

NE_GERICHTE CC.2007.25 vom 26. Februar 2010

NE Tribunal cantonal, 2010-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2007.25

FR: NE_GERICHTE CC.2007.25 du 26 février 2010

IT: NE_GERICHTE CC.2007.25 del 26 febbraio 2010

Volltext

Arrêt du Tribunal Fédéral

Arrêt du 19.11.2010 (réf. 5A_251/2010)

Réf. : CC.2007.25-CC1/vh

A.M. X. bénéficie d'un droit d'usufruit total, gratuit et viager sur l'article 3682 du cadastre de La commune Z., acheté le 14 novembre 1997 par son mari, feu E. X., à la société F. SA. Ses trois enfants, A., B. et C. en sont nu-propriétaires en main commune.

Une partie de l'article 3682 fait l'objet d'un droit de superficie immatriculé au registre foncier sous le n° 2864. Ce droit de superficie, au profit d'abord de la société G., a été cédé par cette dernière à R. SA le 3 novembre 1980. L'acte de cession du droit de superficie du 3 novembre 1980 rappelle que la rente superficière s'élevait à 10'290 francs payables en deux annuités, le 1er janvier et le 1er juillet. Ce montant représentait celui de la rente de base calculée en septembre 1970, en tenant compte de l'indice des prix à la consommation de janvier de la même année, soit 110.6 points. Selon l'acte, la rente continuait d'être adaptée tous les ans. Elle s'élevait ainsi à 13'740 francs au moment de la cession.

Une parcelle de 500 m², située sur le même article 3682 du cadastre de La commune Z. a été remise à bail le 29 mars 1989 par la société F. SA à Alfred Reinhard, administrateur-président de la société R. SA ce contrat de bail a été repris par E. X. au moment de l'acquisition du terrain, le 14 novembre 1997. En date du 11 février 2005, M. X. et ses enfants ont signé un nouveau bail reprenant les termes de l'ancien, mais avec la société R. SA comme locataire en remplacement de son administrateur Alfred Reinhard. Le 20 juin 2005, les termes du contrat de bail ont fait l'objet d'une transaction devant l'autorité régionale de conciliation. Il a alors été convenu que le loyer passerait de 4'000 francs (valeur avril 1989, indexé à 100% selon l'indice des prix à la consommation, l'indexation pouvant intervenir une fois par année, le 1er janvier, par une notification du bailleur) à 8'000 francs dès le 1er juillet 2005, basé sur l'IPC de 104.9 points en mai 2005.

Le 10 avril 2001, M. X. a fait parvenir une notification de hausse de loyer à R. SA, par laquelle elle lui signifiait que le loyer des places de parc / garages passerait de 18'120 francs à 19'520 francs par an dès le 1er juillet 2001, avec la précision du motif de la hausse: "adaptation à l'IPC au 28.02.2001 106.9 (On n'a pas tenu compte de l'augmentation réelle depuis lors)"

B.A la requête de A., B., C. et M. X., et par ordonnance du 7 décembre 2006, le président du Tribunal civil du district de Neuchâtel a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur le droit de superficie de la parcelle 2864 du cadastre de La commune Z. à hauteur de 89'408 francs au profit de M. X., seule usufruitière. Il a imparti à celle-ci un délai au 9 mars 2007 pour ouvrir action au fond et a déclaré irrecevable la requête des

nu-propriétaires.

C.Par demande du 9 mars 2007, M. X. a pris contre R. SA les conclusions suivantes:

" 1. Condamner la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de CHF 103'607.- avec intérêts à 5% dès le 7 décembre 2007.

2.Ordonner l'inscription définitive au Registre foncier de l'hypothèque légale provisoire inscrite sur le droit de superficie de la parcelle no 2864 du cadastre de St-Blaise au profit de Mme M. X. et à concurrence de CHF 89'408.- avec intérêt à 5% dès le 7 décembre 2006.

3.Inviter le conservateur du Registre foncier du Littoral et du Val-de-Travers à procéder à dite inscription.

4.Condamner la défenderesse à tous frais et dépens, y compris ceux relatifs à l'ordonnance de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, ainsi que les frais relatifs à l'inscription au Registre foncier.

5.Avec suite de frais et dépens".

En substance, la demanderesse fait valoir que le loyer des places de parc, qui se montait à 8'000 francs, était une chose distincte de la redevance superficière. Selon elle, il fallait tenir compte d'une réadaptation de la rente superficière, conformément aux clauses de l'acte de cession du droit de superficie et ce sur les cinq dernières années. Après déduction des montants payés de 85'320 francs, le solde dû par la défenderesse s'élevait ainsi à 103'607 francs en capital.

