

# VS\_GERICHTE C1 15 295 vom 13. Oktober 2017

VS Kantonsgericht, 2017-10-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_15\\_295](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_15_295)

FR: VS\_GERICHTE C1 15 295 du 13 octobre 2017

IT: VS\_GERICHTE C1 15 295 del 13 ottobre 2017

## Regeste

C1 15 295 JUGEMENT DU 13 OCTOBRE 2017 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II  
Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges;  
Laura Jost, greffière; en la cause X \_\_\_\_\_, défendeur et appelant, représenté par Me M  
\_\_\_\_\_, avocat contre Y \_\_\_\_\_, demanderesse et appelée, représentée par Me N  
\_\_\_\_\_, avocat (droit d'habitation) appel contre le jugement du 7 octobre 2015 du juge  
de district

## Erwägungen

### E. 3

CC aux dispositions sur l'usufruit. Aussi, peut-il faire l'objet d'une renonciation de la part du bénéficiaire (art. 748 al. 2 CC). La radiation se fondera dans ce cas, soit sur une manifestation de volonté unilatérale, soit sur un contrat (VENTURA, L'abandon d'un droit réel, thèse Lausanne 2008, no 150; MOOSER, Le droit d'habitation, thèse Fribourg - 10 - 1997, p. 229). Dans la première hypothèse, l'acte de disposition unilatérale est intégré dans la réquisition de radiation adressée au conservateur du registre foncier; la radiation ultérieure de la servitude n'a qu'un effet déclaratif (MOOSER, op. cit., p. 229 et 331). Les formes prescrites pour la réquisition - dont la légalisation des signatures des actes sous seing privé (cf. art. 19 al. 3 OcRF) - ne sont pas des conditions de validité matérielle de l'acte de disposition du titulaire du droit réel abandonné; un défaut de réquisition ne prétertera donc pas la radiation, si la manifestation de volonté de l'ayant droit existe (VENTURA, op. cit., no 148). Pour que l'acte de disposition soit valable, le déclarant doit avoir le pouvoir de disposer du droit réel en cause, ce qui impliquera, dans certains cas, d'obtenir le consentement de tiers. L'article 964 al. 1 CC prescrit à cet égard que la radiation ou la modification d'une inscription du registre foncier ne peut être faite que sur la déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits. La radiation d'un droit pouvant en effet affecter les droits d'autres personnes que le titulaire du droit à éteindre, les indications nécessaires relatives à ces tiers doivent accompagner la réquisition (art. 51 al. 2 ORF). L'on ne saurait toutefois faire une application trop rigide de ces prescriptions; seul est en fait requis le consentement des titulaires de droits réels constitués postérieurement sur le fonds dominant, susceptibles de subir un véritable préjudice de par l'extinction du droit réel limité en question (LIVER, Commentaire zurichois, T. IV, 2a, Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten [Art. 730 bis 792], 3e éd., 1980, n. 32 ad art. 734 CC; PIOTET, Traité de droit privé suisse, T. V, 3, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, 1978, p. 54). Enfin, lorsque l'acte de dérélliction prend la forme d'une décision spontanée du titulaire du droit réel, il est, en tant que droit formateur, irrévocable (VENTURA, op. cit., no 216); mais la décision qui, d'abord interne, se confond ensuite avec l'acte de disposition extinctif, doit être libre de tout vice de la volonté (LIVER,

n. 13 ad art. 734 CC). Les articles 23 ss CO sur l'invalidation des contrats s'appliquent - par analogie - aux déclarations unilatérales de volonté (arrêt 5A\_594/2009 du 20 avril 2010 consid. 2.1; GAUCH/SCHLUEP ET AL., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10e éd., 2014, no 937). Selon l'article 29 al. 1 CO, si l'une des parties a contracté - ou manifesté unilatéralement sa volonté - sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit l'autre partie ou un tiers, elle n'est pas obligée. La crainte est réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire, d'après les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens (art. 30 al. 1 CO). Pour invalider un acte

