

NE_GERICHTE CACIV.2023.16 vom 8. August 2024

NE Tribunal cantonal, 2024-08-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.16

FR: NE_GERICHTE CACIV.2023.16 du 8 août 2024

IT: NE_GERICHTE CACIV.2023.16 del 8 agosto 2024

Volltext

A.a) La société A. _____ SA (ci-après aussi : la société) a son siège social à Z. _____ et a pour but de détenir des domaines agricoles et de les exploiter, soit directement, soit en les affermant. Depuis fin 2013, elle est propriétaire du bien-fonds no [222] du cadastre de Z. _____, issu notamment du bien-fonds no [111] du même cadastre.

b) Le précédent propriétaire du bien-fonds no [111], B. _____, a constitué à fin 2012, en faveur de C. _____, un droit de superficie ayant le caractère de droit distinct et permanent sur une partie du bien-fonds en question. Ce droit de superficie est immatriculé sous DDP no D [123] du cadastre de Z. _____ et confère à C. _____ le droit de maintenir, sur le bien-fonds no [111] grevé, les constructions qui y sont cadastrées, à savoir une habitation, un rural, une dépendance, trois silos, ainsi que leurs accès et dégagement. Il a été concédé pour une durée de 50 ans. Le chapitre «conditions du droit de superficie» qui figure dans l'acte authentique du 19 décembre 2012 relatif à sa constitution contient notamment les articles suivants :

« 2. Le bien-fonds grevé est mis à la disposition du superficiaire dans l'état où il se trouve, selon le Registre foncier et la loi, B. _____ ne garantissant que son droit de propriété, à l'exclusion de toute garantie quant aux éventuels défauts. La présente clause d'exclusion de garantie vaut en particulier pour les bâtiments objets du présent transfert.

[]

8. À l'échéance du droit de superficie, toute construction fera retour au propriétaire du sol, à moins qu'il ne soit convenu contractuellement d'un renouvellement dudit droit de superficie. Conformément à la disposition de l'article 779d du Code civil suisse, le propriétaire du sol versera au superficiaire une indemnité équitable pour toute construction lui faisant retour dans l'état où elle se trouvera, compte tenu de la vétusté et de l'état d'entretien (valeur vénale), mais à l'exclusion formelle de la valeur du sol ou de celle procurée par la situation du bien-fonds.

[]

9. Le propriétaire du sol peut dénoncer le droit de superficie avec effet immédiat, après mise en demeure du superficiaire, dans les cas prévus à l'article 779f du Code civil suisse, et notamment : a) en cas de violations graves ou réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu de la loi ou des dispositions de la présente convention ; b) ().

[]

14. Le superficiaire s'engage vis-à-vis du propriétaire du sol à maintenir l'objet de son droit en bon état d'entretien ; il décharge le propriétaire du sol de toute obligation résultant de l'entretien des constructions et de leurs abords ; il répond à l'égard des tiers de tous les excès en matière de droit de voisinage».

c) Par acte authentique du 7 novembre 2013, B. _____ a déclaré vendre et transférer à A. _____ SA la propriété de plusieurs biens-fonds du cadastre de Z. _____, dont le bien-fonds no [111] précité. Par acte non daté et intitulé «cession de créance», B. _____ a cédé à A. _____ SA ses créances en lien avec le droit de superficie concédé à C. _____, dont notamment la créance en lien avec l'article 14 précité, impliquant le droit d'exiger le maintien de l'objet du droit de superficie en bon état d'entretien.

B.a) Par courrier du 29 novembre 2016, A. _____ SA s'est plainte auprès de C. _____ de divers manquements d'entretien, constatés par une experte indépendante qu'elle avait mandatée. Elle lui fixait un délai pour effectuer les travaux les plus urgents selon l'experte. Le 23 décembre 2016, C. _____ a contesté les manquements qui lui étaient reprochés. Le 23 mars 2017, A. _____ SA a globalement confirmé sa position et précisé que l'exigence du maintien en bon état d'entretien prévue à l'article 14 de l'acte constitutif du droit de superficie s'appréciait objectivement et ne dépendait pas de l'état dans lequel les constructions avaient été reçues. Ce courrier évoquait aussi une procédure initiée par un avis de résiliation du 2 décembre 2016 et une requête de conciliation introduite par C. _____ du 13 mai 2016.

b) Par courrier du 21 mars 2019, A. _____ SA a exposé que les valeur et substance des ouvrages étaient en péril et a sommé C. _____ de commander les travaux mentionnés dans ses précédentes correspondances. Le 11 avril 2019, C. _____ a une nouvelle fois contesté la position soutenue par A. _____ SA et son obligation d'exécuter les travaux requis. Le 18 avril 2019, A. _____ SA a fixé un ultime délai à C. _____ pour qu'il effectue les travaux requis.

