

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

5A 1044/2020

Arrêt du 15 octobre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

1. A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_,

2. C.C. \_\_\_\_\_ et D.C. \_\_\_\_\_,

3. E. \_\_\_\_\_,

4. F. \_\_\_\_\_,

tous représentés par Me Christian Favre, avocat,  
recourants,

contre

1. G. \_\_\_\_\_,

2. H. \_\_\_\_\_,

3. I. \_\_\_\_\_,

tous les trois représentés par Me François Mudry,  
intimés.

Objet

action en rectification du registre foncier (art. 975 CC),

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour Civile I, du 10 novembre 2020 (C1 18 308).

Faits:

A.

A.a. Le 21 juin 2000, le notaire J. \_\_\_\_\_ a instrumenté un acte de "division-réunion-servitudes" pour différentes parcelles situées sur le territoire de la commune de U. \_\_\_\_\_.

La société K. \_\_\_\_\_ SA, agissant par son administrateur unique L.L. \_\_\_\_\_, lui-même représenté par son frère M.L. \_\_\_\_\_, était l'unique comparante à cet acte. Elle a procédé à la division et à la réunion de ses parcelles nos 315, 318, 320 et 1678 (ancien état) en douze nouvelles parcelles portant les nos 315, 318, 320, 1678 et 7742 à 7749.

Une servitude foncière de passage et d'accès à pied et à tous véhicules de 3 mètres de large a été constituée à charge des parcelles 7743 à 7749, 1678, 315, 318 et 320 et en faveur des parcelles nos 7742 à 7749, 1678, 315, 318 et 320.

Un plan représentant notamment l'assiette de la servitude de passage en gris était joint à l'acte notarié, inscrit le 24 août 2000 sous pièce justificative (PJ) no xxx du journal.

A.b. Par acte instrumenté le 4 mai 2005, K. \_\_\_\_\_ SA a vendu à G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ les parcelles nos 320 et 1679.

Par acte authentique du même jour, N. \_\_\_\_\_ SA a vendu aux trois précités le bien-fonds no 317 ancien état; le bâtiment de la Colonie O. \_\_\_\_\_ se trouve sur cette parcelle.

Les contrats de vente ont tous deux été transcrits le même jour au registre foncier, à savoir le 26 août 2005.

Un plan de situation présentant notamment en jaune le tracé de l'assiette de la servitude affectant les parcelles nos 7748, 7749 et 320 était joint à l'acte conclu entre K. \_\_\_\_\_ SA et les trois acheteurs.

L'acte de vente conclu le 4 mai 2005 entre K. \_\_\_\_\_ SA et les acheteurs précités prévoyait notamment que les parcelles nos 320 et 1679 seraient rattachées, selon verbal de réunion à produire, à la parcelle no 317, acquise le même jour par acte séparé; le déplacement du tracé de la route actuelle (servitude de passage à pied et véhicules inscrite sous PJ no xxx) conformément à un plan de situation annexé et à un piquetage effectué par le Bureau du géomètre; la participation aux frais de goudronnage de ladite route, de même que la constitution d'une servitude de hauteur maximale grevant les parcelles nos 320 et 1679 en faveur des parcelles nos 7748 et 7749, de telle manière que toutes constructions sur les parcelles grevées ne pourraient avoir une hauteur supérieure à 11 mètres, servitude ne concernant cependant pas la parcelle no 317, acquise séparément. La mention du fonds dépendant no 318 devait également être radiée du registre foncier sur la parcelle no 320. Les réquisitions au registre foncier, instrumentées au pied de l'acte en question, mentionnent uniquement la "transcription des parcelles no 320 plan no 4 no 1679 plan no 4 à V. \_\_\_\_\_ sur la Commune de U. \_\_\_\_\_ au nom des acquéreurs", l'inscription de la servitude de hauteur maximale, la "radiation de la mention de fonds dépendant no 318 (PJ no xxx) sur la parcelle no 320" ainsi que la déclaration des charges sur la grosse (sic).

A.c. Par acte du 22 juin 2005, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ont déclaré par devant notaire vouloir réunir les parcelles qu'ils avaient précédemment acquises, à savoir les parcelles nos 317 (ancien état), 320 et 1679, en une seule parcelle no 317 (nouvel état). S'agissant des servitudes, des reports ont été requis au registre foncier. Celui concernant la servitude de passage inscrite sous PJ no xxx est ainsi libellé: "Servitude de passage à pied et véhicules reportée CH 317 NE - D 318, 315, 7747, 7748, 7749, 7746, 1678, 7745, 7744, 7742, 7743 et reportée D 317 NE - CH 7743, 7744, 7745, 7746, 1678, 7749, 7748, 318, 7747, 315".

Le libellé de la réquisition de report tient ainsi compte du fait que l'ancienne parcelle no 320 était mentionnée tant comme fonds servant ("CH") que comme fonds dominant ("D"). Le report s'opérait sous les deux angles.

La transcription de l'acte de réunion parcellaire au registre foncier a été opérée le 26 août 2005, à savoir le même jour que les contrats de vente passés entre G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ SA, respectivement N. \_\_\_\_\_ SA.

A.d. Dans l'intervalle, par acte authentique instrumenté le 11 juin 2005, les époux P.P. \_\_\_\_\_ ont acquis de la société K. \_\_\_\_\_ SA les parcelles nos 1678 et 7746. L'acte de vente a été retranscrit au registre foncier le 5 juillet 2005.

Le 24 novembre 2005, à la demande des époux P.P. \_\_\_\_\_, le registre foncier a enregistré la réunion de ces deux immeubles en une seule parcelle no 7746 (nouvel état). Selon la déclaration signée par les époux, les "différentes servitudes inscrites sont à reporter sur le nouvel état [de la] parcelle no 7746".

