

Tribunal fédéral – 4A_457/2023

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 17 décembre 2024

Bundesgericht – 4A_457/2023

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. Dezember 2024

Partie générale du CO

Allgemeiner Teil OR

Interprétation d'un
contrat ; servitude ;
limitation des résidences
secondaires

Auslegung eines Vertrages ;
Dienstbarkeit ;
Beschränkung von
Zweitwohnungen

Art. 75b Cst. ; 18, 151 CO

Art. 75b BV ; 18, 151 OR



Interprétation d'un contrat (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 5.1). En l'espèce, plusieurs conventions successives, la dernière en la forme authentique, ont été signées entre un propriétaire foncier et une société de promotion immobilière, en vue de la réalisation de trois résidences de plusieurs dizaines d'appartements. Les contrats prévoyaient notamment la cession de terrain en faveur de la société, la constitution de servitudes de passage et la réalisation d'une route d'accès par la société, laquelle devait également desservir la parcelle du propriétaire. En raison de l'adoption de l'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » par le peuple suisse, les permis de construire ont été refusés pour les résidences.

Il n'est pas arbitraire de reconnaître que les conventions obligeant la société à construire une route d'accès étaient conditionnées à la réalisation des trois résidences projetées, puisque ce sont celles-ci que la route devait desservir en premier lieu et que les parties n'avaient pas envisagé la route indépendamment du reste du projet. Avec l'adoption de l'art. 75b Cst., l'avènement de cette condition est durablement impossible (cf. art. 151 al. 2 CO), de sorte que le propriétaire foncier ne peut exiger la réalisation de la route (consid. 5.4).

Auslegung eines Vertrages (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1). Im vorliegenden Fall wurden zwischen einem Grundeigentümer und einer Immobilienentwicklungsgesellschaft mehrere aufeinanderfolgende Verträge unterzeichnet, der letzte davon in öffentlicher Form, um drei Wohnanlagen mit mehreren Dutzend Wohnungen zu errichten. Die Verträge sahen unter anderem die Abtretung von Land an die Gesellschaft, die Einrichtung von Grunddienstbarkeiten und den Bau einer Zufahrtsstrasse durch die Gesellschaft vor, die auch das Grundstück des Eigentümers erschliessen sollte. Aufgrund der Annahme der Initiative « Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen » durch das Schweizer Volk wurden die Baugenehmigungen für die Wohnanlagen verweigert.

Es ist nicht willkürlich, anzuerkennen, dass die Vereinbarungen, die die Gesellschaft zum Bau einer Zufahrtsstrasse verpflichteten, von der Fertigstellung der drei geplanten Wohnanlagen abhängig waren, da es diese waren, die die Strasse in erster Linie erschliessen sollte, und die Parteien die Strasse nicht unabhängig vom Rest des Projekts geplant hatten. Mit der Annahme von Art. 75b BV ist das Eintreten dieser Bedingung dauerhaft unmöglich (vgl. Art. 151 Abs. 2 OR), so dass der Grundeigentümer die Errichtung der Strasse nicht verlangen kann (E. 5.4).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Jametti, Présidente, Hohl, Kiss, Rüedi et May Canellas.

Greffier : M. Esteve.

Participants à la procédure

A,

représenté par Me Gaspard Couchepin, avocat,

recourant,

contre

B SA,
représentée par Me Guillaume Grand, avocat,
intimée.

Objet

action tendant à l'exécution d'un ouvrage (construction d'une route d'accès),

recours en matière civile contre le jugement rendu le 14 juillet 2023 par la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais (C1 21 57).

Faits :

A.

A.a. C (ci-après: le père du demandeur ou le père du recourant) - décédé le... janvier 2015 - était propriétaire de la parcelle no aaa de la commune de U, sur laquelle une habitation de 55 m2 est érigée. Cette parcelle est désormais la propriété de son unique héritier, A (ci-après: le demandeur ou le recourant).

La parcelle no aaa est attenante, à l'est, respectivement au nord-ouest, de deux parcelles (no bbb, respectivement no ccc) propriétés de B SA (ci-après: la défenderesse ou l'intimée).