C.a) Après avoir saisi la Chambre de conciliation le 14 mai 2019 et obtenu une autorisation de procéder le 10 juillet 2019, A. _____ SA a déposé devant le Tribunal civil, en date du 13 novembre 2019, une demande dans le cadre de laquelle elle a notamment conclu, principalement, à ce que le transfert du «DDP n° D [123] du cadastre de Z. _____» soit ordonné en sa faveur, à ce que l'indemnité équitable pour les constructions qui lui faisaient retour soit fixée à un montant total maximal de 286'000 francs et, subsidiairement, à ce que C. _____ soit condamné à entreprendre les travaux listés dans la demande dans un délai de 60 jours dès l'entrée en force de la décision et, faute d'exécution dans ce délai, à ce qu'elle soit autorisée à procéder à ces travaux par substitution et aux frais de C. _____, ce dernier devant être condamné au paiement d'une avance de 770'000 francs plus intérêts, à valoir sur le coût des travaux. En résumé, la société alléguait qu'au moment de la constitution du droit de superficie, les constructions n'étaient pas en bon état, que de nombreux manquements d'entretien avaient été constatés par un expert en 2016 (notamment concernant la toiture et les façades) et que, de ce fait, plusieurs parties des bâtiments n'étaient plus étanches à l'eau ; il était à craindre que cela altère la qualité structurelle, protectrice et isolante initiale des matériaux. Le 18 octobre 2019, un expert avait visité les lieux et rendu par la suite un rapport dans lequel il qualifiait l'état des différentes parties des constructions (en utilisant les termes mauvais, moyen, correct et bon, notamment) et dont il ressortait que de nombreux travaux de remise en état devaient être effectués, pour un montant total de 770'000 francs. Si C. _____ ne remédiait pas aux différents manques d'entretien constatés, les bâtiments perdraient définitivement de leur valeur. Malgré plusieurs mises en demeure, C. _____ ne s'était jamais exécuté, laissant les bâtiments se dégrader, ce qui constituait une violation grave des engagements personnels qu'il avait pris, de sorte que les conditions permettant le retour anticipé du droit

de superficie étaient réunies. Ce droit de retour pouvait être exercé moyennant le versement d'une indemnité équitable d'un montant de 340'000 francs, dont il y avait lieu de déduire 53'900 francs afin de tenir compte du comportement fautif de C. _____, ce qui amenait à une indemnité de 286'000 francs.

b) Au terme de sa réponse du 3 avril 2020, C. _____ a conclu au rejet de la demande. En substance, il alléguait qu'il s'était engagé à maintenir l'objet de son droit de superficie en bon état d'entretien et que l'acte constitutif ne faisait aucune mention d'une «remise en état» ou d'une «réfection», soit que son engagement ne consistait à rien d'autre qu'à maintenir le bâtiment dans l'état qui était le sien «au moment de la vente» (recte: plus probablement «au moment de la constitution du droit de superficie»), soit en 2012, état qui n'avait pas pu se dégrader significativement entre 2012 et 2016 et qui correspondait à ce que les parties avaient considéré comme «bon» à l'époque. Il contestait la neutralité et le contenu des rapports d'expertise déposés par A. _____ SA. Il avait en outre investi plusieurs dizaines de milliers de francs pour des travaux d'entretien entre 2012 et 2018 et l'on ne saurait lui reprocher une violation grave de ses obligations au sens de l'article 779f CC, de sorte que les conditions pour requérir un retour anticipé du droit de superficie n'étaient pas réunies.

c) Le 6 mai 2020, A. _____ SA a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et de preuve à futur tendant à faire cesser tous les travaux susceptibles de faire disparaître la preuve de l'état du bâtiment et à mettre en œuvre une expertise visant à constater l'exécution de travaux. Lors de l'audience du 23 juin 2020, C. _____ a indiqué que les travaux litigieux étaient terminés et a déposé une facture y relative. Il a été constaté que la requête du 6 mai 2020 n'avait plus d'objet.

d) à la même audience du 23 juin 2020, A. _____ SA a déposé un mémoire de réplique dans lequel elle a confirmé ses conclusions et sa position, en précisant toutefois que selon elle, «[u]n « bon état d'entretien » impliqu[ait] donc de conférer aux bâtiments et aux espaces qui les entourent non seulement l'entretien courant, mais également de remettre la ferme en meilleur état afin de remédier aux dégradations. Le Défendeur devait donc assurer la réfection du bâtiment et prendre les mesures nécessaires en vue de rétablir un bon état des bâtiments ». De plus, «[a]u moment de la constitution du DDP, l'objet nécessitait déjà un entretien soutenu, régulier et continu pour rétablir son bon état, qui devait ensuite être maintenu». La société contestait en outre que les travaux réalisés par C. _____ puissent être considérés comme des travaux d'entretien. Enfin, le retour anticipé du droit de superficie pouvait être exigé non seulement en cas de violations graves, mais également en cas de violations réitérées.