- 11 - en raison d'une crainte fondée, quatre conditions doivent être réunies : une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 consid. 2). La crainte peut également avoir été inspirée par l'invocation abusive d'un droit. Dans ce cas, la menace, en soi licite, ne devient illicite en vertu de l'article 30 al. 2 CO que si la gêne de la partie menacée a été exploitée pour extorquer à celle-ci des avantages excessifs. Celui qui entend se prévaloir du moyen pris de la crainte fondée doit en faire la déclaration dans l'année qui suit le moment où la crainte s'est dissipée; à défaut, l'acte est réputé ratifié (art. 31 al. 1 et 2 CO). Il appartient à la partie menacée de prouver l'existence d'une situation de menace (SCHMIDLIN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., 2012, n. 23 ad art. 29, 30 CO). 4.2.1.2 Dans le présent cas, X \_\_\_\_\_ ne conteste pas avoir, par courrier daté du 13 août 2012, requis le registre foncier de radier son droit d'habitation. Que la réquisition ait été rejetée faute de signature légalisée sans ensuite être rectifiée n'affecte en rien la validité de la déclaration de volonté qu'elle contient. Celle-ci a du reste émané du titulaire du droit réel restreint en cause et ne requérait le consentement d'aucun tiers, car, n'en déplaise à l'appelant, le droit d'habitation n'est ni une forme de gage immobilier admissible (art. 793 al. 2 CC; cf., infra, consid. 4.2.2.2), ni un immeuble susceptible d'être lui-même grevé d'un gage (art. 655 CC a contrario), en sorte que les prétentions des créanciers gagistes sont garanties par le seul bien-fonds sur lequel portent les cédulas hypothécaires. La radiation du droit d'habitation grevant le chalet n'étant pas de nature à déprécier la valeur de l'objet du gage - au contraire (MOOSER, op. cit., p. 230) -, elle n'était pas subordonnée à l'accord des créanciers gagistes. En ce qui concerne l'intégrité de la volonté du déclarant, point n'est besoin de résoudre la question de savoir si la lettre qu'il a adressée au mandataire de Y \_\_\_\_\_ le

#### **E. 4**

octobre 2012, mentionnant sous rubrique "Contestation de la reconnaissance de dette du 27 août 2012", doit être interprétée comme portant aussi invalidation de la réquisition de radiation litigieuse, dans la mesure où l'intéressé faillit à démontrer l'existence même d'une crainte fondée. En effet, la crainte fondée n'est significative que si elle provient d'une menace, la cause d'annulation des articles 29 et 30 CO étant la crainte inspirée par des menaces exercées dans l'intention d'amener la personne visée à effectuer un acte juridique (arrêt 4C.81/2001 du 13 juillet 2001 consid. 3a). Or, X \_\_\_\_\_ n'a aucunement établi que son adverse partie, ou un tiers, aurait

- 12 - intentionnellement adopté un comportement menaçant à son égard. La seule évocation, dans son courrier du 4 octobre 2012, du fait que Y \_\_\_\_\_ aurait, de manière menaçante et préméditée, exercé sur lui une pression confinant à la contrainte, n'est étayée

