

NE_GERICHTE CACIV.2025.15 vom 11. April 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.15

FR: NE_GERICHTE CACIV.2025.15 du 11 avril 2025

IT: NE_GERICHTE CACIV.2025.15 del 11 aprile 2025

Erwägungen

E. 3

al. 1 et 3 des statuts, laquelle conduit à dire que l'intimée fait partie des membres de la famille A. _____, ce qui est suffisant au stade de la vraisemblance.

6. S'agissant de la vraisemblance de l'atteinte, elle est donnée au stade des mesures provisionnelles, à mesure que l'appelant a déjà pris la décision de principe de vendre l'immeuble ■ notamment en concluant, le 6 mai 2024, un contrat de courtage avec D. _____ SA ■ et a même déjà reçu plusieurs offres d'achat concrètes. Ainsi, à cette étape de l'analyse et indépendamment encore de savoir si la vente causerait un préjudice difficilement réparable (cf. cons. 7), la décision de vendre menace le patrimoine de la fondation et les droits de l'intimée à son égard, ce d'autant plus qu'il est admis que l'immeuble constitue la majeure partie du patrimoine de la fondation.

7. Il sera également admis, toujours au stade de la vraisemblance, que cette atteinte entraîne un préjudice difficilement réparable. En effet, non seulement la vente a un caractère définitif, mais elle modifiera de manière fondamentale la structure des actifs de la fondation, de même que ses potentiels revenus. Les loyers immobiliers sont périodiques alors que les rendements mobiliers les plus intéressants ne le sont pas toujours ; ce qui est recherché par les placements de valeurs mobilières est l'augmentation du capital et les placements sûrs n'amènent souvent qu'un rendement, versé périodiquement, assez modeste. Or l'absence de revenus périodiques liquides aura a priori une incidence sur la capacité de la fondation à servir des prestations au sens de l'article 3 al. 1 de ses statuts. De plus, il n'est pas exclu que l'immeuble ■ dont on rappelle qu'il est composé de trois appartements et qu'il est proche du centre-ville ■ ait une valeur vénale supérieure à 1'400'000 francs et puisse, le cas échéant, être cédé à un prix supérieur à 1'425'000 francs.

7.1.a) La seule information disponible au dossier concernant la valeur de rendement de l'immeuble est celle qui ressort de l'expertise réalisée par C. _____ SA, laquelle date de 2007, soit il y a presque 20 ans. À ce jour et au stade de la vraisemblance, les chiffres articulés dans cette expertise doivent être largement relativisés et on ne peut accorder à celle-ci qu'une faible valeur probante.

b) Selon cette expertise, l'estimation la plus haute du montant des loyers des deux appartements de 4,5 pièces au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble est fixée à 1'800 francs, charges comprises, en tenant compte de «l'intervention de quelques travaux (dits à plus[-]value) qui sont eux aussi susceptibles d'avoir une incidence sur le rendement». L'estimation la plus haute du montant du loyer du troisième appartement, qui comprend 3,5 pièces, se situe dans les combles et a déjà été rénové dans les années 2010, a été fixée à 1'600 francs, charges comprises. Or, à l'heure actuelle, de tels loyers pour de tels objets sont relativement bas. En effet, au 1er juin 2024, le loyer mensuel moyen pour un

logement vacant de 4 pièces dans la région du Littoral neuchâtelois était de 1'530 francs et de 1'958 francs pour 5 pièces, les charges mensuelles moyennes étant de 288 francs, respectivement de 314 francs (Service de la statistique ■ Dénombrement des logements vacants, <https://www.ne.ch/autorites/DFS/STAT/portail-statistique/Pages/9x.html> [consulté le 26.03.2025]). À cela s'ajoute, comme indiqué dans l'expertise précitée, qu'un arrêt de bus permettant de rejoindre le cœur de la ville en moins de dix minutes se trouve à une cinquantaine de mètres de l'immeuble, quelques commerces de proximité se situent dans les rues aux alentours, l'immeuble jouit d'une position dominante par rapport aux autres constructions, le quartier est plaisant et n'est pas trop bruyant, les axes qui l'entourent sont peu fréquentés, le logement du premier étage bénéficie d'une vue relativement étendue sur la ville, le lac et les Alpes, l'ensoleillement est optimal, les écoles peuvent être rejointes à pied et toutes les habitations disposent d'un ou deux balcons et peuvent profiter d'un jardin de près de 400 m². D. _____ SA présente en outre l'immeuble comme étant «idéalement situé à Z. _____», «aux portes de la prisée Rue [aaa]». De plus, c'est à juste titre que le Tribunal civil a retenu que l'appelant avait admis que le rendement actuel est excessivement bas, en raison des loyers de faveur historiques, lesquels peuvent être largement augmentés. Il a aussi à bon droit retenu que plusieurs offres d'achat avaient été formulées nettement au-dessus du prix de vente, ce qui démontre en effet un potentiel vraisemblablement supérieur. Dans ces conditions, il apparaît, au stade des mesures provisionnelles et sous l'angle de la vraisemblance, que la valeur de rendement de l'immeuble est sous-évaluée et que, partant, sa valeur vénale l'est aussi.

7.2. Sous l'angle de la vraisemblance encore, il n'est pas non plus exclu que la valeur intrinsèque de l'immeuble puisse à ce jour être supérieure à celle retenue par C. _____ SA dans son expertise remontant près de vingt ans, ce qui augmenterait d'autant plus la valeur vénale. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner cette question plus avant, dans la mesure où il suffit de retenir ■ et c'est le cas (cf. cons. 7.1.) ■ que la valeur de rendement peut être plus élevée pour que la valeur vénale le soit également, la méthode de calcul par combinaison des valeurs intrinsèque et de rendement n'étant pas contestée.

7.3. La Cour de céans tiendra dès lors pour vraisemblable que l'immeuble pourrait, le cas échéant, être vendu à un prix supérieur à 1'425'000 francs. Cela dispense de l'examen de la question de l'intention du fondateur au sujet d'une éventuelle vente de l'immeuble.

8. Enfin, il conviendra d'admettre avec le Tribunal civil que, sous l'angle de la vraisemblance, la situation présente un caractère urgent, vu le risque imminent de conclusion de la vente de l'immeuble.

9. Compte tenu de ce qui précède, les conditions de l'article 261 al. 1 CPC sont réalisées. Comme l'a retenu le premier juge, cela justifie, au stade des mesures provisionnelles, de maintenir l'interdiction faite à l'appelant de disposer du bien-fonds concerné jusqu'à droit connu dans la procédure au fond, mesure proportionnée vu les circonstances du cas d'espèce. La décision entreprise sera confirmée sur ce point.

10. Dans le cadre de la présente procédure, l'appelant conclut certes à l'annulation de la décision entreprise, mais il ne dit rien, dans sa motivation, ni au sujet de la dispense de fournir des sûretés accordée à l'intimée, ni au sujet de la durée du délai ■ trois mois ■ imparti à celle-ci pour déposer une action au fond. La Cour de céans peut donc sans autre confirmer la décision entreprise sur ces points également.

11.a) Vu le sort de la cause et conformément à l'article 106 al. 1 CPC, les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 1'600 francs et avancés par l'appelant, seront mis à la charge de celui-ci.

b) N'obtenant pas gain de cause, l'appelant devra verser une indemnité de dépens à l'intimée. Cette dernière n'ayant pas déposé de note d'honoraires, l'indemnité sera fixée sur la base du dossier, à un montant de 2'400 francs qui paraît équitable.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel.

2. Confirme la décision entreprise.

3. Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 1'600 francs, couverts par l'avance déjà versée par l'appelant, et les met à la charge de celui-ci.

4. Condamne l'appelant à payer à l'intimée, pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens de 2'400 francs.

Neuchâtel, le 11 avril 2025

E. 5

De manière générale, les bénéficiaires d'une fondation n'ont pas de prétentions – au sens de créances dont ils pourraient demander l'exécution forcée – à faire valoir contre celle-ci. Pour reconnaître une prétention, soit une créance, à un bénéficiaire, tant la personne de celui-ci que la prétention doivent être déterminées ou déterminables. La prétention doit aussi être exigible, soit actuelle. Le fait de remplir toutes les conditions statutaires ou réglementaires pour l'octroi d'une prestation ne suffit pas encore à faire naître une prétention si la fondation dispose d'un pouvoir d'appréciation ou de décision propre. Lorsque le bénéficiaire a une créance exigible, il dispose de tous les moyens juridiques disponibles pour la faire valoir et tel est aussi le cas s'il a tout autre intérêt juridique protégé (Pfister , La fondation, in : Guide pratique des personnes morales et des sociétés, 2 e éd., p. 183 ss). Selon la doctrine, l'article 87 al. 2 CC permet aux « personnes intéressées » de saisir le tribunal pour faire valoir tous les droits imaginables concernant une fondation de famille, notamment des demandes de prestations aux bénéficiaires et/ou de requérir du juge qu'il prenne des mesures de surveillance appropriées lorsque le patrimoine ou l'accomplissement du but d'une fondation de famille semble menacé (Grüninger , in : BSK ZGB I, 7 e éd., n. 12 ad art. 87). Par ailleurs, si le fondateur peut limiter le cercle des bénéficiaires à un groupe déterminé de membres de sa famille, il ne peut pas le restreindre à des personnes isolées (Vez , La fondation : lacunes et droit désirable, Berne, n. 148 et les réf. cit. ; Tabet , La situation juridique des bénéficiaires de la fondation, p. 69 et les réf. cit.).

E. 5.1

En l'espèce, l'appelant conteste, en invoquant l'article 3 al. 3 de ses statuts – selon lequel « les bénéficiaires ne sont titulaires d'aucune prétention contre la fondation, toutes attributions leur étant faites à la discrétion du conseil » –, qu'il soit vraisemblable que l'intimée soit titulaire d'une prétention à l'encontre de la fondation et que, le cas échéant, cette prétention fonde vraisemblablement un droit.

E. 5.2

Comme l'indique l'intimée dans sa réponse du 24 mars 2025 et compte tenu de ce qui précède et du but statutaire, l'article 3 al. 3 des statuts invoqué par l'appelant doit être compris – à tout le moins au stade de la vraisemblance – dans le sens que les bénéficiaires de la fondation n'ont pas de créance exigible contre elle en lien avec le paiement des frais d'éducation, d'établissement et d'assistance selon l'alinéa 1^{er} de cette même disposition, dans la mesure où le conseil a un pouvoir de décision propre à cet égard. En revanche, l'article 3 al. 1 des statuts prévoit que « la fondation est destinée à payer des frais d'éducation, d'établissement et d'assistance aux membres de la famille de AA_____ » et définit ainsi le cercle des bénéficiaires, dont l'intimée fait vraisemblablement partie. En effet, il n'est pas contesté qu'elle soit un membre de cette famille ; l'appelant n'explique pas pourquoi l'intimée ne serait plus bénéficiaire de la fondation au sens de l'article 3 al. 1 de ses statuts (soit le cercle possible des bénéficiaires des prestations, défini à partir du profil des dites prestations, indépendamment de leur octroi concret), ni ne prétend qu'elle ne pourra plus jamais l'être. Même si les attributions sont faites à la discrétion du conseil de fondation, l'intimée rend à ce stade vraisemblable qu'en tant que membre non contesté de la famille A._____, elle pourrait, en application de l'article 3 al. 1 des statuts, en recevoir une (par exemple en cas de besoin d'assistance) et ainsi avoir une prétention – au sens de l'alinéa 3 de cette disposition – contre la fondation. Qu'il existe des différends entre le conseil de fondation, respectivement ses membres, et l'intimée ne signifie pas encore que celle-ci ne pourra plus jamais bénéficier d'une prestation de la part de la fondation. De surcroît, l'intimée ne pourrait pas être exclue isolément du cercle des bénéficiaires de la fondation. Dès lors, le seul fait qu'elle fasse partie du cercle des personnes dont il n'est pas exclu qu'elles deviennent titulaires d'une prétention – conformément à l'alinéa 1^{er} précité –, suffit au stade de la vraisemblance. Admettre le contraire reviendrait à considérer que le conseil de fondation serait absolument souverain, en ce sens que seuls ses trois membres (de direction) disposeraient de tous les droits d'action à l'encontre de la fondation. Cela serait inadmissible, tous les « membres de la famille de AA_____ », en qualité de – potentiels – bénéficiaires de la fondation, ayant manifestement un intérêt à pouvoir agir le cas échéant ; ils sont des personnes intéressées. En tous cas au stade de la vraisemblance, il n'apparaît en effet pas choquant de considérer que l'ensemble des « membres de la famille de AA_____ » puissent au besoin agir et non seulement les trois membres de la direction, d'autant moins que ceux-ci sont « nommés à l'unanimité par une assemblée formée de l'aîné majeur de chacune des trois souches de la famille A._____ » (art. 3 de l'acte de constitution du 15 avril 1921). Les alinéas 1 et 3 de l'article 3 des statuts doivent donc être lus et compris ensemble, si bien qu'au stade des mesures provisionnelles, la condition de la vraisemblance du droit invoqué peut être considérée comme remplie. L'appel est mal fondé sur ce point.

E. 5.3

L'article 89 al. 1 CC ne modifie rien à l'analyse qui a été faite ci-dessus de l'article 3 al. 1 et 3 des statuts, laquelle conduit à dire que l'intimée fait partie des membres de la famille A._____, ce qui est suffisant au stade de la vraisemblance.

E. 6

S'agissant de la vraisemblance de l'atteinte, elle est donnée au stade des mesures provisionnelles, à mesure que l'appelant a déjà pris la décision de principe de vendre l'immeuble – notamment en concluant, le 6 mai 2024, un contrat de courtage avec D._____ SA – et a même déjà reçu plusieurs offres d'achat concrètes. Ainsi, à cette

étape de l'analyse et indépendamment encore de savoir si la vente causerait un préjudice difficilement réparable (cf. cons. 7), la décision de vendre menace le patrimoine de la fondation et les droits de l'intimée à son égard, ce d'autant plus qu'il est admis que l'immeuble constitue la majeure partie du patrimoine de la fondation.

E. 7

Il sera également admis, toujours au stade de la vraisemblance, que cette atteinte entraîne un préjudice difficilement réparable. En effet, non seulement la vente a un caractère définitif, mais elle modifiera de manière fondamentale la structure des actifs de la fondation, de même que ses potentiels revenus. Les loyers immobiliers sont périodiques alors que les rendements mobiliers les plus intéressants ne le sont pas toujours ; ce qui est recherché par les placements de valeurs mobilières est l'augmentation du capital et les placements sûrs n'amènent souvent qu'un rendement, versé périodiquement, assez modeste. Or l'absence de revenus périodiques liquides aura a priori une incidence sur la capacité de la fondation à servir des prestations au sens de l'article 3 al. 1 de ses statuts. De plus, il n'est pas exclu que l'immeuble – dont on rappelle qu'il est composé de trois appartements et qu'il est proche du centre-ville – ait une valeur vénale supérieure à 1'400'000 francs et puisse, le cas échéant, être cédé à un prix supérieur à 1'425'000 francs.

E. 7.1

a) La seule information disponible au dossier concernant la valeur de rendement de l'immeuble est celle qui ressort de l'expertise réalisée par C. _____ SA, laquelle date de 2007, soit il y a presque 20 ans. À ce jour et au stade de la vraisemblance, les chiffres articulés dans cette expertise doivent être largement relativisés et on ne peut accorder à celle-ci qu'une faible valeur probante. b) Selon cette expertise, l'estimation la plus haute du montant des loyers des deux appartements de 4,5 pièces au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble est fixée à 1'800 francs, charges comprises, en tenant compte de « l'intervention de quelques travaux (dits à plus [-] value) qui sont eux aussi susceptibles d'avoir une incidence sur le rendement ». L'estimation la plus haute du montant du loyer du troisième appartement, qui comprend 3,5 pièces, se situe dans les combles et a déjà été rénové dans les années 2010, a été fixée à 1'600 francs, charges comprises. Or, à l'heure actuelle, de tels loyers pour de tels objets sont relativement bas. En effet, au 1^{er} juin 2024, le loyer mensuel moyen pour un logement vacant de 4 pièces dans la région du Littoral neuchâtelois était de 1'530 francs et de 1'958 francs pour 5 pièces, les charges mensuelles moyennes étant de 288 francs, respectivement de 314 francs (Service de la statistique – Dénombrement des logements vacants, <https://www.ne.ch/autorites/DFS/STAT/portail-statistique/Pages/9x.html> [consulté le 26.03.2025]). À cela s'ajoute, comme indiqué dans l'expertise précitée, qu'un arrêt de bus permettant de rejoindre le cœur de la ville en moins de dix minutes se trouve à une cinquantaine de mètres de l'immeuble, quelques commerces de proximité se situent dans les rues aux alentours, l'immeuble jouit d'une position dominante par rapport aux autres constructions, le quartier est plaisant et n'est pas trop bruyant, les axes qui l'entourent sont peu fréquentés, le logement du premier étage bénéficie d'une vue relativement étendue sur la ville, le lac et les Alpes, l'ensoleillement est optimal, les écoles peuvent être rejointes à pied et toutes les habitations disposent d'un ou deux balcons et peuvent profiter d'un jardin de près de 400 m². D. _____ SA présente en outre l'immeuble comme étant « idéalement situé à Z. _____ », « aux portes de la prisée Rue [aaa] ». De plus, c'est à juste titre que le Tribunal civil a retenu que l'appelant avait admis que le rendement actuel est