A.e. Le 18 mai 2006, les époux A.A. \_\_\_\_\_ ont acheté la parcelle no 7747, alors propriété de K. \_\_\_\_\_ SA. L'acte de vente a été transcrit au registre foncier le 31 mai 2006.

A.f. Par acte authentique du 4 avril 2008, les époux P.P. \_\_\_\_\_ ont acquis de la société K. \_\_\_\_\_ SA les parcelles nos 7748 et 7749. L'acte de vente a été transcrit au registre foncier le 11 avril 2008.

A.g. Le 11 juin 2010, G. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont divisé la parcelle no 317 en deux nouvelles parcelles, à savoir la parcelle no 317 (nouvel état) et la parcelle no 8494. Cette division parcellaire a reçu l'aval du service du registre foncier et de la géomatique du 12 octobre 2009.

Au terme de l'opération, G. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ sont restés copropriétaires à raison d'un tiers chacun de la nouvelle parcelle no 317; seuls G. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ sont demeurés copropriétaires de la nouvelle parcelle no 8494, à raison d'une demie chacun. Le bâtiment de la Colonie O. \_\_\_\_\_ se trouve toujours sur la surface du bien-fonds no 317.

La servitude de passage litigieuse a été reportée sur les deux nouvelles parcelles.

Elle est désormais inscrite au registre foncier comme suit s'agissant de la parcelle no 317: "servitude de passage à pied et véhicules D 317 - CH 7743, 7744, 7746, 7749, 7748, 318, 7747, 315, 8494"; concernant la parcelle no 8494 le libellé est le suivant "servitude de passage à pied et véhicules D 8494 - CH 7743, 7744, 7746, 7749, 7748, 318, 7747, 315".

A.h. En 2010, le Conseil communal de U. \_\_\_\_\_ a autorisé la construction d'un chalet résidentiel sur la parcelle no 8494. Cette même autorité a consenti en 2012 à la démolition de la Colonie

O. \_\_\_\_\_ et à la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment résidentiel.

Ces deux décisions administratives ont été contestées. Par arrêt du 24 mai 2018, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause aux autorités cantonales afin qu'elles examinent la conformité à la Lex Weber du permis délivré pour la construction projetée sur la parcelle no 8494 (arrêt 1C 238/2017); le projet relatif à la Colonie O. \_\_\_\_\_ a quant à lui été abandonné.

B.

B.a. Le 6 décembre 2011, les époux P.P. \_\_\_\_\_ et les époux A.A. \_\_\_\_\_ ont ouvert une action en rectification du registre foncier à l'encontre de G. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ devant le Tribunal des districts d'Hérens et Conthey, concluant en substance à ce que la servitude de passage litigieuse inscrite à charge des parcelles nos 7746, 7747, 7748 et 7749 soit purement et simplement radiée en ce qu'elle concerne les fonds dominants nos 317 nouvel état et 8494 nouvel état.

La procédure a été suspendue à plusieurs reprises compte tenu de l'existence de pourparlers transactionnels entre les parties et des procédures d'oppositions au projet de construction des défendeurs sur leur parcelle no 8494.

Par jugement du 14 novembre 2018, le juge de district a admis la demande dans la mesure de sa recevabilité et autorisé les époux P.P. \_\_\_\_\_ et A.A. \_\_\_\_\_, sur présentation d'une expédition exécutoire de son jugement, à requérir du conservateur du bureau du registre foncier de Sion la modification aux frais de G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_, codébiteurs solidaires, de la servitude de passage inscrite sous PJ no xxx dans la mesure où celle-ci ne grèvera désormais plus les parcelles nos 7746, 7748, 7749 (époux P.P. \_\_\_\_\_) et 7747 (époux A.A. \_\_\_\_\_) en faveur des parcelles nos 318 ( recte : 317) et 849.

B.b. G. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont fait appel du jugement.

Le 22 novembre 2019, les époux P.P. \_\_\_\_\_ ont vendu le bien-fonds no 7746 aux époux C.C. \_\_\_\_\_, en copropriété par moitié, et les parcelles nos 7748 et 7749 à E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, également en copropriété par moitié.

La Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais a constaté que, conformément à l'art. 83 al. 1 CPC, les conjoints C.C. \_\_\_\_\_, de même que leurs filles E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ s'étaient valablement substitués dans la cause aux époux P.P. \_\_\_\_\_ s'agissant des parcelles nos 7746, 7747 ( recte : 7749) et 7748.

Par arrêt du 10 novembre 2020, la cour cantonale a admis l'appel dans la mesure où il était recevable et rejeté l'action en rectification du registre foncier.

C.

Agissant le 14 décembre 2020 par la voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral, B.A. \_\_\_\_\_ et A.A. \_\_\_\_\_, D.C. \_\_\_\_\_ et C.C. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants) concluent à l'admission de l'action en rectification du registre foncier en ce sens qu'il est constaté que le report en faveur des parcelles nos 317 et 8494 (nouvel état) de la servitude de passage inscrite sous PJ no xxx a été effectué indûment s'agissant de leurs parcelles respectives, à savoir les parcelles nos 7746 à 7749, et à ce qu'ils soient autorisés, en tant que propriétaires desdites parcelles, sur présentation d'une expédition exécutoire du présent arrêt, à requérir du conservateur du bureau du registre foncier de Sion, la modification, aux frais de G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ (ci-après: les intimés) de la servitude de passage litigieuse en ce sens que celle-ci ne grèvera désormais plus leurs parcelles en faveur des parcelles nos 317 et 8494.