D.Dans sa réponse, la défenderesse conclut au rejet de la demande dans toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens. Elle fait valoir qu'elle s'était toujours acquittée régulièrement des montants dus auprès d'E. X., mari de la demanderesse, sans que celui-ci n'ait jamais fait une quelconque remarque, ni reproche à la défenderesse concernant ces paiements et leur montant. Suite à son décès, c'est l'hoirie X., et en particulier son fils, A. qui avait traité avec R. SA et lors des discussions, il n'avait jamais été question qu'elle assume des hausses aussi importantes que celles réclamées par la demanderesse en procédure. Elle fait valoir que le courrier recommandé du 10 avril 2001, dans lequel la demanderesse notifiait une hausse de loyer de 19'520 francs, portait sur le montant global dû tant pour le loyer que pour la rente fixée initialement à 18'120 francs par année, payée désormais à concurrence de 19'520 francs. Ce montant comprenait les places de parc dont la location était jusque-là de 5'300 francs, d'entente entre les parties. La défenderesse avait ainsi considéré que la nouvelle rente superficière s'élevait à 14'220 francs (19'520 ./ 5'300). Au vu des motifs de la hausse notifiée par la demanderesse, il y avait lieu de se baser sur l'IPC en 2001. Elle fait valoir qu'elle avait payé un total de 121'720 francs de 2001 à 2006 pour la rente superficière et le loyer. En ce qui concerne les places de parc, elles avaient fait l'objet d'un contrat de bail dont le loyer de 8'000 francs avait été accepté par les parties devant l'Autorité régionale de conciliation le 20 juin 2005. Elle soutient que le calcul de la demanderesse est inexact et repose sur une base de calcul non conforme à la volonté des parties. Ainsi et comme déjà en mesures provisoires, elle admet devoir en réalité uniquement 4'437 francs. En outre, elle fait valoir que la demanderesse ne pouvait de bonne foi exiger, en 2006, l'indexation complète de la rente après avoir accepté sans protester des paiements dont elle avait d'ailleurs fixé elle-même le montant. En particulier, la demanderesse ne pourrait demander une augmentation à laquelle elle avait renoncé.

E. La demanderesse n'a pas répliqué mais s'est limitée à déposer des explications sur les faits de la réponse en faisant valoir que l'attitude de la défenderesse était téméraire, compte tenu des allégués de sa réponse, et en concluant dès lors à ce qu'elle soit condamnée, en sus des frais judiciaires, à la totalité des honoraires de son mandataire.

F. Dans le cadre de l'administration des preuves, outre les pièces littérales déposées par les parties, il a été procédé à l'audition de trois témoins, à savoir Me L., A.), et M.

G. Dans ses conclusions en cause la demanderesse confirme les conclusions de sa demande, tout en indiquant qu'elle modifie le chiffre 1 desdites conclusions dans le sens où les intérêts à 5% courent dès le 1er juillet 2006 (et non le 7 décembre 2007). Elle fait valoir que le montant de la rente superficielle ayant été prévu dans l'acte authentique qui liait les parties, sa modification ne pouvait se faire qu'en cette forme. En outre, selon elle, la défenderesse n'avait pas apporté la preuve que la demanderesse avait voulu modifier le montant de la rente. La notification de hausse de loyer ne pouvait pas être considérée comme une acceptation valable du moment qu'il s'agissait d'un acte unilatéral. Ainsi, elle fait valoir que les parties n'avaient jamais convenu de modifier leur rapport juridique. Enfin, elle estime que dans la mesure où l'acte de cession d'un droit de superficie du 3 novembre 1980 prévoyait que la rente superficielle continuait à être adaptée tous les ans sur la base de l'indice général des prix à la consommation, il appartenait au bénéficiaire du droit de superficie d'adapter spontanément ses paiements semestriels. Selon elle, c'est à juste titre que le juge de l'hypothèque provisoire avait retenu que la notification de hausse des loyers procédait d'une erreur.

H. Dans les siennes, la défenderesse maintient les conclusions prises dans sa réponse et fait valoir qu'après avoir notifié une hausse de loyer en 2001 qu'elle se garde de mentionner, "la demanderesse ne peut de bonne foi revenir soudainement et cinq ans plus tard sur une hausse de loyer qu'elle avait elle-même fixée et dans laquelle elle déclare expressément renoncer à l'indexation antérieure de la rente" Elle estime en outre que dans la mesure où la demanderesse avait encaissé pendant cinq ans, et sans réserve, les montants payés par la défenderesse conformément à ladite hausse, elle adopte un comportement manifestement contradictoire et abusif qui viole le principe de la bonne foi. De plus, elle n'aurait jamais accepté de conclure un nouveau bail pour un loyer annuel de 8'000 francs si elle avait su qu'elle se verrait réclamer par la suite l'indexation des rentes depuis 1980. Elle estime que la rente devait tout au plus être indexée selon l'indice de février 2001, de sorte qu'elle devrait un montant de 2'533 francs à la demanderesse.

