette proposition n'a pas été acceptée par A.A.\_\_\_\_\_, celle-ci estimant que la servitude de passage n'avait été constituée que pour desservir la place de parc située sur son fonds.

**B.**

Le 7 janvier 2015, A.A.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre les époux B.\_\_\_\_\_ devant le tribunal du district de Monthey concluant à la radiation des trois servitudes grevant sa parcelle en faveur de celle de ses parties adverses – servitudes de passage à pied, d'utilisation de zone commune et de place de parc.

L'instruction a notamment donné lieu à la mise en œuvre d'une expertise sur la plus-value, respectivement la moins-value qu'entraînerait la radiation de la servitude de place de parc pour les biens-fonds concernés; le juge de district a par ailleurs effectué un transport sur place.

La demande a été rejetée par jugement du 25 octobre 2017.

Statuant sur l'appel de A.A. \_\_\_\_\_, le Tribunal cantonal l'a rejeté le 6 janvier 2020.

### **C.**

Agissant le 6 février 2020 par les voies du recours en matière civile et du recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral, A.A. \_\_\_\_\_ (ci-après: la recourante) conclut à l'annulation de la décision cantonale et à sa réforme en ce sens que la radiation des trois servitudes litigieuses est prononcée.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

**1.1** Rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), la décision entreprise est de nature pécuniaire, en sorte que le recours en matière civile n'est ainsi recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) ou, à défaut, si la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF).

La recourante ne conteste pas la valeur litigieuse arrêtée par l'autorité cantonale, à savoir 12'450 fr. Les explications qu'elle développe pour déroger à l'exigence de la valeur litigieuse concernent les conditions d'application de l'art. 736 CC – à savoir essentiellement l'intensité et la vraisemblance de l'intérêt au maintien de la servitude – et ne satisfont manifestement pas à la notion de question juridique de principe (sur cette notion: ATF 141 II 113 consid. 1.4.1; 141 III 159 consid. 1.2).

**1.2** Il s'ensuit que seule la voie du recours constitutionnel est ouverte (art. 113 LTF); ses conditions de recevabilité sont réalisées (art. 90 et 117, art. 100 al. 1 et 117, 75 et 114, 115 LTF).

## **2.**

**2.1** Le recours constitutionnel peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral n'examine l'éventuelle violation de droits fondamentaux que si le grief a été invoqué et motivé par la partie recourante conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, applicable par renvoi de l'art. 117 LTF. Le recourant doit indiquer quel droit constitutionnel a été violé et montrer, par une argumentation circonstanciée, en quoi consiste la violation (ATF 133 III 439 consid. 3.2).

**2.2** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 116 LTF (art. 118 al. 2 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).

## **3.**

La recourante soutient que les trois servitudes concédées en 1989 auraient perdu toute utilité pour les propriétaires du fonds dominant. Elle reproche à la cour cantonale une application manifestement erronée de l'art. 736 al. 1 CC, invoquant également l'établissement arbitraire des faits dans cette perspective.

### **3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Celle-ci se définit conformément au principe de l'identité de la servitude, selon lequel dite servitude ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée. Il faut ainsi examiner en premier lieu si le propriétaire du fonds dominant a encore un intérêt à exercer la servitude selon son but initial et quel est le rapport entre cet intérêt et celui qui existait au moment de la constitution de la servitude (ATF 132 III 651 consid. 8; 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 2a; 114 II 426 consid. 2a et la référence;

arrêt 5A\_698/2017 du 7 mars 2018 consid. 4 non publié in ATF 144 III 88). L'intérêt du propriétaire du fonds dominant s'apprécie selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 3a; arrêt 5A\_698/2017 précité consid. 4).

Pour déterminer le but initial, le contenu et l'étendue de la servitude, le juge saisi de la demande de radiation se fondera, conformément à l'art. 738 CC, en premier lieu sur l'inscription au registre foncier (al. 1). Dans la mesure où les droits et les devoirs respectifs en ressortent clairement, elle est décisive pour fixer le contenu de la servitude. Si l'inscription n'est pas claire, il faut remonter au fondement de l'acquisition, c'est-à-dire au contrat constitutif de la servitude. Si le titre d'acquisition n'est pas concluant, le contenu de la servitude peut être déterminé par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2; ATF 137 III 145 consid. 3.1, 444 consid. 2.2; 132 III 651 consid. 8; 131 III 345 consid. 1.1; arrêts 5A\_691/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.3.2 et les références).

**3.1.2** Le défaut d'utilité lors de la demande de radiation ne conduit pas dans tous les cas à la radiation. Il faut en effet tenir compte du fait que l'intérêt à un usage conforme au but initial de la servitude peut renaître dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références; 89 II 370 consid. 3; arrêts 5C.126/2004 du 21 octobre 2004 consid. 2.5 publié in RNRF 2005 p. 307; 5A\_125/2014 du 29 janvier 2015 consid. 4.3.3.1; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5e éd. 2020, n. 3419). Une possibilité purement théorique d'un changement futur de circonstances est cependant insuffisante à justifier le maintien de l'inscription de la servitude; il faut au contraire que la renaissance de l'intérêt présente une certaine probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1 et les références; arrêt 5A\_125/2014 du 29 janvier 2015 consid. 4.3.3.1; STEINAUER, op. cit., ibid. et les références).

