

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 609 vom 19. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_609](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___609)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 609 du 19 septembre 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 609 del 19 settembre 2012

## Regeste

PRÊT À USAGE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION, ACTION EN  
REVENDEICATION{DROITS RÉELS} | 253 CO, 305 CO, 310 CO

## Erwägungen

### E. 1

Le demandeur A.F.\_\_\_\_\_ est propriétaire du lot de propriété par étages (ci-après : PPE) n° xxx constitué sur la parcelle de base [...] sise sur la commune de Cugy. A cette unité de PPE est attaché un droit exclusif sur un appartement de 115 m

### E. 2

A.F.\_\_\_\_\_ dispose d'une formation comptable et d'une expérience professionnelle en tant qu'agent d'une société fiduciaire. Marié à B.F.\_\_\_\_\_, sœur de la défenderesse, il est le beau-frère de S.\_\_\_\_\_. Celle-ci a également un frère, G.\_\_\_\_\_, et une autre sœur, D.\_\_\_\_\_.

### E. 3

Au mois de juillet 2003, S.\_\_\_\_\_ a contracté un prêt hypothécaire à taux fixe de 220'000 fr. auprès de la Banque [...] du Gros-de-Vaud, garanti par la cédule hypothécaire n°123'456 susmentionnée. Par la suite, en date du 14 janvier 2005, une cédule hypothécaire au porteur n° [...] en deuxième rang, d'un montant de 150'000 fr., a été constituée sur l'unité de PPE n°xxx de la commune de Cugy. Cette cédule a été utilisée par G.\_\_\_\_\_ pour garantir un prêt de 100'000 fr. qui lui avait été octroyé par A.F.\_\_\_\_\_. Ce prêt n'a pas été remboursé.

### E. 4

Par décision du 20 juillet 2005, la Justice de paix du district d'Echallens a instauré une curatelle volontaire en faveur de S.\_\_\_\_\_, à la demande de celle-ci, et désigné A.F.\_\_\_\_\_ en qualité de curateur, avec pour mission de gérer les ressources et la fortune de sa pupille. Cette mesure a été levée par décision de l'autorité tutélaire du 8 septembre 2006, S.\_\_\_\_\_ l'ayant expressément demandé et le curateur s'étant déclaré favorable à cette levée, tout en précisant qu'il était disposé à continuer de soutenir la défenderesse dans ses démarches administratives, à titre privé.

### E. 5

A la suite de son divorce, S.\_\_\_\_\_ s'est retrouvée dans une situation financière précaire, en particulier en raison d'importantes dettes d'impôts. La dégradation de sa situation personnelle l'a plongée dans une profonde dépression. Elle en est venue à craindre que son appartement ne soit vendu aux enchères au cours d'une procédure d'exécution forcée. Ce

souci était discuté lors des réunions de famille auxquelles participaient les parties et, dans ce cadre, trois personnes dont le demandeur ont été pressenties pour racheter l'appartement de S. \_\_\_\_\_ dans le but d'éviter qu'elle ne doive le quitter après sa réalisation forcée. Il a ainsi été envisagé que A.F. \_\_\_\_\_ achète l'appartement de la défenderesse et que celle-ci soit mise au bénéfice d'un "viager" ou d'un contrat de bail à loyer. La possibilité d'utiliser la cédule au porteur de 150'000 fr., en vue d'augmenter le crédit hypothécaire sur l'immeuble pour obtenir des fonds destinés à rembourser les dettes de S. \_\_\_\_\_, notamment ses dettes d'impôts, a également été évoquée. B.F. \_\_\_\_\_ aurait encore insisté la veille de la vente aux enchères auprès de son mari pour qu'il acquière en définitive cet appartement afin de permettre à sa sœur d'y rester.

#### **E. 6**

Le 27 juin 2008, A.F. \_\_\_\_\_ s'est vu adjuger l'unité de PPE n°xxx de la commune de Cugy aux enchères publiques pour la somme de 336'000 francs. Cette acquisition a eu lieu dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée dirigée contre S. \_\_\_\_\_. La vente de l'immeuble a été requise par la créancière Banque [...] du Gros-de-Vaud. L'état des charges du 2 juin 2008 fait état de la production, par A.F. \_\_\_\_\_, de la créance de 100'000 fr. détenue à l'encontre de G. \_\_\_\_\_ et garantie par la cédule hypothécaire constituée le 14 janvier 2005 sur l'immeuble objet de la réalisation forcée.

#### **E. 7**

S. \_\_\_\_\_ est restée dans l'appartement litigieux après son acquisition par A.F. \_\_\_\_\_ et occupe toujours ledit immeuble à l'heure actuelle, sans qu'il n'ait été établi qu'elle aurait versé une quelconque contrepartie financière à A.F. \_\_\_\_\_, nonobstant qu'elle prétende lui avoir remis de l'argent de la main à la main.

#### **E. 8**

Au cours d'un repas de famille s'étant déroulé chez A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_ après l'adjudication de l'appartement litigieux au demandeur, S. \_\_\_\_\_ a requis devant leurs proches que A.F. \_\_\_\_\_ lui remette un document lui garantissant le droit de rester dans l'appartement. Devant l'absence d'empressement du demandeur, la défenderesse s'est emportée et l'a traité d'escroc. A.F. \_\_\_\_\_ s'est levé et a quitté les lieux.

#### **E. 9**

Par demande du 12 novembre 2009 adressée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, A.F. \_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de S. \_\_\_\_\_ : "1. Condamner S. \_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et toute autre personne pouvant faire ménage commun avec elle, les locaux sis au Ch. [...] à Cugy, à savoir l'appartement dans les combles, garage et cave situés au sous-sol; 2. Condamner S. \_\_\_\_\_ au paiement de CHF 9'600.00, plus intérêts au taux de 5% l'an dès la notification de la présente demande; 3. Condamner S. \_\_\_\_\_ au paiement de CHF 800.00 par mois jusqu'au jour du départ; 4. Condamner S. \_\_\_\_\_ aux dépens de la procédure." Dans sa réponse du 21 janvier 2010, S. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions prises par A.F. \_\_\_\_\_ dans sa demande du 12 novembre 2009.

#### **E. 10**

Par décision du 15 juillet 2010, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites, a

prononcé la faillite de S.\_\_\_\_\_, faisant droit à la déclaration d'insolvabilité et à la requête de mise en faillite qu'avait présentées la défenderesse le 3 juin 2010.

#### **E. 11**

Par courrier du 18 août 2010, A.F.\_\_\_\_\_ a retiré purement et simplement les conclusions 2 et 3 de sa demande du 12 novembre 2009. Il a confirmé ce retrait lors de l'audience préliminaire du 6 octobre 2011.

#### **E. 12**

L'audience de jugement a eu lieu le 7 décembre 2011 en présence des parties, chacune assistée de son conseil. Lors de cette audience, S.\_\_\_\_\_ a produit un document daté du 10 septembre 2009, qui comporte le passage suivant : "A.F.\_\_\_\_\_, Je n'ai toujours pas reçu de confirmation écrite de notre contrat oral concernant le loyer pour l'appartement de Cugy depuis le 1er juillet 2008. J'en aurai besoin pour ajouter à mes papiers pour ma demande de faillite personnelle. Je sais bien qu'un contrat oral est aussi valable, toutefois, je ne peux ajouter un accord oral, par exemple à ma déclaration d'impôts! En effet, sans cette faillite, je serais dans l'impossibilité de pouvoir assumer un loyer avec mes revenus quasi néant. Une fois la faillite obtenu, je pourrais alors verser les 1500.- Frs de loyer convenu (loyer 1200.- + charges 300.-), au lieu des 500.- que je verse actuellement en attendant de voir le bout du tunnel. Sans nouvelles d'ici 10 jours, je te prie de noter que je remettrais une copie de cette lettre pour faire état de ma dette de loyer de Frs.15'000.- au 30 septembre 2009. Pour info, dès que je serais en mesure de le faire, c'est-à-dire dès que la faillite sera prononcée, je m'engage à éponger ma dette de loyer par acompte de Frs. 500.-, arrangement que je te prie de bien vouloir accepter. Sincères salutations, S.\_\_\_\_\_ [signature manuscrite]" La défenderesse a précisé n'avoir pu produire ce courrier plus tôt car elle ne l'avait retrouvé que récemment. Elle a dit l'avoir adressé à A.F.\_\_\_\_\_ qui, de son côté, a contesté l'avoir reçu. Avec l'accord des parties, les plaidoiries ont été remplacées par le dépôt de mémoires de droit. En droit : 1. a) La décision attaquée ayant été communiquée aux parties le 28 février 2012, les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1 er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 424). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, puisque l'on peut estimer cette valeur à celle de l'indemnité théorique qui serait due par l'appelante à raison de son occupation de l'immeuble, laquelle peut être évaluée à 2'000 fr. par mois au moins. Capitalisée selon les règles applicables en matière de baux à loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure au montant fixé à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, les motifs de la décision ayant été notifiés le 13 juin 2012, l'appel, interjeté le 12 juillet 2012, l'a été en temps utile. Les conclusions ne peuvent être modifiées en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et, cumulativement, que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 140). En l'espèce, les conclusions ne sont pas nouvelles. L'appel est recevable à la forme. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation

laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, op. cit., JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés. Enfin, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). En l'espèce, l'état de fait du jugement entrepris est complet. 3. Dans un premier moyen, l'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir examiné de manière circonstanciée l'existence d'un contrat de prêt à usage au motif qu'elle aurait admis dans son mémoire de droit qu'il n'y avait aucune volonté de sa part de conclure un tel contrat. Elle s'en prend ainsi à la motivation du premier juge en soutenant que celui-ci aurait dû procéder à une analyse juridique de cette question indépendamment des moyens développés dans ses écritures. En l'espèce, le premier juge a effectivement relevé que dans la mesure où la défenderesse avait expressément admis, dans son mémoire de droit, que les parties n'avaient manifestement pas voulu conclure un contrat de prêt à usage, force était de constater qu'un tel contrat n'était pas venu à chef. Il a toutefois aussi considéré qu'une volonté de céder gratuitement l'usage de l'appartement ne ressortait pas de l'instruction, les témoins ayant confirmé l'intention des parties de prévoir une participation financière de l'appelante. Il y a lieu de relever que le fait de plaider en première instance l'absence d'un contrat de prêt à usage entre les parties, puis de soutenir le contraire en appel en reprochant au premier juge d'avoir examiné trop sommairement la question de l'existence d'un tel contrat est un procédé qui paraît contraire à la bonne foi (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]). Peu importe toutefois, car, d'une part, la Cour de céans revoit l'ensemble du droit applicable conformément au principe *jura novit curia* (cf. c. 2 ci-dessus) et, d'autre part, le premier juge a tout de même expliqué pour quel motif la qualification de ce contrat devait être écartée. La motivation, certes sommaire, était suffisante pour permettre à l'appelante de motiver son appel. Ce premier moyen doit donc être rejeté. 4. a) Dans un second moyen, l'appelante s'en prend à l'appréciation des faits, soutenant que c'est à tort que le premier juge a retenu l'absence de volonté de la part de l'intimé de céder gratuitement l'usage de l'appartement. Sans remettre en cause l'inexistence d'un contrat de bail, d'un contrat d'entretien viager ou d'un usufruit, l'appelante estime être au bénéfice d'un contrat de prêt à usage. Elle fait valoir que les termes et les délais prévalant en matière de bail sont applicables au contrat de prêt à usage et que, l'intimé ne les ayant pas respectés, le contrat n'a pas été valablement résilié, de sorte que les conclusions de la demande auraient dû être rejetées. b) Le contrat de prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi

(art. 305 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Ce contrat se caractérise par la cession de l'usage et/ou de la jouissance et par la gratuité (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd., 2009, nn. 2949 à 2951, p. 433; Bovet/Richa, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2 e éd., 2012, nn. 1 et 9 ad art. 305 CO). Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques de ce contrat sont la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 70). C'est donc la gratuité qui permet de distinguer les deux types de contrat (Bovet/Richa, *ibidem*). La conclusion du contrat peut être expresse ou tacite et n'exige aucune forme (Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 2957, p. 434). Le prêteur propriétaire peut revendiquer la chose prêtée conformément à l'article 641 CC, le prêt à usage n'emportant pas transfert de propriété (Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 2973, pp. 435-436). Enfin, faute de détermination plus précise, le prêteur est libre de réclamer la chose quand bon lui semble (art. 310 CO; ATF 125 III 363, rés. in JT 2000 I 383).

c) En l'espèce, depuis l'acquisition de l'immeuble par l'intimé, dans le cadre d'une vente aux enchères forcées, le 27 juin 2008, l'appelante y réside sans contre-prestation. Les parties n'ont signé aucun accord écrit. A juste titre, l'appelante ne remet pas en cause l'inexistence d'un contrat de bail, d'entretien viager ou d'usufruit, l'analyse juridique à laquelle s'est livré le premier juge pour aboutir à cette conclusion ne prêtant pas le flanc à la critique. Au vu de l'état de fait, et comme le plaide l'appelante après avoir soutenu le contraire en première instance, il ne peut être question que de l'existence d'un éventuel contrat de prêt à usage. Cette question peut toutefois demeurer indécise en l'état, car l'appel doit de toute façon être rejeté pour les raisons suivantes. A supposer que l'on doive retenir, avec une partie de la doctrine (Lachat, *op. cit.*, p. 87; *Mietrechtspraxis* 1984 pp. 64 et ss), que les règles du droit du bail en matière de termes et délais sont applicables par analogie au prêt à usage de locaux d'habitation, on devrait voir dans les conclusions prises par l'intimé le 12 novembre 2009, tendant à l'évacuation de l'appelante, une résiliation de l'éventuel contrat de prêt à usage. Celle-ci n'aurait certes pu prendre effet qu'à l'échéance du délai de trois mois de l'art. 266c CO, mais, ce délai étant passé depuis longtemps, l'appelante ne pourrait s'en prévaloir pour faire échec aux conclusions de la demande. En effet, une résiliation qui ne respecte pas l'échéance prévue par l'usage local ou par la loi produit ses effets pour le terme suivant (art. 266a al. 2 CO; Lachat, *op. cit.*, p. 653; cf. RSJ 2001 p. 16). Pour le surplus, même Lachat ne soutient pas que les règles de forme (résiliation écrite au moyen de la formule officielle selon l'art. 266l CO) seraient applicables à la résiliation d'un prêt à usage portant sur des locaux d'habitation. Cela n'aurait d'ailleurs aucun sens, les règles sur l'annulabilité du congé donné contrairement aux règles de la bonne foi et la prolongation du bail étant inapplicables en matière de prêt à usage, auquel le prêteur peut mettre fin en tout temps (art. 310 CO). La doctrine majoritaire, à laquelle se rallie la Cour de céans, retient de toute manière que les règles du droit de bail en matière de résiliation ne s'appliquent pas en matière de prêt d'un logement (Bovet/Richa, *Commentaire romand*, n. 1 note infrapaginale 1 ad art. 310 CO; Schärer/Maurenbacher, *Basler Kommentar*, 5 e éd., n. 2 ad art. 310 CO; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 152 ad rem. prélim. ad art 253-274g CO, p. 40; *Commentaire USPI*, 1992, n. 7 ad Remarques préliminaires au Chapitre premier, p. 48; RSJ 2001 p. 16). En effet, l'art. 310 CO, selon lequel le prêteur peut mettre fin en tout temps au prêt à usage, ne fait aucune distinction selon la nature de l'objet prêté. Il en résulte que, même si l'on devait admettre l'existence d'un contrat de prêt à usage, celui-ci aurait pris fin, de sorte qu'elle l'appelante ne serait pas fondée à s'en prévaloir

pour légitimer son occupation de l'appartement litigieux. Ce moyen doit en conséquence également être rejeté. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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