par aucun élément concret. De surcroît, son argumentaire d'appel apparaît sur ce point contradictoire; l'appelant allègue en effet s'être trouvé, au moment d'émettre la déclaration du 13 août 2012, dans une situation de profonde détresse psychologique à la suite d'une rupture tant personnelle que professionnelle, exploitée par l'intimée pour obtenir la renonciation à son droit d'habitation, alors que, de son aveu même, la séparation du couple n'est intervenue que deux semaines plus tard, le 27 ou 28 août 2012, et que "jusqu'à [cette séparation, l'intéressé] exerçait des activités auprès de xxx \_\_\_\_\_ à xxx \_\_\_\_\_, ainsi que des sociétés B \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_" (cf. n. 19 et 38 du mémoire d'appel). Cette dernière version est du reste confortée par le contenu de la lettre d'invalidation du 4 octobre 2012, selon laquelle c'est "[d]epuis [la] signature [de la convention que] tout a basculé". Aussi, même à admettre la présence d'un conflit latent antérieur au jour de la séparation, cet état de fait ne saurait suffire à établir l'existence d'une vis compulsiva entachant la réquisition de radiation. La manifestation de volonté que celle-ci incluait était par conséquent valable et c'est à juste titre que le premier magistrat l'a reconnue extinctive du droit d'habitation litigieux.

4.2.2 Par un second motif, le juge de district a considéré que le défendeur n'avait pas établi disposer encore, après la séparation du couple, d'un intérêt au maintien de son droit d'habitation, légitimant ainsi la propriétaire à en exiger la radiation sur la base de l'article 736 al. 1 CC. De l'avis de l'appelant, cette motivation procéderait d'une analogie entre la situation de conjoints et celle de concubins, laquelle se révélerait inadéquate dans la mesure où, contrairement à un jugement réglant tous les effets accessoires du divorce, le prononcé entrepris se limiterait à statuer sur le droit d'habitation, sans égard aux autres rapports juridiques liant les parties, en violation du principe d'unité de la liquidation de la société simple que forment les concubins. Et l'appelant de conclure que, tant que des relations juridiques subsistent entre les parties, en particulier s'agissant du service des dettes hypothécaires pour lequel il s'est porté codébiteur solidaire en contrepartie de l'attribution du droit d'habitation - ce qui selon lui l'exposerait toujours, indépendamment du changement de créancier et de la qualité de débitrice unique que revêt désormais Y \_\_\_\_\_, à une action récursoire entre coobligés au sens de l'article 148 al. 2 CO -, il conserverait un intérêt au maintien dudit droit d'habitation. Admettre le contraire impliquerait qu'il doive faire face aux réclamations pécuniaires de l'intimée, sans que cette dernière n'ait en revanche à

- 13 - respecter son obligation de tolérer l'exercice de la servitude personnelle. Par ailleurs, le juge de première instance aurait erré en niant son intérêt au maintien du droit d'habitation pour un motif subjectif qui ne consacrerait aucune impossibilité objective, à savoir le refus opposé par la propriétaire et ex-concubine à l'usage de l'habitation par l'intéressé. De la sorte, le magistrat aurait subordonné la survivance de la servitude au bon vouloir du propriétaire, faisant fi de la volonté du titulaire de conserver son droit réel.

4.2.2.1 Aux termes de l'article 736 al. 1 CC - applicable au droit d'habitation (MOOSER, op. cit., p. 212; STEINAUER, Les droits réels, T. III, 4e éd., 2012, no 2505a) -, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. L'utilité d'une servitude s'apprécie selon son contenu et son étendue et, conformément au principe d'identité de la servitude, en fonction du but pour lequel elle a été constituée (MOOSER, op. cit., p. 257; STEINAUER, Les droits réels, T. II, 4e éd., 2012, n. 2269). Or, la substance du droit d'habitation est, en vertu du *numerus clausus* des droits réels et en particulier de son corollaire, le *Typenfixierung*, autrement dit la limitation du contenu que peuvent avoir les droits réels, impérativement définie par la loi (ATF 103 II 176 consid. 2; FOËX, Le *numerus clausus* des droits réels en matière mobilière, thèse Genève 1987, no