Plus au nord se situe une parcelle (no ddd), détenue par D SA (ci-après: la société promotrice). Dans le prolongement nord de cette parcelle, à proximité d'une route cantonale, se trouvent deux autres parcelles (no eee et no fff), anciennement propriété de la défenderesse.

A.b. Le 27 février 1995, le père du demandeur et la défenderesse ont conclu un acte de division-vente et constitution de servitudes (ci-après: l'acte de 1995), dressé en la forme authentique.

Par cet acte, le père du demandeur déclarait détacher de ses parcelles (dont la parcelle no aaa) deux surfaces et vendre celles-ci à la défenderesse, contre un montant de 640'000 fr. Seule une partie de cette somme (550'000 fr.) lui était effectivement versée. Le solde était compensé avec, d'une part (pour 30'000 fr.), la constitution d'une servitude de passage à pied et à tous véhicules de 3 mètres de large à charge de parcelles de la défenderesse portant les nos eee et ggg et, d'autre part (pour 60'000 fr.), la constitution d'une servitude de place de parc sur la parcelle no fff.

Il était stipulé que la servitude de passage et la servitude de place de parc seraient aménagées par la défenderesse et que leurs assiettes respectives pourraient être librement déplacées par celle-ci. La servitude de passage ressortant de cet acte suit l'actuel chemin....

Ces deux servitudes ont été inscrites au registre foncier.

A.c. En 2006, le père du demandeur a écrit à la défenderesse au sujet de l'acte de 1995 pour lui demander de le tenir informé de "l'évolution de ce dossier et des travaux planifiés pour l'aménagement" des places de parc sur la parcelle no fff, un immeuble ayant été récemment édifié "à proximité de cette place".

A.d. Le 25 juin 2007, le père du demandeur a signé avec la société promotrice une convention (ci-après: la convention de 2007), laquelle prévoyait l'octroi au premier nommé d'un "droit de passage pour tous véhicules sur une route d'accès jusqu'à la parcelle no aaa" selon un plan annexé. Dite convention précisait que "[l]'accès en question sera[it] construit, sauf empêchement majeur, d'ici à 2009. Il sera[it] goudronné et son utilisation sera[it] garantie durant toute l'année". Enfin, elle

prévoyait qu'aucune participation aux coûts de construction de l'accès ne sera réclamée [au père du demandeur]", pas plus qu'une participation aux frais d'entretien de l'accès "tant que le terrain [du père du demandeur] ne sera pas bâti".

En contrepartie, le père du demandeur abandonnait la servitude de passage à charge des parcelles portant les nos eee et ggg, ainsi que la servitude de place de parc à charge de la parcelle no fff; il cédait une surface d'environ 145 m² de terrain à détacher de sa parcelle (no aaa) et il "[s]'engage[ait] à ne formuler aucune opposition aux projets de [la société promotrice] dans le périmètre de la zone de... [ci-après: les projets de promotion immobilière] [...], pour autant que lesdits projets correspondent aux normes de construction en vigueur".

A.e. Le 20 novembre 2009, la société promotrice et le père du demandeur ont conclu une seconde convention (ci-après: la convention de 2009). Dite convention reprenait les engagements réciproques formalisés dans la convention de 2007, à la différence près que l'accès devait être construit "sauf empêchement majeur, d'ici à l'été 2014 au plus tard" et que - également à titre de contrepartie de l'octroi du droit de passage et de la construction de la route - le père du demandeur déclarait "[p]ermet[tre] l'utilisation commerciale pour les immeubles [construits sur la parcelle no fff] de sa servitude de parking sur la parcelle no fff en contre-partie d'une location annuelle de 5'500 francs", laquelle "prendra[it] fin dès que la route sera[it] construite et utilisable". Il était spécifié que cette convention serait "valable du 1er décembre 2009 au 30 novembre 2014".

