

VS_GERICHTE C1 21 128 vom 26. Mai 2023

VS Kantonsgericht, 2023-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_128

FR: VS_GERICHTE C1 21 128 du 26 mai 2023

IT: VS_GERICHTE C1 21 128 del 26 maggio 2023

Regeste

C1 21 128 JUGEMENT DU 26 MAI 2023 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II
Composition de la Cour : Christian Zuber, président; Béatrice Neyroud, juge, et Stéphane Spahr, juge suppléant; Laure Ebener, greffière; en la cause W _____, demandeur et appelant, représenté par Me X _____, avocat à A _____, contre Y _____, défendeur et appelé, représenté par Me Z _____, avocate à B _____. (action en libération de dette) appel contre le jugement du juge C _____ du 21 avril 2021

Erwägungen

E. 2

En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et ne sont pas contestés, les faits arrêtés en première instance peuvent être repris de la manière suivante.

E. 2.1

Par acte authentique du 15 juin 1973, la société F _____ SA a soumis la parcelle n° xxx1 de la commune de G _____ (place : 1046 m²; bâtiment : 639 m²; garages : 391 m²), dont elle était propriétaire, au régime de la propriété par étages.

Le chiffre II de cet acte mentionnait notamment ce qui suit : "Le vide sanitaire au sous-sol étant beaucoup plus conséquent que nécessaire et prévu, [c]es locaux restent à disposition de la société F _____ S.A. Cette société pourra au besoin les faire inscrire comme PPE, les utiliser, les vendre ou les mettre en location à son profit."

Un "règlement d'utilisation et d'administration de la résidence E _____ à H _____" (ci-après : le règlement) a été adopté et mentionné au registre foncier. Celui-ci reprenait, à son article 36 ("disposition finale"), le texte susmentionné (cf. § précédent).

- 6 -

E. 2.2

Par acte authentique du 18 mars 1995, la société F _____ SA a constitué, à charge de la parcelle n° xxx1 (devenue la parcelle de base n° xxx2, à la suite d'une procédure de mensuration cadastrale), une "servitude personnelle d'utilisation de vide sanitaire, librement cessible et transmissible", en faveur de la société I _____ SA. L'assiette de cette servitude correspond au vide sanitaire sis au sous-sol de l'immeuble E _____.

L'article 4 de cet acte régit l'utilisation de la servitude constituée de la manière suivante (dossier, p. 50 sv.) : "Le vide sanitaire destiné à l'exercice de la servitude présentement constituée a été construit à l'état brut avant ce jour. Les frais d'aménagement du vide sanitaire destinés à l'exercice de la servitude présentement constituée incombent exclusivement à la société anonyme I _____ SA. Les frais d'entretien du vide sanitaire

destiné à l'exercice de la servitude présentement constituée incomberont à la bénéficiaire de celle-ci. La bénéficiaire de la servitude, la I_____ SA s'engage à entretenir le vide sanitaire destiné à l'exercice de la servitude présentement constituée dans un état qui corresponde aux normes réglementaires de salubrité et aux normes légales du droit de voisinage. La bénéficiaire de la servitude, la I_____ SA assumera toutes les charges de droit public (impôts, taxes, autres contributions publiques) et de droit privé (assurances responsabilité civile, incendie, ...) liées à l'exercice de la servitude d'utilisation de vide sanitaire présentement constituée."

A teneur de l'article 6 de l'acte, la servitude était concédée sans indemnité, en raison des "obligations assumées par la bénéficiaire" (dossier, p. 51). Elle a été inscrite au registre foncier en faveur de la société I_____ SA sous pièce justificative n° xxxx1/1195.

E. 2.3

Par courrier du 7 avril 1997, la société I_____ SA a informé les propriétaires d'étages des immeubles E_____ et II qu'elle mettait en vente "les 8 locaux [sis] au sous sol de l'immeuble E_____, sous les PPE xx-xx1, xx-xx2, xx-xx3, xx-xx4, xx-xx5, xx-xx6 et xx-xx7 dans l'état actuel pour le prix de Fr. 300.-- le m2", en précisant que "[c]es surfaces peuvent être transformées au gré des preneurs selon règlement de maison et inscriptions au registre foncier" (dossier p. 58).

- 7 -

E. 2.4

Le 3 février 1998, la société I_____ SA a adressé à la commune de G_____ une demande de transformation du vide sanitaire de l'immeuble E_____ avec changement d'affectation et création de sept chambres (cf. not. dossier, p. 59).

La communauté des propriétaires d'étages a formellement accepté, en 2001, que la servitude d'utilisation de vide sanitaire soit "affectée à la création de studios" (dossier, p. 141; allégué n° 93 : admis; cf., toutefois, dossier C_____ C1 2008 104, p. 15 ss : la convention du 5 mars 2001 entre la communauté des propriétaires d'étages et la société I_____ SA fait état de "chambres" ou de "locaux", mais non de "studios").