164), plus précisément par l'article 776 al. 1 CC, qui décrit ce droit comme celui de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie. Il s'agit d'un véritable obstacle à la liberté des conventions, car les parties ne peuvent - que ce soit de façon déguisée ou non - moduler en fonction de leurs intérêts particuliers les institutions de droits réels mises à leur disposition par le législateur (FOËX, op. cit., nos 189 ss). Le but du droit d'habitation, servitude personnelle incessible et intransmissible, ne pourra donc être autre que celui de permettre à son bénéficiaire l'occupation du logement (MOOSER, op. cit., p. 257). Dans les contours tracés par la loi, les parties sont néanmoins habilitées à prévoir les modalités d'exercice de ce droit d'usage; on peut ainsi distinguer entre le droit de co-utiliser l'habitation en commun avec le propriétaire (cf. art. 778 al. 2 CC) et le droit exclusif d'occuper le logement (cf. art. 778 al. 1 CC; STEINAUER, T. III, nos 2500 ss). L'exercice de ce droit - mais non sa constitution - peut également être soumis à condition suspensive (par ex., le décès ou l'invalidité du propriétaire), pour autant que le fait d'habiter le logement apparaisse comme probable ou souhaité (MOOSER, op. cit., p. 153 s.). Le cas échéant, des engagements personnels complètent le droit d'usage concédé. Ceux-ci n'ont toutefois qu'une portée purement obligationnelle et demeurent indépendants du droit réel, aussi bien quant à

- 14 - son existence que quant à son contenu. Leur prise en considération permet cela dit d'appréhender globalement les relations voulues par les parties, comme par exemple l'obligation mise à charge du bénéficiaire de verser une contre-prestation pour l'exercice de son droit (MOOSER, op. cit., p. 18 s. et 145 s.). La perte d'utilité d'une servitude réside dans le fait pour le bénéficiaire de ne plus avoir d'intérêt raisonnable au maintien de son droit, et ce même dans un avenir prévisible. Tel sera par exemple le cas lorsque le conjoint titulaire d'un droit d'habitation commun quitte le logement, sans qu'un retour n'entre plus en considération (MOOSER, op. cit., p. 252 et 257). La libération judiciaire dont le propriétaire dispose alors, voie de droit inspirée de la *clausula rebus sic stantibus* (LIVER, n. 36 ss ad art. 736 CC), tend à protéger la propriété d'une charge dont la justification a disparu. Une distorsion peut en effet survenir entre le droit d'habitation, tel que convenu à l'origine, et la situation de fait, telle qu'elle a évolué avec les années. Si l'intérêt résiduel du droit d'habitation doit s'apprécier selon des critères objectifs, il n'en demeure pas moins lié à l'étroite relation qui existe entre le propriétaire et le bénéficiaire, en particulier lorsque c'est un droit de cohabitation qui a été choisi (MOOSER, op. cit., p. 44). Il appartient au propriétaire grevé qui demande la radiation de la servitude de prouver que celle-ci a perdu son utilité (cf. art. 8 CC); s'agissant d'un fait négatif, le titulaire doit néanmoins contribuer à éclaircir la situation de fait, en offrant la preuve du contraire ou, à tout le moins, en fournissant des indices sérieux d'un intérêt résiduel au maintien de son droit réel limité (CONSUELO ARGUL, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 10 ad art. 736 CC).

4.2.2.2 Pour décider si, in casu, le droit d'habitation constitué en faveur du défendeur conserve une utilité, il est primordial de déterminer le but originellement assigné audit droit. A ce sujet, l'appelant estime que le jugement querellé constate erronément que, chaque partie opposant sa propre version, ce but n'a pas été établi, alors qu'en réalité la constitution de ce droit procéderait de plusieurs motifs, non exclusifs. La réelle et commune volonté des parties aurait ainsi été, d'une part, de concéder un "quasi" droit de copropriété à l'appelant, pour lui servir de garantie immobilière en contrepartie de son engagement comme codébiteur solidaire des dettes hypothécaires, et, d'autre part, de lui permettre de rester dans l'immeuble pour assister les enfants de l'intimée en cas de décès ou d'incapacité de celle-ci. La constitution d'un droit d'habitation dont l'étendue serait proche de celle d'un

droit de copropriété irait manifestement au-delà de la définition légale impérative qui circonscrit cette servitude à une maîtrise partielle de la chose grevée, à savoir l'usage de celle-ci. Ainsi, en voulant conférer à ce droit réel limité la portée d'un "quasi" droit de