Invités à se déterminer, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt tandis que les intimés concluent à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

1.1. La décision attaquée est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale supérieure statuant sur recours (art. 75 LTF). Selon l'arrêt entrepris, la juridiction de première instance a fixé la valeur litigieuse à 35'000 fr., sans que les parties le contestent (arrêt attaqué, consid. 1.1). C'est donc en vain que les intimés tentent de revenir sur cette question devant le Tribunal de céans, étant précisé que la valeur litigieuse n'a pas varié entre les deux instances cantonales; il convient ainsi d'admettre que la valeur seuil fixée par l'art. 74 al. 1 let. b LTF pour les affaires pécuniaires est ici atteinte. Les recourants ont agi à temps (art. 100 al. 1 LTF) et dans la forme prévue par la loi (art. 42 LTF).

Vu le manque de clarté de l'identité des recourants telle que mentionnée en tête du recours et les procurations produites, l'on précisera qu'il a été établi par la cour cantonale que les époux C.C. \_\_\_\_\_, de même que E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ se sont valablement substitués aux époux P.P. \_\_\_\_\_ selon l'art. 83 al. 1 CPC; les recourants l'admettent eux-mêmes, en sorte que ces derniers consorts n'ont pas qualité pour recourir devant la Cour de céans (art. 76 al. 1 LTF).

1.2. Les intimés invoquent l'irrecevabilité de la conclusion formulée par les recourants visant l'autorisation de requérir du conservateur du registre foncier de Sion la modification de la servitude de passage litigieuse en ce sens que celle-ci ne grèvera désormais plus leurs parcelles en faveur des immeubles nos 317 et 8494. Affirmant que cette conclusion n'aurait jamais été formulée en instance cantonale, les intimés soulèvent son caractère nouveau et ainsi irrecevable au sens de l'art. 99 al. 2 LTF.

L'on relèvera d'abord que, par leur action en rectification, les recourants ont notamment conclu à la radiation de la servitude litigieuse. Cette conclusion se recoupe avec la conclusion ici contestée, dont la formulation, constatatoire (cf. consid. 4.2.1.2 infra), se calque sur le dispositif du jugement de première instance admettant la demande. Au demeurant, il n'apparaît pas que les intimés aient invoqué dans leur appel le fait qu'en statuant ainsi, le premier juge serait allé au-delà de ce que réclamaient les recourants ( ne eat iudex ultra petita partium); dans ces conditions, l'on ne saurait considérer que la conclusion litigieuse conduirait à un élargissement de l'objet du litige et devrait ainsi être déclarée irrecevable.

## 2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe strict d'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 2.1). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit donc expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références); elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

## 3.

Il n'est pas contesté que les immeubles en cause sont immatriculés au registre foncier cantonal. Le système cantonal déploie les effets du registre foncier fédéral, à l'exception toutefois des dispositions protégeant l'acquisition par des tiers de bonne foi (art. 209 al. 3 de la loi valaisanne d'application du code civil suisse [LACC/VS; RSVs 211.1]; cf. art. 48 Tit. fin. CC). Les inscriptions figurant dans les registres cantonaux tenant lieu de registre foncier fédéral, tel le registre public des transcriptions tenus par les conservateurs du registre foncier (art. 209 al. 1 let. a LACC/VS avec l'art. 48 al. 1 et 2 Tit. fin. CC), sont sujettes à l'action en rectification aménagée par l'art. 975 al. 1 CC (cf. art. 209 al. 3 LACC/VS i.i.; DESCHENAUX, Le registre foncier, in *Traité de droit privé suisse*, volume V, tome II, 2, 1983, p. 665).

4.

Il apparaît cohérent de d'abord examiner la question de la consorité nécessaire dans le contexte de l'action en rectification du registre foncier, invoquée par les intimés dans leurs déterminations. Cette problématique est soulevée de manière relativement vague en sorte que l'on ignore si ceux-ci entendent y faire référence sous l'angle actif ou passif, étant précisé que la consorité simple, facultative (art. 71 al. 1 CPC), n'entre pas ici en considération.

4.1. S'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence, la cour cantonale a relevé que l'action en rectification du registre foncier était de nature constatatoire. Elle n'avait pas vocation à créer ou supprimer un rapport de droit, mais seulement à constater le caractère prétendument infondé de l'inscription au registre foncier de la servitude de passage grevant les parcelles nos 7746, 7747, 7748 et 7749 en tant qu'elle profitait aux nos 317 (nouvel état) et 8494. D'un point de vue passif, le défaut d'attrait éventuel des détenteurs de droits de gage sur les fonds dominants ne justifiait pas un rejet pur et simple de l'action; au pire, les recourants ne pourraient obtenir du conservateur du registre foncier, sur présentation du jugement, la modification demandée en l'absence d'un accord en ce sens des créanciers gagistes. D'un point de vue actif, il fallait relever que l'inscription litigieuse ne lésait pas nécessairement ou du moins, de manière identique, les droits des autres personnes potentiellement concernées si bien que la nécessité de rendre une décision unique faisait ici défaut.

4.2. Les intimés soutiennent en substance que l'admission du recours pourrait conduire au résultat insoutenable que le droit de passage ne serait praticable que sur une partie de la route d'accès à leurs parcelles, mais non sur une autre. Ils relèvent au demeurant que d'autres propriétaires grevés de la servitude litigieuse pourraient ouvrir la même action en rectification et qu'il existerait ainsi un risque de jugements contradictoires.

4.2.1.

4.2.1.1. La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2 et consid. 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 136 III 123 consid. 4.4.1, 136 III 431 consid. 3.3). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil - telle la société simple - qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 137 III 455 consid. 3.5). Il y a aussi consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (cf. art. 87 CPC; ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les nombreuses références doctrinales citées).

Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les références). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et la doctrine citée).

4.2.1.2. L'action en rectification du registre foncier n'a pas pour objet la naissance ou l'extinction d'un droit, mais la confirmation de l'existence ou de l'inexistence de celui-ci, que le jugement se limite à constater (cf. MOOSER, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n° 2 ad art. 975 CC; DESCHENAUX, op. cit., p. 667). Il s'agit en ce sens d'une action de nature constatatoire (ATF 137 III 293 consid. 4.1 et la référence; parmi plusieurs: DESCHENAUX, op. cit., p. 667 et les références; SCHMID, in Basler Kommentar, 6e éd. 2019, n° s 1, 6 et 34 ad art. 975 CC; MOOSER, op. cit., n° 2 ad art. 975 CC).

Celui dont les droits réels ont été lésés par l'opération incriminée a qualité pour agir (parmi plusieurs: DESCHENAUX, op. cit., p. 670 ss; STEINAUER, Les droits réels, tome I, 6e éd. 2019, n. 1352 ss), étant précisé que, lorsque la propriété d'un immeuble ou la titularité d'un autre droit réel immobilier appartient à une collectivité en main commune, ce sont les règles de la communauté en cause qui s'appliqueront et la qualité pour agir n'appartiendra en principe qu'à tous les indivis conjointement (consorité nécessaire; DESCHENAUX, op. cit., p. 672; SCHMID, op. cit., n° 17 ad art. 975 CC; HARNISCH, Die Grundbuchberichtigungsklage nach dem schweizerischen ZGB, 1941, p. 35 s.; KRENGER, Die Grundbuchberichtigungsklage, 1987, p. 106; GRIEDER, Die

Grundbuchberichtigungsklage [art. 975 al. 1 ZGB], in *Das Zivilrecht und seine Durchsetzung, Festschrift für Professor Thomas Sutter-Somm*, 2016, p. 997 ss, p. 1006). L'action en rectification du registre foncier doit en revanche être dirigée contre tous ceux qui tirent avantage, directement ou non, de l'opération indue (DESCHENAUX, op. cit., p. 680; STEINAUER, op. cit., n. 1360; MOOSER, op. cit., n° 13 s. ad art. 975 CC); si la rectification tend ainsi à la radiation d'une inscription ou d'une annotation, la qualité pour défendre appartient notamment au titulaire du droit réel inscrit (ou au bénéficiaire de l'annotation) ainsi qu'à tous les titulaires de droits réels limités (par exemple, les créanciers gagistes en cas de radiation d'une servitude en faveur du fonds grevé) qui profitent de l'inscription indue (STEINAUER, op. cit., n. 1361; DESCHENAUX, op. cit., p. 680). L'action doit être dirigée contre tous ceux qui ont qualité pour défendre sans toutefois que ceux-ci forment une consorité nécessaire (DESCHENAUX, op. cit., p. 680; STEINAUER, op. cit., n. 1363; MOOSER, op. cit., n° 16 ad art. 975 CC; SCHMID, op. cit., n° 22 ad art. 975 CC; KRENGER, op. cit., p. 139); le conservateur ne pourra cependant modifier l'écriture (inscription ou radiation) que si tous les intéressés à son maintien ont été mis en cause (DESCHENAUX, op. cit., p. 680; MOOSER, op. cit., n° 16 ad art. 975 CC; SCHMID, op. cit., n. 22 ad art. 975 CC; KRENGER, op. cit., p. 139).

4.3. Les critiques formulées par les intimés ne peuvent donc qu'être rejetées au regard des développements qui précèdent et ce, que l'on se place d'un point de vue actif ou passif: le fait que tous les propriétaires grevés par la servitude n'aient pas introduit conjointement l'action en rectification du registre foncier ou que les propriétaires bénéficiaires et les éventuels titulaires de droits réels limités sur la parcelle bénéficiaire n'aient pas été attirés conjointement ne permet pas de conduire au rejet de la demande formée par les recourants. Les conséquences insoutenables soulevées par les intimés sont limitées de par le caractère constatatoire de l'action dont il est ici question.

## 5.

5.1. Aux termes de l'art. 971 al. 1 CC, tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu. Le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière.

Dans le domaine du principe absolu de l'inscription (art. 971 CC), la règle de l'inscription est tenue en échec par le principe de la légalité (ou de la causalité), principe que la jurisprudence déduit de l'art. 974 al. 2 CC (ATF 64 II 284 consid. 2a; arrêt 5A 846/2009 du 12 mars 2010 consid. 3.2, publié in RNR 2011 (92) p. 112 et les nombreuses références doctrinales). Aux termes de cette dernière disposition, l'inscription est faite indûment lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire. L'inscription constitutive est indue chaque fois qu'il manque l'une de ses deux conditions matérielles, à savoir un titre juridique valable (acte générateur d'obligations) et une réquisition émanant de la personne compétente (acte de disposition; arrêt 5A 846/2009 précité *ibid.* et les références). Le redressement d'une inscription opérée indûment au registre foncier peut être obtenu par l'action en rectification du registre foncier (art. 975 CC; ATF 117 II 43 consid. 4b; 133 III 641 consid. 3.1.1; arrêt 5A 846/2009 précité *ibid.* et les références).

5.2. Conformément au principe de l'identité, une servitude ne peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8). Dans les limites de l'inscription et du but primitif de la servitude, le propriétaire du fonds servant peut toutefois se voir imposer certaines modifications dans l'exercice de la servitude; ainsi, il doit tolérer les besoins nouveaux du fonds dominant nés d'une modification des circonstances objectives. Lorsque le but poursuivi est le même, l'aggravation suppose des circonstances que les parties n'avaient raisonnablement pas en vue lors de la constitution de la servitude (ATF 117 II 536 consid. 4b; arrêt 5A 737/2019 du 26 mai 2020 consid. 4.2 et les références).

