

II. SACHENRECHT

DROITS RÉELS

DIRITTI REALI

**25. Extrait de l'arrêt de la II^e Cour de droit civil dans
la cause A. contre B. (recours en matière civile)
5A_275/2025 du 22 octobre 2025**

Art. 745 ss, art. 736 al. 1 CC par analogie; usufruit sur un immeuble, radiation de la servitude pour perte d'utilité totale.

Une perte totale d'utilité d'un usufruit au sens de l'art. 736 al. 1 CC ne saurait être admise tant que son bénéficiaire peut utiliser ou profiter du bien d'une quelconque manière. Tant que l'usufruitier dispose d'un intérêt objectif à exploiter sa valeur, une radiation de la servitude sans indemnité est exclue (consid. 3).

Art. 745 ff., Art. 736 Abs. 1 ZGB analog; Nutzniessung an einem Grundstück, Löschung der Dienstbarkeit wegen Verlust allen Interesses.

Ein Verlust allen Interesses an einer Nutzniessung im Sinn von Art. 736 Abs. 1 ZGB kann nicht angenommen werden, solange der Berechtigte das Nutzniessungsgut in irgendeiner Weise gebrauchen oder nutzen kann. Solange der Nutzniesser ein objektives Interesse hat, seinen Wert zu nutzen, ist die Löschung der Dienstbarkeit ohne Entschädigung ausgeschlossen (E. 3).

Art. 745 segg., art. 736 cpv. 1 CC per analogia; usufrutto su un fondo, cancellazione della servitù per perdita di ogni interesse.

Non può essere ammessa una perdita di ogni interesse in un usufrutto ai sensi dell'art. 736 cpv. 1 CC fintantoché il suo beneficiario può in qualche modo utilizzare il bene o goderne. Fintantoché l'usufruttuario ha un interesse oggettivo a sfruttarne il valore, una cancellazione della servitù senza indennità è esclusa (consid. 3).

A. A., né en 1963, et B., née en 1975, se sont mariés en 2010 à U. (Genève), sans conclure de contrat de mariage.

Ils sont les parents de C., né en 2012. Le mari a deux enfants, tous deux majeurs, issus d'une précédente union.

Par acte de vente-achat du 10 août 2018, l'épouse a acquis la parcelle x de la commune de V. ainsi que la parcelle voisine y, sur laquelle est érigé un chalet. Cet acte mentionne par ailleurs qu'un droit d'usufruit est constitué en faveur du mari pour toute la durée de vie de celui-ci avec une valeur locative de ce droit fixée à 4 % de la valeur cadastrale, que l'exercice de ce droit se ferait conjointement avec l'épouse et que les parties sont rendues attentives à la portée du droit d'usufruit notamment en ce qui concerne les obligations d'entretien, la charge fiscale et les intérêts hypothécaires.

Préalablement, dans un courriel adressé le 27 juillet 2018 au notaire ayant instrumenté l'acte précité, les parties avaient indiqué: "merci de modifier l'acte de vente afin que B. soit la seule propriétaire à acquérir le bien (en effet, nous sommes une famille recomposée avec enfants et souhaitons que seul notre enfant, plus tard, hérite de ce bien immobilier)."

Les époux se sont séparés au mois de juin 2020.

B.

B.a Par acte non motivé du 22 décembre 2021, le mari a pris des conclusions en divorce. Le 27 mai 2022, il a déposé une motivation à sa demande unilatérale en divorce. Il a notamment conclu à ce que son épouse soit condamnée à lui verser 189'432 fr. comme contrepartie financière à la renonciation à son droit d'usufruit et à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier de X. de procéder à la radiation dudit droit grevant les parcelles n° x et y de la commune de V. moyennant le paiement de la contrepartie financière susmentionnée.

Dans sa réponse du 25 juillet 2022, l'épouse a conclu à la radiation du droit d'usufruit du mari, moyennant versement en faveur de celui-ci d'un montant maximum de 60'758 fr. – en lien avec des travaux réalisés dans le chalet dont le mari s'était acquitté –, ce montant devant être pris en compte dans la liquidation du régime matrimonial des époux à titre d'acquêts de l'époux.

