

NE_GERICHTE CC.2005.168 vom 28. August 2007

NE Tribunal cantonal, 2007-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2005.168

FR: NE_GERICHTE CC.2005.168 du 28 août 2007

IT: NE_GERICHTE CC.2005.168 del 28 agosto 2007

Volltext

Réf. : CC.2005.168-CC2/vc-dhp

A.C. et I. ont vécu ensemble, sans se marier, durant un certain nombre d'années (le dossier n'indique pas quand leur vie commune a débuté, mais cela remonte au moins à 1993, selon l'adresse commune figurant sur la pièce cotée D.2/8 et les déclarations du demandeur D.20).

Le 17 septembre 1997, les parties ont acquis, en copropriété, chacune pour une demie, une villa sise à [...]. Dans ce but, elles ont contracté, en tant que débitrices solidaires, un prêt hypothécaire auprès de la compagnie d'assurances X, d'un montant de 480'000 francs (faits 1 et 2 de la demande, admis).

Le couple s'est séparé au mois de mars 2001, la défenderesse quittant alors la villa de [...] (les allégués 5 et 7 de la demande sont ambigus quant à la date, mais le demandeur a admis ultérieurement, d'abord implicitement au fait 45 de la réplique, puis plus clairement en page 3 de ses conclusions en cause, qu'il avait évoqué l'année 2002 par lapsus; au demeurant, de nombreuses pièces du dossier le démontrent). Les circonstances de la séparation n'ont pas été rigoureusement éclaircies : le demandeur laissait entendre qu'il s'agissait d'un commun accord (allégué 5) ou que sa compagne avait décidé de partir (allégué 7 puis allégué 46 de la réplique); pour sa part, la défenderesse alléguait avoir trouvé le demandeur en compagnie d'une maîtresse, dans le lit du couple, ce qui achevait la rupture alors que les parties faisaient déjà chambre à part (fait 22 de la réponse).

Les deux parties admettent que, dès la séparation, leur idée était de vendre la maison dès que possible (voir leurs procès-verbaux d'interrogatoire D.20 et 21). Le demandeur précisait que c'est parce qu'une vente rapide était envisagée que les parties n'ont pas prévu de loyer pour la maison, qu'il a continué d'occuper jusqu'à la vente à un tiers, le 8 juillet 2004 (D.2/1). Par courrier du 27 juin 2002, la défenderesse invitait son ex-compagnon à lui payer un loyer mensuel de 500 francs (D.8/11), sans succès. Elle s'acquitta jusqu'au 31 décembre 2002 de sa part d'intérêts hypothécaires, puis proposa de limiter ses versements à 200 francs par mois, pour équilibrer les loyers respectifs (D.2/5), ce que le demandeur refusa. Elle ne payait donc plus sa part d'intérêts hypothécaires et s'en expliqua à La compagnie d'assurances X le 29 septembre 2003 (D.8/12). Celle-ci résilia le contrat de prêt par courrier du 4 novembre 2003, avec effet au 31 mai 2004 (D.2/2a). Dans l'intervalle, le demandeur avait, le 22 août 2003, invité la défenderesse à supporter sa part de charges hypothécaires, sans quoi il lui réclamerait paiement des autres créances qu'il détenait contre elle (D.2/13). Après la vente de la villa, le 1er décembre 2004, il la somma d'accepter, d'ici le lendemain, le paiement de 10'000 francs correspondant, disait-il, aux intérêts hypothécaires impayés à sa charge, faute de quoi il lui ferait notifier un commandement de payer de 16'142.50 francs (D.2/14).

B. Le 11 février 2005, C. a fait notifier à I. un commandement de payer d'un montant de 21'713.80 francs (D.1/7), auquel elle fit opposition totale.

Par mémoire déposé au greffe du Tribunal cantonal le 28 octobre 2005, C. a ouvert action en paiement et mainlevée définitive, pour le montant précité, à l'encontre de I.. Le détail de ses prétentions est donné à l'allégué 15 de la demande, auquel on reviendra ultérieurement. En substance, le demandeur réclame à la défenderesse le remboursement de deux avances qu'il lui avait faites en 1997 et 1998, pour le premier amortissement du prêt et le premier décompte d'intérêts (faits 3 et 4 de la demande, admis). Il lui réclame par ailleurs paiement de la moitié de divers frais d'entretien, d'aménagements, d'assurances, de nettoyages et d'annonces en vue de la vente de l'immeuble. Enfin, il demande paiement du quart des intérêts hypothécaires liés à l'immeuble, pour la période du 1er janvier 2003 au 30 novembre 2004.

C. Par mémoire de réponse, reformulé le 10 février 2006 (D.13), I. a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens. En substance, elle reconnaît que le premier amortissement du prêt hypothécaire a été payé exclusivement par le demandeur, mais précise qu'elle s'est acquittée des deux tiers du leasing du véhicule de son ex-compagnon, du 1er septembre 1997 au 19 mai 2001, alors même qu'elle n'utilisait presque pas ce véhicule, détenant le sien propre dès 1999. Elle conteste la réalité et l'importance des divers frais allégués par le demandeur et précise qu'elle-même s'est acquittée de 3'500 euros en main d'un courtier, alors que le demandeur s'opposait pour sa part à l'idée d'une location de l'immeuble jusqu'à sa vente. Elle souligne avoir été contrainte de quitter la villa, suite au comportement du demandeur, et avoir dû payer, dès juillet 2001, un loyer d'appartement de 1'390 francs par mois, puis 1'200 francs par mois dès le 1er septembre 2003. Elle estime que la villa pouvait être louée 2'500 francs par mois et considère que le demandeur lui devait un loyer de la moitié de cette somme, d'avril 2001 à juillet 2004. Elle s'estime donc créancière de 32'550 francs de loyer et 22'000 francs de participation au leasing et elle invoque compensation avec toute somme, largement inférieure, qu'elle pourrait devoir à son ex-compagnon.

D. En réplique, le demandeur reconnaît que son ex-amie payait les deux tiers du leasing de son automobile, mais l'explique par son propre investissement de 18'000 francs dans l'achat d'un véhicule en 1993. Il estime que les reproches de la défenderesse relatives à la vie privée du couple sont sans pertinence dans la présente procédure et il considère qu'elle avait la possibilité de continuer à habiter la villa si elle le souhaitait. Il conteste l'existence d'un bail quelconque entre parties.

E. En duplique, la défenderesse observe que si le défendeur avait effectivement payé 18'000 francs sur un premier leasing, il a conservé le véhicule acquis en 1997 (fait 51, dont le demandeur prend acte). Elle fait valoir par ailleurs qu'elle aurait remboursé l'avance de 3'000 francs faite par le demandeur, dont elle affirme maintenant qu'il concernait la conclusion d'une assurance vie. De même elle allègue avoir remboursé, en avril et juillet 1999, l'avance de 5'021.30 francs relative aux intérêts hypothécaires.

F. Après interrogatoires, audition d'un témoin et administration d'un certain nombre de preuves littérales, les parties ont déposé des conclusions en cause, suite à quoi elles ont admis la délivrance d'un jugement par voie de circulation.

C O N S I D E R A N T

1. La valeur litigieuse, qui excède de peu la compétence des tribunaux de district (art.9 OJN), fonde celle de l'une des cours du Tribunal cantonal (art.21 litt.a OJN).

2. Quelques points de fait doivent en premier lieu être éclaircis :

a) La défenderesse a admis qu'en septembre 1997 et août 1998, son ex-compagnon avait assumé seul le premier amortissement et le premier décompte d'intérêts liés au prêt hypothécaire, payant donc à sa place des montants de 3'000 francs et 5'021 francs (faits 3 et 4 de la demande).

En réplique, I. a allégué le remboursement de ces deux avances, grâce à des prêts de ses parents. S'agissant de la première somme, la défenderesse prétend, au fait 62 de la réplique, qu'elle correspondait à une prime d'assurance vie, en contradiction avec ses déterminations antérieures (explication sur le fait 3 de la demande et allégué no 16 de la réponse).

Apparemment, la distinction n'aurait d'importance que face à la date de remboursement alléguée, soit le 24 décembre 1996, mais cette indication n'est aucunement appuyée par le témoignage de J., laquelle situe les deux premiers prêts en septembre et décembre 1997. Certes, l'addition de ces deux prêts correspond à la somme avancée par le demandeur, mais il demeure assez inexplicable, si cette avance a été rapidement remboursée, que la défenderesse ne s'en souvienne plus dans sa réponse et que le demandeur pousse l'audace jusqu'à se prétendre créancier de sommes remboursées, dans ses courriers des 22 août 2003 et 1er décembre 2004 (D.8/13 et 14).