5.2.1. Dans cette idée, le conservateur du registre foncier ne peut procéder à la réunion des deux immeubles au bénéfice de servitudes que si le propriétaire du fonds servant y consent ou s'il n'en résulte aucune aggravation de la charge. Ce principe, qui figurait à l'art. 91 al. 3 de l'ordonnance du registre foncier du 22 février 1910 (ci-après: aORF; "lésion à raison de la nature de la charge" selon cette dernière disposition) a été repris par l'art. 974b al. 3 CC, suite à l'entrée en vigueur le 1er janvier 2012 de la révision partielle du code civil concernant la cédula hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels (RO 2011 4637; cf. arrêts 5A 737/2019 précité *ibid.*; 5A 247/2015 du 8 décembre 2015 consid. 4.2, publié in RNR 2017 (98) p. 260 et les références [arrêt rendu dans le contexte de l'art. 91 al. 2 aORF])

5.2.2. Seule une aggravation notable de la charge sur l'immeuble grevé doit être prise en compte, par application analogique de l'art. 739 CC (ATF 114 II 426 consid. 2d; 94 II 145 consid. 6; Message concernant la révision du code civil suisse [Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels] in FF 2007 5015, p. 5067; MOOSER, Les servitudes et les modifications de limites, in Schmid [éd.], Les servitudes et les cédules hypothécaires à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, 2012, p. 169 ss, 186; WALTISBERG, Die Vereinigung von Liegenschaften im Privatrecht, 1996, p. 138 ss). L'existence de l'aggravation doit par ailleurs être tranchée au regard de l'intérêt que, selon les prévisions des parties, la servitude avait pour le fonds dominant lors de sa constitution (principe de l'identité de la servitude, supra consid. 5.2; ATF 94 II 145 consid. 7; STEINAUER, A propos des réunions de biens-fonds, in Mélange en l'honneur de Jacques-Michel Grossen, 1992, p. 275 ss, 277 [cité: STEINAUER, Réunions]; cf. également arrêts 5A 702/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.7; 5C.78/2006 du 5 octobre 2006 consid. 2 [arrêts toutefois rendus en matière de division parcellaire]). La seule possibilité d'une utilisation

plus intensive de la servitude, par exemple du fait que plusieurs bâtiments pourraient être un jour construits sur le fonds dominant agrandi suffit à provoquer une aggravation sensible de la charge (STEINAUER, Réunions, p. 279; WALTISBERG, op. cit., p. 144; MÜHLEMATTER, Teilung und Vereinigung von Grundstrücken, in NB 2017 p. 81 ss, 112).

Le défaut d'aggravation est plus largement admis dans le cas d'un droit d'empiètement ou d'une servitude de conduite que dans celui d'un droit de passage, l'extension matérielle de la servitude pouvant en effet conduire, dans cette dernière hypothèse, à une augmentation du nombre de bénéficiaires (Message, ibid.; PFÄFFLI, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, in RNR 2010 (91) p. 357 ss, 370; BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2e éd. 2021, n. 2791; cf. également GONVERS-SALLAZ, Le registre foncier suisse, commentaire de l'ordonnance fédérale du 22 février 1910 sur le registre foncier, 1938, n° 11 ad art. 91 aORF); une aggravation peut néanmoins être écartée lorsque la surface du bien-fonds issu de la réunion n'est que légèrement agrandie suite à celle-ci ou lorsqu'il ressort clairement des inscriptions ou des documents complémentaires que la servitude ne profite matériellement qu'à la portion de l'immeuble agrandi antérieure à la réunion (ATF 114 II 426 consid. 2d; 94 II 145 consid. 7; MOOSER, op. cit., n° 12 ad art. 974b CC; SCHMID, op. cit., n° 7 ad art. 974b CC; WALTISBERG, op. cit., p. 139).

5.2.3. Le principe tiré de l'art. 739 CC selon lequel une aggravation minimale de la charge causée par les besoins nouveaux du fonds dominant doit être tolérée ne s'applique cependant que si l'usage nouveau de la servitude reste dans les limites du but en vue duquel cette servitude a été constituée (principe de l'identité de la servitude, consid. 5.2 supra). L'utilisation à une autre fin, sans relation avec le but originaire, constitue un usage excessif du droit, que le propriétaire grevé n'est pas tenu de tolérer et ce, même si la charge qui pèse sur lui n'en serait pas aggravée (ATF 94 II 145 consid. 7; cf. 117 II 536 consid. 4b; arrêt 5C 159/1996 du 11 octobre 1996 consid. 2a non publié in ATF 122 III 358 consid. 2a).

5.3. Le consentement du propriétaire grevé doit être donné dans la même forme que celle prévalant pour la constitution de la servitude, dès lors qu'il s'agit d'une modification de la servitude (SCHMID, op. cit., n° 7 ad art. 974b CC), à savoir la forme écrite selon l'ancien droit (art. 732 aCC), respectivement la forme authentique selon le droit en vigueur depuis le 1er janvier 2012 (art. 732 al. 1 CC; SCHMID, op. cit. n° 7 ad art. 974b CC; PFÄFFLI, in Teilrevision des Sachenrechts: Erste Erfahrungen, in RNR 2012 (93) p. 372 ss, 392; MÜHLEMATTER, op. cit., p. 112; BRÜCKNER/KUSTER, op. cit., n. 2792).

