

BGer 5C.152/2003 vom 5. Februar 2004

Bundesgericht, 2004-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.152_2003

FR: TF 5C.152/2003 du 5 février 2004

IT: TF 5C.152/2003 del 5 febbraio 2004

Regeste

Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le jugement attaqué tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire, et les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent manifestement une valeur d'au moins 8'000 fr. Formé en temps utile contre une décision finale prise par le tribunal suprême du canton de Vaud et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal, le recours en réforme est donc recevable au regard des art. 46, 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.

E. 2

Dans son recours en réforme, la demanderesse reproche à la cour cantonale d'avoir enfreint les dispositions du droit fédéral sur les obligations de l'usufruitier, soit les art. 764 à 767 CC, ainsi que les art. 97 ss CO sur les effets de l'inexécution des obligations, que la cour cantonale a refusé d'appliquer à l'usufruitière qui n'exécute pas ses obligations légales et contractuelles envers la nue-propriétaire.

E. 2.1

La demanderesse soutient d'abord que les dispositions appliquées par l'autorité cantonale pour la débouter tant de sa conclusion I (en remboursement des primes d'assurance ECA) que de sa conclusion II (en paiement de 50'000 fr.) ne s'appliqueraient en tout cas pas à la conclusion I, au vu de la teneur expresse de l'art. 767 CC. Selon elle, il n'y aurait "aucune raison, bonne ou mauvaise, et encore moins une quelconque disposition légale qui pourrait justifier le report de l'exigibilité de cette créance en remboursement des primes d'assurance payées par la nue-propriétaire à la date à laquelle l'usufruit prendra fin".

E. 2.2

Quant à sa conclusion II, dont elle expose dans son recours qu'elle tend "au versement de l'indemnité pour dommages ou moins-value causés aux immeubles grevés de l'usufruit en raison de la violation par l'intimée de son devoir d'entretien", la demanderesse reproche aux juges cantonaux de ne pas avoir suivi la doctrine dominante. Selon elle, l'argumentation de Baumann "ne pourrait, cas échéant, que l'emporter par rapport à la conclusion VIII qui à elle seule vise la "Ersatzvornahme" de l'art. 98 al. 1 CO ". L'opinion de Baumann serait toutefois "insolite et inefficace s'il s'agit, comme dans le cas des primes d'assurance, d'une obligation légale claire qui débouche, à la fin du compte, sur une simple créance pécuniaire".

E. 2.3

S'agissant enfin de ses conclusions III à VII en constatation de droit, la demanderesse reproche aux juges cantonaux de lui avoir dénié un intérêt à faire constater laquelle des parties devait supporter diverses charges (énoncées dans des conclusions séparées dans le but d'obtenir un jugement clair et sans ambiguïté). En déniaient un tel intérêt à la demanderesse, les juges cantonaux se seraient mis en contradiction totale avec les considérations qu'ils venaient d'émettre par rapport à la conclusion opposée de la défenderesse, puisqu'ils avaient estimé que cette dernière avait un intérêt indéniable à faire constater qui devait supporter les charges de l'immeuble.

E. 3.1

Selon l' art. 755 al. 1 et 2 CC , l'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la chose, et il en a aussi la gestion. Le devoir fondamental de l'usufruitier ressort de l'alinéa 3 de cette disposition: il doit observer, dans l'exercice de ses droits, les règles d'une bonne administration. Ce devoir de se comporter en administrateur diligent est sanctionné par la responsabilité de l'usufruitier au moment de la restitution de la chose à l'extinction de l'usufruit (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome III, 2e éd., 1996, n. 2441), puisqu'il répond alors de la dépréciation de la chose dans la mesure où cette dépréciation ne résulte pas d'un usage normal (art. 752 CC). Pour le reste, les art. 764 à 767 CC fixent les devoirs de l'usufruitier quant à l'entretien de la chose ainsi qu'à la manière de l'assurer; ils déterminent aussi comment se répartissent, entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, les charges afférentes à la chose (Steinauer, op. cit., n. 2442 ss). Ainsi, l' art. 764 al. 1 CC impose à l'usufruitier de conserver la substance de la chose et de faire lui-même les réparations et réfections ordinaires d'entretien. Selon l' art. 765 CC , l'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose, ainsi que les intérêts des dettes dont elle est grevée, et il est tenu d'acquitter les impôts et autres redevances, le tout en proportion de la durée de son droit (al. 1); si les impôts ou d'autres redevances sont acquittés par le propriétaire, l'usufruitier l'en indemnise dans la mesure indiquée (al. 2). En outre, en vertu de l' art. 767 CC , l'usufruitier est tenu d'assurer la chose, dans l'intérêt du propriétaire, contre l'incendie et d'autres risques, en tant que cette mesure rentre d'après l'usage local dans celles que commande une bonne administration (al. 1); il paie les primes pour la durée de sa jouissance (al. 2).