E. 2.5

En séance du 26 avril 2001, le conseil municipal de G_____ a autorisé "la construction de logements" dans l'immeuble en question (dossier, p. 61) "aux conditions particulières suivantes" (dossier, p. 63) : ■ Une surface minimum de 298 m2 de terrain de la parcelle n° xxx3, plan yyy1 sera rattachée aux logements autorisés dans l'immeuble "E_____ 1". ■ Un plan des aménagements extérieurs devra être fourni et approuvé par la commune avant le début des travaux (murs prévus devant les fenêtres). ■ (...) ■ (...) ■ Les places de parc proposées seront rattachées aux logements liés à l'autorisation de construire. Cet aspect sera vérifié lors du contrôle en vue de la délivrance du permis d'habiter. ■ (...).

A la suite de la délivrance de l'autorisation de construire, la société I_____ SA a réalisé huit studios dans le vide sanitaire en question (dossier, p. 3; allégué n° 14 : admis), au su de la commune de G_____ (dossier, p. 141; allégué n° 95 : admis; dossier de la commune de G_____, pièce n° 2A).

3.1 Par acte authentique du 14 avril 2003, la société I_____ SA a cédé la "servitude d'utilisation de vide sanitaire" à D_____. Ce droit réel limité était transmis "en son état

actuel connu des comparants, avec ses parties intégrantes et ses accessoires (...), sans garantie particulière du point de vue des défauts". La cession était "faite et consentie sans indemnité" (dossier, p. 67 sv.).

- 8 - Par la suite, D _____ a mis en location, à son profit, les studios aménagés dans le vide sanitaire.

3.2 Par courriel du 16 août 2013 (dossier de la commune de G _____, pièce n° 16M), se référant aux logements en question ("logements du côté aval, propriété de M.

D _____"), W _____ a livré à J _____, chef du service de l'édilité de la commune de G _____, les informations suivantes : "Comme discuté, il y aurait un repreneur pour ces logements, mais auparavant il faudra liquider et clarifier tous les litiges en route. Au niveau de la copropriété, un point de litige important est le stationnement de véhicules devant les logements. Dans l'autorisation de construire de 2001, il était exigé trois places de parc et elles étaient prévues sur une parcelle vers le K _____. Par la suite, cette parcelle ayant été vendue, la Commune a exigé d'autres places; selon D _____, il y a eu passablement de 'flou' sur cette affaire et il semble que les places soient toujours inscrites sur cette parcelle appartenant à L _____. Bref, pour sortir de ce sac de nœuds avec la Commune et avec la copropriété, je propose que trois places situées sur le parking communal situé derrière la patinoire soient prévues pour ces logements. Merci de me communiquer - si la commune rentre en discussion - quel serait le tarif de location de ces places vers la patinoire ou éventuellement dans le parking M _____ - quelle est l'exigence par rapport aux cinq autres places."

3.3 Le 9 septembre 2013, N _____ a adressé à O _____ (membre du comité de la propriété par étages), avec copie à P _____ (administrateur de la propriété par étages jusqu'au 18 janvier 2014), le courriel suivant (dossier, p. 256) : "Pour donner suite à nos conversations téléphoniques et aux discussions avec M. P _____ (mail en copie), je vous confirme l'intérêt d'un repreneur des logements situés au bas de votre immeuble. Il est clair qu'un éventuel achat se ferait après avoir réglé totalement les discussions et signé des conventions avec la Commune de G _____ et la copropriété du E _____. A mon avis, il y a actuellement trois possibilités : - M. D _____ reste le propriétaire des logements et vous allez continuer avec les procédures et les 'embêtements' pour de longues années. - La Copropriété du E _____ rachète à M. D _____ sa part pour le prix de CHF 500'000.-.

- 9 - - Les locaux sont rachetés par un nouveau propriétaire qui mettra tout en œuvre pour que les relations de 'voisinage' se passent de la meilleure manière. Pour cette troisième variante, nous vous proposons les points suivants : - Il n'y aura plus de stationnement de véhicules le long de la route devant les logements, uniquement une place pour permettre de déposer des marchandises ou autre. - Les locaux seront aménagés en suivant les prescriptions du service du feu de la Commune de G _____. Les locaux seront réaménagés (peinture, sanitaire, cuisine...) pour en améliorer la qualité. Le raccordement à la conduite principale d'eau chaude du bâtiment sera contrôlée par une entreprise et mise aux normes si besoin. - Les charges liées au chauffage et à la fourniture d'eau chaude des studios seront calculées à hauteur de 3,75 o/oo par studios, selon la décision du Tribunal C _____ du 21.10.2011. - La Commune de G _____ procédera à des travaux de réfection de la route en aval de l'immeuble selon les plans qui vous seront soumis pour approbation. - Une convention entre la copropriété et le nouveau propriétaire des studios est signée pour régler les détails. Merci de me donner votre retour quant à ces propositions."