## 6.

Les développements qui précèdent permettent de retenir que juger du bien-fondé de l'action en rectification ouverte par les recourants nécessite de d'abord déterminer si le report de la servitude litigieuse sur la parcelle no 317 - issue de la réunion des parcelles nos 320 (initialement grevée), 1679 et 317 - entraînait une aggravation de la charge pour les immeubles grevés.

6.1. A la différence du premier juge, la dernière instance cantonale a jugé que tel n'était pas le cas. La cour cantonale a reconnu que la réunion des biens-fonds nos 320, 1679 et 317 et le report de la servitude litigieuse avait eu pour conséquence que la parcelle no 317 (nouvel état) bénéficiait désormais d'un droit d'accès par le nord pour la Colonie O.\_\_\_\_\_. Cette modification du cercle des bénéficiaires du droit de passage ne permettait cependant pas à elle seule de retenir une aggravation de la charge, la servitude ayant toujours vocation à garantir un droit de passage à pied et pour véhicule de 3 mètres de large aux habitants des bâtiments érigés sur les parcelles concernées.

Si la servitude reportée profitait formellement à l'ensemble de l'immeuble no 317 après réunion en

2005, respectivement aux nos 317 et 8994 dans leur état actuel suite à la division intervenue le 11 juin 2010, il n'en était pas résulté une extension matérielle du droit de passage: le tracé de celui-ci était en effet clairement délimité et son assiette n'avait entraîné aucune aggravation à charge des parcelles grevées. Une augmentation conséquente de la circulation sur le passage litigieux, liée à l'exploitation de la Colonie O. \_\_\_\_\_, ne pouvait d'ailleurs se déduire de l'appréciation des preuves effectuée par l'autorité de première instance dès lors que l'on ignorait l'ampleur de la fréquentation de cet établissement, à l'exception de l'année 2015 - 2019 nuitées, à savoir 42 hôtes par jour sur 49 jours d'occupation - et que, selon l'expérience générale de la vie, les occupants d'une colonie de vacances ne s'y rendaient pas tous au moyen de véhicules individuels.

Sous l'angle de l'intérêt actuel à la radiation, la juridiction cantonale a encore précisé que le projet de modification de la Colonie O. \_\_\_\_\_ sur la parcelle no 317 (état actuel) avait été abandonné, tandis que le projet de construction d'un chalet résidentiel sur le bien-fonds no 8494 devait encore faire l'objet d'un réexamen, sous l'angle de sa conformité avec la Lex Weber.

Dès lors que les recourants n'avaient démontré aucune aggravation de la charge grevant leurs biens-fonds à la suite de la réunion des parcelles nos 317 (ancien état), 320 et 1679, le report de la servitude de passage litigieuse au bénéfice de la parcelle no 317 (nouvel état) et à la charge des parcelles appartenant aux recourants ne transgressait pas l'art. 91 al. 3 aORF et ne constituait pas une opération effectuée indûment au registre foncier. L'action en rectification du registre foncier devait être rejetée.

## 6.2.

6.2.1. Les recourants se plaignent de la violation de l'art. 91 al. 3 aORF, des art. 739 et 974b al. 3 CC. Ils estiment en substance que la cour cantonale aurait violé le principe de l'identité de la servitude: soutenant qu'à l'origine, seule la parcelle no 320 bénéficiait de la servitude de passage, ils affirment que l'extension de celle-ci aux parcelles nos 317 (ancien état) et 1679 dépassait largement les limites de l'inscription et le but original de la servitude, ce même si la charge affectant leurs immeubles n'en serait pas aggravée. A ce dernier égard, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir apprécié l'aggravation de manière arbitraire, à savoir selon l'utilisation effective au jour du jugement, alors qu'elle aurait dû à leur sens être examinée selon les droits qu'elle conférerait désormais aux propriétaires des fonds dominants après la réunion parcellaire.

6.2.2. Les intimés dénie l'existence d'une aggravation conséquente en se fondant essentiellement sur un prétendu manque de précision dans l'établissement des faits par l'autorité cantonale. Ils relèvent ainsi que, suite à l'acte de "réunion-division-servitudes" du 21 juin 2000 (let. A.a supra), la parcelle no 320 s'étendait sur une surface de 1'458 m<sup>2</sup>, surface comprenant 3 chalets projetés sous lettres L, M et N, ce que démontrait parfaitement le plan représenté en page 10 de l'arrêt entrepris (ici reproduit sous let. A.a). La servitude litigieuse permettait ainsi initialement l'accès non pas à un, mais plusieurs chalets. La parcelle no 320 aurait ensuite été réduite en 2003, à l'occasion d'un acte de rectification de limites et de vente conclu entre K. \_\_\_\_\_ SA et un propriétaire voisin; cet acte créait également la parcelle no 1679 (cf. plan reproduit sous let. A.b). Les intimés en déduisent qu'il ne saurait y avoir aggravation de la servitude dès lors que celle-ci permettait désormais de desservir un nombre inférieur de chalets par rapport à ce qui était initialement prévu.

6.3. Par l'acte de "division-réunion-servitudes" instrumenté le 21 juin 2000 (cf. supra let. A.a), la société K. \_\_\_\_\_ SA envisageait de construire un lotissement de divers chalets sur les parcelles dont elle était propriétaire, situation nécessitant de procéder à une division, respectivement réunion, des parcelles concernées et notamment de constituer les servitudes d'accès nécessaires au fonctionnement du lotissement (art. 105 al. 2 LTF; cf. acte de division-réunion-servitudes, préambule). Cette volonté est confirmée par le plan reproduit sous let. A.a, d'où il ressort que la servitude de passage vise manifestement la desserte des différentes parcelles issues de l'acte de "division-réunion-servitudes". L'objectif de la servitude litigieuse a d'ailleurs été parfaitement cerné par l'autorité cantonale qui a reconnu que le passage avait initialement pour but d'assurer un accès à l'ensemble des biens-fonds concernés par l'acte précité. La parcelle no 317, sur laquelle était déjà exploitée la Colonie O. \_\_\_\_\_, figurait certes sur le plan de situation, mais n'était manifestement pas concernée par la desserte envisagée par K. \_\_\_\_\_ SA, ce bien-fonds ne lui appartenant pas et n'étant pas inclus dans le lotissement projeté.

