

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 M^e M _____, avocat

contre

Y _____, demanderesse et appelée, représentée par M^e N _____, avocat

(droit d'habitation)

appel contre le jugement du 7 octobre 2015 du juge de district

Procédure

A. Le 27 novembre 2012, Y _____ a ouvert action auprès du Tribunal du district, en prenant à l'encontre de X _____ les conclusions suivantes :

- " 1. La présente requête est admise.
2. Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de procéder à la radiation du droit d'habitation inscrit en faveur de X _____ sur le bien-fonds n°xxx _____, propriété de Y _____.
3. Les frais judiciaires sont mis à la charge de X _____.
4. Une juste indemnité est allouée à Y _____ à titre de dépens."

Par mémoire-réponse du 8 mars 2013, X _____ a contesté la valeur litigieuse et conclu au rejet de la demande sous suite de frais et dépens.

Dans une décision du 9 avril 2013, le juge de district a arrêté la valeur litigieuse à 107'185 francs.

Les parties ont répliqué et dupliqué, respectivement le 17 juin et le 5 juillet 2013; elles ont maintenu leurs conclusions.

A la suite des débats d'instruction aménagés le 3 septembre 2013, le juge de district a rendu une ordonnance de preuve datée du 16 décembre 2013.

L'instruction de la cause en première instance a consisté en l'interrogatoire des parties, le dépôt de pièces et la production par le registre foncier de ses documents relatifs au droit d'habitation litigieux.

Au débat final du 6 mai 2015, de nouveaux moyens de preuve ont été offerts par les parties et un nouvel allégué de fait invoqué par le défendeur. Ces derniers éléments ont été déclarés irrecevables dans le jugement au fond.

Statuant le 7 octobre 2015, le juge de district a prononcé le dispositif suivant :

- " 1. La demande est admise.
2. Le conservateur du registre foncier 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 _____, xxx _____.
3. Les frais judiciaires, par 6900 fr., sont mis à la charge de X _____.
4. X _____ versera à Y _____ une indemnité [de] 9000 fr. à titre de dépens et 6750 fr. à titre de remboursement d'avances."

B. Le 9 novembre 2015, X _____ a déposé par-devant l'autorité de céans un mémoire d'appel muni d'un bordereau de sept pièces, au terme duquel il a conclu à ce qui suit :

" Principalement :

- I. L'appel est admis.
- II. L'arrêt rendu le 7 octobre 2015 par le Juge de district dans la cause C1 12 222 divisant l'appelant, X _____, de Y _____ est réformé en ce sens que :
 - I. Les conclusions prises par Y _____ contre X _____ selon la demande du 27 novembre 2012, confirmées par la Réplique du 17 juin 2013 et les Déterminations du 3 septembre 2013 sont rejetées.
 - II. (Supprimé).
 - III. Les frais judiciaires sont mis à la charge de Y _____.
 - IV. Y _____ versera à X _____ une juste indemnité à titre de dépens.

Subsidiairement :

- I. L'appel est admis.
- II. L'arrêt rendu le 7 octobre 2015 par le Juge de district dans la cause divisant l'appelant, X _____, de Y _____ est annulé; la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III. Les frais judiciaires sont mis à la charge de Y _____.
- IV. Y _____ versera à X _____ une juste indemnité à titre de dépens."

Dans sa réponse du 29 janvier 2016, Y _____ a pris les conclusions suivantes :

- " 1. Les pièces numérotées 1 à 7 de l'appel de M. X _____ du 9 novembre 2015 sont rejetées.
2. L'appel déposé par M. X _____ en date du 9 novembre 2015 est rejeté.
3. Le jugement du 7 octobre 2015 du Tribunal de xxx _____ est confirmé.
4. Les frais judiciaires sont mis à la charge de X _____.
5. Une juste indemnité est allouée à Mme Y _____ à titre de dépens."

L'appelant a spontanément répliqué, le 9 février 2016, et déposé sept autres pièces. L'appelé a dupliqué, le 25 février 2016, sollicitant le rejet des pièces numérotées 8 à 14. Les deux parties ont, au surplus, confirmé leurs précédentes conclusions.

Le 29 février 2016, Y _____ a encore déposé une pièce en lien avec un nouvel allégué de fait.

Par ordonnance présidentielle du 12 juin 2017, les parties ont été informées qu'il serait statué sans débat.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

Préliminairement

1.1 Conformément à l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) est ouvert contre les décisions finales de première instance de nature patrimoniale, pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai commence à courir le lendemain de la notification; s'il échoit un samedi, un dimanche ou un jour férié, il expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 1 et 3 CPC).