e) Le 31 août 2020, C. _____ a déposé un mémoire de duplique, au terme duquel il a confirmé ses conclusions et sa position.

f) Une vision locale a eu lieu le 14 septembre 2020.

g) Par courrier du 15 septembre 2020, le Tribunal civil a invité les parties à se déterminer sur les preuves et sur l'éventualité de limiter le procès à la portée de l'article 14 de l'acte notarié du 19 décembre 2012, ce qu'elles ont fait l'une et l'autre le 30 octobre 2020.

h) Le 22 décembre 2021, le Tribunal civil a statué sur les preuves et rejeté l'expertise sollicitée par A. _____ SA, en retenant notamment que cette expertise était propre à démontrer l'état d'entretien des bâtiments concernés. Elle ne saurait cependant porter que

sur l'entretien effectué dès 2012 (entrée du défendeur en jouissance des bâtiments) et «[f]ondé sur l'appréciation anticipée de l'acte du 19 décembre 2012, de son article 14 en particulier, on ne saurait en effet déduire une obligation du défendeur allant au-delà du maintien des bâtiments dans l'état dans lesquels ils se trouvaient lorsqu'il les a acquis. Or il ne ressort pas des allégués de la demanderesse que le défendeur a violé son obligation d'entretien, ainsi comprise».

i) Lors de l'audience du 5 avril 2022, un témoin a été entendu, il a été renoncé à l'interrogatoire des parties et les mandataires de celles-ci ont plaidé.

D.Par jugement du 22 décembre 2022, le Tribunal civil a rejeté la demande, condamné A. _____ SA à verser à C. _____ une indemnité de dépens de 14'405.60 francs, arrêté les frais judiciaires à 12'109 francs et mis ceux-ci à charge de A. _____ SA.

Après avoir exposé les principes applicables au retour anticipé d'un droit de superficie et à l'interprétation d'un contrat constitutif d'une servitude, le premier juge a considéré, en résumé, qu'il convenait en premier lieu de déterminer la portée de l'obligation d'entretien à charge de C. _____, avant d'examiner si cette obligation avait été gravement violée au sens de l'article 779f CC. Le Tribunal civil a retenu que l'article 14 de l'acte constitutif ne pouvait être compris que dans le sens d'une obligation de maintien de l'état des constructions dans celui qui était le leur au moment de la constitution de la servitude. En l'absence de précision, l'on peinait à discerner comment la simple indication «bon état d'entretien» pouvait impliquer «de remettre la ferme en meilleur état afin de remédier aux dégradations», par ailleurs «dès l'acquisition du droit de superficie», comme le prétendait A. _____ SA. Cette interprétation de l'article 14 était confirmée par le fait que C. _____ répondait de l'état défectueux des constructions à l'égard de tiers, ainsi que des excès commis dans l'usage de celles-ci. Aucun élément ne permettait de retenir, de bonne foi, une obligation à charge de C. _____ tendant non pas à assumer des dépenses moyennes pour l'entretien des constructions, mais également des dépenses extraordinaires pour leur amélioration. S'agissant de l'éventuelle violation de l'obligation d'entretien ainsi définie, le premier juge a retenu que A. _____ SA avait tenu une position contradictoire en soutenant, d'une part, que les constructions n'étaient pas en bon état au moment de la constitution du droit de superficie et, d'autre part, qu'il n'y avait pas de dépréciations en février 2011, selon l'ECAP. La société se limitait en outre à affirmer, de manière générale, que la ferme se trouvait, au moment de l'introduction de la procédure, dans un très mauvais état d'entretien, résultant d'une dégradation progressive imputable à C. _____. Elle n'alléguait pas les dégradations spécifiques qui seraient survenues postérieurement à la constitution du droit de superficie et pour lesquelles C. _____ serait responsable. En l'absence d'allégation des faits pertinents, une violation de l'article 14 de l'acte constitutif du 19 décembre 2012 ne pouvait pas être retenue. En tout état de cause, C. _____ avait réalisé des travaux entre 2013 et 2019, pour un montant total de 82'502.15 francs, et au mois de septembre 2020, l'état général des constructions était qualifié de «moyen» à «bon», à la seule exception de l'aménagement du secteur «étable ■ fenil» jugé «moyen à mauvais», selon l'évaluation déposée par A. _____ SA elle-même. Ces circonstances ne permettaient manifestement pas de retenir une absence d'entretien au sens de l'article 14 susmentionné. En définitive, ni les faits allégués, ni les moyens de preuve administrés ne permettaient de retenir une quelconque violation de l'obligation d'entretien à charge de C. _____. A fortiori, il n'existait aucune circonstance permettant de retenir que la continuation du droit de

superficie ne pouvait raisonnablement être exigée de la part de A. _____ SA et que le retour anticipé du droit de superficie apparaissait dès lors comme la seule solution appropriée. Compte tenu de ces considérations, les conclusions subsidiaires de A. _____ SA devaient également être rejetées.