B.b Par jugement de divorce du 28 novembre 2023, le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: Tribunal) a, entre autres chiffres du dispositif, constaté l'extinction du droit d'usufruit du mari grevant les parcelles n° x et n° y à V. (Valais) (ch. 15) et ordonné en conséquence au Préposé du Registre foncier de X. de radier l'inscription concernant le droit d'usufruit précité (ch. 16).

En substance, il a débouté le mari de sa demande d'indemnisation en compensation de la renonciation de son droit d'usufruit, considérant

que ce droit avait perdu tout intérêt dans la mesure où il ne pouvait plus être exercé de manière conforme à son but originaire.

B.c Par acte déposé le 1^{er} février 2024, le mari a appelé de ce jugement.

Par arrêt du 4 mars 2025, communiqué par plis recommandés aux parties le 11 suivant, la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Cour de justice) a confirmé les ch. 15 et 16 du dispositif du jugement de première instance.

C. Par acte du 11 avril 2025, A. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal précité. Il conclut principalement à son annulation en tant qu'il confirme le rejet de sa demande d'indemnité relative à la renonciation de son droit d'usufruit et à sa réforme dans le sens de ses conclusions prises en première instance; subsidiairement, il sollicite le renvoi de la cause à la Cour de justice afin qu'elle statue dans le sens des considérants du Tribunal fédéral.

D. Invitées à déposer des réponses, la Cour de justice s'est référée aux considérants de son arrêt et l'intimée a conclu au rejet du recours.

Le recourant a répliqué et l'intimée dupliqué.

Le Tribunal fédéral a admis le recours.

Extrait des considérants:

3. Soulevant des griefs de violation de l'art. 736 al. 1 CC et d'arbitraire dans l'établissement des faits, le recourant reproche à la Cour de justice de ne pas lui avoir accordé d'indemnité en compensation de la renonciation à son droit d'usufruit sur le chalet de V.

3.1 La Cour de justice a relevé que pour déterminer si l'usufruit de l'ex-mari avait perdu son utilité, il fallait déterminer le but originairement assigné audit droit. À ce sujet, il était établi que le chalet avait été acquis par l'ex-épouse en pleine propriété et qu'un droit d'usufruit avait été concédé à l'ex-mari et inscrit au Registre foncier. Il résultait par ailleurs des explications concordantes des parties qu'il s'agissait d'un usufruit devant s'exercer conjointement avec la nue-propriétaire et non pas de manière exclusive, ce qui résultait aussi de l'acte de vente qui mentionne que "l'exercice du droit d'usufruit se fera conjointement avec Mme B.". L'on comprenait ainsi que le but recherché était de permettre à l'ex-mari de pouvoir utiliser la propriété

avec l'ex-épouse, voire de lui permettre de continuer à l'utiliser en cas de décès ou d'incapacité de celle-ci, conjointement avec le fils commun du couple, qui devait hériter seul de ce bien de sa mère selon la volonté exprimée des parties. Dans les deux cas, l'exercice de ce droit avait été voulu commun, avec la propriétaire ou avec le fils de celle-ci; à aucun moment, l'ex-mari n'avait bénéficié d'un droit exclusif. Parce qu'il supposait une intimité qui n'était en général partagée que par des conjoints ou les membres d'une même famille, un tel droit de co-utilisation n'était pas séparable du contexte du mariage dans lequel sa constitution s'était inscrite. Par conséquent, c'était la séparation du couple et la fin de la communauté de vie qui s'en était suivie qui avait privé l'usufruit de son intérêt et non pas une révocation unilatérale opposée par la propriétaire. Dès lors que l'on ne pouvait exiger de cette dernière ni qu'elle utilise le chalet avec son ex-mari ni qu'elle accorde à celui-ci, malgré le divorce, la possibilité d'user du logement, force était de constater que l'exercice du droit tel que convenu par les parties n'était plus envisageable dans un avenir prévisible. Cet état de fait, même s'il tenait à la relation qu'entretenaient la propriétaire et le bénéficiaire – laquelle avait précisément décidé la constitution d'un droit d'usufruit commun –, consacrait bel et bien une impossibilité objective de poursuivre l'exercice, conjoint, dudit droit conformément à son but initial et ce quand bien même il s'agissait d'une résidence secondaire. Eu égard à ces considérations, la Cour de justice a retenu que c'était à juste titre que le Tribunal avait admis que le droit d'usufruit avait perdu toute utilité au sens de l'art. 736 al. 1 CC et qu'il y avait donc lieu d'en constater l'extinction et sa radiation, sans indemnité.