- 15 - copropriété - qui rendrait par ailleurs exsangue la propriété du constituant -, l'appelant perd de vue que, conformément au *numerus clausus* des droits réels, le droit d'habitation a pour fonction le logement du bénéficiaire et que son contenu s'épuise dans cette fonction. De même, contrairement à ce que semble soutenir l'appelant, le droit d'habitation ne saurait non plus faire office de garantie réelle de son engagement comme codébiteur solidaire des dettes hypothécaires, seule l'hypothèque et la cédula hypothécaire étant des formes de gage immobilier licites (MARCHAND, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 1 ad. art. 793 CC). Aussi, même à admettre que la commune et réelle volonté des parties ait été celle d'éviter l'écueil que représentaient les actes de défaut de biens délivrés par l'appelant en lui conférant une position analogue à celle d'un propriétaire par la constitution d'un droit réel limité *sui generis*, cette convention, contraire au droit des choses, ne pourrait être reconnue. Par ailleurs, si l'engagement solidaire a certes été assumé en contrepartie du droit d'habitation, il ne participe pas pour autant du but de la servitude, mais constitue l'objet d'une convention de nature obligationnelle. Or, si l'inexécution de cette contre-prestation ne peut être un motif d'extinction du droit réel (MOOSER, op. cit., p. 247 s.), son exécution ne saurait davantage être un obstacle à la libération judiciaire d'un droit d'habitation privé de son utilité. Les composantes réelles et personnelles du droit d'habitation doivent être dissociées, car leur sort et leur régime ne sont pas les mêmes. Le grief pris d'une constatation inexacte des faits en lien avec la prétendue participation de X \_\_\_\_\_ au paiement des charges hypothécaires, par l'intermédiaire de versements effectués par la société A \_\_\_\_\_, s'avère ainsi irrelevant. Des considérations qui précèdent il résulte que le but originellement assigné au droit d'habitation litigieux ne peut être que celui, soit de permettre à l'appelant de cohabiter avec l'appelée, soit de prévoir que celui-là puisse rester dans le chalet avec les enfants en cas de décès ou d'incapacité de celle-ci. Dans les deux cas, l'exercice de ce droit a été voulu commun, avec la propriétaire ou avec les membres de sa famille; l'intéressé ne soutient d'ailleurs pas avoir jamais été mis au bénéfice d'un droit d'usage exclusif. Parce qu'il suppose une intimité qui n'est en général partagée que par des conjoints ou les membres d'une même famille (MOOSER, op. cit., p. 16), un tel droit de co-utilisation n'est - comme le reconnaît l'appelant (cf. n. 27 de l'écriture du 9 février 2016) - pas séparable du contexte du concubinage dans lequel sa constitution s'est inscrite. Par conséquent, c'est la séparation du couple et la fin de la communauté de vie qui s'en est suivie qui a privé le droit d'habitation commun de son intérêt et non pas, n'en déplaise à l'appelant, une révocation unilatérale opposée par la propriétaire. Dès lors que l'on ne peut exiger de cette dernière ni qu'elle cohabite avec son ex-concubin, ni