I. Par courriers des 8 et 9 décembre 2008, les parties ont accepté que le jugement soit rendu par voie de circulation.

C O N S I D E R A N T

1. La valeur litigieuse en cause, correspondant aux conclusions chiffrées de la demande, soit 103'607 francs, fonde la compétence de l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal (art.21 OJN).

La demande a par ailleurs été déposée dans le délai imparti par le président du Tribunal civil du district de Neuchâtel, s'agissant des conclusions relatives à l'inscription définitive d'une hypothèque légale.

2.a) Selon l'article 779 CC, le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions sur le fonds grevé, soit

au-dessous. Sauf convention contraire, ce droit est cessible et passe aux héritiers. Si cette servitude a le caractère d'un droit distinct et permanent, elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier.

Le droit de superficie est généralement accordé moyennant une contre-prestation. Celle-ci peut consister en un versement unique ou ■ ce qui est plus fréquent ■ dans le service d'annuités ou d'autres montants périodiques (qui représentent la rente du sol).

L'obligation de payer une rente est une dette personnelle du superficiaire. Elle ne constitue pas un élément du droit de superficie; elle n'est pas non plus rattachée au droit de superficie à titre d'obligation propter rem (Steinauer, Les droits réels, 3^{ème} édition 2003 Tome III, no 2545, 2546).

b) En l'espèce, l'acte de cession du droit de superficie du 3 novembre 1980 prévoyait que la rente annuelle s'élevait à 10'290 francs payables en deux annuités, le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Ce montant représentait celui de la rente de base en tenant compte de l'indice des prix à la consommation au 31 janvier 1970, soit 110.6 points. Au moment de la cession, la rente s'élevait à 13'740 francs par année. L'acte prévoyait que la rente continuerait à être adaptée tous les ans sur la base de l'indice général des prix à la consommation. Si l'on s'en tient aux termes de l'acte de cession, les rentes superficielles auraient ainsi dû évoluer comme suit: en 2001 (indice 311.6): 28'990 francs; en 2002 (indice 313.2): 29'139 francs; en 2003 (indice 315.9): 29'390 francs; en 2004 (indice 316.4): 29'437 francs; en 2005 (indice 320.2): 29'790 francs; en 2006 (indice 324.4): 30'181 francs. Ces calculs, qui sont ceux de l'ordonnance du premier juge du 7 décembre 2006, sont exacts et du reste non contestés en l'espèce; ils sont fondés sur l'indice de départ de 110.6 points qui est celui de janvier 1970 et qui correspond aux 311.6 points selon l'IPC de base de septembre 1966 = 100 (voir Lachat, Le bail à loyer, 2008, p.860 et 861).

3. Il y a cependant lieu de déterminer si, comme le fait valoir la défenderesse (all.15) mais comme le conteste formellement la demanderesse en dénonçant un cas de témérité (détermination sur cet allégué 15), le montant de la rente superficielle doit en réalité être calculé en prenant en considération la notification de hausse de loyer du 10 avril 2001, par laquelle la demanderesse signifiait à la défenderesse que le loyer des places de parc / garages passait de 18'120 francs à 19'520 francs par an dès le 1^{er} juillet 2001.

a) On relève que la défenderesse n'a pas contesté la notification de hausse de loyer du 10 avril 2001 et qu'elle n'a pas saisi l'Autorité régionale de conciliation. Par ailleurs, il ressort des justificatifs de paiement déposés par la défenderesse qu'elle a adapté dès 2002 le montant de ses paiements à la hausse signifiée (9'760 francs par semestre) et que les versements ont été effectués régulièrement. A l'inverse, la demanderesse ■ à qui incombe la charge de la preuve ■ n'a pas produit d'éléments qui démontrent qu'elle était en désaccord quant aux montants des paiements reçus de la défenderesse. M. a d'ailleurs déclaré: "à mon avis, et en tout cas à ma connaissance, il n'y a pas eu de litige entre E. X., puis sa femme, avec la société R. SA. Je ne peux pas dire non plus si leurs relations étaient bonnes ou pas. Je pense que s'il y avait eu des impayés ou des poursuites, E. X. m'en aurait parlé". La demanderesse a accepté les paiements sans protester, ce qui démontre bien que la notification de hausse de loyer ne procédait pas d'une erreur. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la notification de hausse de loyer du 10 avril 2001 vaut accord entre les parties.