A.f. Le 21 février 2012, un acte authentique d'échange, de nouvel état et de servitudes (ci-après: l'acte de 2012) entre le père du demandeur, la défenderesse et les propriétaires de deux parcelles voisines de celle du père du demandeur (les parcelles nos hhh et iii) a été instrumenté. Une copie de la convention de 2009 y est annexée.

À l'art. 1 de l'acte de 2012, la défenderesse déclare "reprendre en sa faveur et à sa charge l'exécution des engagements de [la société promotrice] résultant de [la convention de 2009], ce que [le père du demandeur] accepte".

En vertu de l'art. 7, les parties à l'acte de 2012 constituent une servitude de passage à pied et pour tous véhicules dont l'assiette correspond approximativement au tracé de l'accès convenu à teneur de la convention de 2009 (cf. *supra* consid. A.e).

L'art. 13 de l'acte de 2012 prévoit que "[l]es frais de construction des ouvrages destinés à l'exercice des servitudes de passage à pied et pour tous véhicules constituées seront payés par [la défenderesse]" (ch. 1) et "[La défenderesse] a le droit à [sic] faire reprendre l'obligation d'exécuter les ouvrages et de payer les frais de construction par un ou des tiers dans le cadre de la vente des immeubles grevés" (ch. 2).

À son art. 9, l'acte de 2012 prévoit la constitution d'une servitude foncière d'utilisation de place de parking extérieure à charge de la parcelle no bbb de la défenderesse, en faveur de la parcelle no aaa du père du demandeur.

L'acte de 2012 prévoit également, à son art. 4, un remembrement par échanges réciproques de surfaces à détacher des parcelles des parties à cet acte. Le père du demandeur cède dans ce contexte à la défenderesse une surface de 145 m², "en exécution du paragraphe troisième de la convention [de] 2009", surface qui est simultanément cédée par la défenderesse à l'un des propriétaires voisins du père du demandeur.

À l'art. 6 de l'acte de 2012, il est en outre prévu notamment que les servitudes de passage à pied et véhicules et de place de parc constituées en vertu de l'acte de 1995 soient radiées "dès que la route nécessaire à l'exercice de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules constituée par le présent acte sera construite."

En dernier lieu, à l'art. 15 de l'acte de 2012, le père du demandeur et ses voisins s'engagent à ne formuler aucune opposition aux projets de promotion immobilière de la défenderesse, respectivement de la société promotrice ou d'une autre société agissant avec l'accord de la défenderesse, pour autant que lesdits projets soient conformes aux normes de construction en vigueur.

A.g. Par décisions des 4 et 5 décembre 2012, la commune de U a octroyé à la défenderesse, à la société promotrice et à un des deux propriétaires voisins du père du demandeur les autorisations qu'ils avaient requises pour la construction d'une résidence de tourisme chacun, de respectivement 26, 40 et 32 appartements.

Le 15 avril 2015, statuant sur recours déposés entre autres par l'association E, le Conseil d'État du canton du Valais a annulé les trois décisions susvisées en raison, notamment, de l'adoption, le 11 mars 2012, de l'art. 75b al. 1 Cst. issu de l'initiative intitulée "Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires".

A.h. Le 28 décembre 2014, le demandeur s'est adressé à la défenderesse pour lui réclamer un arriéré de loyers afférent à l'utilisation de places de parc sur la parcelle no fff. Il lui a également signifié que, "[l]a 2e convention étant arrivée à son terme, [il] attend[ait] maintenant avec impatience la réalisation des prestations décrites dans l'acte signé devant notaire le 21 février 2012, à savoir, principalement, la réalisation urgente de la route d'accès à [sa] parcelle."

En mars 2015, la défenderesse lui a fait savoir que, les permis de construire n'étant pas en force, la route d'accès "faisant partie intégrante des demandes d'autorisations n'[avait] pas pu être réalisée avant l'été 2014 comme convenu dans la convention." Elle lui proposait, "[d]ans l'attente de l'obtention des autorisations qui [lui] permettr[ai]ent de réaliser l'accès prévu", de prolonger la convention de 2009 de deux ans supplémentaires, soit jusqu'au 30 novembre 2016, contre paiement d'une indemnité annuelle de 5'500 fr.

