

VD_GERICHTE CO06.025408 vom 14. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO06.025408

FR: VD_GERICHTE CO06.025408 du 14 juillet 2009

IT: VD_GERICHTE CO06.025408 del 14 luglio 2009

Erwägungen

E. 1

Décédé le 23 mai 2002, feu B.H. _____ a laissé comme seuls héritiers légaux ses deux enfants, C.H. _____ et D.H. _____, ainsi qu'une héritière instituée, W. _____, non parente. Il a désigné le demandeur, B. _____, avocat à [...], en qualité d'exécuteur testamentaire.

E. 2

La défenderesse A.P. _____ et feu B.H. _____, qui était encore marié, ont fait ménage commun dès le mois de février 1996, à l'Auberge [...], à [...]. Ils avaient alors la ferme et commune intention de se marier dès que la procédure de divorce de feu B.H. _____ serait achevée.

E. 3

Le 7 juin 1996, [...] SA s'est adressée à la défenderesse en ces termes :

- 3 - " En réponse à votre question sur l'interprétation de l'art. 29 RAC et après avoir reçu l'avis de la municipalité, il ressort que : - La création d'appart-hôtels est tout à fait compatible avec la destination de la zone. - Des équipements sportifs tels que tennis, golf, etc. peuvent très bien faire partie d'un complexe hôtelier, mais ne devraient pas être un club privé destiné uniquement à la pratique d'un sport. - Un EMS quant à lui poserait plus de problème car c'est un complexe médico-social et non hôtelier. Un établissement tel que " [...]" à [...] ne pourrait pas être réalisé car il s'agit d'appartements privés. D'autre part, tout projet envisagé devra tenir compte des 120 places de parc demandées pour pouvoir exploiter vos salles de restauration".

E. 4

En 1997, la défenderesse, qui avait subi quelques années auparavant une opération de la hanche suivie de complications (grave infection par staphylocoques dorés et multiples interventions chirurgicales complémentaires), était physiquement et psychologiquement épuisée. Entre 1997 et 1998 à tout le moins, la défenderesse s'est occupée à la fois de l'exploitation de l'Auberge et de ses enfants, ainsi que de D.H. _____, fils de feu B.H. _____, qui était un enfant difficile .

E. 5

Le père de la défenderesse, B.P. _____, était le propriétaire du motel " [...]" à G [...] et de l'établissement " [...]" à E [...]. Sa situation financière était obérée, de sorte qu'il a fait l'objet de poursuites et a été partie à une procédure concordataire. Sur ce point, les déclarations du témoin V. _____ sont corroborées par le témoignage concordant du témoin L. _____, notaire. La Banque Q. _____ était le bailleur de fonds du [...], du [...] et de l'Auberge [...]. Entendu en qualité de témoin, le notaire L. _____ a confirmé que la défenderesse

était propriétaire du matériel d'exploitation du [...], dont elle a perdu la propriété à la suite de l'intervention d'un créancier-gagiste. La défenderesse exploitait cet établissement avant sa

- 4 - fermeture, qui lui a fait perdre une source de revenu non négligeable. Feu B.H._____ a conseillé à la défenderesse d'accepter qu'il reprenne en son nom l'auberge en question, exprimant ses craintes qu'elle ne soit absorbée par les affaires financières de son père. En février 1997, soit avant la vente en question, la défenderesse rencontrait déjà des difficultés financières et fiscales. A cette époque, feu B.H._____ était également dans une situation économique difficile.

E. 6

Par acte notarié L._____ du 25 juillet 1997, la défenderesse a accepté de vendre à feu B.H._____ les parcelles [...], [...] et [...] de la Commune de [...] pour le prix de 1'600'000 fr., correspondant à la dette hypothécaire au jour de la vente et payé comptant. Feu B.H._____ a été inscrit comme propriétaire au Registre foncier le 28 juillet 1997.