E.a) Le 15 février 2023, A. _____ SA a appelé de ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. L'appelante demandait la réforme du jugement attaqué, en reprenant ses conclusions formulées en première instance, et concluait, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal civil pour complément d'instruction et nouvelle décision. L'appelante faisait valoir en substance que son droit d'être entendu avait été violé dans le cadre de l'ordonnance de preuves du 22 décembre 2021, puis dans le jugement attaqué ; que les faits avaient été constatés de manière inexacte concernant l'état des bâtiments ; que l'article 14 du contrat constitutif du droit de superficie avait été interprété de manière arbitraire par le premier juge et, enfin, que l'article 779f CC relatif aux conditions nécessaires à l'exercice du droit de retour anticipé avait été violé. L'appelante déposait ses notes de plaidoiries finales de première instance, ainsi que deux avis de droit, du Prof. D. _____ et de Me E. _____.

b) Au terme de sa réponse du 23 mars 2023, C. _____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

c) L'appelante a répliqué le 13 juin 2023. Elle déposait un jugement de la Cour pénale du 27 décembre 2022 et une décision de la Commission foncière agricole du 8 mars 2023.

d) Par arrêt du 26 juin 2023, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel. En substance, elle s'est prononcée sur les preuves nouvelles produites en appel et sur les violations du droit d'être entendu invoquées par l'appelante, notamment s'agissant du refus du Tribunal civil de mettre en œuvre une expertise, pour ensuite considérer que la recevabilité du grief de l'appelante relatif à l'interprétation de l'article litigieux était discutable et qu'en sus, sa position en appel n'était pas celle qu'elle défendait en première instance. Le rejet de la demande s'imposait, selon l'interprétation de l'article litigieux effectuée par le Tribunal civil et le raisonnement qui en avait découlé, mais également selon l'interprétation de cet article proposée par l'appelante en procédure d'appel. De plus, la violation des obligations du superficiaire devait revêtir une gravité telle que la continuation du droit de superficie ne pouvait raisonnablement être exigée du propriétaire et, à cet égard, l'appelante n'avait aucunement allégué les circonstances dont il découlait que ces conditions strictes étaient réalisées. Au vu de ce constat, la question de savoir si des violations réitérées des obligations contractuelles, plutôt qu'une seule violation grave, suffisaient pour considérer qu'un retour anticipé était justifié, pouvait rester ouverte. Il n'était pas nécessaire d'examiner les autres griefs de l'appelante relatifs à la portée à accorder à la notion de « bon » état d'entretien figurant à l'article 14 litigieux, à la constatation inexacte des faits en lien avec l'état des bâtiments et concernant ses conclusions subsidiaires en exécution des travaux.

F.a) Par arrêt du 5 mars 2024, le Tribunal fédéral a admis le recours en matière civile déposé le 4 septembre 2023 par l'appelante contre l'arrêt précité de la Cour d'appel civile, a annulé cet arrêt et renvoyé la cause à la Cour de céans pour nouvelle décision au sens des considérants. En résumé, le Tribunal fédéral a retenu que l'appelante s'était expressément plainte d'une constatation inexacte des faits s'agissant de l'état des bâtiments, d'une interprétation erronée de l'article 14 du contrat de superficie et de la

violation de l'article 779f CC sur le droit de retour anticipé. Le grief de l'appelante relatif à l'interprétation de l'article 14 litigieux était suffisamment motivé pour être recevable et sa position à cet égard n'était d'ailleurs pas contradictoire au fil de la procédure. La cause devait être renvoyée à la Cour d'appel civile pour qu'elle procède à l'interprétation objective du contrat de superficie. L'appelante avait suffisamment allégué les violations d'entretien qu'elle reprochait à l'intimé, de sorte qu'il s'agissait d'examiner si ce dernier avait contrevenu à son obligation d'entretien contenue à l'article 14 du contrat de superficie. La prétention en retour anticipé ne pouvait ainsi pas être écartée en raison d'une insuffisance d'allégation. Il fallait au contraire examiner si, au vu des violations contractuelles et des conséquences invoquées par l'appelante et, cas échéant, après avoir administré les moyens de preuve offerts à l'appui de celles-ci, les conditions du retour anticipé étaient réunies (soit si l'éventuelle violation des obligations par le superficiaire revêtait une gravité suffisante). Enfin, dans la mesure où l'appelante s'était plainte, dans son appel, d'une constatation incomplète des faits quant aux violations de l'obligation d'entretien de l'intimée, le refus de traiter d'emblée ses conclusions subsidiaires en exécution des travaux n'apparaissait pas justifié.

b) Interpellées par courrier de la juge instructeur du 17 mai 2024 sur la suite à donner à la procédure, les parties se sont déterminées les 10 et 24 juin 2024.

c) Le 26 juin 2024, les parties ont été informées qu'il fallait encore tenir compte du droit de réplique inconditionnel et que le dossier serait repris ultérieurement. Elles ne se sont plus prononcées.