3.4 Dans un message électronique du 24 janvier 2014, W _____ a fourni au mandataire de l'époque de la communauté des propriétaires d'étages les informations suivantes (dossier, p. 239) : "Pour donner suite à notre entretien téléphonique, je vous fais suivre ci-dessous des propositions comme base de discussion ; je vous ai mis en annexe le dernier mail de M. O _____ qui comprend mon message envoyé le 3 janvier 2014. Plusieurs points de cet échange avec M. O _____ sont repris ci-dessous. Préambule Je suis en négociation pour la reprise à titre personnel de ces studios ; auparavant, les points de litige avec la PPE du E _____ ainsi que ceux ouverts avec la Commune de G _____ doivent être réglés. Ma volonté est d'exploiter ces studios de manière convenable et cela en bonne collaboration avec les copropriétaires du E _____. A ce jour, la PPE a engagé différentes procédures contre M. D _____ et cela n'a pas engendré de suites positives quant au règlement des différends. Concernant la plainte pénale déposée au 1er mars 2013, il en a résulté une décision de non-entrée en matière. Propositions (première base de discussion) - M. D _____ ne s'occupera plus des studios et je serai le seul interlocuteur.

- 10 - - Les travaux demandés dans le rapport de sécurité de la Commune de G _____ se feront de suite et seront contrôlés par la Commune ; ces travaux pourront être contrôlés par un architecte de votre choix (à charge de la PPE). - Les travaux d'amélioration liés au raccordement à la conduite de l'immeuble et à l'isolation des tuyaux pour l'eau chaude seront effectués de suite ; ces travaux pourront être contrôlés par l'ingénieur en chauffage ou autre personne compétente de votre choix (à charge de la PPE). - Les travaux liés aux raccordements électriques dans les studios pourront être contrôlés par une personne compétente de votre choix (à charge de la PPE). - Une amélioration de tous les studios (peinture, sanitaire, cuisine...) sera entreprise et étalée sur deux ans. - Les charges liées au chauffage et à la fourniture d'eau chaude des studios seront calculées à hauteur de 3,75 o/oo par studios, selon la décision du Tribunal C _____ du 21.10.2011. Un décompte intermédiaire pour l'eau chaude dès le 15.12.2012 et pour l'eau chaude et le chauffage dès le 15.12.2013 sera effectué et payé de suite par M. D _____. - Les travaux d'infiltration seront entrepris et pris en charge par la PPE selon décision du Tribunal C _____ du 21.10.2011. - La Commune de G _____ procédera à des travaux de réfection de la route en aval de l'immeuble selon les plans qui vous seront soumis pour approbation. - Le talus devant les studios et en bordure de la route communale sera entretenu par les studios. - L'accès aux chambres continuera à se faire uniquement par le côté aval ; dans le studio à l'extrémité ouest, il restera un passage pour accéder aux locaux technique[s]. - Une convention entre la copropriété et le nouveau propriétaire des studios sera signée pour régler les détails. Cette convention se basera sur celle du 05.03.2001. Pour rappel, ces studios ne font pas partie de la PPE. Les exigences du service du feu et de la sécurité de la Commune seront respectées ; les 'exigences' de la PPE doivent se limiter à la sécurité et à la salubrité. Pour avancer et faire preuve de bonne volonté, je serai disposé à renoncer définitivement aux places de parcs situées devant les studios et qui peuvent causer des désagréments aux autres propriétaires de la PPE. Comme discuté, il serait 'constructif' que je reçoive le rapport d'expertise de l'ingénieur en chauffage ; dans le même ordre d'idée, je vous ferai suivre ces prochains jours le rapport de sécurité de la Commune de G _____ rédigé suite à une visite que j'avais organisée avec le responsable de la sécurité. Merci de me donner votre retour pour ces propositions."