E. 7

a) Dès le 1er août 1997, feu B.H._____ a engagé la défenderesse en qualité de maître d'hôtel à l'Auberge [...]. Sitôt la vente intervenue, l'attitude de feu B.H._____ à l'endroit de la défenderesse a radicalement changé. Il lui déclarait qu'il était "chez lui" aux [...], menaçant de l'expulser avec sa famille, voire de tuer ses enfants. Il la traitait plus mal qu'une employée, l'exploitant au travail malgré son état de santé. Il est allé jusqu'à user de violences physiques à son encontre, ainsi qu'à l'encontre de son fils alors âgé de 10 ans. b) Dans ce contexte, il a fallu à la défenderesse plusieurs mois, et l'intervention d'un avocat, pour obtenir la signature de documents, soit un "contrat de bail" et une convention d'entretien, concrétisant les promesses de feu B.H._____.

- 5 - défenderesse s'est sentie alors soulagée, ces documents, établis par des professionnels, paraissant tout à fait clairs. Ce dernier a relevé toutefois que les coups proférés par feu B.H._____ ont redoublé à l'époque de la signature de ces documents. La Cour retient ces faits comme établis, la déposition du témoin étant apparue sincère et conforme à la vérité. Le 1er septembre 1997, l'avocat Jean-Noël Jaton a écrit au notaire L._____ les lignes suivantes: " Comme nous en avons discuté, M. B.H._____ souhaite qu'un droit d'habitation aux [...] soit concédé à Mme A.P._____. Dans ces circonstances, je vous prie de bien vouloir établir le plus rapidement possible un projet de constitution de droit d'habitation étant précisé que tant Mme A.P._____, que M. B.H._____ que le soussigné demeure à votre entière disposition pour vous donner toutes informations complémentaires dont vous auriez besoin." Le lendemain, le notaire lui a répondu ce qui suit : "Lors de la signature de l'acte de transfert de propriété, il a été convenu que Mme A.P._____ serait mise au bénéfice d'un bail à loyer, gratuite [sic] tant que durerait la cohabitation avec M. B.H._____, mais qu'aucun droit d'habiter serait constitué. En effet, ce dernier suppose le paiement d'un impôt (droit de mutation) qui n'a pas été intégré dans les plans financiers. En conséquence, je vous soumettrai ces prochains jours un projet de bail. Une convention d'entretien doit également être signée, laquelle doit être rédigée par vos soins. Mme [...] et M. B.H._____ me lisent en copie." Le 1er décembre 1997, l'avocat Jean-Noël Jaton a écrit ce qui suit à feu B.H._____ et à la défenderesse : "Pour faire suite à nos derniers entretiens et ceux que vous avez eus avec Maître L._____, vous trouverez, ci-joint, en projet, une convention d'entretien en deux exemplaires que je

vous propose de dater et de signer si son contenu vous agréé.

- 6 - J'adresse une copie de la convention d'entretien à Maître L. _____ en lui demandant d'établir, comme convenu, le bail gratuit puis de faire le nécessaire pour son inscription au registre foncier. (...) " c) Dans le courant du mois de décembre 1997, feu B.H. _____ et la défenderesse ont signé une convention d'entretien rédigée par l'avocat Jean-Noël Jaton, dont la teneur était la suivante : "Les parties exposent préliminairement que : - Les parties font ménage commun depuis le mois de février 1996 et sont domiciliées à l'Auberge des [...] à [...]; - B.H. _____ est propriétaire de l'Auberge des [...] et de ses dépendances à [...], anciennement propriété de A.P. _____; - Vivant séparé de sa femme, B.H. _____ va prochainement ouvrir une procédure en divorce à l'issue de laquelle les parties ont l'intention de se marier. Cela exposé, les parties sont convenues de ce qui suit : ARTICLE 1 Aussi longtemps que durera le concubinage des parties, B.H. _____ s'engage à subvenir à l'entretien de A.P. _____. ARTICLE 2 Si, par impossible, les parties devaient mettre fin à leur concubinage avant leur mariage, B.H. _____ s'engage irrévocablement à autoriser A.P. _____ à occuper gratuitement et sans limite de temps l'appartement de 5 pièces sis dans l'Auberge des [...] et à contribuer pour le surplus à son entretien dans la même mesure que s'ils avaient été mariés depuis le mois de février 1996 en appliquant par analogie les articles 151 et 152 du Code civil. ARTICLE 3 A toutes fins utiles, un bail gratuit de 15 ans relatif à l'appartement de 5 pièces sis dans l'Auberge des [...] sera inscrit au Registre foncier en faveur de A.P. _____." Le 8 décembre 1997, feu B.H. _____ et la défenderesse ont signé un contrat de "bail à loyer", rédigé par le notaire L. _____. Ce contrat portait sur la "partie du bâtiment 101 de l'Assurance incendie, soit