Il n'est donc pas rigoureusement établi que les sommes prêtées par les parents de la défenderesse ont précisément servi aux remboursements allégués, dans le cadre des relations juridiques parfois embrouillées, entre les ex-concubins. Cette conclusion vaut également pour le remboursement des 5'021 francs d'intérêts hypothécaires, quand bien même les dernières dates évoquées par le témoin J. pourraient correspondre au fait 63 de la réplique.

b) En revanche, la défenderesse a démontré que, dès le 15 juillet 2001, elle assumait un loyer de 1'390 francs (D.8/4 et 5), cette charge étant ramenée à 1'200 francs par mois dès le 1er septembre 2003 selon sa propre indication (fait 23 de la réponse).

c) De même, le demandeur a admis que son ex-compagne avait payé, durant 44 mois, les deux tiers d'une redevance de leasing automobile (fait 16 de la réponse, admis et fait 30 de la réplique). Il a admis également que dès avril 1999, la défenderesse payait cette redevance alors même qu'elle avait acquis un autre véhicule (fait 17 de la réponse). Le demandeur faisait valoir, à ce propos, que son ex-compagne lui "devait la somme de 18'000 francs pour l'achat d'un véhicule en 1993" (fait 31 de la réplique). Il a toutefois "pris acte" ■ ce qui revient à admettre ■ qu'en réalité il avait payé la somme de 18'000 francs pour l'acquisition en leasing de la voiture en question et qu'en outre, il avait conservé cette automobile pour lui-même, au départ de la défenderesse (fait 51 de la duplique).

d) En ce qui concerne les frais dont le demandeur réclame le remboursement, celui-ci tente de tirer parti, dans ses conclusions en cause, du fait que la défenderesse a admis un coût mensuel moyen de 2'300 francs au minimum, charges hypothécaires comprises, pour la villa. Ce raisonnement (p.3-4 de son mémoire) ne peut, pour l'essentiel, être suivi. En effet, la grande majorité des frais allégués au fait 15 de la demande ont trait soit à des aménagements initiaux de la villa, soit à la préparation de l'immeuble à la vente. Il s'agissait donc d'investissements spécifiques et, en principe, susceptibles de preuves documentaires

ou, éventuellement, testimoniales. Aucune preuve semblable n'a été rapportée et ces allégués ne peuvent donc être retenus. Seuls [...] exception les frais d'entretien et d'assurance. Bien que le demandeur ne détaille pas son calcul sur ces points, les montants qu'il articule (1'750 francs + 2'285 francs = 4'035 francs) sont concevables (ils représentent environ 175 francs par mois, sur la période de janvier 2003 à novembre 2004) et peuvent être compris dans la moyenne articulée par la défenderesse.

3. En droit, la cour n'est pas liée par les analyses et développements des parties.

De toute évidence, C. et I. ont constitué, durant leur vie commune, une société simple : en unissant leurs efforts et leurs ressources ■ notamment par l'acquisition d'une villa en copropriété ■ en vue de la vie commune qui constituait alors leur but, les concubins répondaient très précisément, en l'espèce, à la définition de l'article 530 CO (voir notamment Tercier, Les contrats spéciaux, 3^{ème} éd., 2003, N.6564 et 6601). En limitant son analyse à la liquidation de la copropriété, le demandeur méconnaît la globalité de sa relation juridique avec la défenderesse. La relation de copropriété et les droits qui en découlent ne constituent "qu'une modalité de la liquidation de cette société simple" (ATF du 26 mars 2007, 4C.302/2006, citant Werro, Concubinage, mariage et démariage, p.51).

La société simple prend fin, en particulier, par la volonté unanime des associés (art. 545 ch. 4 CO). Or le demandeur allègue très précisément une telle volonté commune, au printemps 2001 (fait 5 de la demande). Suite à cette dissolution, la société entrait en phase de liquidation (Tercier, op.cit., N.6800) et, compte tenu de son aveu précité, le demandeur prétend en vain que la défenderesse aurait pu continuer de vivre sous le même toit, argument qui, si les circonstances de la rupture relatées par la défenderesse devaient s'avérer exactes, ne manquerait pas d'une certaine goujaterie.

4. La liquidation de la société simple doit prendre en compte les "dettes, dépenses et avances" de chacun des associés, en relation avec le but commun (art. 549 CO). En l'espèce, le raisonnement peut s'articuler comme suit :

