

VD_FINDINFO 105/2009/PMR vom 14. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_105_2009_PMR

FR: VD_FINDINFO 105/2009/PMR du 14 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO 105/2009/PMR del 14 luglio 2009

Regeste

BAIL À LOYER, SIMULATION, SUCCESSION, PRINCIPE DE LA
CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, PRÊT À USAGE, ANNOTATION
| 27 al. 2 CC, 18 al. 1 CO, 253 CO, 305 CO

Erwägungen

E. 27

al. 2 CC et de remplir un engagement contractuel jugé objectivement excessif. Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que ce droit est de nature strictement personnelle et donc, intransmissible (ATF 129 III 209 précité, JT 2003 I 623). Ainsi, les héritiers ne peuvent invoquer un engagement excessif du de cujus si ce dernier ne l'avait pas lui-même déjà fait. b) Avant de pouvoir se prononcer sur l'existence ou non, en l'espèce, d'un engagement excessif, il convient de déterminer, en application de l'art. 18 al. 1 CO et des principes rappelés ci-dessus, la durée convenue du prêt de l'usage des locaux.

L'interprétation, selon le principe de la confiance, des accords conclus entre les parties a permis de conclure que la volonté des parties, s'agissant du caractère gratuit ou onéreux du contrat, était formalisée dans la convention d'entretien plutôt que dans le "contrat de bail", acte simulé aux fins d'obtenir une annotation au registre foncier. Il n'y a pas lieu de se distancer de cette appréciation s'agissant de la détermination de la durée du prêt. En effet, le but visé par ces deux conventions était, comme relevé plus haut, à la fois de protéger la défenderesse jusqu'au jour de la célébration du mariage entre les parties, mais également d'assurer son entretien en cas de séparation. La mention d'une durée de quinze ans apparaît dès lors, tout comme la signature d'un contrat de bail, uniquement liée à la volonté des parties de faire figurer une annotation au registre foncier. Elle était donc sans portée déterminante pour les cocontractants et ne constitue pas la traduction écrite de leur accord à ce sujet. Il apparaît au contraire que la volonté des cocontractants était d'offrir à la défenderesse la jouissance gratuite de l'appartement tant qu'elle serait en vie, de sorte que le contrat de prêt devait prendre fin à sa mort conformément à l'art. 311 CO. La durée du contrat était ainsi fixée pour une durée déterminée, selon un terme incertain (dies certus an, incertus quando), de sorte qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de prêt de durée indéterminée pouvant être résilié en tout temps selon l'art. 310 CO. Cette durée ne doit pas être réduite en application de l'art. 27 al. 2 CC, dès lors que le de cujus ne s'est pas prévalu de son vivant de son caractère éventuellement excessif. Il ne ressort en effet aucunement des deux résiliations intervenues, fondées sur des motifs liés au droit du bail, que feu B.H. _____ aurait souhaité mettre fin à son engagement contractuel à titre anticipé au motif qu'il serait excessif. Admettre le contraire reviendrait à considérer que tout cocontractant cherchant à résilier un contrat de longue durée de manière anticipée invoque implicitement l'art. 27 CC, ce qui n'est manifestement pas le but visé par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Partant,

il y a lieu d'exclure, dans le cas d'espèce, la possibilité pour les héritiers, et donc pour l'exécuteur testamentaire, d'invoquer aujourd'hui l'existence d'un engagement excessif de la part du de cujus. Par surabondance, en droit du bail, il est admis qu'un contrat puisse être conclu pour une très longue durée, s'agissant d'un logement (Lachat, *Le droit du bail*, 2008, p. 82 n. 1.5.3, et les réf. citées; ATF 129 III 209, JT 2003 I 623). Ce n'est que lorsque la durée apparaît manifestement disproportionnée que les parties disposent, outre du droit de résiliation ordinaire ou anticipée, de la protection offerte par les articles 20 et 21 CO, ou 27 al. 2 CC, qui permettent, cas échéant, de requérir du juge qu'il en limite équitablement la durée. De toute manière, en l'espèce, la défenderesse a limité sa conclusion I à une durée de 30 ans, qui constitue une durée admissible. V. Il convient enfin de déterminer si cet engagement a été résilié avant terme par le de cujus et, si oui, s'il l'a été valablement. Une résiliation anticipée d'un contrat de durée peut intervenir pour justes motifs même à défaut de règles particulières en la matière, sur la base d'un principe général (Venturi-Zen Ruffinen, *La résiliation pour justes motifs des contrats de durée*, SJ 2008 II 1ss, p. 2 et les références cités sous note infrapaginale 5). En l'espèce, bien que deux résiliations fondées sur des motifs pris du droit du bail soient intervenues, aucun juste motif de résiliation anticipée n'est établi, ni même allégué. Ainsi, ce contrat devait être respecté par le de cujus en vertu du principe *pacta sunt servanda* (ATF 133 III 360, rés. in SJ 2007 I 482). Le décès du prêteur ne mettant pas fin au contrat (Tercier, *op. cit.*, n. 2720, p. 391), les obligations issues de ce contrat de prêt sont donc passées aux héritiers de feu B.H._____.

VI. Fondé sur les considérations qui précèdent, et en résumé, il faut constater que les parties ont conclu un contrat de prêt à usage habilitant la défenderesse à jouir gratuitement, et jusqu'à son décès, de l'appartement litigieux. Au décès du prêteur, ce contrat, qui n'a pas été résilié de manière anticipée, a passé aux héritiers du prêteur. Etant donné que, d'une part, le défunt n'a pas invoqué de son vivant le bénéfice de la protection issue de l'art. 27 CC, et, d'autre part, que la défenderesse a elle-même limité sa conclusion I à 30 ans, il n'y a pas lieu d'en réduire la durée. Pour ces motifs, la conclusion I de la demande doit être rejetée. VII. Il reste à examiner la recevabilité de la conclusion reconventionnelle I de la défenderesse, qui est constatatoire. Selon la jurisprudence, une action en constatation est recevable lorsque le demandeur a un intérêt juridiquement protégé à une constatation immédiate (ATF 131 III 319, rés. in SJ 2005 I 449). Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit juridique: il peut s'agir d'un simple intérêt de fait. Cette condition est notamment réalisée lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par le recours au juge. L'intérêt pour agir ne peut être admis toutefois que lorsque l'on ne saurait exiger du demandeur le maintien de cet état de doute parce que celui-ci entrave sa liberté d'action. En l'espèce, la défenderesse a un intérêt pertinent à obtenir, outre le rejet des conclusions prises contre elle, la clarification du titre juridique en vertu duquel elle occupe l'appartement litigieux, de sorte qu'il y a lieu d'admettre cette conclusion. La défenderesse a également pris une conclusion reconventionnelle II en paiement de la somme de 400'000 fr. par l'exécuteur testamentaire. Cette conclusion qui est dépourvue de tout fondement, et qui n'a d'ailleurs pas été reprise dans le mémoire de droit, doit être rejetée. VIII. Dès lors qu'elle obtient gain de cause sur deux des questions de principe, savoir le fait qu'elle ne doit pas quitter l'appartement et qu'elle ne doit rien pour l'avoir occupé, tout en succombant sur la question de l'annotation au registre foncier, la défenderesse obtient partiellement gain de cause de sorte qu'elle a droit à des dépens réduits d'un quart, à la charge du demandeur, qu'il convient d'arrêter à 15'325 fr. 75, savoir : a) 11'250 fr. 00 à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 562 fr. pour les débours de celui-ci; c) 3'513 fr. 75 en

remboursement des $\frac{3}{4}$ de son coupon de justice.

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