3.2 Le recourant soutient d'abord que la Cour de justice a établi la volonté des parties de manière arbitraire. Elle n'avait pas examiné les documents qu'il avait produits, en particulier les échanges entre les parties et le notaire au moment de la rédaction de l'acte de vente. Il ressortait de ces documents que le notaire avait, dans un premier temps, établi un acte d'acquisition du chalet en copropriété. Ce n'était que dans un deuxième temps que les parties avaient sollicité que le chalet soit acquis exclusivement par l'intimée et qu'un usufruit lui soit accordé, afin d'éviter que ses enfants nés d'un premier lit puissent hériter. Le but recherché était ainsi, contrairement à ce qu'avait retenu la Cour de justice, de faire en sorte que les parties aient les mêmes droits sur le chalet. D'ailleurs, les deux parties avaient investi dans ce bien. Le recourant fait ensuite valoir que la Cour de

justice a méconnu les exigences de l'art. 736 al. 1 CC en considérant que l'usufruit était devenu objectivement impossible à exercer après le divorce. Elle avait perdu de vue que le bien litigieux était une résidence secondaire et non une résidence principale. Un partage de la jouissance d'un tel bien dans le temps était parfaitement envisageable. Du reste, dans le cadre d'une séparation, il était admis par la doctrine et la jurisprudence que les époux pouvaient occuper en alternance une résidence secondaire. De plus, l'usufruit conservait un intérêt dans l'hypothèse où l'intimée décidait de louer le chalet puisque les parties devraient se partager les loyers. Il en allait de même si l'intimée décédait ou devenait incapable d'exercer son droit, étant donné que, dans ces hypothèses, il pourrait se rendre seul au chalet ou décider de le louer. À cet égard, la considération de la Cour de justice relative à l'impossibilité d'envisager une utilisation du chalet par lui seul dans un avenir prévisible ne respectait pas non plus l'art. 736 al. 1 CC car, selon cette disposition, la perte d'utilité devait être définitive. Or il n'était pas exclu que, pour une raison ou une autre, l'intimée ne puisse plus exercer son droit d'usage. Le recourant rappelle finalement que la renonciation à un usufruit est considérée par la jurisprudence comme étant un dessaisissement au sens de l'art. 11 al. 1 de la loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC; RS 831.30), ce qui signifiait qu'un usufruit avait une valeur tant qu'il n'avait pas perdu toute utilité, ce qui n'était pas le cas ici. Vu qu'il conservait un intérêt à l'exercice de son droit, ce qui était susceptible de constituer une aggravation de la charge pour l'intimée en tant que propriétaire du fonds servant, celle-ci devait l'indemniser en application de l'art. 736 al. 2 CC à hauteur du montant de 189'432 fr. fixé par le notaire qui avait diligenté la vente.

3.3 Pour sa part, l'intimée insiste sur le fait que les parties n'avaient jamais acheté – ni souhaité acheter – le chalet en copropriété et que l'usufruit avait été constitué pour éviter que leur fils commun ait à partager le bien avec son père et/ou ses demi-frères. Ainsi, l'usufruit devait s'exercer avec elle, conformément à la signification du terme "conjointement", à savoir "ensemble et en même temps qu'une autre personne" selon la définition du Larousse. Il était constant que la servitude était limitée à la vie commune des parties. L'allégation du recourant selon laquelle l'usufruit lui aurait été consenti sa vie durant était erronée. Dès lors que le but de protection avait perdu toute son utilité avec la fin de la vie commune, l'usufruit devait s'éteindre.

Vu que seul un exercice conjoint, et non "en alternance", avait été consenti et qu'il n'était plus possible, aucune indemnité n'était due. L'interprétation de la réelle et commune intention des parties opérée par les juridictions précédentes reposait à la fois sur le texte clair de l'acte mais aussi sur le contexte familial, le souhait des parties exprimé au notaire, l'état de santé de l'intimée lors de la constitution de l'usufruit, les déclarations du recourant et les déclarations fiscales des parties. Elle était dénuée d'arbitraire.

3.4

3.4.1 L'usufruit est une servitude personnelle proprement dite, indissolublement liée à la personne de son titulaire. Il est donc incessible et intransmissible (ATF 143 II 402 consid. 6.2; 133 III 311 consid. 4.2.2). Selon l'art. 745 al. 2 CC, l'usufruit confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose. Cela comprend à la fois un droit d'usage et un droit de jouissance sur la chose impliquant le pouvoir de percevoir les fruits naturels et civils (art. 755 ss CC). Les parties peuvent réserver au nu-propriétaire certaines de ces facultés (ATF 116 II 281 consid. 3a et les références; STEINAUER, *Les droits réels*, t. III, 5^e éd. 2021, p. 65 s. n. 3607.; FARINE FABBRO, in *Commentaire romand, Code civil*, vol. II, 2016, n° 25 ad art. 745 CC).

3.4.2 La constitution de l'usufruit mobilier ou immobilier est régie, sauf dispositions contraires, par les règles concernant la propriété (art. 746 al. 2 CC). Lorsque l'usufruit est créé par acte juridique, il doit reposer sur un titre d'acquisition. En cas de constitution entre vifs, le titre d'acquisition est un contrat constitutif d'usufruit qui, en matière d'immeuble, doit revêtir la forme authentique (cf. art. 657 al. 1 CC par renvoi de l'art. 746 al. 2 CC; STEINAUER, *op. cit.*, p. 70 n. 3624; FARINE FABBRO, *op. cit.*, n° 6 ad art. 746 CC). Comme pour tout contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective); si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. Pour y procéder, peuvent et doivent être prises en considération toutes les déclarations et attitudes des parties, ainsi que les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, le comportement ultérieur des parties permettant d'établir quelles étaient à l'époque les conceptions des parties elles-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). En second lieu, subsidiairement, si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties,

il doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; en procédant à une telle interprétation objective, il résout une question de droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3).

3.4.3 L'usufruit des immeubles s'établit par l'inscription au registre foncier (art. 746 al. 1 CC). Il s'éteint par la perte totale de la chose et en outre, s'il s'agit d'immeubles, par la radiation de l'inscription, lorsque celle-ci est nécessaire pour l'établir (art. 748 al. 1 CC). D'autres causes d'extinction, telles que l'échéance du terme, la renonciation de l'usufruitier et la mort de l'usufruitier, ne confèrent au propriétaire, en matière d'usufruit immobilier, que le droit d'exiger la radiation (art. 748 al. 2 CC). Selon la doctrine, l'extinction de l'usufruit peut également intervenir en application de l'art. 736 CC par analogie avec les servitudes foncières (cf. FARINE FABBRO, op. cit., n° 24 ad art. 748 CC et les références citées infra consid. 3.4.4), le nu-propriétaire devant dans ce cas être assimilé au propriétaire du fonds grevé et l'usufruitier au propriétaire du fonds dominant.

3.4.4 Aux termes de l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. L'art. 736 al. 2 CC prévoit que le propriétaire grevé peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant. La libération au sens de cette dernière disposition suppose que les faits qui aggravent la charge pour le fonds servant soient postérieurs à la constitution de la servitude et que l'intérêt au maintien de la servitude soit devenu proportionnellement ténu, que ce soit en raison d'une diminution de l'intérêt du propriétaire du fonds dominant ou d'une aggravation de la charge pour le propriétaire du fonds servant (ATF 107 II 331 consid. 4; cf. dans ce sens déjà ATF 43 II 29 consid. 2). Elle ne peut intervenir que contre indemnité (cf. les versions italienne et allemande de l'art. 736 al. 2 CC; ATF 107 II 331 consid. 4; arrêts 5A_340/2013 du 27 août 2013 consid. 5.3.1; 5A_676/2012 du 15 avril 2013 consid. 4.3.1).

L'utilité pour le fonds dominant se définit par l'intérêt du propriétaire de ce fonds à exercer la servitude conformément à son objet et à son contenu. À cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude qui veut qu'un tel droit ne peut être maintenu dans un

autre but que celui pour lequel il a été constitué (ATF 151 III 313 consid. 2; 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 2a; 107 II 331 consid. 3; 100 II 105 consid. 3b; 94 II 145 consid. 7). Il faut ainsi examiner en premier lieu si le propriétaire du fonds dominant a encore un intérêt à exercer la servitude selon son but initial et quel est le rapport entre cet intérêt et celui qui existait au moment de la constitution de la servitude (ATF 151 III 313 consid. 2; 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 2a; 114 II 426 consid. 2a et la référence). L'intérêt du propriétaire du fonds dominant s'apprécie selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 3a et les références). Le non-usage volontaire d'une servitude foncière peut néanmoins constituer un indice de la perte d'utilité et donc de l'extinction du droit (arrêt 5A_379/2024 du 11 avril 2025 consid. 5.1.2).

La question de savoir si une servitude conserve une utilité conforme à son but initial doit s'apprécier en fonction de toutes les circonstances du cas d'espèce et relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêt 5A_63/2024 du 23 janvier 2025 consid. 3.1). La charge de la preuve de la perte d'utilité de la servitude pour le fonds dominant incombe au propriétaire du fonds grevé (art. 8 CC). Les règles de la bonne foi (art. 2 CC) imposent néanmoins à la partie défenderesse de coopérer à la preuve de ce fait négatif, obligation qui ne touche cependant pas au fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci (ATF 151 III 313 consid. 2).

3.4.5 Plusieurs auteurs envisagent uniquement la possibilité d'appliquer par analogie l'art. 736 al. 2 CC à l'extinction de l'usufruit (STEINAUER, op. cit., p. 97 n. 3709; LEEMANN, in Berner Kommentar, 1925, n° 18 ad art. 748 CC; FARINE FABBRO, L'usufruit immobilier, 2000, p. 229, qui prend l'exemple d'un usufruit portant sur une gravière, qui est épuisée). SIMONIUS et SUTTER (in Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, t. II, 1990, p. 114 n. 80) relèvent qu'une radiation pour perte totale d'utilité est difficilement envisageable dans le cas de l'usufruit, mais pas exclue en théorie (voir aussi PRADERVAND-KERNEN, La fin de l'usufruit immobilier, in L'usufruit immobilier, Questions pratiques et d'actualité, 2018, p. 78 s. n. 41). Selon BAUMANN (in Zürcher Kommentar, 3^e éd. 1999, n° 53 ss ad art. 748 et 749 CC), une disparition de tout intérêt de l'usufruitier au sens de l'art. 736 al. 1 CC ne saurait entrer en considération tant que l'usufruitier peut utiliser ou profiter d'une quelconque manière du bien car même s'il n'est plus en mesure sub-

jectivement d'en jouir personnellement et directement, il conserve un intérêt objectif à exploiter sa valeur. Ce n'est que lorsque le droit semble totalement inintéressant de ce point de vue que l'application de l'art. 736 al. 1 CC paraît possible.