- 7 - toute l'aile sud-est représentant un logement indépendant ainsi qu'une buanderie commune, locaux de service, jardin attenant et deux places de parc". Il devait prendre effet le 25 juillet 1997 à midi et se terminer le 31 décembre 2027 à midi, se renouvelant de 5 ans en 5 ans sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Aucun montant ne figure sous les chiffres 3, respectivement 3.1 à 3.7. Le chiffre 3.8 en revanche, intitulé "conditions particulières", mentionne ceci : "le loyer est fixé à fr. 800.- par mois, non indexable. Le bail est gratuit en cas de cohabitation entre le bailleur et la locataire. Le loyer s'entend net charges comprises." Lors de son audition, le notaire L. _____, rappelant que feu B.H. _____ était encore marié alors qu'il faisait déjà ménage commun avec la défenderesse, a expliqué que la proposition faite aux parties de conclure un contrat de bail répondait au souci de protéger les droits de la défenderesse à un logement au cas où leur cohabitation cesserait.

E. 8

Le 21 août 1998, le notaire L. _____ a écrit à la défenderesse la lettre suivante : "Votre télécopie du 6 août dernier m'est bien parvenue et a retenu ma meilleure attention. En réponse à celle-ci, je puis vous donner les éléments suivants: - votre bail n'est pas annoté au Registre foncier, ceci afin d'éviter les conséquences fiscales que cela pourrait avoir, suite à la vente de vos immeubles à B.H. _____; - votre statut de locataire n'est pas lié au fait que vous conviviez avec Monsieur B.H. _____. Si jamais il devait y avoir séparation, c'est lui qui devrait quitter votre logement, votre bail primant sur tous les autres droits existants. - la convention d'entretien reste valable même en cas de séparation. "

- 8 -

E. 9

Au mois d'octobre 1998, feu B.H._____ et la défenderesse ont mis fin à leur relation et à leur cohabitation dans l'appartement litigieux. Le 29 avril 1999, la défenderesse a cessé de travailler en qualité de maître d'hôtel à l'Auberge des [...]. A la fin du mois d'août 1999, elle a quitté l'appartement litigieux avec ses deux enfants. Elle l'a réintégré par la suite.

E. 10

Le 11 février 2000, feu B.H._____ a notifié à la défenderesse une résiliation sur formule officielle du contrat de bail du 8 décembre 1997, pour le 31 mars 2000, se fondant sur l'art. 257f CO. Par décision du 7 avril 2000, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé cette résiliation. Le 5 mai 2000, feu B.H._____ a déposé auprès du Tribunal des baux une requête tendant à la validation du congé signifié à la défenderesse le 11 février 2000. Cette procédure a été suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure pénale ouverte par le juge d'instruction de l'arrondissement de la Côte ensuite de la plainte déposée par feu B.H._____ contre la défenderesse. Le 6 octobre 2000, feu B.H._____ a notifié à la défenderesse une seconde résiliation sur formule officielle en se fondant cette fois sur l'art. 266g CO. La défenderesse a derechef saisi la commission de conciliation. Cette procédure a été suspendue à la requête des parties. Le 9 novembre 2001, la défenderesse a déposé auprès du conservateur du Registre foncier du district de [...] une réquisition d'annotation d'un bail à loyer sur le feuillet [...] de la Commune de [...], au contenu suivant : " La soussignée, A.P._____, fille de B.P._____, (...) expose que :

- 9 - a) En décembre mil neuf cent nonante-sept, la soussignée a conclu une convention avec B.H._____ à [...], incluant un bail à loyer gratuit pour une durée de quinze ans et qui serait annoté au Registre foncier. b) Ce bail porte sur partie des bâtiments portant le No 101 de l'assurance incendie, soit toute l'aile Sud-Est représentant un logement indépendant ainsi qu'une buanderie commune, locaux de service, le jardin attenant et deux places de parc. c) Il grève l'immeuble ci-après, conformément à la convention dont une copie est ci-annexée : (...) d) A.P._____ désire annoter ce bail au registre foncier, pour la durée convenue et aux conditions prévues par la convention. requiert : Ceci exposé, la soussignée requiert l'annotation de son bail à loyer au registre foncier, se fondant sur la convention. Elle-même, A.P._____ à [...] sera inscrite comme bénéficiaire, le fonds grevé étant la parcelle [...] de [...]. L'annotation arrivera à échéance le trente et un décembre deux mille douze, le droit s'exerçant conformément aux dispositions de la convention ci-annexée en copie. Les frais seront supportés par A.P._____. Réquisition pour le registre foncier : Annotation : Bail à loyer en faveur de A.P._____ à [...]; échéance : trente et un décembre deux mille douze." L'annotation du bail à loyer figure au registre foncier sur le feuillet concerné.

E. 11

Les parties ayant requis la reprise de la cause pendante devant le Tribunal des baux, celui-ci a fixé une audience le 21 mai 2002. Par décision du 15 mars 2002, la Commission de conciliation a annulé la seconde résiliation de bail. Le 19 mars 2002, feu B.H._____ a déposé une nouvelle requête tendant à ce que cette seconde résiliation soit déclarée valable. Le Tribunal des baux a joint les deux causes et tenu une première audience le 21 mai 2002. Le 23 mai 2002, feu B.H._____ a mis fin à ses jours. La cause a été suspendue en application de l'art. 63 CPC.

- 10 -

E. 12

Le 27 juin 2002, le Juge de paix du cercle de [...] a homologué le testament olographe de B.H._____ daté du 20 mars 2002, rédigé à l'attention du demandeur et libellé ainsi : " Cher ami, Je soussigné B.H._____ domicilié aux [...] à [...], exprime ci- dessous mes dernières volontés : 1) Je renvoie mes deux fils à leur réserve, soit $\frac{3}{4}$ des actifs nets de ma succession. 2) J'institue W._____, ma compagne depuis 3 ans, héritière de la quotité disponible, soit $\frac{1}{4}$ de la succession. W._____ pourra en outre, aussi longtemps que les [...] ne seront pas vendus, occuper l'appartement que j'occupe actuellement sans payer de loyer et percevoir les 50 % du solde net des loyers perçus, une fois les intérêts hypothécaires et la prime d'assurance de la police-vie auprès de la PAX N° [...] gagée au profit de la Caisse d'Epargne de ' [...] payés et ce pendant 5 ans, les autres 25 % étant à verser à mon fils Marc et 25 % à ma filleule [...] pendant la même période de 5 ans. 3) J'institue exécuteur testamentaire Maître B._____, avocat à [...] [...] avec pleins pouvoirs. Il sera en particulier chargé de vendre les [...], de payer mes dettes et de remettre l'actif à mes héritiers. Il devra faire évacuer Mme A.P._____ et lui réclamer tous les dommages & intérêts possibles. L'exécuteur aura droit, outre ses honoraires légaux, à 10 % du prix net de vente des [...], soit après déduction des dettes hypothécaires et ce à titre de couverture forfaitaire de ses honoraires dus au jour de mon décès. Fait à [...] le 20 mars 2002. (signature)" Par lettre du 19 mai 2003, l'avocat Pierre-Yves Baumann, au nom de la défenderesse, a fait valoir contre la succession diverses créances pour un total de 400'000 francs.

E. 13

juin 2006. Au cours de cette audience, le demandeur a d'entrée de

- 11 - cause conclu à ce qu'il plaise au Tribunal constater son incompétence, faisant valoir qu'aucun contrat de bail n'avait été passé entre le défunt et la défenderesse, dès lors que le contrat dont celle-ci se prévalait était, selon lui, conclu à titre gratuit. En droit, le tribunal saisi a considéré que le demandeur était déchu du droit d'opposer l'exception d'incompétence mais a toutefois prononcé le déclinatoire d'office, interprétant la volonté des cocontractants, faute de pouvoir établir leur volonté réelle, selon le principe de la confiance, en ce sens que l'accord conclu en décembre 1997 n'était pas un bail à loyer mais plus vraisemblablement, s'agissant de la cession de l'usage de l'appartement, un contrat de prêt à usage au sens des art. 305ss CO. Il a relevé en particulier ceci : "L'instruction a permis d'établir que ce contrat a été rédigé par le notaire L._____. La volonté des deux parties, qui avaient la ferme intention de se marier, et qui vivaient toutes deux dans l'appartement litigieux, était de prévoir une pure libéralité, dans tous les cas, en faveur de la défenderesse, sous la forme d'une cession de l'usage des locaux. Toutefois, sur conseil du notaire, qui leur a indiqué que, pour qu'il y ait un contrat de bail, il fallait arrêter un loyer, et sur proposition de celui-ci, le montant de 800 francs a été indiqué, apparemment pour la forme. Ce montant correspondait au chiffre le plus bas possible pour un appartement et des dépendances. (...)." Il a également retenu que : "Vu l'absence de limite temporelle prévue à l'art. 2 de la convention, et donc apparemment de possibilité pour le cédant de résilier, on pourrait également envisager un acte qui aurait les mêmes effets qu'une donation immobilière ou la constitution d'un droit d'habitation et qui ne revêtirait pas la forme prévue à cet effet". Le Tribunal des baux a ainsi déclaré irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par le demandeur lors de l'audience du même jour (I), prononcé d'office le déclinatoire et reporté les conclusions du demandeur, selon demandes des 5 mai 2000 et 19 mars 2002, et celles de la défenderesse, selon réponse du 26 juin 2000 et dictée au procès-verbal

- 12 - du 21 mai 2002, devant la Cour civile comme objet de sa compétence (II) et rendu le jugement sans frais ni dépens (III). Le Tribunal des baux a transmis le dossier à la Cour civile le 18 août 2006 et un délai a été fixé au demandeur pour déposer une demande conforme, en application de l'article 61 al. 2 CPC. Le délai pour ce faire a été prolongé une dernière fois au 7 décembre 2006.

E. 14

Une expertise immobilière a été réalisée par Olivier Carrard, de Rham & Cie SA, qui a déposé son rapport le 30 septembre 2008. Il est arrivé à la conclusion que le loyer mensuel net de l'appartement occupé par la défenderesse, s'il devait être mis en location au jour de son rapport – l'expertise datant du 30 septembre 2008 – ne saurait être inférieur à 1'800 fr. et ne pourrait excéder 2'000 francs.

E. 15

Par demande du 7 décembre 2006, le demandeur a pris contre la défenderesse les conclusions suivantes : "I.- A.P._____ est tenue de restituer sans délai l'appartement de 5 pièces portant sur une partie des bâtiments n° AI 101 érigés sur la parcelle [...] de [...], soit toute l'aile Sud-Est représentant un logement indépendant ainsi qu'une buanderie commune, locaux de service, jardin attenant et deux places de parc. II.- A.P._____ est débitrice de B._____ de la somme de Fr. 97'200.- avec intérêts à 5 % l'an du 1er septembre 2004 (échéance moyenne). III.- A.P._____ est débitrice de B._____ de la somme de Fr. 1'800.- par mois à compter du 1er décembre 2006 aussi longtemps qu'elle occupe l'appartement de 5 pièces portant sur une partie des bâtiments n° AI 101 érigés sur la parcelle [...] de [...]. IV.- L'annotation de bail à loyer inscrite sur le feuillet [...] de [...] en faveur de A.P._____ (ID. [...]) est radiée."

- 13 - En réponse, le 17 avril 2007, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, elle a pris les conclusions suivantes : "I.- Constaté que A.P._____ est au bénéfice d'un prêt à usage de trente ans sur l'appartement de 5 pièces objet de la convention passée en décembre 1997 avec feu B.H._____. II.- Dire que B._____ est le débiteur de A.P._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 400'000.-- (quatre cent mille francs suisses), avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 mai 2003." En réplique, le 21 septembre 2007, le demandeur a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles, dans la mesure de leur recevabilité. Il a en outre opposé, à toutes fins utiles, la compensation. Dans son mémoire de droit du 16 février 2009, la défenderesse n'a repris que la première de ses conclusions reconventionnelles. En droit : I. Il convient d'examiner en premier lieu la question de la qualité pour agir du demandeur, ce dernier ayant été désigné en qualité d'exécuteur testamentaire par testament du 20 mars 2002 de feu B.H._____. Selon la jurisprudence, l'exécuteur testamentaire est seul habilité à intenter des actions en paiement ou en constatation de droit et, en principe, à résister à de pareilles actions concernant les biens successoraux. Il devient partie à la place de celui qui est, sur le fond, le sujet actif ou passif du rapport de droit contesté, à l'exclusion des héritiers

- 14 - (TF 5C.116/2003 du 5 février 2004; ATF 116 II 131 consid. 3b et les citations, JT 1992 II 93). Certains arrêts, et une partie de la doctrine, précisent toutefois que ce pouvoir ne lui appartient que "pour autant que l'administration des biens lui soient confiée" (ATF 116 II 131, JT 1992 II 93; ATF 94 II 141, JT 1969 I 359; ATF 90 II 376, JT 1965 I 336; Caroline Schuler-Buche, L'exécuteur testamentaire, l'administrateur officiel et le liquidateur officiel : étude et comparaison, thèse Lausanne 2003, p. 123, et les références citées). En

l'espèce, la qualité pour agir de l'exécuteur testamentaire n'est pas douteuse. Elle découle en effet du testament lui-même, par lequel le testateur a confié au demandeur le mandat de vendre l'auberge des [...], de payer ses dettes, de remettre l'actif à ses héritiers et de faire évacuer la défenderesse en lui réclamant "tous les dommages et intérêts possibles". II. a) Se pose ensuite la question de la qualification du contrat, intitulé "contrat de bail", établi sur la formule type de la CVI (Chambre vaudoise immobilière)/SVR (Société vaudoise des régisseurs), et signé par la défenderesse et feu B.H. _____ le 8 décembre 1997. La dénomination d'un contrat n'est pas déterminante pour évaluer sa nature juridique. Le fait que les parties aient usé d'expressions juridiques précises n'est donc pas décisif (ATF 131 III 217 consid. 3, SJ 2005 I 437; ATF 129 III 664 consid. 3.1, rés. in JT 2004 I 60; TF 4C.66/2006 consid. 2.1.1 du 28 juin 2006). Pour qualifier un contrat, comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie,

- 15 - ou si elle est divergente, le juge doit interpréter leurs comportements et déclarations selon la théorie de la confiance, en recherchant comment ceux-ci pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (art. 18 al. 1 CO; TF 4C.64/2006 consid. 2.1.1 du 28 juin 2006; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, JT 2006 I 568; ATF 131 III 606 consid. 4.1, rés. in JT 2006 I 126; TF 4C.447/2004 consid. 3, du 31 mars 2005, SJ 2005 I 417 et les références citées; ATF 129 III 664 consid. 3.1, rés. in JT 2004 I 60; ATF 129 III 118 consid. 2.5, JT 2003 I 144). Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. Un texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, sur les autres moyens d'interprétation. Toutefois, il découle de l'art. 18 al. 1 CO que, même clairs, les termes utilisés ne sont pas nécessairement déterminants et qu'une interprétation purement littérale est même prohibée. En effet, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît être limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou de toute autre circonstance que son texte ne restitue pas le sens de l'accord convenu. Au delà du texte et du contexte dans lequel les déclarations des parties ont été formulées, il faut encore prendre en considération les circonstances qui ont précédé ou accompagné la conclusion du contrat, du moins dans la mesure où ces circonstances auraient été reconnaissables également pour des tiers (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JT 2006 I 126; ATF 131 III 377 consid. 4.2.1, SJ 2005 I 409; ATF 130 III 417 consid. 3.2, JT 2004 I 268 et les arrêts cités). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'aucune raison ne permet de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (TF 4C.447/2004 précité consid. 3, du 31 mars 2005). Une stricte interprétation littérale peut se justifier notamment à l'égard de personnes versées dans les affaires et rompues à l'usage de notions juridiques (ATF 129 III 702 consid. 2.3 et 2.4, JT 2004 I 535).