E. 3.2

La doctrine n'est pas unanime sur le point de savoir si, pendant la durée de l'usufruit, le nu-propiétaire peut, à côté des mesures spéciales prévues par les art. 759 à 763 CC, agir selon les art. 97 ss CO contre l'usufruitier qui ne prend pas les mesures lui incombant, en particulier quant à l'entretien ordinaire.

E. 3.2.1

Selon la doctrine dominante, le nu-propiétaire peut mettre en oeuvre, par les voies ordinaires (art. 97 ss CO), les droits personnels qu'il a contre l'usufruitier en vertu du rapport d'obligation légal qui s'ajoute au droit réel; il peut notamment mettre l'usufruitier en demeure de procéder à l'entretien et aux réparations ordinaires, et se faire autoriser par le juge, en application de l' art. 98 al. 1 CO , à faire exécuter ces travaux par un tiers aux frais de l'usufruitier (Paul Piotet, Traité de droit privé suisse, tome V/1/3, 1978, p. 100; Steinauer, op. cit., n. 2452; Roland M. Müller, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2e éd., 2003, n. 3 ad art. 759 CC ; Pascal Simonius/Thomas Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. II, 1990, n. 65 p. 109; Hans Leemann, Berner Kommentar, Bd.

IV/2, 1925, n. 4 ad art. 764 CC).

E. 3.2.2

L'opinion de la doctrine dominante est critiquée par Baumann, pour qui elle négligerait le fait que le nu-propiétaire n'est pas un créancier ordinaire de l'usufruitier, la relation entre nu-propiétaire et usufruitier se caractérisant au contraire par le fait que les prétentions réciproques (en restitution, en indemnisation pour les impenses faites par l'usufruitier et, le cas échéant, en dommages-intérêts) ne deviennent exigibles qu'à l'extinction de l'usufruit. Jusque-là, le nu-propiétaire n'aurait pas de prétentions exigibles en exécution contre l'usufruitier selon l' art. 97 CO , ni le droit de se faire autoriser à une exécution par substitution aux frais de l'usufruitier selon l' art. 98 CO (Max Baumann, Zürcher Kommentar, Bd. IV/2a, 1999, n. 19 ad art. 759 CC). A l'appui de son opinion, Baumann avance en outre les motifs suivants (Baumann, op. cit., n. 20 ad art. 759 CC): En premier lieu, la gestion de la chose soumise à l'usufruit incombe au seul usufruitier en vertu de l' art. 755 al. 2 CC . Deuxièmement, le droit suisse ne prévoit pas qu'en cas d'abus, l'usufruit puisse être retiré à son bénéficiaire ou racheté par le nu-propiétaire. Troisièmement, la possibilité pour le nu-propiétaire de se faire autoriser à accomplir des actes de gestion omis par l'usufruitier pourrait trop facilement conduire à des conflits d'intérêts sérieux; il ne faudrait pas oublier que l'usufruit est une institution de prévoyance ("Versorgungsinstitut") et que, même en cas d'inaction ou d'incapacité de la part de l'usufruitier, ce sont avant tout les intérêts de ce dernier et non ceux du nu-propiétaire qui doivent être protégés. Quatrièmement, la possibilité pour le nu-propiétaire de se faire autoriser à accomplir des actes de gestion serait susceptible de poser nombre de problèmes pratiques, notamment s'agissant de tracer la limite entre les travaux d'entretien véritablement nécessaires et ceux qui seraient seulement souhaitables, ou entre les travaux incombant à l'usufruitier selon l' art. 764 al. 1 CC et ceux qui incombent au nu-propiétaire selon l' art. 764 al. 2 CC .

E. 3.3

L'argumentation de Baumann n'emporte pas la conviction. Si certaines prétentions entre nu-propiétaire et usufruitier - comme celle du propriétaire en restitution de la chose (art. 751 CC) ou en dommages-intérêts pour la perte ou la dépréciation de la chose (art. 752 CC), de même que la prétention de l'usufruitier en indemnisation de ses impenses (art. 753 CC) - ne deviennent exigibles qu'à l'extinction de l'usufruit en raison de leur nature même et de la loi, tel n'est pas le cas des prétentions visées par les art. 764 à 767 CC. Or il n'existe aucun motif valable d'interdire au nu-propiétaire d'agir en exécution de ces prétentions pendant la durée de l'usufruit. Au contraire, il est important que le nu-propiétaire - particulièrement lorsqu'il ne peut réclamer de sûretés à l'usufruitier dont il a reçu la chose en donation (cf. art. 760 et 761 al. 1 CC) - puisse sauvegarder son intérêt à la conservation de la substance de la chose au cours de l'usufruit, sans devoir s'accommoder de la violation par l'usufruitier de ses obligations légales. Il convient ainsi d'admettre, avec la doctrine dominante (cf. consid. 3.2.1 supra), que, comme créancier de l'usufruitier, le nu-propiétaire peut mettre ce dernier en demeure de prendre des mesures qui lui incombent et, en cas d'inexécution, obtenir l'autorisation du juge à l'exécution par substitution, conformément à l' art. 98 al. 1 CO . Ce faisant, l'intérêt de l'usufruitier n'est pas ignoré, car pour octroyer cette autorisation, le juge tiendra compte des intérêts des deux parties en appliquant les règles du droit et de l'équité: en particulier, l'exécution par substitution ne doit pas apparaître disproportionnée par rapport à l'intérêt réel du créancier (Rolf H. Weber, Berner Kommentar, Bd. VI/1/5, 2000, n. 71 ad art. 98 CO). En outre, comme l'autorisation du juge

à l'exécution par substitution présuppose que l'existence d'une obligation de faire du débiteur soit établie, il faut que ce point ait été tranché préalablement au regard de prétentions précises et concrètes du créancier. Les problèmes pratiques évoqués par Baumann seront donc tranchés judiciairement, et le juge autorisera l'exécution par substitution des seules prétentions établies, de sorte qu'il n'y a pas à craindre que le nu-propriétaire se substitue à l'usufruitier dans la gestion de la chose.

E. 3.4

En définitive, il y a lieu d'admettre que si, pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier ne prend pas les mesures lui incombant en vertu des art. 764 à 767 CC, le nu-propriétaire peut le mettre en demeure d'exécuter ses obligations, notamment de procéder à l'entretien et aux réparations ordinaires, et se faire autoriser par le juge, en application de l'art. 98 al. 1 CO, à faire exécuter ces travaux par un tiers aux frais de l'usufruitier. Dans ce cadre, le nu-propriétaire peut aussi exiger que l'usufruitier lui avance les frais des travaux, une telle avance devant toutefois être subordonnée à certaines modalités, comme l'obligation d'affecter le montant reçu aux travaux, de restituer l'éventuel excédent après l'exécution des travaux et de restituer le montant intégral si les travaux ne sont pas exécutés dans un certain délai (cf. ATF 128 III 416).

E. 4

Il convient maintenant d'examiner, à la lumière de ce qui vient d'être exposé, si le rejet par la cour cantonale de toutes les conclusions de la demanderesse est conforme au droit fédéral.

E. 4.1

La conclusion I de la demanderesse tend au remboursement des primes d'assurance ECA payées par cette dernière pour les années 1997 et 1998, pour un total de 896 fr. 20.

E. 4.1.1

Comme on l'a vu (cf. consid. 3.1 supra), l'usufruitier a l'obligation d'assurer la chose, dans l'intérêt du propriétaire, contre l'incendie et d'autres risques - en tant que cette mesure rentre d'après l'usage local dans celles que commande une bonne administration, ce qui est incontestablement le cas lorsque la loi cantonale prévoit l'assurance obligatoire des bâtiments contre l'incendie et les éléments naturels (cf. Müller, op. cit., n. 2 ad art. 767 CC) - et de payer les primes pour la durée de sa jouissance (art. 767 CC).

E. 4.1.2

Si l'usufruitier n'exécute pas son obligation d'assurer la chose selon l'art. 767 CC, le nu-propriétaire peut se faire autoriser par le juge, conformément à l'art. 98 al. 1 CO, à assurer lui-même la chose (Müller, op. cit., n. 9 ad art. 767 CC). Le nu-propriétaire a toutefois aussi le choix de procéder selon les art. 107 ss CO. Il peut ainsi renoncer à obtenir l'exécution par l'usufruitier, se procurer la prestation autrement et faire valoir le coût de l'obtention de la prestation à titre de dommages-intérêts (cf. Wolfgang Wiegand, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 3e éd., 2003, n. 8 ad art. 98 CO; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil II, 8e éd., 2003, n. 3285; Ingeborg Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3e éd., 2003, n. 61.02). C'est en ce sens que doit être comprise l'affirmation, certes implicite en ce qui concerne le fondement juridique de la créance, de certains auteurs (Leemann, op. cit., n. 12 ad art. 767 CC; Carl Wieland, Les droits réels dans le Code civil suisse, 1913, n. 5 ad

art. 767 CC p. 581) selon lesquels le nu-proprétaire qui acquitte lui-même les primes d'assurance ensuite de l'inexécution de ses obligations par l'usufruitier peut réclamer à ce dernier le remboursement des primes payées.

E. 4.1.3

Le créancier ne peut en principe renoncer à l'exécution et réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution que si, le débiteur étant en demeure, il lui avait fixé un délai convenable pour s'exécuter (art. 107 CO). Toutefois, l'interpellation du débiteur pour le mettre en demeure selon l' art. 102 al. 1 CO et la fixation d'un délai selon l' art. 107 al. 1 CO ne sont pas nécessaires, conformément à l' art. 108 ch. 1 CO , lorsque le débiteur déclare d'avance son refus clair et définitif de s'exécuter (ATF 110 II 141 consid. 1b; 97 II 58 consid. 5 et 6; 69 II 243 ; cf. ATF 117 II 503 , consid. 3a non publié). En l'occurrence, la défenderesse, par son comportement et notamment par sa lettre du 19 mars 1997, avait clairement manifesté qu'elle ne s'exécuterait pas. La demanderesse était dès lors en droit, sans devoir interpellé la défenderesse ni lui fixer un délai pour s'exécuter, de renoncer à l'exécution - ce qu'elle a annoncé à la défenderesse en lui envoyant copie de sa lettre du 16 mai 1997 à l'ECA - et, après avoir assuré elle-même l'immeuble pour sauvegarder ses intérêts, de réclamer à la défenderesse, à titre de dommages-intérêts, le remboursement des primes d'assurance obligatoire qu'elle a ainsi dû payer.

E. 4.1.4

Il résulte de ce qui précède que la cour cantonale a violé le droit fédéral en rejetant la conclusion I de la demanderesse pour le motif erroné que la créance de la demanderesse en remboursement des primes d'assurance qu'elle a dû payer ensuite de l'inexécution par la défenderesse de ses obligations n'était exigible qu'à l'extinction de l'usufruit. Partant, le recours doit être admis sur ce point et le jugement attaqué réformé en ce sens que la défenderesse est condamnée, en admission de la conclusion I de la demanderesse, à payer à celle-ci la somme de 896 fr. 20.

E. 4.2

La conclusion II de la demanderesse tend au paiement par la défenderesse d'une somme que la demanderesse a réduite en instance fédérale à 41'236 fr.

E. 4.2.1

Au regard de ce qui a été exposé plus haut sur l'exécution par substitution (cf. consid. 3.4 supra), on pourrait se demander si cette conclusion peut être interprétée comme tendant à la condamnation de la défenderesse à avancer les frais de la remise en état de la propriété sur la base de l'estimation opérée par l'expert judiciaire. Toutefois, une telle interprétation apparaît exclue en l'espèce. En effet, la demanderesse a toujours exposé elle-même (cf. consid. 2.2 supra) que la somme visée par sa conclusion II représente des dommages-intérêts pour les dommages ou la moins-value causés aux immeubles grevés de l'usufruit en raison de la violation par la défenderesse de son devoir d'entretien. D'ailleurs, elle n'a formulé aucune conclusion tendant à être autorisée à procéder à une exécution par substitution des travaux visés par l'expertise (cf. consid. 4.4 infra en ce qui concerne sa conclusion VIII tendant à obtenir une autorisation générale et abstraite à l'exécution par substitution en cas d'inexécution éventuelle par la défenderesse de ses obligations futures).

E. 4.2.2

La conclusion II de la demanderesse ne peut ainsi être comprise que comme tendant au paiement de dommages-intérêts pour la dépréciation (moins-value) des immeubles grevés de l'usufruit en raison de la violation par la défenderesse de son devoir d'entretien. Or la dépréciation de la chose en raison d'un défaut d'entretien fautif de la part de l'usufruitier ne peut être déterminée qu'à l'extinction de l'usufruit, soit au moment où la chose doit être restituée, et ce n'est qu'à ce moment que le nu-propiétaire est à même de formuler des prétentions en dommages-intérêts à l'encontre de l'usufruitier qui ne peut pas restituer la chose en bon état (art. 751 et 752 CC). Dès lors, c'est à bon droit que la cour cantonale a rejeté la conclusion II de la demanderesse, en soulignant qu'on ne pouvait pas considérer que celle-ci avait d'ores et déjà subi un dommage.

E. 4.3

Les conclusions III à VII de la demanderesse tendent en substance à faire constater judiciairement l'applicabilité entre les parties, relativement aux immeubles grevés de l'usufruit, de la réglementation des art. 764 à 767 CC sur les obligations de l'usufruitier, notamment l'obligation de celui-ci de supporter les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose (cf. art. 765 al. 1 CC ; conclusion III), de payer les impôts et autres redevances qui sont en relation avec le rendement économique de la chose (cf. art. 765 al. 2 CC ; conclusion IV), d'assurer la chose contre l'incendie et d'autres risques et de payer les primes y afférentes (cf. art. 767 CC ; conclusion V).

E. 4.3.1

Selon la jurisprudence, l'action en constatation d'un rapport juridique relevant du droit fédéral est recevable lorsque le demandeur a un intérêt de fait ou de droit majeur et digne de protection à la constatation immédiate. En règle générale, un tel intérêt fait défaut lorsque le demandeur peut immédiatement exiger une prestation exécutoire en sus de la simple constatation. Cet intérêt peut exister, en revanche, lorsqu'une incertitude plane sur les relations juridiques des parties et qu'une constatation judiciaire touchant l'existence et l'objet du rapport de droit pourrait l'éliminer. Il ne suffit pas cependant d'une quelconque incertitude; encore faut-il que la persistance de celle-ci entrave le demandeur dans sa liberté de décision au point d'en devenir insupportable pour lui (ATF 123 III 49 consid. 1a; 120 II 144 consid. 2a; 114 II 253 consid. 2a; 96 II 129 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 4.3.2

En l'occurrence, il existait certes une incertitude sur les relations juridiques entre les parties, dans la mesure où la défenderesse contestait qu'il lui appartînt de payer les charges relatives aux immeubles grevés de l'usufruit. Sur la base d'une certaine interprétation de l'acte constitutif de l'usufruit, la défenderesse a d'ailleurs même réclamé à la demanderesse le remboursement d'impôts fonciers, de taxes communales, de primes d'assurances du bâtiment versées à la Nationale Suisse Assurances, de factures de jardinier et, enfin, de factures relatives à des travaux de révision de citerne, d'entretien du brûleur et de ramonage. Toutefois, la demanderesse n'avait pas d'intérêt digne de protection à une constatation judiciaire sur ce point, dès lors qu'elle disposait des actions condamnatoires décrites plus haut en cas d'inexécution par la défenderesse de ses obligations (cf. consid. 3.2 à 3.4 supra). Il s'ensuit que les juges cantonaux, tout en retenant que la réelle et commune intention des parties était que les profits et les charges de l'immeuble soient supportés par la défenderesse conformément aux règles légales, pouvaient sans violer le droit fédéral débouter la demanderesse de ses conclusions en constatation, puisque, comme on vient de le voir, il lui

était loisible d'actionner la défenderesse en exécution de ses obligations.

E. 4.4

La conclusion VIII de la demanderesse tend en substance à l'autoriser, dans la mesure où la défenderesse ne remplit pas ses obligations d'usufruitière, à faire exécuter les travaux d'entretien et d'exploitation au nom et pour le compte de cette dernière. Quoique la demanderesse reprenne formellement cette conclusion devant le Tribunal fédéral, elle ne soutient à juste titre pas que la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en la déboutant sur ce point. En effet, si l'exécution par substitution n'est pas exclue lorsque l'usufruitier ne remplit pas ses obligations, elle ne saurait prendre la forme d'une autorisation générale et abstraite, telle que visée par la conclusion VIII de la demanderesse, qui serait donnée au nu-propriétaire pour le cas de l'inexécution éventuelle par l'usufruitier de ses obligations futures (cf. consid. 3.3 in fine supra).

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la défenderesse est condamnée à payer à la demanderesse la somme de 896 fr. 20 (cf. consid. 4.1 supra). Le recours doit en revanche être rejeté pour le surplus (cf. consid. 4.2 à 4.4 supra). Vu l'admission partielle du recours, la cause doit être renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale. Devant le Tribunal fédéral, la demanderesse n'obtient gain de cause que pour une partie relativement minime de ses conclusions. Elle supportera dès lors les quatre cinquièmes des frais judiciaires (art. 156 al. 3 OJ) et versera à la défenderesse une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens réduits (art. 159 al. 3 OJ).

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