3.5 Le 10 avril 2014, W _____ a adressé le courriel suivant à J _____ (dossier de la commune de G _____, pièce n° 22C) : "Dans la constitution de servitude du 06.03.2001, en page 2 (avant-dernier paragraphe), on parle de 'chambres/studios' ; dans les conditions de l'acte, il est mentionné que 'l'immeuble fait l'objet en son état actuel connu des comparants' ; il est mentionné de même dans l'avenant entre l'agence I _____ et la PPE du E _____ du 29.08.2001. (...) Remarques - Dans l'autorisation de construire de la Commune datée du 18.06.2001, il est mentionné sous projet : 'création de logements dans l'immeuble E _____ 1' ; finalement, est-il noté spécifiquement dans des règlements, une différence entre une chambre, un logement et un studio ? Suite à cette autorisation de construction donnée par le Conseil communal, que manque-t-il 13 ans après ? - Suite à la dernière décision du Tribunal de C _____ datée du 7 mars 2014, M. D _____ doit uniquement rendre conforme aux règles de l'art le raccordement des installations de chauffage de ses studios à l'installation de chauffage principale du bâtiment E _____... pour le 30 juin 2014 au plus tard'. Ces travaux ainsi que ceux demandés dans le courrier du chargé de sécurité de la Commune seront effectués avant la fin juin 2014. - L'article deuxième mentionne les trois servitudes de place de parc selon le plan (valeur de 12'000.-) ; proposition de report dans le parc derrière la patinoire. - Une expertise de l'installation électrique (OIBT) avait été effectuée et le rapport daté du 11.01.2008 ne mentionne rien de particulier. - Il y a eu un report de densité de la parcelle xxx3 (Q _____) pour la construction des studios existe-t-il un solde de densité non-utilisé ?".

4.1 Le 5 janvier 2014, un contrat de courtage a été conclu entre la société R _____ Sàrl, dont W _____ est l'associé et gérant, avec D _____, relatif aux "huit studios de G _____ (non cadastrés), sis dans l'immeuble E _____" (dossier, p. 88).

4.2 Le 7 novembre 2014, D _____ et W _____ ont signé une convention, rédigée par celui-ci, qui avait la teneur suivante (dossier, p. 66) :

- 12 - "CONVENTION TEMPORAIRE Concerne Huit studios en aval de l'immeuble E _____, H _____ Entre M. D _____ (xx.xxxx1), H _____ et M. W _____ (xx.xxxx2), S _____ M. D _____ est titulaire de la servitude suivante : PJ No xxxx1, servitude personnelle d'utilisation du vide sanitaire CH 199 - D _____ de T _____ s/PJ xxxx2 - 2003. M. D _____ a aménagé dans les locaux du vide sanitaire avec l'autorisation de la Communauté des propriétaires huit studios. Convention M. D _____ cède temporairement dès le 01.11.2014 à M. W _____ la servitude mentionnée ci-dessus. Toutes les obligations (frais, travaux) et démarches (locations, encaissements) liées à ces huit studios deviennent de la compétence et de la responsabilité de M. W _____. Des travaux et améliorations pourront être effectués. La servitude est cédée contre un versement mensuel de CHF 3'700.- à M. D _____. M. W _____ pourra en tout temps devenir le propriétaire de cette servitude contre versement du solde du prix convenu, soit servitude

CHF 330'000.- meubles

CHF 30'000.- intérêts sur 10 ans

CHF 80'000.- (calculés à 3.00 %) soit un total de CHF 440'000.- en cas de paiement sur 10 ans selon le plan financier annexé, qui fait partie de cette convention. En cas de rachat avant le terme des 10 ans, le prix final se basera sur le prix de base de CHF 440'000.- ./.. les mensualités de CHF 3'700.- déjà versées ; il sera également tenu compte des intérêts déjà versés. Après 12 mois et moyennant un délai d'annonce de 60 jours M. W _____

pourra également décider d'interrompre cette convention et la servitude reviendra à M. D _____, sans frais, indépendamment des éventuels travaux et améliorations effectués par M. W _____. En cas de décès de l'une ou l'autre partie, les droits et obligations résultant de la présente convention seront transmissibles activement et passivement aux héritiers."

- 13 - 4.3 Lors de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires d'étages du 24 janvier 2015, O _____ a expliqué que le comité de la propriété par étages avait décidé de "prendre un second avis sur la possibilité de radiation de la servitude chez un avocat spécialisé en matière immobilière hors canton du Valais", l'objectif poursuivi étant "soit l'obligation de faire entrer les chambres dans la PPE via jugement et le recalcul des millièmes, soit la radiation de la servitude". Le procès-verbal de cette assemblée souligne que les "[p]oints toujours en suspens dans ce dossier" sont, notamment, l'absence de "places de parc affectées aux chambres" ainsi que la non-délivrance d'un permis d'habiter par l'autorité communale compétente (dossier C _____ C2 2015 95, p. 89 sv.).

Le 14 mars 2015, la communauté des propriétaires d'étages (253 o/oo présents; 439 o/oo représentés), réunie en assemblée extraordinaire, a décidé, à l'unanimité, de supprimer l'article 36 du règlement (dossier C _____ C1 2018 28 p. 96 sv.).

4.4 D _____ est décédé le xx.xxxx3. Y _____, son seul héritier, a accepté la succession de feu son père sous bénéfice d'inventaire.