**3.2** Il s'agit avant tout de déterminer si c'est arbitrairement que le juge cantonal a considéré que la servitude de place de stationnement conservait une utilité et que sa radiation ne se justifiait pas selon l'art. 736 al. 1 CC. Cette question est en effet déterminante en tant qu'il n'est pas contesté que la servitude de passage, également litigieuse, permet à tout le moins l'accès à la place de parc et que la servitude de jouissance de zone commune est liée à celle-ci.

**3.2.1** A relever que le but de la servitude ne fait pas l'objet de contestations particulières de la part de la recourante; l'inscription au registre foncier renvoie aux pièces justificatives (" Servitude d'utilisation de place de parc v. PJ "), à savoir l'acte constitutif du 6 juin 1989 et le plan qui y est annexé. Aucun élément ne permet de conclure à cet égard que ce stationnement serait un stationnement " nécessaire " et la recourante ne le prétend pas.

**3.2.2** Au sujet de l'utilité résiduelle de la servitude, le juge cantonal a relevé que, depuis la création des trois places de parc au nord-ouest de leur parcelle, les intimés n'utilisaient certes que rarement la place de stationnement litigieuse, essentiellement du fait qu'ils devaient manoeuvrer dans un espace relativement restreint, en raison du camping-car de la famille de la recourante, souvent stationné à proximité. Cette place de parc conservait néanmoins un intérêt, notamment en hiver, car elle était plus facile d'accès que celles sises sur la parcelle des intimés, la route communale de U.\_\_\_\_\_ étant plus pentue que le chemin W.\_\_\_\_\_ et sa déclivité marquée sur une plus longue distance; le chemin W.\_\_\_\_\_, directement accessible depuis le stationnement litigieux, offrait par ailleurs un accès plus rapide et plus commode au village.

La recourante fait essentiellement valoir sa propre appréciation, invoquant le fait que l'aménagement des trois places de parc au nord-ouest de la parcelle des recourants suffirait à rendre inutile la servitude et se limitant ensuite à nier l'avantage que garantissait la place de stationnement en hiver. Cette argumentation est manifestement insuffisante à démontrer l'arbitraire du raisonnement cantonal sur ce point (consid. 2 supra), étant souligné que la servitude litigieuse n'est pas une servitude " nécessaire ", en sorte que le nouvel aménagement dont profitent désormais les intimés n'est à cet égard pas décisif.

**3.2.3** Le juge cantonal a enfin souligné que la servitude litigieuse permettait de garantir une place visiteur dès lors que les intimés disposaient tous deux d'une voiture et que leur fille, qui vivait avec eux, aurait sans doute sa propre voiture dans un avenir proche.

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir retenu ce dernier fait sans que les intimés l'aient jamais allégué, soulignant par ailleurs qu'il ne confinerait même pas à la simple vraisemblance et ne présenterait aucune probabilité concrète. Cette critique n'est pas déterminante: l'accès hivernal au domicile des recourants et la faculté

de gagner plus rapidement et commodément le centre du village depuis le stationnement, critiqués sans succès par la recourante, sont en effet à eux seuls suffisants pour reconnaître, sans arbitraire, une utilité résiduelle à la place de stationnement litigieuse.

**3.3** Les constatations qui précèdent permettent nécessairement de retenir l'utilité des servitudes de passage et de jouissance de la zone commune en tant que la première permet sans conteste l'accès à la servitude de stationnement et que la seconde lui est manifestement liée. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la motivation de la recourante en lien avec ces deux servitudes, ni de revenir sur la motivation subsidiaire de la cour cantonale quant à l'utilité résiduelle de la servitude de passage en tant qu'accès au chemin W.\_\_\_\_\_, largement dénié par la recourante.

#### **4.**

La recourante soutient subsidiairement qu'elle peut exiger la libération totale des servitudes litigieuses dès lors que celles-ci n'auraient qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (art. 736 al. 2 CC).

Bien qu'elle invoque en ce sens l'application arbitraire de cette dernière disposition, la recourante ne développe nullement ses critiques conformément au principe d'allégation susmentionné (consid. 2.1 supra): elle se borne en effet à indiquer que, dans la mesure où le maintien des servitudes litigieuses l'empêche de construire un garage sur son bien-fonds, elle est contrainte de louer une place de stationnement pour son camping-car en hiver. A l'évidence, cette argumentation ne suffit pas à faire apparaître arbitraire la motivation cantonale qui constate d'abord l'absence d'aggravation de la charge imposée à la recourante, relève ensuite l'utilité, certes réduite mais non disproportionnée des servitudes de parage et de jouissance de partie commune avec les charges imposées au fonds servant et souligne enfin le défaut de démonstration de l'impossibilité d'obtenir une autorisation de construire respectant l'existence des servitudes litigieuses.

En définitive, le recours en matière civile est irrecevable et le recours constitutionnel subsidiaire est rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont à la charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF); les intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer, n'ont droit à aucuns dépens.

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours en matière civile est irrecevable.

**2.**

Le recours constitutionnel subsidiaire est rejeté dans la mesure où il est recevable.

**3.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

**4.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Juge unique de la Cour Civile II.

Lausanne, le 28 octobre 2020

Au nom de la I<sup>le</sup> Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso