

VD_GERICHTE JO21.012335 vom 12. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO21.012335

FR: VD_GERICHTE JO21.012335 du 12 janvier 2024

IT: VD_GERICHTE JO21.012335 del 12 gennaio 2024

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant, qui ne conteste pas être déchu de l'action possessoire, invoque que l'acte constitutif ne limite pas l'exercice du droit d'habitation à une partie déterminée du bâtiment et donc portait sur tous les bâtiments de l'immeuble, y compris le bâtiment n° [...]2. Au demeurant, ses besoins personnels devaient être examinés pour déterminer l'étendue de son droit et il aurait prouvé avoir besoin du garage.

E. 3.2

L'art. 777 CC prévoit que l'étendue du droit d'habitation est réglée en général par les besoins personnels de celui auquel il appartient (al. 1). Ce droit comprend, s'il n'a été expressément limité à la personne de celui à qui il a été concédé, la faculté pour ce dernier d'habiter l'immeuble grevé avec sa famille et les gens de sa maison (al. 2). Celui qui possède un droit d'habitation sur une partie seulement d'un bâtiment jouit des installations destinées à l'usage commun (al. 3). L'art. 777 al. 3 CC n'est pas absolument impératif dans le sens que les parties peuvent restreindre les droits du bénéficiaire sur certaines installations à l'usage commun (Wermelinger, in Commentaire romand, Code civil II, Bâle, 2016, n. 24 ad art. 777 CC).

E. 3.3

En l'occurrence l'appréciation de l'appelant que l'acte constitutif ne limite pas l'exercice du droit d'habitation à une partie déterminée du bâtiment et donc portait sur tous les bâtiments de l'immeuble, y compris le bâtiment n° [...]2 ne peut être suivie : l'acte notarié constate que la parcelle 000._____ comprend deux bâtiments, le n° [...]1 et le n° [...]2. Il ne prévoit toutefois pas un droit d'habitation sur la parcelle 000._____ ou sur ces deux bâtiments, mais expressément et seulement sur la « totalité du bâtiment d'habitation numéro [...]1 ». Passé devant notaire, on ne saurait y voir un oubli. Cela est d'autant plus

- 16 - improbable que ce droit d'habitation a succédé à un droit d'usufruit qui, lui, portait sur l'entier de la parcelle 000._____. Or, le droit d'habitation ne porte volontairement non pas sur la parcelle 000._____ pourtant mentionnée, ni sur le bâtiment n° [...]2 tout aussi mentionné dans l'acte, mais expressément uniquement sur le bâtiment n° [...]1. Le droit d'habitation ne portait ainsi pas, de la volonté des parties, sur le bâtiment n° [...]2, soit sur le garage. Cela dit, l'appelant invoque l'art. 777 al. 3 CC et soutient que la possibilité d'utiliser les commodités et les espaces communs non destinés à l'habitation n'était pas d'emblée exclue par l'acte notarié. Même si la jurisprudence et la doctrine ont pu envisager de considérer comme un accessoire, dans certaines circonstances, un garage (p. ex. TF 5A_566/2018 du 28 novembre 2018 consid. 4.1 ; Wermelinger, op. cit., n. 27 ad art. 777 CC ; Mooser, in Basler Kommentar, ZGB II, 7e éd. 2023, n. 13 ad art. 777 CC), les circonstances du cas d'espèce ne permettent pas en l'occurrence de retenir une telle

qualification. D'une part, la lecture de l'acte de constitution du droit d'habitation conclu notamment en présence de l'appelant, démontre au contraire que les parties à celui-ci ont voulu distinguer les deux bâtiments, l'un objet du droit d'habitation, l'autre ne l'étant pas, ce qui confirme que le second n'était pas l'accessoire du premier. D'autre part, l'appelant ne démontre aucunement que, bien qu'au bénéfice d'un droit d'habitation sur la parcelle n°[...]1 depuis 25 ans, le garage aurait été utilisé en commun par les bénéficiaires du droit d'habitation ou aurait été nécessaire, à l'instar par exemple d'un escalier ou d'une cuisine, à l'exercice de ce droit d'habitation (Wermelinger, op. cit., n. 13 ad art. 777 CC). Cela exclut encore, en l'espèce, que l'on considère le garage comme une installation au sens de l'art. 777 al. 3 CC sur laquelle s'étendrait le droit d'habitation. Au demeurant, devrait-on par impossible considérer le garage comme une installation destinée à l'usage commun au sens de l'art. 777 al. 3 CC, qu'il conviendrait de constater, comme la doctrine le prévoit, qu'en l'occurrence, les parties, assistées d'un notaire, ont convenu, après avoir constaté l'existence de deux bâtiments, le droit d'habitation sur l'un d'eux uniquement, soit l'immeuble