Le demandeur a signifié en réponse à la défenderesse qu'il convenait de revoir les modalités de l'accord du 20 novembre 2009 et a joint à son courriel le projet d'une nouvelle convention dont la validité devait s'étendre jusqu'au 30 novembre 2016. Ce projet n'a pas débouché sur un accord.

A.i. Par courriel du 14 septembre 2015, la défenderesse a avisé le demandeur que la non-délivrance de l'autorisation de construire les immeubles constituait à ses yeux un empêchement majeur à la construction de la route, laquelle faisait partie intégrante de ladite demande d'autorisation de construire. Elle a, par la même occasion, réitéré la proposition qu'elle avait émise au mois de mars 2015 (cf. *supra* consid. A.h).

B.

B.a. À la suite d'une procédure de conciliation préalable infructueuse, le demandeur a saisi le Tribunal des districts d'Hérens et Conthey d'une demande, datée du 9 mai 2018, dans laquelle il a formulé les conclusions suivantes:

"I. En exécution du contrat signé le 21 février 2012, ordre est donné à [la défenderesse] de procéder, avec effet immédiat ou dans un délai que justice dira, à la construction de la route sur les parcelles eee, jjj, kkk, iii, permettant l'accès à la parcelle aaa propriété du [demandeur], sise sur la commune de U.

II. A défaut, [la défenderesse] y sera contrainte par voie d'exécution forcée sous peine des sanctions pénales en cas de non-exécution.

III. A défaut de la réalisation de la route précitée, [la défenderesse] est reconnue débitrice du montant de

- remboursement des prestations liées à la location de sept places de parc, soit une somme de Fr. 7500.00 par année dès le 1er janvier 2015 et ce jusqu'au 31 décembre 2015, avec intérêt à 5% dès le 1er janvier 2016 et du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2017, Fr. 7500.-, avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2018, ainsi de suite d'année en année jusqu'à la construction de la route sur les parcelles eee, jjj, kkk, iii."

Une expertise judiciaire a été mise en oeuvre afin de déterminer le coût de construction de la route querellée et des témoins ont été entendus.

Par jugement du 27 janvier 2021, le juge III des districts d'Hérens et Conthey a partiellement admis la demande et condamné la défenderesse à verser au demandeur, à titre de location pour les sept places de parc dont l'usage lui avait été cédé, 5'500 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 mai 2016 et 27'500 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2019. Il a en revanche rejeté les conclusions (I et II) relatives à la construction de la route.

B.b. Par jugement du 14 juillet 2023, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'appel du demandeur et confirmé ce jugement. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt.

C.

Le demandeur interjette un recours en matière civile en reprenant l'ensemble de ses conclusions en paiement et en exécution de l'obligation de construire la route d'accès sur les parcelles nos eee, jjj, kkk et iii.

Son adverse partie n'a pas déposé de réponse.

La cour cantonale s'est référée à son jugement.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue par un tribunal supérieur statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 et 2 LTF), dans une affaire relative au droit des obligations dont la valeur litigieuse atteint le seuil légal (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 140 III 115** consid. 2; **137 I 58** consid. 4.1.2; **137 II 353** consid. 5.1) - 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).

Concernant l'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 137 III 226** consid. 4.2; **136 III 552** consid. 4.2; **134 V 53** consid. 4.3; **129 I 8** consid. 2.1).

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 citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, 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 la 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 130 I 258** consid. 1.3).

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient

se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (**ATF 140 III 115** consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (**ATF 135 III 397** consid. 1.4).

3.

À ce stade, le litige ne porte plus sur la contrepartie de l'usage par la défenderesse de la servitude de places de parc inscrite à charge de la parcelle no fff. En effet, le premier juge avait reconnu la défenderesse débitrice des loyers y relatifs, allouant ainsi au demandeur l'entier de ses conclusions en paiement. La Cour cantonale ne s'est donc pas penchée sur cet aspect. C'est dire que la reprise par le recourant de ces mêmes conclusions dans son recours en matière civile n'a aucune portée. Le premier jugement est entré en force sur ce point.