- 16 - S'il s'avère que le contrat apparemment conclu ne correspond pas à la réelle et commune intention des parties, ce contrat, acte simulé, est nul; il est alors nécessaire de déterminer quel est le contrat que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu; celui-ci, acte dissimulé, est valable s'il ne contrevient à aucune des dispositions qui lui sont par ailleurs applicables (TF 4A_364/2007 du 14 mars 2008 et les références citées). b) En

l'espèce, les parties ont intitulé l'accord examiné ici "contrat de bail". Déterminer si les parties se sont entendues sur le principe d'une rémunération ou non pour l'occupation des locaux concernés est décisif pour trancher de la nature du contrat conclu. En effet, 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, élément essentiel de ce contrat (art. 253 CO; Weber, Basler Kommentar, 4e éd., n. 5 ad art. 253 CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 51 ad art. 253 CO). Le loyer peut consister en un montant unique à verser pour toute la durée du contrat (Higi, ibidem). L'art. 959 al. 1 CC prévoit que les baux à loyer, notamment, peuvent être annotés au registre foncier dans les cas expressément prévus par la loi. A cet égard, au sens de l'art. 261b al. 1 CO, les parties peuvent stipuler l'annotation de baux d'immeubles au registre foncier. Par l'annotation au registre foncier, le droit d'usage cédé est opposable aux propriétaires futurs de l'immeuble (al. 2). Le prêt à usage, en revanche, est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose, l'emprunteur s'engageant à la lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO). La durée du contrat peut être fixée conventionnellement (art. 309 al. 1 CO). Faute de disposition équivalente à l'art. 261b CO, l'annotation au registre foncier

- 17 - d'un contrat de prêt à usage n'est pas admise (TF 4A_364/2007 consid. 5 du 14 mars 2008). c) Dans le cas d'espèce, les parties au "contrat de bail" ont fait ménage commun à partir du mois de février 1996. Parallèlement à cet accord, elles ont signé un an plus tard une "convention d'entretien". Par ces deux conventions, le défunt s'engageait à assurer à la défenderesse une sécurité financière, dans l'attente de la célébration de leur mariage. Par l'article 2 de la convention d'entretien, feu B.H. _____ s'engageait irrévocablement, dans l'hypothèse où les parties mettaient fin à leur concubinage avant leur mariage, à autoriser A.P. _____ à occuper gratuitement et sans limite de temps l'appartement de 5 pièces sis dans l'Auberge des [...] et à contribuer pour le surplus à son entretien dans la même mesure que s'ils avaient été mariés depuis le mois de février 1996, en appliquant par analogie les art. 151 et 152 CC. Or, cette disposition, consacrant la mise à disposition gratuite de l'appartement en cas de rupture, contredit le chiffre 3.8 du contrat de "bail à loyer", qui prévoit le versement d'un loyer de 800 fr. au cas où leur vie commune prendrait fin. Compte tenu des divergences inhérentes à ces deux documents et dès lors que la volonté réelle et commune des parties ne peut être établie, il y a lieu dès lors d'interpréter leur volonté selon le principe de la confiance, afin de déterminer si l'occupation des locaux devait avoir lieu à titre gratuit ou onéreux, en cas de cessation de leur cohabitation. Saisi par le passé de cette même question, le Tribunal des baux a considéré que les parties, qui avaient la ferme intention de se marier dès que la procédure de divorce de feu B.H. _____ serait terminée et qui vivaient toutes deux déjà dans l'appartement litigieux, entendaient prévoir une pure libéralité, dans tous les cas en faveur de la défenderesse,

- 18 - sous la forme d'une cession de l'usage des locaux. Selon cette autorité, le contrat "de bail" de 1997 avait donc été conclu à titre gratuit, de sorte qu'il répondait à la définition d'un contrat de prêt à usage au sens des art. 305 ss CO. Cette autorité a considéré, pour justifier le montant de 800 fr. articulé dans la convention, que ce "loyer" avait apparemment été arrêté sur conseil de leur notaire, afin que leur accord réponde aux conditions d'un contrat de bail et puisse ainsi être annoté au registre foncier. En l'espèce, et au vu des éléments qui précèdent, il faut s'interroger sur l'existence d'un acte simulé. III. a) On se trouve en présence d'une simulation lorsque les parties se mettent d'accord pour considérer que les effets juridiques correspondant à leurs déclarations communes ne doivent pas se produire,