5.1 Le 17 août 2018, la commune de G _____ a adressé le courrier recommandé suivant à W _____ (dossier, p. 89) : "En séance du 20.06.2018, le Conseil communal a pris une nouvelle fois connaissance du dossier cité en marge. Considérant que : - L'autorisation de construire notifiée en son temps a été délivrée pour l'aménagement de sept chambres. - Ladite autorisation n'a pas été respectée (8 studios réalisés). - La copropriété de l'immeuble a dénoncé ladite infraction. - Nos services vous ont écrit à plusieurs reprises pour vous demander de régulariser la situation. - A ce jour, rien n'a été entrepris concernant le 8e studio. Il a été décidé la suppression dudit studio, ainsi que la remise en état des locaux dans les 60 jours. Il est évident que si ladite décision n'est pas respectée, vous vous exposez à des sanctions."

- 14 - Par courriel du 11 octobre 2018, D _____ a répondu à J _____ (service de l'édilité de la commune de G _____) que le studio n° 8 ne serait "plus utilisé comme studio" (dossier de la commune de G _____, pièce n° 19E).

5.2 Le 21 février 2019, W _____ a adressé à Y _____ une lettre de résiliation au 30 avril 2019 de la convention du 7 novembre 2014, résiliation acceptée par le destinataire (dossier, p. 103; allégués nos 53 sv. : admis).

Le 16 avril 2019, celui-là a expédié à celui-ci un courrier recommandé au contenu suivant (dossier, p. 91 sv.) : "Je me réfère au sujet sous rubrique et plus particulièrement à la convention signée le

E. 07

novembre 2014 avec feu M. D _____. Comme vous en êtes conscient, cette convention avait été signée avec M. D _____ et, me concernant, je l'avais paraphée sur la base de garanties orales données par ce dernier en vertu desquelles je pouvais devenir propriétaire de huit studios inclus dans la servitude PJ No xxxx1 moyennant le paiement d'une location (location-vente) ainsi que de certains frais à couvrir par mes soins. Il s'avère cependant

aujourd'hui que l'objet du contrat est apparemment impossible, voire éventuellement même illicite. En effet, il est maintenant certain que : - la mise à l'enquête devra être refaite en spécifiant que ce ne sont pas des chambres mais des studios qui étaient visés, avec toutes les difficultés que cela implique ; - un changement d'affectation doit être demandé avec requête de passage en résidence principale et il y aura donc nécessité de fournir une place de parc par studio, exigence dont il est clair qu'elle ne pourra pas être satisfaite ; - la copropriété du E_____ s'oppose de manière résolue à toute utilisation de la servitude et elle a déjà obtenu un jugement exécutoire lui donnant raison sur une partie de ses griefs la concernant, les autres demeurant sujets à d'autres actions possibles ; - le transfert de la servitude à mon nom, pour autant que celle-ci soit légalement en ordre, sera contesté judiciairement par la copropriété. La situation juridique en relation avec les studios concernés est en tout état de cause plus qu'incertaine à ce jour et je souligne ici que la servitude personnelle d'utilisation du vide sanitaire de l'immeuble E_____ qu'avait à l'époque obtenue M. D_____ a été remise en cause par la communauté des copropriétaires en raison de différents faits qui ne m'avaient pas été communiqués par ce dernier lorsque nous avons signé la convention.

- 15 - De plus : - il semble qu'il existe une problématique liée aux différents anciens transferts de la cession ; - il semble qu'il existe une problématique en relation avec la sécurité des studios ; - il semble que la mise à l'enquête des studios par M. D_____ n'ait pas été correcte ; - il semble que la taxation des objets ait créé problème et que le paiement de leur raccordement à l'eau n'ait pas été effectué. Plus grave encore, la communauté des copropriétaires a obtenu judiciairement la suppression du 8ème studio prévu ainsi que celle des places de parc devant les studios et elle a la volonté d'obtenir en sus la suppression de l'ensemble des autres studios, ses chances d'obtenir gain de cause en la matière étant apparemment excellentes. Ce qui précède signifie que je n'ai donc absolument plus aucune garantie de devenir propriétaire des studios concernés (pour autant qu'ils survivent à la procédure) et il va de soi dans ces circonstances que je ne peux pas continuer à en financer l'achat. Ainsi, toutes les garanties qui m'avaient été données par feu M. D_____ en relation avec ce que je pouvais obtenir en échange du financement que j'apportais ne valent plus rien et, plus on va de l'avant, plus on se rend compte que le contrat signé portait sur un objet qui ne pouvait se réaliser pour des raisons qui m'avaient été communiquées par ce dernier. Par ailleurs, je relève que, suite aux investissements effectués, à la location mensuelle payée et aux charges réglées en conformité avec le contrat, j'ai actuellement perdu près de CHF 90'000.- nonobstant les locations que j'ai encaissées. Il va de soi que, dans les circonstances susmentionnées et plus particulièrement compte tenu du fait que, malgré les propositions que je vous ai faites en ce sens, vous n'avez pas été en mesure de me confirmer formellement que vous alliez entreprendre toutes démarches nécessaires pour obtenir les autorisations indispensables et encore moins de les recevoir de façon formelle et définitive, je vous fais part de ce que : a) A titre principal, je considère la convention passée le 07.11.2014 entre M. D_____ et moi-même comme nulle et non avenue, parce que portant sur un objet impossible (art. 20 al. 1 CO); b) Subsidiairement et par la présente, je résilie la convention en question avec effet au 30 avril 2019, comme communiqué dans mon dernier courrier. Par ailleurs, je réserve ici tous mes droits en relation avec des dommages-intérêts qui pourraient m'être dus en relation avec le dommage économique que j'ai subi du fait de la conclusion de cette convention avec M. D_____.