Que la servitude litigieuse visât initialement la desserte d'un plus grand nombre de chalets que finalement érigés, ainsi que le relèvent les intimés, n'est en réalité pas décisif. La réunion des biens-fonds nos 320, 1679 et 317 ancien état et le report de la servitude litigieuse au bénéfice de la nouvelle parcelle no 317 sur toute sa surface - puis aux parcelles issues de sa division ultérieure - à savoir les parcelles nos 317 (nouvel état) et 8494 -, conduit en effet à une modification du but

originaire de la servitude, qui n'est plus limité à la desserte d'un lotissement clairement circonscrit, comme prévu dans l'acte constitutif, mais permet celle d'un établissement extérieur au quartier initial, avec les va-et-vient - même à supposer qu'ils fussent limités - que cela implique. La réunion parcellaire litigieuse a ainsi conduit à un usage excessif du droit de passage, que les propriétaires grevés n'étaient pas tenus de tolérer. A cela s'ajoute que les intimés ont concrètement exprimé des velléités de constructions sur les deux derniers biens-fonds précités, issus de la division du bien-fonds réuni; même si celles-ci apparaissent en l'état soit abandonnées (bien-fonds no 317), soit compromises en raison de la Lex Weber (bien-fonds no 8494; supra let. A.h), il n'en demeure pas moins que ces parcelles restent apparemment constructibles et qu'une extension des bénéficiaires de la servitude litigieuse n'apparaît pas exclue, circonstance susceptible de conduire à une potentielle aggravation de la charge supportée par les fonds servants.

7.

Cette conclusion implique que les propriétaires des fonds servants devaient donner leur consentement écrit (art. 732 al. 1 aCC; supra consid. 5.3) à la réunion contestée.

7.1. Bien que constatant l'absence d'aggravation de la charge suite à la réunion, la cour cantonale avait néanmoins - préalablement - examiné la question du consentement des propriétaires grevés. Elle a retenu sur ce point que pouvait rester indécise la question de savoir si, le 26 août 2005, lors de l'inscription de la réunion des parcelles nos 317 (ancien état), 320 et 1679, K. \_\_\_\_\_ SA avait exprimé de manière suffisante son accord quant au report de la servitude de passage sur les fonds dominants nos 317 et 1679. Il était en effet établi qu'à cette date, la société n'était plus propriétaire des biens-fonds servants nos 1678 et 7746, qu'elle avait vendus par acte du 11 juin 2005, inscrit au registre foncier le 5 juillet suivant, et que l'accord des nouveaux propriétaires - i.e. P.P. \_\_\_\_\_ en 2005 et 2008 et A.A. \_\_\_\_\_ en 2006 - n'avait été ni demandé et encore moins obtenu.

7.2.

7.2.1. Les recourants soutiennent que le consentement des propriétaires grevés à l'extension de la servitude n'aurait pas été donné, se référant à l'arrêt cantonal.

7.2.2. Les intimés motivent le consentement de K. \_\_\_\_\_ SA, des consorts P.P. \_\_\_\_\_ et des consorts A.A. \_\_\_\_\_ de manière distincte.

Ils reprochent d'abord à la cour cantonale d'avoir laissé indécise la question du consentement de K. \_\_\_\_\_ SA, invoquant la violation de l'art. 29 al. 2 Cst., laquelle les placerait dans une position de net désavantage. Ils prétendent ensuite que les témoignages instruits en cours de procédure et l'acte de vente du 4 juin 2005 permettaient de déduire l'accord de K. \_\_\_\_\_ SA à l'extension de la servitude litigieuse au bénéfice de la parcelle issue de la réunion. L'inscription, le 5 juillet 2005, de la vente des parcelles de K. \_\_\_\_\_ SA aux époux P.P. \_\_\_\_\_ avant celle, le 26 août 2005, des actes relatifs aux parcelles les concernant, s'expliquait pour des motifs d'ordre chronologique: avant de pouvoir procéder à la réunion des biens-fonds nos 320, 1679 et 317 (ancien état), les intimés devaient préalablement acquérir les parcelles concernées, puis faire établir un verbal de réunion. Les intimés soulignent enfin qu'en tant que les recourants ne remettaient pas en cause la validité de la réunion parcellaire elle-même, mais uniquement le report de la servitude sur l'intégralité de la parcelle issue de cette réunion, l'action de l'art. 975 CC ne leur était pas ouverte, les conditions de l'existence d'un titre juridique valable

et d'une réquisition d'inscription étant ici réalisées.

S'agissant ensuite des consorts P.P. \_\_\_\_\_, les intimés affirment en substance que, si ceux-là pouvaient ignorer l'extension de la charge lors de l'acquisition des biens-fonds nos 1678 et 7746, ils ne le pouvaient plus lors de la réunion de ces deux biens-fonds en date du 24 novembre 2005. En procédant à cette réunion et en indiquant que les différentes servitudes étaient à reporter sur le nouvel état de la parcelle no 7746, ils avaient validé l'extension de la servitude litigieuse à l'intégralité de la parcelle no 317.