Le litige concerne désormais exclusivement l'obligation pour l'intimée de construire à ses frais la route d'accès à la parcelle no aaa du recourant.

La cour cantonale a confirmé le rejet des conclusions du demandeur sur ce point par deux motivations alternatives et indépendantes, dont l'une tient au fondement de la prétention et l'autre aux conclusions qui la sous-tendent. Le recourant attaque chacune de ces deux motivations (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les arrêts cités), de sorte qu'il sera entré en matière sur le recours.

4.

Dans un premier temps, le recourant reproche à l'instance précédente d'avoir ignoré de manière arbitraire deux faits qu'il estime déterminants pour l'issue du litige. Il sollicite en conséquence du Tribunal fédéral qu'il complète à cet égard les constatations de la cour cantonale.

Or, le recourant motive son grief en se référant à des passages des écritures déposées auprès des juridictions cantonales qui ne se rapportent pas aux deux éléments de fait qu'il invoque devant la Cour de céans, de sorte qu'il n'établit pas qu'il aurait valablement allégué ces éléments devant les instances précédentes (cf. *supra* consid. 2.1).

Partant, ce moyen est irrecevable et l'état de fait constaté par la cour cantonale ne sera pas complété.

5.

Le recourant fait ensuite valoir que le jugement querellé serait entaché d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et de contrariété aux art. 1 et 18 CO.

5.1. En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (**ATF 150 II 83** consid. 7.2; **144 III 93** consid. 5.2.1 et les références citées).

Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). Ce n'est que subsidiairement, à savoir si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - notamment parce que les preuves font défaut - qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (**ATF 150 II 83** consid. 7.2; **144 III 93** consid. 5.2.2 et 5.2.3).

Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte auquel les parties ont souscrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette 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'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (**ATF 135 III 295** consid. 5.2; **133 III 61** consid. 2.2.1; **129 III 118** consid. 2.5).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; **133 III 61** consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

5.2. La cour cantonale a retenu que la défenderesse était en principe dans l'obligation de construire la route d'accès litigieuse à ses frais, pour l'été 2014, rien n'empêchant que sa réalisation puisse être réclamée postérieurement à cette échéance, notamment au-delà de la durée de validité figurant dans la convention de 2009. Cet aspect du jugement entrepris n'est pas remis en cause devant la Cour de céans (art. 42 al. 2 LTF). Est en revanche litigieuse la question de savoir si cette obligation était soumise à une condition suspensive qui ne s'est pas réalisée.

La cour cantonale a considéré qu'aucune condition n'avait été expressément convenue entre les parties et qu'il convenait de procéder à une interprétation des accords passés selon le principe de la confiance. Elle a en effet retenu que la détermination de la volonté réelle des parties concernant leurs accords dans leur ensemble n'était pas possible, notamment du fait qu'aucun document ou autre moyen de preuve ne renfermait d'indice sur la volonté du père du demandeur, décédé le 7 janvier 2015.

Au terme de leur interprétation objective des conventions de 2007 et 2009 et de l'acte de 2012, les juges cantonaux ont retenu que l'obligation à charge de la défenderesse de construire la route querellée était soumise à une condition suspensive. Ainsi, selon l'instance précédente, le père du demandeur devait de bonne foi comprendre que la réalisation de cette route supposait que les projets de promotion immobilière, lesquels étaient largement définis au moment de la signature de l'acte de 2012, soient effectivement mis en oeuvre. De fait, le père du demandeur avait connaissance de ces projets pour s'être engagé par trois fois à ne pas former opposition aux demandes d'autorisation de construire y relatives. La cession de 145 m² en faveur de la défenderesse était également liée aux projets de promotion immobilière et la route litigieuse devait desservir les nouvelles résidences touristiques, tandis que seul son prolongement, certes relativement conséquent, servait à accéder à la parcelle du demandeur. Le père du demandeur devait donc inférer de ces circonstances que la défenderesse entendait aménager cette route en premier lieu dans son propre intérêt.