La valeur litigieuse de la présente cause, arrêtée à 107'185 fr. par le juge de district et non contestée par les parties, dépasse le seuil restreignant la recevabilité de l'appel. Remis à la poste le lundi 9 novembre 2015, l'appel interjeté contre le jugement expédié aux parties le 8 octobre 2015 et reçu, au plus tôt, le lendemain, a été déposé en temps utile. L'avance de frais requise ayant par ailleurs été versée, il sied d'entrer en matière.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel examine avec plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le juge de première instance (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le premier tribunal et peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, nos 2396 et 2416). Sous réserve de vices manifestes, le juge d'appel limite toutefois son examen aux arguments développés dans la demande et la réponse d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); il ne revoit les constatations de fait que si elles sont remises en cause (HOHL, op. cit., no 2400).

1.3 Sous peine d'irrecevabilité, le recourant doit motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1).

2.1 L'instance d'appel est soumise aux mêmes règles d'administration des preuves et maximales que celles applicables devant la juridiction précédente (Message du Conseil

fédéral, *in* FF 2006 p. 6841, p. 6982). Si elle l'estime opportun, elle peut administrer une preuve que l'instance inférieure a refusée ou qui porte sur un fait nouveau, voire renouveler l'administration d'une preuve (art. 316 al. 3 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). Seuls les moyens de preuve adéquats, c'est-à-dire aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, sont administrés (art. 152 al. 1 CPC).

2.2 Conformément à l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte par l'autorité d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des *vrais nova*, soit les faits qui se sont produits après le jugement entrepris, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. Pour les *pseudo nova*, soit les faits qui existaient déjà en première instance, il appartient en revanche au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant le premier juge (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt 5A_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 4.2).

2.3 A l'appui de son appel, X _____ a déposé 14 pièces, dont la recevabilité en appel est contestée par l'adverse partie. Les extraits des registres du commerce du Canton de xxx _____ et du xxx _____ relatifs à A _____ en liquidation et à B _____ (pièces nos 1 et 2) ne constituent pas des documents prêtant à discussion dès lors que leur contenu, librement accessible sur le site internet est notoire et n'a donc pas à être prouvé (art. 151 CPC); leur recevabilité n'a ainsi pas à être examinée. L'appelant a ensuite produit, sous les pièces numérotées 3 à 7, l'échange épistolaire intervenu du 26 septembre 2012 au 4 février 2013 entre son mandataire et celui de Y _____ au sujet du document intitulé "convention et reconnaissance de dettes" signé par les parties le 28 août 2012. Bien que ces documents, déjà disponibles avant le second échange d'écritures et les débats d'instruction de première instance (cf. art. 229 CPC), n'aient pas été fournis au juge de district, l'appelant suggère qu'ils seraient néanmoins recevables céans, dans la mesure où leur existence aurait déjà été alléguée devant l'autorité inférieure. Ce raisonnement ne convainc pas. Alléguer en première instance l'existence d'un titre, sans toutefois le déposer alors que cela eût été possible en faisant preuve de la diligence requise, ne saurait rendre ce moyen de preuve recevable en appel. Le plaideur qui renonce à

produire devant le premier magistrat une preuve susceptible d'accréditer ses allégations doit ensuite se laisser opposer son choix, en ce sens que l'instance d'appel tiendra compte des seuls allégués de fait invoqués à temps, à l'exclusion du contenu des titres produits tardivement. La diligence suppose en effet que, dans le cadre de la procédure de première instance, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants, préalable indispensable à une contestation efficace par l'adverse partie (arrêt 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1). La thématique de l'invalidation de la convention pour vice de volonté, que l'appelant entend corroborer par le dépôt desdits courriers, n'est par ailleurs pas nouvelle; abordée par le défendeur dans son écriture du 5 juillet 2013, l'argument juridique n'a pas été soulevé au stade du jugement seulement, en sorte que les pièces nos 3 à 7 ne sauraient non plus être admises sous cet angle (arrêt 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.1). Enfin, X _____ a également versé en cause, à titre de *vrais nova*, plusieurs pièces relatives à la procédure de mainlevée qui divise actuellement les parties devant le Tribunal régional xxx _____ et xxx _____, estimant que ladite affaire serait connexe au présent litige, dès lors que tous deux s'inscriraient dans le contexte plus général de la liquidation des rapports de concubinage. Ce contexte, et en particulier les autres relations juridiques susceptibles de lier les anciens concubins, est toutefois sans incidence sur la question de la radiation du droit d'habitation litigieuse dans la présente cause (cf., *infra*, consid. 4.2.2.2). Dénuées de pertinence, les pièces nos 8 à 14 sont écartées. Le même sort doit être réservé au procès-verbal de l'audition de X _____ par le Ministère public du Valais central, déposé comme *vrai novum* par la partie appelée à l'appui d'un nouvel allégué de fait, selon lequel l'intéressé aurait, en déclarant faire "un nouveau chemin en dehors de xxx _____", confirmé son absence de lien actuel avec ledit lieu, ni la volonté, ni le défaut d'usage du chalet par le bénéficiaire du droit d'habitation n'étant ici relevants (cf., *infra*, consid. 4.2.2.2 et 4.2.3).