3.5 Il sera d'abord observé que l'arrêt attaqué constate, ce qui lie le Tribunal de céans (art. 105 al. 1 LTF; cf. consid. 2.2 non publié), que l'acte de vente-achat du 10 août 2018 prévoit une constitution d'un droit d'usufruit en faveur du mari pour toute la durée de vie de celui-ci (cf. supra let. A), ce qui met à mal les objections de l'intimée selon lesquelles ce droit aurait été consenti uniquement pendant la vie commune ou n'aurait pas été convenu viager. Il est par ailleurs constant que les parties ont chacune allégué en première instance qu'elles avaient souhaité acquérir ensemble un chalet sur la commune de V. Elles avaient choisi d'inscrire uniquement l'épouse comme propriétaire et de constituer un droit d'usufruit en faveur du mari devant être exercé conjointement avec l'épouse, dans le but notamment que les premiers enfants du mari n'héritent pas. Il est incontesté que l'usufruit ici constitué n'offre pas des droits exclusifs à son bénéficiaire. Indépendamment des éléments que le recourant invoque dans son grief d'arbitraire dans l'établissement des faits, il apparaît douteux que la mention de l'acte constitutif relative à l'exercice "conjoint" du droit d'usufruit et les déclarations concordantes des parties de vouloir protéger leur fils de ses demi-frères conduisent au constat que la réelle et commune intention des parties était de permettre au recourant d'utiliser le chalet uniquement de manière concomitante avec l'épouse, dans le seul contexte du mariage, comme le soutient l'intimée et semble le retenir la Cour de justice en considérant que l'exercice commun voulu suppose une intimité qui n'est possible qu'entre époux ou entre les membres d'une même famille; l'usage commun d'une chose ne signifie pas que l'on doive s'en servir simultanément et il n'est pas rare en pratique que plusieurs personnes, sans lien préexistant, se partagent l'usage d'un immeuble de la sorte, par exemple sous la forme d'une propriété en temps partagé (time-sharing) (à ce propos, voir MERMOUD, *Le temps partagé dans la jouissance de la propriété par étages*, 2008, n. 1 ss).

Quoi qu'il en soit, les parties admettent que l'extinction de l'usufruit doit intervenir en application de l'art. 736 CC. Comme indiqué ci-dessus (cf. supra consid. 3.4.5), les cas dans lesquels une perte totale d'utilité d'un usufruit au sens de l'art. 736 al. 1 CC doit être re-

connue sont rares, voire théoriques; le simple fait que son titulaire ne soit plus en mesure subjectivement d'en jouir personnellement et directement n'est en tous les cas pas suffisant. En l'occurrence, les considérations de l'arrêt *entrepris* relatives au lien inséparable qui existerait entre une co-utilisation du chalet et le contexte du mariage et à l'impossibilité d'exiger de l'épouse qu'elle utilise le chalet avec son ex-époux ou qu'elle lui concède l'usage du bien ne portent que sur le droit d'usage que confère l'usufruit. Elles omettent ainsi que l'usufruit ne donne pas uniquement le droit d'user d'une chose, mais également le droit d'en jouir, ce qui permet à son titulaire d'épuiser la valeur économique de la chose aussi longtemps que dure son droit (cf. *supra* consid. 3.4.1). Ainsi et quand bien même il faudrait admettre que le recourant aurait perdu tout intérêt à user du chalet en raison du divorce comme retenu dans l'arrêt *entrepris*, il conserve à tout le moins un intérêt objectif à exploiter sa valeur. Il suit de là que c'est en violation de l'art. 736 al. 1 CC que l'arrêt *entrepris* retient que l'usufruit pouvait être radié sans indemnité car il avait objectivement perdu tout son intérêt. Il en résulte que le moyen se révèle bien fondé. Partant, l'arrêt *entrepris* doit être annulé et la cause renvoyée à la Cour de justice pour qu'elle se prononce sur une libération du droit d'usufruit en application de l'art. 736 al. 2 CC.