L'engagement de la défenderesse à financer seule cet ouvrage - compte tenu de son prix conséquent (entre 591'000 fr. et 835'000 fr. selon le rapport d'expert) - ne pouvait, selon la cour cantonale, objectivement s'expliquer autrement. La contrepartie du père du demandeur - soit l'abandon de servitudes qui ne lui seraient plus utiles ainsi que la cession de 145 m² de terrain - aurait été, d'un point de vue économique, manifestement déséquilibrée par rapport à l'engagement de la défenderesse, si celle-ci n'avait pas eu d'intérêt financier propre à la construction d'une partie de cette route. Il était par ailleurs dans l'ordre des choses que cet ouvrage soit construit au moment de la réalisation de la promotion immobilière. La réserve conventionnelle d'un éventuel "empêchement majeur" était en outre propre à entraver plus la réalisation d'une promotion immobilière que celle d'une route. Finalement, le fait que le père du demandeur ait accepté de conclure une nouvelle convention en 2012 plutôt que d'exiger la réalisation immédiate de la route en vertu de la convention de 2009 donnait à penser qu'il reconnaissait l'interdépendance entre la création de l'accès et les constructions planifiées.

La condition tacite résidant dans la réalisation de la promotion immobilière ne s'était pas réalisée aux yeux des juges cantonaux, du moment que les autorisations de construire les immeubles en question avaient été requises, mais les permis accordés par la commune de U avaient été annulés par décisions du Conseil d'État valaisan. Le projet envisagé n'était donc plus réalisable.

L'instance précédente en a conclu que l'action en exécution devait être rejetée, sans qu'il y ait lieu d'examiner si le demandeur aurait droit - et dans quelle mesure - à la restitution des prestations qu'il avait exécutées en contrepartie de la création de cette route, puisqu'il n'avait pas pris de conclusions correspondantes.

5.3. Le recourant conteste l'interprétation de la cour cantonale en se prévalant tout d'abord de ce que les prestations respectives des parties seraient proportionnées. Le recourant se réfère pour ce faire aux valorisations des contreparties consenties par son père à teneur de l'acte de 1995 et de la convention de 2007 dont il infère que ces contre-prestations auraient une valeur supérieure à la "valeur basse de la route" établie par expertise judiciaire. Les juges cantonaux auraient dès lors apprécié de manière manifestement erronée un élément déterminant pour l'interprétation objective, ce qui devrait aboutir, selon le recourant, à nier le caractère conditionnel du contrat.

Par ailleurs, le recourant avance qu'il n'avait aucune raison d'imaginer que la construction de la route litigieuse était conditionnée à la réalisation des projets de promotion immobilière.

Abstraction faite de circonstances auxquelles le recourant se réfère alors qu'elles ne ressortent pas du jugement querellé et pour lesquelles il ne sollicite pas valablement le complètement de l'état de fait (cf. *supra* consid. 4), le recourant fait valoir en substance:

(1) qu'il appartenait à l'intimée d'intégrer explicitement une condition au contrat et non pas au recourant de l'exclure négativement;

(2) que le recourant est une personne privée, partie faible au contrat, tandis que l'intimée était rompue aux affaires, de sorte qu'il serait choquant d'attendre de lui qu'en 2009 il ait demandé la réalisation immédiate de la route, plutôt que de prolonger la durée de l'accord;

(3) que l'intimée a confirmé son intention de construire la route litigieuse après que les autorisations de construire les immeubles avaient été annulées;

(4) qu'un empêchement majeur était un élément totalement improbable et inattendu, alors que des oppositions, et partant un empêchement définitif à un projet immobilier, était quelque chose de connu et de fréquent, *a fortiori* dans une région touristique, et;

(5) que le fait que la réalisation de la route soit possible indépendamment de la promotion envisagée était un indice supplémentaire pour conclure que les deux objets n'étaient pas liés.