Statuant en faits

3. En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et non contestés, les faits tels que constatés par le juge de district sont repris de la manière suivante.

3.1 X _____ et Y _____, mère de deux enfants nés d'une précédente union respectivement en 1989 et 1991, ont vécu en concubinage durant une quinzaine d'années avant de mettre un terme à leur relation en 2012.

Par acte de vente du 14 septembre 2006, Y _____ a acquis, pour le prix de 1'200'000 fr., un chalet d'habitation situé à xxx _____, dans lequel les parties résidaient auparavant en tant que locataires. Le même jour, elle a grevé cet immeuble de trois cédules hypothécaires au porteur, soit deux cédules de 600'000 fr. chacune en 1^{er} rang et une cédule de 500'000 fr. en 2^e rang. Les actes authentiques y relatifs mentionnent Y _____, constituante des gages, et X _____ comme codébiteurs solidaires des montants garantis. Les deux cédules de 600'000 fr. chacune ont été remises à un ami du couple, C _____, en garantie d'un prêt de 1'200'000 fr. consenti par ce dernier pour l'acquittement du prix du chalet. Par ailleurs, chacune des parties allègue avoir fourni, en sus du prêt, un montant de 60'000 fr. pour financer cette acquisition; l'origine exacte de ces fonds propres, dont l'existence a été confirmée par les vendeurs, n'a cependant pas pu être établie.

Par acte authentique instrumenté le 14 septembre 2006 également, Y _____ a grevé l'immeuble d'un droit d'habitation en faveur de X _____ "sa vie durant". Ledit acte précise encore que "[l]e mobilier et l'agencement se trouvant dans ledit immeuble sont compris dans [le droit constitué]" et, qu'en "contre partie" du droit d'habitation, "X _____ assumera la moitié de la charge hypothécaire relative audit immeuble, ce en sus de ses obligations légales". Dans un complément notarial daté du 26 novembre 2007, la "valeur locative annuelle" du droit d'habitation a été arrêtée à 6500 francs.

3.2 Le 13 août 2012, X _____ a adressé au registre foncier de Sierre un courrier ainsi libellé : "Je souhaite supprimer le Droit d'Habitation auprès du registre Foncier qui a été constitué en ma faveur par Madame Y _____ et ceci avec effet immédiat.". Le 16 août 2012, le conservateur du registre a signifié à l'intéressé le rejet de sa réquisition au motif que sa signature n'avait pas été légalisée.

Y _____ et X _____ se sont séparés, selon lui le 27 ou 28 août 2012, selon elle au début du mois de septembre 2012.

Par convention signée le 28 août 2012 et intitulée "convention et reconnaissance de dettes", les parties ont entendu liquider leurs relations patrimoniales et économiques. X _____ s'y engageait à verser à Y _____ 430'000 fr. "pour solde de tout compte" et reconnaissait ne pas avoir de prétentions à faire valoir ni sur les objets mobiliers se trouvant dans le chalet ou dans la galerie d'art de celle-ci, ni s'agissant des activités opérées dans le cadre de la galerie "xxx _____", des sociétés "B _____", "A _____" et "D _____", ni sur les marques "xxx _____" et

"xxx _____". Le 4 octobre 2012, X _____ a adressé au conseil juridique de E _____ une lettre contestant la validité de la convention, qui aurait été obtenue "sous la contrainte de Y _____ et de manière menaçante", et indiquant que, depuis la signature de ce document, son ancienne compagne lui refusait l'accès au chalet et à ses bureaux.

3.3 Dans un courriel adressé le 16 février 2013 à Y _____, C _____ a sollicité le remboursement du prêt concédé pour l'achat du chalet. La première nommée a donc conclu, en avril 2013, un emprunt de 1'700'000 fr. auprès de xxx _____ et de xxx _____, dont elle est la seule débitrice. La société s'est ensuite engagée à verser à C _____ un montant de 1'200'000 fr. contre remise des deux cédules de 1^{er} rang de 600'000 fr. en sa possession. Par acte authentique du 13 septembre 2013, Y _____ a constitué trois nouvelles cédules hypothécaires de même montant et de même rang que celles constituées en 2007. Ces dernières ont été radiées du registre foncier et les nouvelles y ont été inscrites le 23 septembre 2013.