Les intimés relèvent enfin qu'aucun accord des époux A.A. \_\_\_\_\_ ne devait être obtenu dès lors que ceux-ci n'auraient acquis leur parcelle qu'en 2006 (parcelle no 7747), à savoir ultérieurement à la réunion. Le même raisonnement s'appliquait quant à la seconde acquisition des époux P.P. \_\_\_\_\_, en 2008 (parcelles nos 7748 et 7749).

7.3. Il n'est pas contesté que l'acte de réunion parcellaire du 22 juin 2005 n'établit pas l'accord des propriétaires grevés au report de la servitude litigieuse.

Selon les instances cantonales successives, le représentant de K. \_\_\_\_\_ SA, informé du projet de

réunion des biens-fonds aliénés aux intimés (parcelles nos 320 et 1679) avec celui acquis par ceux-ci auprès de N.\_\_\_\_\_ SA (parcelle no 317, ancien état), ne trouvait certes rien à redire au projet d'extension matérielle de la servitude à la nouvelle parcelle no 317. Le consentement de la société K.\_\_\_\_\_ SA n'a cependant pas fait l'objet d'une consignation écrite. Le premier acte de vente du 4 mai 2005, conclu entre elle-même et les intimés, inscrit au registre foncier le 26 août 2005, se réfère en effet dans ses conditions de vente à la réunion parcellaire. Il indique par ailleurs que le tracé de la servitude de passage sera "déplacé conformément au plan de situation annexé", mais ce tracé se rapporte à l'état antérieur à la réunion parcellaire litigieuse dès lors que les intimés n'étaient pas encore propriétaires de la parcelle no 317; l'on ne peut donc rien en déduire quant à une éventuelle extension matérielle de la servitude, étant en outre précisé que la réquisition d'inscrire la modification du tracé de la servitude n'a pas été instrumentée dans l'acte de vente précité ( supra let. A.b). Enfin, un report de la servitude

sur la parcelle réunie no 317 ne pouvait venir à chef dès lors que, comme l'a relevé à juste titre l'autorité cantonale, K.\_\_\_\_\_ SA n'était plus propriétaire de l'intégralité des biens-fonds grevés de la servitude litigieuse: les parcelles grevées nos 1678 et 7746 avaient été transférées entre-temps aux époux P.P.\_\_\_\_\_, inscrits comme propriétaires le 5 juillet 2005 - la date de l'inscription étant également déterminante dans le registre foncier cantonal (cf. art. 972 al. 1 CC et art. 209 al. 3 LACC/VS; consid. 3 supra). Or ceux-ci n'ont manifestement pas donné leur accord à la modification de l'assiette de la servitude, ni au report de celle-ci en faveur de la parcelle issue de la réunion contestée, en sorte que la modification envisagée ne pouvait prendre effet. Que les époux P.P.\_\_\_\_\_ aient ultérieurement procédé à la réunion des biens-fonds précités ne permet nullement de pallier le caractère indu du report de la servitude litigieuse, intervenu en violation de l'art. 91 al. 3 aORF. Le défaut d'accord des propriétaires dont l'acquisition est intervenue ultérieurement (consorts A.A.\_\_\_\_\_) est quant à lui sans pertinence.

8.

8.1. En définitive, le report de la servitude grevant initialement la parcelle no 320 est intervenu indûment dès lors qu'en violation de l'art. 91 al. 3 aORF. L'extension matérielle de la servitude au bénéfice de la surface délimitée par la parcelle no 317 réunie conduisait non seulement à une modification du but de la servitude litigieuse telle que prévu dans son acte constitutif, mais également à une aggravation de la charge pour les propriétaires grevés. Une telle extension matérielle nécessitait ainsi le consentement écrit de ceux-ci, qui n'a en l'espèce pas été donné.

8.2. Il s'agit néanmoins de souligner que, dès lors que la servitude n'a pu être reportée sur la parcelle no 317 réunie, le bénéfice de la servitude est resté limité matériellement à surface de l'ancienne parcelle no 320. La division ultérieure de la parcelle no 317 est sans influence: la parcelle no 317, nouvel état, n'est pas au bénéfice de la servitude litigieuse; la parcelle no 8494 en bénéficie matériellement, mais dans les limites de l'ancienne parcelle no 320 (cf. consid. 5.2.2 supra).

9.

En définitive, le recours est partiellement admis en ce sens que, sur présentation d'une expédition exécutoire du présent arrêt, les recourants sont autorisés à requérir du conservateur du bureau du registre foncier de Sion la modification, aux frais de G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, codébiteurs solidaires, de la servitude de passage inscrite sous PJ no xxx dans la mesure où celle-ci ne grève désormais plus les parcelles nos 7746, 7747, 7748 et 7749 en faveur de la parcelle no 317 mais continue à les grever en faveur de la parcelle no 8494, sur une surface toutefois limitée à l'ancienne parcelle no 320. Les frais et dépens sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF; art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis en ce sens que, sur présentation d'une expédition exécutoire du présent arrêt, les recourants sont autorisés à requérir du conservateur du bureau du registre foncier de Sion, aux frais de G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, codébiteurs solidaires, la modification de la servitude de passage inscrite sous PJ no xxx dans la mesure où celle-ci ne grève désormais plus les parcelles nos 7746, 7747, 7748 et 7749 en faveur de la parcelle no 317 mais continue à les grever en faveur de la parcelle no 8494, sur une surface toutefois limitée à l'ancienne parcelle n 320.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des intimés solidairement entre eux.

3.

Une indemnité de 3'500 fr., à verser aux recourants à titre de dépens, est mise à la charge des intimés solidairement entre eux.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

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

Lausanne, le 15 octobre 2021

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : de Poret Bortolaso