5.4. Si elle se rattache effectivement à divers arguments spécifiques développés par la cour cantonale dans le cadre de son interprétation du rapport d'obligation litigieux, la critique du recourant ne remet pas pour autant en cause le fondement du raisonnement de l'instance précédente, tiré de la finalité des accords conclus entre les parties.

En effet, le recourant ne parvient pas à établir la contrariété au droit de la motivation de la cour cantonale, selon laquelle son père ne pouvait ignorer que l'intimée entendait construire la route litigieuse afin de servir ses propres intérêts dans le contexte des projets de promotion immobilière.

Singulièrement, à vouloir strictement dissocier la réalisation de la route de la construction des résidences projetées, le recourant ne s'exprime pas sur la démonstration des juges cantonaux au sujet de la desserte de ladite route. Il n'infirme donc pas que la voie que l'intimée s'est obligée à aménager devait en particulier desservir les trois résidences à édifier, l'accès accordé à la parcelle du recourant n'intervenant qu'au titre de prolongement de la route en question.

Il n'est en outre pas besoin de déterminer dans quelle relation d'importance les contreparties accordées par le père du recourant se situent par rapport à la prestation de l'intimée, s'agissant d'un argument complémentaire de la motivation querellée. On doit en revanche noter que le recourant insiste à se prévaloir des dites contre-prestations sans toutefois s'exprimer sur les motifs qui ont présidé à leur octroi et qui ont guidé les juges cantonaux dans leur analyse des circonstances dans lesquelles la réalisation de la route d'accès avait été convenue. Ainsi donc, le recourant ne dément notamment pas que la cession par son père de 145 m² et son engagement de ne pas former d'opposition, prévus dès la convention de 2007, étaient en rapport direct avec l'engagement de l'intimée de construire une route d'accès et s'inscrivaient dans les démarches nécessaires à la réalisation des projets de promotion immobilière. Il admet au surplus expressément que son père avait eu connaissance de ces projets à l'époque.

C'est partant sans violer le droit fédéral que l'instance précédente a jugé que les parties n'envisageaient pas que l'exécution de l'obligation de l'intimée de réaliser l'accès litigieux puisse intervenir indépendamment de la mise en oeuvre des projets de promotion immobilière et que cette

interdépendance se trouvait d'ailleurs manifestée par l'emploi de l'expression "sauf empêchement majeur".

Les juges cantonaux en ont déduit que les parties étaient convenues d'une condition suspensive en vertu de laquelle l'obligation de construire la route était subordonnée à la réalisation des résidences de tourisme. En effet, au regard de la jurisprudence (cf. **ATF 56 II 203** consid. 4; arrêt 4C.424/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.1) et compte tenu des intérêts des parties, une telle interprétation devait en l'espèce être privilégiée à l'alternative consistant à retenir une condition résolutoire par laquelle l'avènement d'un "empêchement majeur" libérait l'intimée de son obligation.

Aussi, la cour cantonale a considéré que l'entrée en vigueur, peu après la conclusion de l'acte de 2012, de l'art. 75b Cst. - disposition qui fait obstacle à l'octroi des permis de construire requis pour la mise en oeuvre des projets de promotion immobilière - constitue une circonstance rendant l'avènement de la condition d'espèce durablement impossible. Elle en a tiré la conclusion qui s'impose en vertu de l'art. 151 al. 2 CO, en retenant que l'intimée n'avait pas à construire la route litigieuse et en rejetant par voie de conséquence les conclusions du demandeur tendant exclusivement à l'exécution du contrat.

5.5. Les griefs de violation des art. 1 et 18 CO et d'appréciation arbitraire des preuves y relatives tombent donc à faux et, comme la motivation ici confirmée suffit à sceller le sort de la cause, il y a lieu de rejeter le recours sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens soulevés par le recourant, destinés à démontrer que ses conclusions auraient été suffisamment précises, respectivement que le tracé de la route litigieuse serait suffisamment connu.

6.

Au vu de ce qui précède, le recourant sera condamné au paiement des frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il ne sera pas alloué de dépens à son adverse partie, dès lors que celle-ci n'a pas déposé de réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 9'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 17 décembre 2024

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Esteve