- 16 - qu'elle accorde à celui-ci, malgré la séparation, la possibilité d'user du logement en commun avec ses enfants, force est de constater que l'exercice du droit tel que convenu par les parties n'est plus envisageable dans un avenir prévisible. Cet état de fait, même s'il tient à la relation qu'entretiennent la propriétaire et le bénéficiaire - laquelle a précisément décidé la constitution d'un droit d'habitation commun -, consacre bel et bien une impossibilité objective de poursuivre l'exercice dudit droit. C'est en conséquence à bon droit que le juge de district, qui n'a d'ailleurs pas confondu, contrairement à ce qu'argue l'appelant, le droit d'habitation dont l'exercice - exclusif ou commun, sur tout ou partie du logement - ressortit à la libre convention des parties, avec un contrat d'entretien viager, a

estimé que la demanderesse était fondée à en requérir la radiation, le cas échéant contre la volonté du titulaire de continuer à en faire usage d'une autre manière ou suivant un autre intérêt, seule la faculté d'habiter les lieux et, en l'occurrence, en commun, étant déterminante. Aussi, les considérations de l'appelant sur sa volonté persistante de bénéficier de son droit d'habitation et les causes qui en empêchent l'exercice effectif sont sans pertinence. Pour finir, le principe d'unité de la liquidation de la société simple que peut former le concubinage, en vertu duquel le règlement des comptes doit porter sur toutes les affaires à liquider et non se restreindre à quelques rapports juridiques particuliers, ne saurait être opposé à une prétention fondée sur l'article 736 al. 1 CC, qui tend au prononcé d'un jugement uniquement déclaratoire. La radiation ainsi consacrée n'a en effet qu'une portée formelle; rectificative, elle vise le redressement du registre foncier en considération d'une nouvelle situation matérielle déjà existante, à savoir l'extinction du droit réel (CONSUELO ARGUL, n. 1 ad art. 736 CC). En définitive, pour ce motif également, le droit d'habitation du défendeur doit être radié. 4.2.3 Chacun des motifs qui précèdent étant suffisant pour sceller le sort de l'appel, il est superfétatoire d'examiner la question d'un défaut d'exercice du droit d'habitation, duquel une renonciation par actes concluants pourrait être déduite. 5.1 Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la fixation et la répartition des frais et dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario). Arrêtés aux montants - non spécifiquement contestés - de 6900 fr. pour les frais judiciaires et de 9000 fr. pour les dépens de la demanderesse, ils restent supportés par le défendeur et appelant; celui-ci versera à son adverse partie 6750 fr. à titre de remboursement d'avances et une indemnité de 9000 fr. à titre de dépens (cf. consid. 9 du jugement querellé). 5.2 En appel, l'émolument de décision est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction (art. 19 LTar).

- 17 - Eu égard à l'ampleur et à la difficulté ordinaires de la cause, à sa valeur litigieuse de 107'185 fr., et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision, sont fixés à 4800 fr. (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 19 LTar). Quant à l'indemnité de dépens à laquelle a conclu l'appelée, elle est arrêtée, au vu des critères précités et de l'activité utilement exercée ceans par son mandataire, laquelle a notamment consisté à prendre connaissance du mémoire d'appel et de la réplique et à rédiger une réponse et une duplique, à 4500 fr., débours et TVA compris (art. 95 al. 3 let. a et b CPC; art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). Succombant dans la présente procédure, l'appelant en supportera également les frais et dépens (art. 106 al. 1 ab initio CPC). Par ces motifs,

- 18 - Prononce

L'appel est rejeté; en conséquence, il est statué : 1. Le conservateur du registre foncier de xxx procédera, sur requête de Y \_\_\_\_\_, produisant le présent jugement muni d'une attestation d'entrée en force formelle de chose jugée, à la radiation du droit d'habitation inscrit en faveur de X \_\_\_\_\_ sur la parcelle no xxx \_\_\_\_\_, plan xxx \_\_\_\_\_, sur commune de xxx \_\_\_\_\_. 2. Les frais judiciaires, par 11'700 fr. (frais de première instance : 6900 fr.; frais d'appel : 4800 fr.), sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_. 3. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ une indemnité de 13'500 fr. à titre de dépens (dépens de première instance : 9000 fr.; dépens d'appel : 4500 fr.) et 6750 fr. à titre de remboursement d'avances. Sion, le 13 octobre 2017

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