- 16 - Dans l'optique d'une continuation d'exploitation de la location de ces studios par vos soins, je serai disposé à laiss[er] le mobilier actuel dans les studios pour un montant forfaitaire de CHF 5'000.-. Merci de me tenir informé de votre volonté. Enfin veuillez prendre note que, compte tenu de la résiliation de la convention, je dénonce pour le 30 avril 2019 : a) les baux à loyers ; deux locataires seraient intéressés à continuer la location quelques mois encore ; (...)"

5.3 Par décision du 2 septembre 2019, le juge du tribunal des districts C _____ a provisoirement levé l'opposition formée par W _____ au commandement de payer dans la poursuite introduite par Y _____ pour un montant de 48'100 francs.

6.1 Administrateur de la propriété par étages depuis le 23 janvier 2016, U _____ a expliqué, en cours de procédure, que W _____ était "devenu l'interlocuteur de la PPE en 2013" pour ce qui avait trait aux studios réalisés dans le vide sanitaire; il a précisé que la commune de G _____ n'avait jamais délivré de permis d'habiter pour les studios en question. Les problèmes relatifs à l'absence de places de parc et au non- respect du permis de construire existaient depuis la transformation du vide sanitaire en logements, W _____ étant, en septembre 2013 déjà, parfaitement informé de leur existence. Selon U _____, si des "doutes persistent quant à la légitimité d[un] bien immobilier, il est d'usage de vérifier l'ensemble des pièces foncières des immeubles ainsi que de se renseigner quant à leur historique" (dossier, p. 232 et 255).

6.2 Administrateur de la propriété par étages entre 1980 et la mi-janvier 2014, P _____ a confirmé que W _____ connaissait, en novembre 2014, les problèmes relatifs aux studios, qui portaient tant sur des questions techniques que sur le non-respect de l'autorisation de construire. Il a expliqué que, lors de l'assemblée générale du 18 janvier 2014, la communauté des propriétaires d'étages avait refusé de traiter avec W _____ des conditions posées à la reprise des studios, préférant poursuivre la procédure judiciaire ouverte contre D _____ (dossier, p. 233).

6.3 Selon les explications écrites de J _____, chef du service de l'édilité de la commune de G _____ depuis 1990, un courrier avait été adressé en début 2006 à D _____ "pour lui demander de déposer des plans correspondant à l'aménagement de 8 studios en lieu et place des 7 chambres autorisées". Le 14 décembre 2006, la commune de G _____ lui avait également envoyé une lettre lui impartissant un délai

- 17 - de trois mois "pour la fourniture de places de parc". Le 3 décembre 2008, un collaborateur du service de l'édilité avait effectué "un contrôle des locaux en vue de la délivrance d'un permis d'habiter"; le lendemain, ce collaborateur avait expédié un courrier à D _____ pour exiger la création de places de parc ainsi que la pose de compteurs d'eau et d'extincteurs (dossier, p. 234 et 257).

6.4 Lors de son interrogatoire du 8 mars 2021, W _____ a expliqué qu'il avait conclu la convention du 7 novembre 2014 dans l'intention d'acquérir les huit studios réalisés dans le vide sanitaire. Auparavant, il avait présenté ces biens immobiliers à de potentiels acquéreurs car feu D _____ l'avait "mandaté pour la vente". Il était l'auteur de la convention, qualifiée de "provisoire" car elle était "préparée dans l'optique d'une acquisition future" (dossier, p. 263, rép. ad quest. 3).

Il avait eu connaissance de plusieurs procédures judiciaires ouvertes sur des points d'ordre technique (alimentation en eau; problèmes de sécurité), réglés ultérieurement. Il avait

réalisé que le contrat de novembre 2014 devenait "impossible" lorsqu'il avait pris conscience qu'il fallait "refaire une mise à l'enquête pour passer de la chambre au studio", ce qui impliquait "un changement d'affectation en résidence principale" ainsi qu'une "mise à disposition d'une place de parc par objet" (dossier, p. 264, rép. ad quest. 8).