C O N S I D E R A N T

1.a) Aux termes de l'article 308 CPC, la voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance (al. 1, let. a) si, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins (al. 2), comme c'est le cas en l'espèce. Interjeté dans les formes et délai légaux (cf. art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

b) L'appelante n'a pas critiqué l'appréciation de la Cour de céans relative aux moyens de preuve nouveaux produits en appel dans le cadre de son recours au Tribunal fédéral et ce dernier ne s'est ainsi pas prononcé à ce sujet. Ce moyen ne pourrait pas être invoqué dans le cadre d'un nouveau recours au Tribunal fédéral (arrêt du TF du 15.05.2014 [5A_17/2014] cons. 2.1), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir plus avant, si ce n'est pour rappeler que les deux avis de droit produits doivent être considérés comme une partie intégrante de la motivation juridique de l'appel, les notes de plaidoiries sont a priori irrecevables mais ne sont pas déterminantes dans la mesure où l'appelante a pu faire valoir son argumentaire juridique en appel sans restriction et, enfin, que les deux décisions déposées à l'appui de la réplique sont recevables.

2. La cause a été renvoyée à la Cour de céans pour qu'il soit procédé à un examen complet du bien-fondé des critiques de fond formulées par l'appelante. Se prononcer sur la violation des obligations du superficiaire et ses conséquences, respectivement sur les allégations et preuves à ce sujet, implique au préalable d'examiner quelles sont ces obligations et leur portée. Il convient dès lors de procéder en premier lieu et selon les indications ressortant de l'arrêt fédéral (cons. 5.3.1 in fine) à l'interprétation objective du contrat de servitude.

2.1. L'interprétation du contrat constitutif de la servitude doit s'effectuer selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO), respectivement, pour le cas où celle-ci ne peut être établie, selon le principe de la confiance. Vis-à-vis de tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif de la servitude, ces principes d'interprétation sont limités par la foi publique attachée au registre foncier, qui comprend le grand livre, mais également les pièces justificatives, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (art. 738, 971 et 973 CC). Ce principe interdit de prendre en considération les circonstances et motifs personnels qui ont été déterminants dans la formation de la volonté des constituants ; dans la mesure où ils ne résultent pas de l'acte constitutif, ils ne sont pas opposables au tiers qui s'est fondé de bonne foi sur le registre foncier (ATF 139 III 404 cons. 7.1).

L'interprétation objective, ou interprétation selon le principe de la confiance, consiste à rechercher comment une clause contractuelle pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des parties (arrêt du TF du 07.09.2015 [4A_64/2015] cons. 4.2 et les réf. cit.).

2.2. Le Tribunal civil a retenu que l'article 14 litigieux, qui prévoit une obligation de l'intimé de «maintenir l'objet de son droit en bon état d'entretien», devait être compris comme une obligation de conserver les constructions dans l'état qui était le leur au moment de la constitution de la servitude. La référence toute générale à un «bon état d'entretien» n'y changeait rien. Il n'était pas déterminant que les parties aient, à l'époque, jugé l'état des constructions comme étant bon ou mauvais, dès lors qu'il s'agissait d'une circonstance qui ne ressortait pas de l'acte constitutif. La seule mention relative à l'état des bâtiments qui figurait dans cet acte était la suivante : «le bien-fonds grevé est mis à disposition du superficiaire dans l'état où il se trouve». En l'absence d'autres précisions, l'on peinait à discerner comment la simple indication «bon état d'entretien» pouvait impliquer une obligation de remettre la ferme en meilleur état afin de remédier aux dégradations déjà existantes et ce, dès l'acquisition du droit de superficie, comme le prétendait l'appelante. Cette interprétation était confirmée par le fait que, selon ce même article 14, le propriétaire du sol était déchargé de toute obligation résultant de l'entretien des constructions et que le superficiaire répondait à l'égard des tiers de tous les excès en matière de droit de voisinage. Le but de cette clause était de rappeler au superficiaire ses obligations légales, puisqu'il passait du statut de fermier à celui de propriétaire des constructions établies sur le fond grevé et qu'il devait, ce faisant, assumer certains frais relatifs à ces constructions. Aucun élément ne permettait de retenir, de bonne foi, une obligation à charge du superficiaire tendant non pas à assumer des dépenses moyennes pour l'entretien des constructions, mais également des dépenses extraordinaires pour leur amélioration. Au demeurant, le dossier démontrait que l'appelante avait attendu trois ans après l'entrée en jouissance du bien-fonds grevé pour se prévaloir d'une clause qui permettait, selon elle, d'exiger une remise en état immédiate des constructions qui font l'objet du droit de superficie, de sorte qu'il était douteux que l'interprétation proposée par l'appelante en procédure était celle qui avait été la sienne à première lecture de la clause litigieuse.

2.3. L'appelante critique l'interprétation de l'article 14 du contrat constitutif du droit de superficie, telle qu'elle a été effectuée par le Tribunal civil. D'après elle, c'est à la notion de «bon état» plutôt qu'au verbe «maintenir» qu'il faut accorder de l'importance, pour aboutir à la conclusion que l'état dans lequel les bâtiments ont été reçus n'est pas déterminant, que la mention «bon état» introduit un standard qualitatif qui ne peut pas être simplement ignoré et, enfin, que la notion d'entretien comprend les mesures nécessaires pour garder les constructions dans un état tel qu'elles puissent être utilisées conformément à leur destination. L'appelante s'appuie sur les deux avis de droit qu'elle a produits en appel et dont les auteurs parviennent tous deux à cette dernière conclusion.

2.4. Selon l'intimé, l'appelante a initialement soutenu qu'il avait une obligation de remise en bon état, suivie d'une obligation d'entretien dans ce nouvel état, pour ensuite soutenir que les constructions devaient être maintenues dans un état tel qu'elles puissent être utilisées conformément à leur destination. En l'absence d'allégation relative à l'état permettant cet usage, ce point n'avait pas à être traité. En tout état de cause, il avait toujours entretenu les bâtiments litigieux et ceux-ci pouvaient être et étaient toujours utilisés conformément à leur destination.

2.5. Pour rappel, la clause litigieuse est formulée en ces termes : «le superficiaire s'engage vis-à-vis du propriétaire du sol à maintenir l'objet de son droit en bon état d'entretien». Il est clair et il n'est pas contesté que cette clause fonde une obligation d'entretien à charge du superficiaire. Est litigieuse la portée concrète de cette obligation d'entretien et, à cet égard, l'argumentaire des parties a avant tout visé à débattre de l'importance à accorder au verbe «maintenir» et à l'adjectif «bon», les parties s'accordant toutes deux sur le fait qu'au moment de la conclusion du contrat de superficie, l'état d'entretien des bâtiments n'était pas «bon», respectivement qu'il avait été considéré comme «bon» par les cocontractants, mais qu'il présentait des manquements. Les autres articles du contrat de superficie ne fournissent pas d'éléments dont on pourrait déduire la portée concrète de l'obligation d'entretien, de sorte que l'analyse, littérale pour commencer, devra se limiter pour l'essentiel à définir ce que l'on doit entendre par les termes «maintenir [] en bon état d'entretien».

L'absence d'autres précisions est en tant que telle à prendre en considération. En effet, le Tribunal civil a relevé à juste titre que le contrat de superficie ne comprenait aucune mention quant à l'état des constructions au moment de sa conclusion, sinon l'indication selon laquelle le bien-fonds grevé était mis à disposition du superficiaire dans l'état où il se trouvait. Si la clause litigieuse devait être comprise comme la seule obligation de maintenir l'objet du droit dans l'état existant au moment de la conclusion du contrat — comme le soutient l'intimé —, elle serait en pratique quasiment dépourvue de toute portée. En effet, elle ne permettrait pas au propriétaire du sol de faire valoir ses droits, faute de disposer d'une référence à laquelle comparer l'état d'entretien, le contrat ne contenant aucune description précise ou aucun constat de l'état initial. Cela vaut d'autant plus pour une clause conclue pour une durée de 50 ans, applicable potentiellement à de nombreuses personnes différentes. Aucun élément au dossier ne permet de penser que les parties se seraient entendues pour convenir d'une obligation d'entretien en pratique presque entièrement vidée de sa substance, puisque l'état de référence qu'il convenait de maintenir n'est pas mentionnée dans l'acte, seul apte à lier des tiers par rapport aux co-contractants initiaux. L'accent ne peut donc pas être exclusivement mis sur le verbe «maintenir» ou, autrement dit, la notion de «bon état d'entretien» ne peut pas être

simplement ignorée.