- La liquidation de la copropriété sur l'immeuble de [...] suivait les règles des articles 650ss CC (Werro, op.cit., N.158). Les parties étant copropriétaires par moitié, elles pouvaient en principe prétendre chacune à la moitié du produit net de la vente, sous réserve d'un autre accord (vu notamment la disparité des fonds propres à l'origine), ce dont on ignore tout.
- Que l'on considère les charges alléguées par le demandeur dans le cadre de la copropriété (art. 649 CC) ou, si la copropriété était déjà liquidée, dans le cadre de la liquidation de la société simple, on ne peut les considérer pour elles-mêmes, sans égard aux frais supportés également par la défenderesse, dans le prolongement de la vie commune et jusqu'à réalisation du bien qui en constituait le centre. Ainsi donc, les loyers payés dans cette période par la défenderesse, à concurrence du montant raisonnable de 1'300 francs en moyenne, peuvent être retenus. On ne saurait limiter les frais légitimes de I. à moins que le montant précité, dès lors que, quoi qu'il en dise, le demandeur conservait pour lui seul la jouissance du bien en copropriété, dans la même période.
- Du 1^{er} avril 2001 au 30 novembre 2004, les frais de logement des ex-concubins se sont d'abord limités, pendant trois mois, aux charges hypothécaires, soit 5'400 francs au total. Ensuite, pendant 41 mois, ils équivalaient à un total de 3'100 francs (1'800 francs + 1300 francs), soit 127'100 francs au total, à quoi il faut encore ajouter les frais d'entretien et d'assurance de la villa, comme retenus plus haut, par 4'035 francs. On parvient ainsi à un

total général de 136'535 francs, dont la moitié équivaut à 68'267.50 francs.

- Durant cette période, la défenderesse a d'abord payé 41 mois de loyer, soit 53'300 francs. Elle a en outre payé 4 x 800 francs, puis 17 x 900 francs d'intérêts hypothécaires, soit au total 18'500 francs. En additionnant les totaux précités, on parvient à la conclusion que la défenderesse a payé 3'532.50 francs de plus que sa part.

- Restent les 8'021 francs de créances initiales, non remboursées selon les preuves au dossier.

La défenderesse opposait toutefois en compensation à ces créances celle découlant du paiement, par elle-même, du leasing automobile de 1997 à 2001. Les 22'000 francs payés à ce titre sont admis par le demandeur mais, si cette somme représentait les 2/3 de la redevance globale, la part excédentaire payée par la défenderesse se limite à 1/3, soit 5'500 francs.

Certes, le demandeur invoquait sur ce point sa propre mise de 18'000 francs pour un véhicule antérieur, mais il y a lieu de retenir l'aveu fait lors de son interrogatoire, lorsqu'il précisait qu'en raison des investissements inégaux des partenaires, en 1993, un paiement des redevances à raison de 3/4 ■ 1/4 avait été adopté dès cette date, sans rétablir totalement l'équilibre. On ne connaît pas la teneur du contrat de leasing de 1993, mais il couvrait un solde de prix d'achat de 30'900 francs (D.2/8), de sorte que les redevances mensuelles ne pouvaient être inférieures à 700 francs (sans intérêt ni frais, elles eussent atteint 30'900 francs : $48 = 643.75$ francs). La quote-part supplémentaire de la défenderesse équivalait donc, selon l'aveu du demandeur, à 350 francs par mois, durant 46 mois (novembre 1993 à fin août 1997), soit 16'100 francs. Il ne restait donc que 2'000 francs au maximum à compenser pour rétablir l'équilibre, au début du leasing suivant, lesquels sont à l'évidence plus que compensés par le fait que le demandeur a conservé seul le dernier véhicule pris en leasing commun.

- Il résulte donc de ce qui précède que les créances de la défenderesse (3'532.50 francs et 5'500 francs) sont supérieures à celle du demandeur, de 8'021 francs.

5. La demande sera donc rejetée.

Vu l'issue de la cause, le demandeur en supportera les frais et il versera à la défenderesse une indemnité de dépens tenant compte d'une instruction relativement brève, mais également de l'inélégance de sa démarche.

Par ces motifs, LA IIe COUR CIVILE

1. Rejette la demande.

2. Condamne le demandeur aux frais de justice, arrêtés à 1'245 francs et avancés comme suit :

- frais avancés par lui-même	Fr. 1'220.--
- avancés par la défenderesse	Fr. 25.--

3. Condamne le demandeur à verser à la défenderesse une indemnité de dépens de 2'500 francs.

Neuchâtel, le 28 août 2007

AU NOM DE LA IIe COUR CIVILE

Le greffier

L'un des juges

A. Définition

1La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun.

2La société est une société simple, dans le sens du présent titre, lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés réglées par la loi.

10. Fin de la copropriété

a. Action en partage

1Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable.

2Le partage ne peut être exclu par convention pour une période supérieure à trente ans; s'il s'agit d'immeubles, la convention doit, pour être valable, être reçue en la forme authentique et peut être annotée au registre foncier.

3Le partage ne doit pas être provoqué en temps inopportun.

1Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1erjanv. 1965 (RO1964989 1001; FF1962II 1445).

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