W _____ a toutefois admis qu'il avait eu connaissance du contenu de l'autorisation de construire avant la signature de la convention litigieuse (dossier, p. 267, rép. ad quest. 21). Il savait notamment que la commune exigeait des places de parc mais sans que ce problème constitue une réelle problématique "vu l'absence de besoin effectif pour les locataires" et "en raison des innombrables cas similaires existants" (dossier, p. 266, rép. ad quest. 15).

Le demandeur a reconnu qu'il avait pu disposer de tous les logements jusqu'au 30 avril 2019. Il n'avait pas procédé à une "remise en état" (suppression du 8e studio, comme ordonné par la commune) car il ignorait "en quoi cela pouvait consister" (dossier, p. 266 sv. rép. ad quest. 19 sv.). Il a expliqué qu'il n'aurait jamais conclu la convention de novembre 2014 s'il avait su ce que la commune allait décider en août 2018. Il s'était engagé envers feu D _____ car "c'était vraiment un projet pour les dix ans", destiné à lui rapporter "de l'argent vers l'âge de la retraite"; il avait même discuté de cette acquisition "avec le fisc pour ne pas avoir de surprise à l'échéance" (dossier, p. 266, rép. ad quest. 17).

- 18 -

W _____ a enfin relevé qu'il n'avait pas résilié la convention litigieuse "en raison des nombreux conflits avec la copropriété", car ceux-ci l'inquiétaient peu. Les raisons qui l'avaient "fait changer d'avis, ce sont les points (...) qui engendrent une impossibilité de devenir propriétaire de [la] servitude". Il avait compris que, n'en étant pas le titulaire, si Y _____ "ne fai[sai]t plus rien, (...) le dossier rest[ait] en standby" (dossier, p. 268, rép. ad quest. 30).

7.1 L'appelant ne conteste pas la version des faits arrêtée par le juge de district. Il soutient toutefois que celle-ci est incomplète puisqu'elle n'indique pas qu'il a "procédé à de nombreux investissements dans le but d'améliorer les studios loués et de les acheter". Il prétend avoir investi un montant global de 202'057 fr., pour une somme de loyers encaissés de 127'702 fr.; il enregistre donc une perte de 74'355 fr. (202'057 fr. - 127'702 fr.) "dans cette opération".

W _____ se plaint également que le jugement entrepris ne fait aucune mention qu'il a engagé une poursuite et ouvert action en paiement contre Y _____ pour récupérer le montant de 74'355 francs. Il n'avait pu mener cette procédure à terme "pour des raisons financières" liées à la présente cause.

7.2 C'est à juste titre que le premier juge n'a pas fait état des faits en question dans son prononcé. En effet, par décision du 20 avril 2020, il avait rejeté, pour cause de tardiveté, "la liste des investissements consentis par W _____ s'agissant de son droit temporaire à l'usage de la servitude et souhait de l'époque de l'acquérir". Cette décision - non entreprise - était fondée, car l'intéressé n'avait joint, ni à sa requête ni à son écriture de réplique, les "titres disponibles invoqués à titre de moyen de preuve" comme l'exige l'article 221 al. 2 let. c CPC. Par ailleurs, dans le cadre des échanges d'écritures, W _____ s'est contenté d'alléguer qu'il avait consenti des investissements afin d'améliorer l'état des huit studios, investissements qu'il n'aurait pas effectués s'il "n'avait pas eu la ferme et unique intention de procéder à l'acquisition de dite servitude" (dossier, p. 133; allégué n° 85 : contesté). Le

demandeur n'a pas tenté de prouver cette allégation autrement que par le dépôt de la liste de ses investissements; or, ce moyen de preuve, sollicité tardivement, n'a pas été accueilli (cf., supra, let. B). Quant à ses explications fournies lors de son interrogatoire, elles sont trop imprécises sur cette question pour que l'on puisse en inférer quoi que ce soit (cf. not. dossier, p. 266, rép. ad quest. 16).

- 19 - L'appelant dépose trois pièces (nos 2 à 4), annexées à son écriture de recours, pour établir qu'il avait bien ouvert action en reconnaissance de dette contre Y _____. Toutefois, la condition de l'article 317 al. 1 let. b CPC pour que de tels moyens de preuve soient admis en appel n'est manifestement pas réalisée. En effet, ces documents sont datés du 31 juillet 2020 et du 26 août 2020; ils auraient dès lors pu être déposés dans le cadre de la présente cause bien avant le prononcé du jugement de première instance. Lesdits documents (qui permettraient tout au plus de retenir l'ouverture d'une action en reconnaissance de dette), irrecevables, ne sont dès lors pas pris en compte.

En définitive, c'est de manière fondée que le premier juge n'a pas fait état dans son prononcé d'investissements prétendument consentis par le demandeur pour "améliorer les studios loués" et de l'ouverture d'une action en reconnaissance de dette contre Y _____.