L'appelante a allégué qu'il était clairement prévu, dès la constitution du droit de superficie, que l'intimé réalise des travaux d'entretien et de réfection, ce qui impliquait «non seulement l'entretien courant, mais également de remettre la ferme en meilleur état afin de remédier aux dégradations» (étant précisé que l'appelante ne soutient toutefois plus cette thèse dans son appel). Sur ce point, la Cour de céans fait sienne l'appréciation du Tribunal civil. En effet, il n'est pas concevable que les parties initiales au contrat de servitude aient envisagé une obligation immédiatement applicable de remédier à des dégradations, sans l'exprimer plus clairement, ni même évoquer ces dégradations ni encore fixer de délai pour y procéder. Cela vaut d'autant plus que le contrat a été conclu devant un notaire, d'une part, et, d'autre part, au vu des travaux que l'appelante estime nécessaires et dont elle chiffre le coût à plusieurs centaines de milliers de francs. Cette thèse doit être écartée pour une raison supplémentaire. Si les parties au contrat avaient jugé que l'état initial des bâtiments n'était en réalité pas «bon», elles auraient alors adopté une clause violée par le superficiaire au moment même de sa signature. Rien ne laisse penser que tel aurait été le cas et cette hypothèse sortirait largement de l'ordinaire, de sorte qu'elle doit être écartée.

Il reste donc à définir ce que l'on doit entendre par «bon état d'entretien». D'après les dictionnaires Larousse et le Robert, le mot «entretien» signifie «action de tenir, de conserver en bon état» et «soins, réparations, dépenses qu'exige le maintien en bon état» (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/entretien/30081> ; <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/entretien>). La notion d'entretien implique dès lors d'ores et déjà un maintien en «bon» état. La simple présence de ce qualificatif, pour le moins vague et sujet à une large appréciation subjective, ne permet pas encore de savoir concrètement dans quel état devrait se trouver un bâtiment pour que son entretien soit jugé adéquat selon ce standard. Selon l'appelante, cet adjectif «semble montrer que le superficiaire ne doit pas se contenter d'un minimum d'entretien». Cela n'est toutefois d'aucun secours pour déterminer concrètement le niveau d'entretien attendu. L'appelante soutient que la notion d'entretien recouvre les mesures nécessaires pour garder les constructions dans un état tel qu'elles puissent être utilisées conformément à leur destination, en se fondant notamment sur deux avis de droit. Elle cite à titre d'exemple la réfection d'un toit qui menace de s'effondrer et la remise en état d'un mur qui se dégrade. Il est tout à fait clair qu'une construction ou partie de construction ne pouvant plus être utilisée conformément à sa destination ne peut pas être considérée comme étant en «bon» état. Lorsqu'une construction ou partie de construction est dans un état de dégradation tel qu'elle risque de ne plus pouvoir être utilisée conformément à sa destination, on ne peut pas non plus considérer qu'elle est en «bon» état. La référence à cette notion de possibilité d'utilisation conforme à la destination peut être utilisée pour fixer le seuil à partir duquel l'état d'entretien peut être considéré comme bon. Il sera ainsi retenu que le niveau d'entretien minimal à partir duquel le «bon» état d'entretien est atteint est celui dans lequel il n'y a pas de risque concret que le bien ne puisse plus remplir sa fonction, respectivement être utilisé conformément à sa destination. En ce sens, un toit qui menace de s'effondrer ou un mur qui risquerait de ne plus être étanche ne peuvent pas être considérés comme étant dans un bon état d'entretien. À l'inverse, le simple fait que des travaux d'entretien pourraient être effectués sur l'une ou l'autre partie d'un bâtiment ne signifie pas encore que le superficiaire violerait ses obligations ainsi définies.

Cette interprétation se justifie en particulier compte tenu du fait que les parties admettent toutes deux que les bâtiments n'étaient pas en parfait état à la constitution du droit de superficie, au contraire. Il en découle que le standard de ce qui pouvait être qualifié comme «bon» était relativement bas et donc compatible avec l'interprétation retenue. De même, aucune des parties ne prétend qu'au moment de la constitution du droit de superficie, les bâtiments (ou des parties de ceux-ci) étaient dans un état tel qu'ils ne pouvaient plus ou risquaient de ne plus pouvoir être utilisés conformément à leur destination.

Cette interprétation est conforme au but recherché par les parties, à savoir maintenir l'objet du droit de superficie dans un certain état d'entretien, respectivement créer une obligation d'entretien à charge du superficiaire et dont le propriétaire du sol pourrait se prévaloir. En effet, en dessous du seuil précité, à savoir si un bâtiment ou une partie de bâtiment pouvait en arriver à risquer concrètement de ne plus pouvoir être utilisé conformément à sa destination sans que l'on puisse reprocher au superficiaire une violation de son obligation d'entretien, on pourrait alors difficilement parler de véritable obligation d'entretien. À l'inverse et dans la mesure où il a été prévu que l'état d'entretien serait pris en compte à l'issue du droit de superficie pour fixer l'indemnité équitable pour le retour des constructions au propriétaire du sol, on ne saurait retenir que les parties ont souhaité convenir d'exigences d'entretien élevées. Ce système vise plutôt à récompenser le superficiaire pour ses investissements visant à améliorer l'état des constructions, au mieux, et, au pire, à racheter à leur juste valeur des bâtiments qui n'ont bénéficié que d'un minimum d'entretien.