b) On constate par ailleurs que la notification de hausse de loyer du 10 avril 2001 portait sur le total dû pour la rente superficière et pour le loyer pour les places de parc. En effet, dans son courrier du 8 septembre 2005 à Me L. (alors mandataire de R. SA), Me S., alors mandataire de l'hoirie X., indiquait que "le montant notifié le 10 avril 2001 incluait le loyer pour les places de parc ainsi que la rente superficière". Me L. a par ailleurs déclaré que R. avait en tête un montant global que représentaient le loyer et la rente. On relève que le total de 17'740 francs (loyer pour les places de parc: 4'000 francs; rente superficière (non indexée): 13'740 francs) est en outre très proche du montant de 18'120 francs (soit l'ancien loyer figurant sur la notification). Enfin, il ressort des pièces justificatives déposées par la défenderesse que même si le paiement pour la rente superficière était dissocié du loyer pour le premier semestre 2001, suite à la notification de hausse de loyer, un seul montant, comprenant la rente superficière et le loyer pour les places de parc, était régulièrement versé, ce qui démontre également qu'il était question d'un montant global.

c) Le montant du loyer pour les places de parc a fait l'objet d'une audience devant l'autorité régionale de conciliation le 20 juin 2005. Il a alors été convenu que le loyer passerait de 4'000 francs à 8'000 francs. La défenderesse a ainsi accepté de s'acquitter d'un montant total annuel de 23'520 francs (15'520 francs de rente superficière + 8'000 francs de loyer). Il n'est pas démontré qu'elle aurait accepté une telle hausse de loyer si elle avait pu s'attendre à ce que la rente superficière soit indexée par la suite. En effet, dans cette hypothèse, elle aurait dû payer en 2006 un montant total de 38'181 francs (30'181 francs de rente intégralement adaptée à l'IPC + 8'000 francs de loyer), ce qui représente presque le double de ce qu'elle a versé durant des années. Me L. a d'ailleurs déclaré à ce propos : "on me rappelle que le loyer est passé de 4'000 à 8'000 francs à l'issue de la séance de juin 2005 devant l'ARC, et on me demande si je pense que R. aurait accepté cela s'il avait su qu'on allait lui demander l'indexation intégrale de la rente. R. a toujours réfléchi en termes de coût global, même s'il y avait un loyer et une rente. Il disait que c'était supportable, pour l'entreprise bien sûr. Si on revient sur l'indexation de la rente, je ne suis pas sûr que R. aurait accepté ce montant arrêté à 8'000 francs".

d) L'argument de la demanderesse, selon lequel toute modification du montant de la rente doit se faire sous la forme authentique, doit être écarté. En effet, comme relevé ci-dessus (cons.3b), la seule augmentation de la rente due à l'évolution de l'IPC depuis la signature de l'acte de cession du droit de superficie, conduirait à un montant nettement plus élevé que la seule augmentation annoncée par la notification de hausse du 10 avril 2001. Ainsi, la forme authentique n'a pas été éludée puisque le contrat de base n'a pas été modifié, ladite hausse restant nettement en-dessous de la seule indexation automatique qui découlerait de l'acte de cession.

e) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que, selon la volonté des parties telle qu'elle résulte de l'administration des preuves, le montant global pour la rente superficière et le loyer s'élevait, au moment de la notification de la hausse de loyer du 10 avril 2001, à 19'520 francs. Après déduction du loyer pour les places de parc de 4'000 francs, la rente superficière se montait dès le 1er juillet 2001, à 15'520 francs (ou deux fois 7'760 francs). Ce montant constitue une nouvelle base pour le calcul de la rente.

4. Pour calculer l'évolution de la rente superficière, le montant de 15'520 francs doit être indexé en reprenant comme base l'indice retenu lors de la hausse de loyer notifiée le 10 avril 2001, soit février 2001 (106.9 points). Ainsi, la rente aurait dû évoluer comme suit: de janvier à juin 2001: 7'060 francs; de juillet à décembre 2001: 7'760 francs; de janvier à

décembre 2002: $(15'520 \times \text{IPC décembre 2001 (107.5)}) / 106.9 = 15'607$ francs; de janvier à décembre 2003: $(15'520 \times \text{IPC décembre 2002 (108.4)}) / 106.9 = 15'738$ francs; de janvier à décembre 2004: $(15'520 \times \text{IPC décembre 2003 (109.1)}) / 106.9 = 15'839$ francs; de janvier à décembre 2005: $(15'520 \times \text{IPC décembre 2004 (110.5)}) / 106.9 = 16'042$ francs; de janvier à décembre 2006: $(15'520 \times \text{IPC décembre 2005 (111.6)}) / 106.9 = 16'202$ francs. Le total dû pour la rente superficielle entre janvier 2001 et décembre 2006 s'élève ainsi à 94'248 francs.