8.1 Dans son prononcé, le premier juge a considéré que les parties étaient liées par un "contrat de location-vente portant sur la cession de l'usage du vide sanitaire sis au sous-sol de l'immeuble 'E _____' à H _____, du 1er novembre 2014 au 30 avril 2019", pour un loyer mensuel de 3700 francs. W _____ s'est acquitté des locations de novembre 2014 à mars 2018, mais n'a pas réglé les loyers ultérieurs d'un montant total de 48'100 fr. (3700 fr. x 13). Il a invoqué la nullité ab initio de la convention en prétendant qu'elle portait sur un objet impossible au sens de l'article 20 al. 1 CO.

Selon le juge de district, W _____ a pu jouir de la servitude litigieuse de novembre 2014 jusqu'à fin avril 2019. Certes, par courrier du 17 août 2018, la commune de G _____ a exigé de celui-ci qu'il supprime l'un des huit studios et remette en état les locaux dans un délai de soixante jours. Aucune remise en état n'était toutefois intervenue avant la fin du contrat, de sorte que l'intéressé avait pu disposer de la servitude d'utilisation du vide sanitaire dont l'usage lui avait été provisoirement cédé. W _____ n'ignorait rien du contenu et des modalités de l'autorisation de construire délivrée en juin 2001; il savait que les huit studios réalisés dans le vide sanitaire n'étaient pas conformes à ladite autorisation sur plusieurs points et avaient donné lieu à plusieurs litiges entre D _____ et la propriété par étages; par ailleurs, selon les explications fournies par les administrateurs successifs de la propriété par étages, il était devenu le principal interlocuteur "pour les problèmes affectant les studios créés dans le vide sanitaire de l'immeuble au nombre desquels figuraient en particulier l'aménagement des locaux et l'absence de places de parc". W _____ avait dès lors signé la convention du 7 novembre 2014 "en toute connaissance de cause". Il ne pouvait dès lors "se fonder

- 20 - sur sa méconnaissance des circonstances de l'époque pour réduire à néant l'accord conclu avec le père du défendeur en 2014". Par ailleurs, les différends liés aux studios créés dans le vide sanitaire n'étaient "pas de nature à vider de sa substance la convention" liant les parties. En effet, l'absence de conformité des huit studios avec l'autorisation de construire délivrée et les conflits avec la communauté des propriétaires d'étages relatifs à leur aménagement ne rendaient pas impossible la cession convenue. L'objet de la convention n'était dès lors pas inexécutable "puisque tant la jouissance du vide sanitaire que la cession

de la servitude personnelle y relative est demeurée possible durant toute la durée des relations contractuelles entre les parties". Le fait que l'opération se soit finalement révélée moins intéressante qu'envisagée initialement ne permettait pas une autre appréciation et "en tout cas pas de remettre en cause un accord conclu pour ce seul motif, vu le contexte dans lequel celui-ci est intervenu".

Le premier juge a dès lors estimé que le demandeur avait échoué "à établir l'existence d'une impossibilité tant initiale (art. 20 CO) que subséquente (art. 119 CO)".

8.2 L'appelant conteste avoir signé la convention litigieuse en pleine connaissance de cause. Il savait certes que les huit studios créés dans le vide sanitaire "n'étaient pas conformes sur plusieurs points" et qu'il y avait des litiges avec les propriétaires d'étages. Il souligne toutefois qu'il n'avait pas connaissance de l'ensemble de la situation. Le

E. 10

En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune partie n'obtient entièrement raison, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Cette disposition s'applique également pour statuer sur les frais de seconde instance.

- 27 -

E. 10.1

Vu le sort réservé à l'appel, il n'y a lieu de modifier ni le montant, ni la répartition des frais et des dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC a contrario). Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par le premier juge (consid. 13a du jugement querellé), les frais de la procédure de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (cf. not. art. 3 al. 1, 13 et 16 LTar) à 4500 fr., sont mis à la charge du demandeur appelant, qui versera au défendeur appelé une indemnité de 7200 fr. à titre de dépens.

E. 10.2

En appel, l'émolument judiciaire est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar).

Eu égard à l'ampleur et à la difficulté ordinaires de la cause et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, le montant des frais d'appel (honoraires judiciaires), prélevé sur l'avance effectuée par l'appelant, est fixé à 2700 fr. (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 19 LTar).

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). L'activité du conseil de l'appelé a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une réponse. Vu, notamment, le degré de difficulté ordinaire de la cause, l'indemnité due par l'appelant à la partie appelée à titre de dépens de seconde instance est arrêtée à 1400 fr., honoraires et débours compris (cf. art. 27 al. 1, 29 al. 2 et 32 al. 1 et 35 LTar), soit au total à 8600 fr. (7200 fr. + 1400 fr.) pour l'ensemble des deux instances cantonales.

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