Aucun élément dans le contrat de superficie ou au dossier ne permet de soutenir que les exigences minimales pour considérer l'état d'entretien comme «bon» devraient être plus élevées et c'est ainsi ce qui sera retenu. Il va de soi qu'un bâtiment très bien entretenu pourrait également être considéré comme étant dans un «bon» état, mais il s'agit ici de définir les exigences minimales permettant d'apprécier le respect de ses obligations par le superficiaire et non la situation optimale selon l'appréciation, subjective, de l'une ou l'autre des parties.

3. Il convient à présent d'examiner si une violation de l'obligation d'entretien ainsi comprise peut être reprochée à l'intimé. Les principaux allégués de l'appelante ont été résumés ci-avant (let. C) et il est clair que si les faits allégués étaient considérés comme établis, il devrait être considéré que l'intimé viole son obligation d'entretien (cela ne signifie pas encore que les conditions d'un retour anticipé du droit de superficie seraient réunies). En effet, l'appelante prétend que les défauts d'entretien qu'elle liste risquent d'altérer la qualité structurelle, protectrice et isolante initiale des matériaux, respectivement risquent de causer une perte définitive de la valeur des bâtiments. Ces conséquences ainsi décrites pourraient se recouper avec le risque qu'un bâtiment ou une partie de celui-ci ne puisse plus être utilisé conformément à sa destination et pourraient impliquer, en fonction de l'ampleur des manquements constatés, que les conditions d'un retour anticipé du droit de superficie soient réunies. À l'appui de ses allégués, l'appelante a notamment produit des rapports d'expertise privée et des photographies. Elle a requis la mise en œuvre d'une expertise judiciaire. Si les moyens de preuve au dossier permettaient de se prononcer sur une éventuelle violation de l'obligation d'entretien de l'intimé durant les années écoulées (le cas échéant, pour apprécier si des violations graves ou réitérées de ses obligations peuvent lui être reprochées et quelles conséquences en tirer), force est de constater que seule la mise en œuvre de l'expertise judiciaire requise permettra

d'établir l'état actuel d'entretien de l'objet du droit de superficie, les éventuels travaux devant être réalisés pour que l'état d'entretien puisse être considéré comme «bon» selon l'interprétation effectuée ci-avant et la valeur vénale de l'objet du droit de superficie pour fixer une éventuelle indemnité équitable au sens de l'article 779g CC. Comme relevé ci-avant, il ne peut à ce stade pas être exclu que les conditions d'un retour anticipé du droit de superficie soient réunies. Cela étant dit, même si ce n'était pas le cas, la question des éventuels travaux à entreprendre, soit la conclusion subsidiaire de l'appelante devant le Tribunal civil, devrait être traitée et elle ne pourrait être sans la mise en œuvre d'une expertise. Pour ces motifs et vu le nombre de questions dont le sort dépendra du résultat de l'expertise (qualification de l'état actuel des bâtiments, examen des conditions du droit de retour anticipé, fixation de l'éventuelle indemnité équitable ou des travaux éventuellement à entreprendre), la cause sera renvoyée au Tribunal civil pour qu'il mette cette dernière en œuvre, puis suive à la procédure en vue de rendre un nouveau jugement.

4. Ce qui précède implique qu'il n'y a pas lieu d'examiner les griefs de l'appelante relatifs à la constatation inexacte des faits en lien avec l'état des bâtiments et avec la prétendue violation de l'article 779f CC, puisque ces aspects devront faire l'objet d'une nouvelle appréciation du Tribunal civil. La prétendue violation du droit d'être entendu de l'appelante concernant l'interprétation de l'article 14 litigieux figurant dans l'ordonnance de preuve du 22 décembre 2021 peut dans tous les cas être considérée comme réparée en appel, tout comme celle concernant le refus de mettre en œuvre l'expertise requise. En définitive, l'appel doit être admis et le jugement attaqué annulé.

5. Les frais et dépens de la procédure de première instance devront faire l'objet d'une nouvelle fixation et répartition par le Tribunal civil dans le nouveau jugement à rendre. Vu le sort de la procédure d'appel, les frais judiciaires seront mis à charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé doit en outre être condamné à verser à l'appelante une indemnité de dépens, qui sera fixée à 4'000 francs, en l'absence de mémoire d'honoraires et au vu du dossier.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet l'appel, annule le jugement attaqué et renvoie la cause au Tribunal civil pour suivre en cause, au sens des considérants.

2. Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 12'080 francs, avancés par l'appelante, et les met à la charge de l'intimé.

3. Condamne l'intimé à verser à l'appelante une indemnité de dépens de 4'000 francs pour la procédure d'appel.

Neuchâtel, le 8 août 2024

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