excessivement bas, en raison des loyers de faveur historiques, lesquels peuvent être largement augmentés. Il a aussi à bon droit retenu que plusieurs offres d'achat avaient été formulées nettement au-dessus du prix de vente, ce qui démontre en effet un potentiel vraisemblablement supérieur. Dans ces conditions, il apparaît, au stade des mesures provisionnelles et sous l'angle de la vraisemblance, que la valeur de rendement de l'immeuble est sous-évaluée et que, partant, sa valeur vénale l'est aussi.

E. 7.2

Sous l'angle de la vraisemblance encore, il n'est pas non plus exclu que la valeur intrinsèque de l'immeuble puisse à ce jour être supérieure à celle retenue par C. _____ SA dans son expertise remontant près de vingt ans, ce qui augmenterait d'autant plus la valeur vénale. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner cette question plus avant, dans la mesure où il suffit de retenir – et c'est le cas (cf. cons. 7.1.) – que la valeur de rendement peut être plus élevée pour que la valeur vénale le soit également, la méthode de calcul par combinaison des valeurs intrinsèque et de rendement n'étant pas contestée.

E. 7.3

La Cour de céans tiendra dès lors pour vraisemblable que l'immeuble pourrait, le cas échéant, être vendu à un prix supérieur à 1'425'000 francs. Cela dispense de l'examen de la question de l'intention du fondateur au sujet d'une éventuelle vente de l'immeuble.

E. 8

Enfin, il conviendra d'admettre avec le Tribunal civil que, sous l'angle de la vraisemblance, la situation présente un caractère urgent, vu le risque imminent de conclusion de la vente de l'immeuble.

E. 9

Compte tenu de ce qui précède, les conditions de l'article 261 al. 1 CPC sont réalisées. Comme l'a retenu le premier juge, cela justifie, au stade des mesures provisionnelles, de maintenir l'interdiction faite à l'appelant de disposer du bien-fonds concerné jusqu'à droit connu dans la procédure au fond, mesure proportionnée vu les circonstances du cas d'espèce. La décision entreprise sera confirmée sur ce point.

E. 10

Dans le cadre de la présente procédure, l'appelant conclut certes à l'annulation de la décision entreprise, mais il ne dit rien, dans sa motivation, ni au sujet de la dispense de fournir des sûretés accordée à l'intimée, ni au sujet de la durée du délai – trois mois – imparti à celle-ci pour déposer une action au fond. La Cour de céans peut donc sans autre confirmer la décision entreprise sur ces points également.

E. 11

a) Vu le sort de la cause et conformément à l'article 106 al. 1 CPC, les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 1'600 francs et avancés par l'appelant, seront mis à la charge de celui-ci. b) N'obtenant pas gain de cause, l'appelant devra verser une indemnité de dépens à l'intimée. Cette dernière n'ayant pas déposé de note d'honoraires, l'indemnité sera fixée sur la base du dossier, à un montant de 2'400 francs qui paraît équitable.