- 17 - et non pas le garage. Les parties ont ainsi exclu du droit d'habitation, même à titre d'installation commune, le bâtiment n° [...]2. Au surplus et comme le souligne l'appelant, les besoins personnels du bénéficiaire sont pertinents pour définir l'étendu du droit d'habitation. Il invoque ainsi que le bénéficiaire d'un droit d'habitation doit pouvoir utiliser des places de parc « à la condition que le bénéficiaire en ait le besoin personnel » (appel p. 6 ch. 6). L'art. 777 al. 3 CC complète en effet le principe du premier alinéa, selon lequel le contenu du droit d'habitation est déterminé par les besoins personnels du bénéficiaire (Wermelinger, op. cit., n. 27 ad art. 778 CC). Ainsi, l'étendue du droit d'habitation n'en reste pas moins régie par les besoins personnels de celui auquel il appartient (art. 777 al. 1 CC). Or en l'espèce, le premier juge a estimé que l'appelant n'avait pas utilisé, a priori eu besoin de ce garage ni en 1998, lors de la constitution du droit d'habitation, ni aujourd'hui. L'appelant le conteste invoquant à l'appui de cette contestation ses propres allégations en procédure. Ce faisant, il n'indique pas quelle preuve établirait qu'il ait ou ait eu besoin de ce garage, aujourd'hui ou en 1998, encore moins l'ait utilisé. Son grief apparaît ici irrecevable, faute de respecter les obligations de motivation applicables en appel (cf. consid. 2.2 supra). Au demeurant, l'utilisation et le besoin que l'appelant invoque ont été contestés tant par son ex-épouse que par l'intimé et on ne voit pas – et l'appelant ne le dit pas – pour quel motif d'éventuelles déclarations de sa part devraient prévaloir sur celles de ces derniers. L'appelant invoque encore que les objets déposés à l'extérieur de la maison seraient généralement déposés dans un garage, alléguant ainsi qu'ils se trouvaient à l'intérieur du garage avant que l'intimé ne les déplace. A nouveau, l'appelant n'indique pas quelle preuve attesterait de ce dernier fait, qui n'a pas été retenu par l'autorité précédente, et est dès lors irrecevable. Au surplus, on ignore à quel moment des objets auraient été entreposés à l'extérieur de la maison. Une telle manière de faire, dont rien n'exclut que l'appelant y ait procédé de manière sauvage après l'ouverture de la procédure, ne saurait fonder un besoin de l'appelant

- 18 - d'utiliser le garage. Il ne peut en effet être écarté que l'appelant ait déposé a posteriori de tels objets pour fonder de mauvaise foi un besoin qui n'existait pas avant l'ouverture de la procédure. A tout le moins, rien ne permet de retenir que l'appelant aurait dû, faute de place dans le garage, entreposer des objets en dehors avant la procédure. Dans ces conditions, on ne saurait retenir un besoin – passé ou présent – de l'appelant, qui justifierait

d'étendre le droit d'habitation constitué expressément et exclusivement sur le bâtiment n° [...]1 à un autre bâtiment distinct, dont l'appelant n'a pas établi avoir besoin, même en tant qu'accessoire de l'habitation objet du bâtiment n° [...]1. L'appelant invoque enfin que « l'autre bénéficiaire du droit d'habitation » est autorisée à utiliser le bâtiment n° [...]2. Dans la mesure où il ressort des considérants qui précèdent que le droit d'habitation des bénéficiaires ne porte pas sur le bâtiment n° [...]2, on ne discerne pas ce que l'appelant entend tirer de ce grief, étant au surplus rappelé qu'il a échoué à démontrer son éventuel besoin personnel sur ce garage. En tout état de cause, les garages en question sont la propriété de l'intimé et de sa sœur qui, s'ils semblent avoir conclu un arrangement avec leur mère s'agissant de l'occupation d'une partie d'un des garages, sont en droit d'en disposer comme ils l'entendent. Dans ces conditions, le rejet des prétentions de l'appelant en « restitution » par l'intimé des clés du garage, en enlèvement par l'intimé des objets qui y sont entreposés et tendant à ce que l'intimé garantisse un libre accès au garage a été prononcé à juste titre et doit être ici confirmé. L'appel doit par conséquent être rejeté.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et le jugement attaqué confirmé.

- 19 -

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 64 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 4.3

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.