3.4 Les autres faits déterminants pour la connaissance de la cause seront, dans la mesure où ils sont contestés, exposés dans la partie "droit" de la présente décision.

Considérant en droit

4.1 Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelant reproche au premier magistrat, à titre de constatation incomplète des faits (art. 310 let. b CPC), de ne pas avoir tenu compte des *nova* invoqués la veille du débat final du 6 mai 2015, à savoir ses décisions de taxation 2012 et 2013 qui retiennent un revenu immobilier de 6500 fr. correspondant à la valeur annuelle du droit d'habitation, et sa déclaration d'impôt 2014, produite vierge de toute indication chiffrée. A le suivre, ces éléments, déposés à temps, seraient propres à démontrer qu'il n'a pas renoncé à son droit d'habitation. Ce faisant, X _____ se plaint en réalité d'une violation des articles 150 al. 1 et 229 CPC (art. 310 let. a CPC). Appliquant ces dispositions, le juge de district a considéré, d'une part, que ces informations fiscales n'étaient pas utiles pour traiter de la question du droit d'habitation et, d'autre part, qu'elles avaient été produites tardivement. Le contraire ne peut être soutenu. La décision de taxation 2013 - dernière pièce reçue par le défendeur, la déclaration d'impôt 2014 étant pour sa part vierge - a été établie à la mi-février 2015. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelant, rien n'imposait qu'il attende son entrée en force pour la verser en cause, dès lors qu'il entendait démontrer non pas la reconnaissance par l'autorité fiscale de l'existence de son droit d'habitation - la taxation pouvant s'opérer sur la base de l'inscription au

registre foncier sans examen du bien-fondé du maintien de cette inscription - mais bien plutôt le fait qu'en déclarant fiscalement ce revenu en 2013 encore, il avait manifesté son intention de ne pas y renoncer. Déposée plus de deux mois après sa réception par l'intéressé, la taxation 2013 - comme, *a fortiori*, la taxation 2012 - a été produite tardivement. De surcroît, le fait que ce moyen de preuve tend à établir apparaît irrelevante, le droit d'habitation pouvant, le cas échéant (cf., *infra*, consid. 4.2.2.2), être radié même contre la volonté du bénéficiaire de le conserver. Partant, c'est à bon droit que ces pièces ont été jugées irrecevables.

4.2 Quant au fond, le jugement querellé accorde à la partie demanderesse le droit de requérir du conservateur du registre foncier la radiation du droit d'habitation inscrit en faveur du défendeur, sur la base de motivations alternatives. L'appelant les conteste toutes deux, chacune étant suffisante pour trancher le sort du litige.

4.2.1 Dans un premier motif, le juge de district a considéré que X _____ avait, par réquisition de radiation adressée le 13 août 2012 au registre foncier, valablement renoncé à son droit d'habitation. Le précité s'en défend, invoquant la nullité de plein droit de sa déclaration, qu'il prétend avoir signée sous la contrainte puis invalidée par courrier du 4 octobre 2012. Il avance que Y _____ aurait exploité la situation de détresse psychologique dans laquelle il se trouvait ensuite d'une rupture à la fois amoureuse et professionnelle, pour obtenir de lui qu'il renonce à son droit réel limité. Même si, littéralement, sa missive du mois d'octobre ne contestait que la validité de la "reconnaissance de dette" signée le 28 août 2012, il estime qu'elle doit être interprétée de manière globale et dans le sens qu'il souhaitait lui donner, à savoir celui d'invalider également sa renonciation au droit d'habitation. Fondé sur les articles 29 à 31 CO, l'argumentaire de l'appelant conclut à l'absence d'effets *ab initio* de sa déclaration. Par surabondance de moyens, l'appelant objecte encore qu'en violation de l'article 51 al. 2 ORF, sa réquisition tairait le fait que, en contrepartie du droit d'habitation conféré, il s'était porté codébiteur solidaire des dettes hypothécaires grevant le chalet, de sorte que le consentement des créanciers gagistes aurait dû être requis pour que la radiation soit valable.

4.2.1.1 L'extinction du droit d'habitation est régie - mis à part l'article 776 al. 2 CC (décès du bénéficiaire sans transmission aux héritiers) - par le renvoi de l'article 776 al. 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

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], 3^e 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 déréliction 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, 10^e 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

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, 2^e 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 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

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 confinante 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

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, 4^e 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, 4^e 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

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

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

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).

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 céans 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,

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