La défenderesse a payé pour janvier à décembre 2001: 14'120 francs francs ; pour janvier à décembre 2002: 15'520 francs (19'520 francs moins 4'000 francs); pour janvier à décembre 2003: 15'520 francs (19'520 francs moins 4'000 francs); pour janvier à décembre 2004: 15'520 francs (19'520 francs moins 4'000 francs); pour janvier à décembre 2005: 15'520 francs (19'520 francs moins 4'000 francs); pour janvier à décembre 2006: 15'520 francs (19'520 francs moins 4'000 francs). Le total payé par la défenderesse pour la rente superficielle s'élève à 91'720 francs. On relève qu'elle a augmenté ses paiements de 700 francs par semestre uniquement dès janvier 2002 alors qu'elle aurait déjà dû adapter ses paiements à la hausse dès juillet 2001, conformément à la notification de hausse de loyer. Ainsi, le montant restant dû à la demanderesse à titre de rente superficielle se monte à 2'528 francs (94'248 francs moins 91'720 francs).

5. S'agissant du loyer pour les places de parc, le montant annuel dû jusqu'au 30 juin 2005 était de 4'000 francs. Dès le 1er juillet 2005, le loyer annuel est passé à 8'000 francs. Le total dû de janvier 2001 à décembre 2006 pour le loyer des places de parc s'élève donc à 30'000 francs (4'000 + 4'000 + 4'000 + 4'000 + 6'000 + 8'000), ce qui correspond aux montants versés par la défenderesse (versement supplémentaire de 6'000 francs le 15 novembre 2006, peu après le dépôt de la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale du 24 octobre 2006).

6. Au vu de ce qui précède, la demande est fondée à hauteur de 2'528 francs. L'inscription définitive de l'hypothèque légale sera ordonnée à hauteur de ce montant. Les intérêts sont dus à partir du 7 décembre 2007, conformément à la conclusion no 1 de la demande, laquelle détermine aussi l'ampleur admissible du montant de l'inscription à teneur de la conclusion no 2. La modification de ses conclusions par la demanderesse dans ses conclusions en cause, s'agissant des intérêts, est tardive.

7. La demanderesse succombant dans une très large mesure, les frais de justice seront mis pour 9/10èmes à sa charge. Elle devra en outre supporter dans la même proportion les frais d'inscription au registre foncier, y compris ceux liés à l'inscription provisoire, et verser une indemnité de dépens à peine réduite à la défenderesse.

Par ces motifs, LA Ire COUR CIVILE

1. Condamne R. SA à payer à M. X. 2'528 francs, avec intérêts à 5% l'an dès le 7 décembre 2007.

2. Ordonne l'inscription définitive d'une hypothèque légale sur le droit de superficie de la parcelle 2864 du cadastre de La commune Z. à hauteur du montant indiqué sous le chiffre 1 du dispositif, en capital et intérêts, en faveur de M. X..

3. Charge le conservateur du registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers de procéder à l'inscription susmentionnée.

4. Rejette la demande pour le surplus.

5. Met les frais judiciaires, arrêtés à 5'037 francs et avancés comme suit:

- par la demanderesse Fr. 4'950.--
- par la défenderesse Fr. 87.--

de même que les frais de la procédure d'inscription provisoire, avancés par la demanderesse et les frais du registre foncier consécutifs à l'inscription ordonnée au chiffre 2 ci-dessus, et dont la demanderesse fera l'avance,

à concurrence de 9/10èmes à la charge de la demanderesse et 1/10ème à la charge de la défenderesse.

6. Condamne la demanderesse à verser à la défenderesse une indemnité de dépens de 6'000 francs.

Neuchâtel, le 26 février 2010

C. Droit de superficie

I. Objet et immatriculation au registre foncier

1 Le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous.

2 Sauf convention contraire, ce droit est cessible et passe aux héritiers.

3 Si cette servitude a le caractère d'un droit distinct et permanent, elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier.

1 Nouveau titre marginal selon le ch. I de la LF du 19 mars 1965, en vigueur depuis le 1er juillet 1965 (RO1965449 454; FF1963I 993).

II. Contrat

Le contrat constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent n'est valable que s'il a été fait par acte authentique.

1 Introduit par le ch. I de la LF du 19 mars 1965, en vigueur depuis le 1er juillet 1965 (RO1965449 454; FF1963I 993).

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