parce qu'elles souhaitent simuler une relation contractuelle, ou dissimuler avec une affaire fictive un contrat réellement envisagé (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc, JT 1999 IV 2; Winiger, Commentaire romand, n. 71 ad art. 18 CO). La simulation suppose une convention qui porte sur le rapport entre les déclarations réciproques des parties et les effets juridiques qui y sont attachés. Les parties simulent un acte juridique en échangeant, en apparence, des déclarations de volonté. Cette convention de simulation, dans laquelle les parties se mettent d'accord sur le caractère fictif de leur acte, n'est soumise à aucune forme et peut même résulter d'actes concluants. La volonté commune des parties porte sur le fait, d'une part, de créer une apparence et, d'autre part, de ne pas y attacher la conséquence juridique déclarée (Winiger, op. cit., n. 73 ad art. 18 CO et les références citées). Pour établir si un acte est simulé, il convient en principe de rechercher le motif ayant déterminé les parties. Si celles-ci avaient comme but de créer une fausse apparence envers des tiers, il s'agira le plus souvent d'une simulation. En revanche, si elles visaient, à travers l'acte conclu, un autre but, les conditions d'un acte simulé ne sont alors pas nécessairement réalisées (Winiger, op. cit., n. 80 ad art. 18 CO).

- 19 - b) En l'espèce, la convention d'entretien régissant les rapports internes entre les parties à l'acte, prévoyait clairement la possibilité pour la défenderesse d'occuper le logement gratuitement et sans limite dans le temps, en sus du versement en sa faveur d'une contribution au sens des art. 151 et 152 CC. Outre les effets obligationnels propres à tout contrat, le contrat de bail était également, et vu l'existence de la convention d'entretien, essentiellement même, destiné à produire des effets auprès de tiers, puisqu'il s'agissait de le faire annoter au registre foncier. Cette annotation – qui impliquait l'existence formelle d'un contrat de bail pouvant être remis au Registre foncier – était également prévue dans la convention d'entretien. Dès lors que feu B.H. _____ s'engageait par cette convention à pourvoir à l'entretien de la défenderesse en cas de cessation de la vie commune, mettre à la charge de cette dernière un loyer n'aurait pas eu de sens, l'existence de telles créances réciproques aboutissant, économiquement du moins, à une compensation. La mention expresse de la gratuité dans la convention d'entretien vient confirmer cette interprétation d'existence d'un accord sur le caractère gratuit du contrat effectivement conclu. L'opinion contraire du notaire L. _____ n'emporte pas la conviction sur cette question qui relève du droit. Au surplus, le comportement ultérieur des parties n'apporte pas d'élément en faveur de l'une ou l'autre des interprétations. En particulier, si feu B.H. _____ a résilié le contrat selon les règles applicables en matière de bail, il n'a ni réclamé de loyer ni intenté de poursuites, pas plus qu'il n'a requis l'expulsion de la défenderesse pour défaut de paiement du loyer. De toute manière, dans un contexte conflictuel, il est clair que feu B.H. _____ était enclin à adopter la qualification qui lui permettait d'obtenir le départ de la

- 20 - défenderesse, plutôt que celle conforme à son engagement initial (occupation gratuite sans limite de temps). Autrement dit, l'interprétation objective aboutit à retenir que les cocontractants ont été liés par un contrat de prêt à usage (art. 305 CO) et non à un contrat onéreux de bail à loyer. La Cour de céans aboutit à la même qualification que le Tribunal des Baux dans son jugement du 17 novembre 2005. Dès lors qu'un bail simulé – en réalité un prêt à usage – ne peut être annoté, aucune disposition similaire à l'art. 261b CO n'existant en effet en matière de prêt à usage, le contrat litigieux ne pouvait être annoté au registre foncier à titre de bail à loyer (JT 2009 I 38). La radiation de cette annotation est ainsi exigible selon l'art. 975 al. 1 CC et la conclusion IV prise par le demandeur pourra être admise. IV. a) Il reste à déterminer, au regard des conclusions I de la demande et de la

réponse, la durée pour laquelle le contrat de prêt à usage a été conclu. A nouveau, les indications contenues à ce propos dans les deux accords examinés sont contradictoires. Alors qu'il découle de la convention d'entretien que l'occupation de l'appartement était prévue "sans limite dans le temps", et qu'une annotation d'un bail gratuit d'une durée de quinze ans devait être annotée au Registre foncier, le "contrat de bail" prévoit quant à lui une échéance en 2027, soit une durée de 30 ans. Selon la durée effectivement convenue, il y a lieu de s'interroger sur la portée excessive ou non de l'engagement conclu. L'art. 19 al. 2 CO prévoit que "la loi n'exclut les conventions des parties que lorsqu'elle édicte une règle de droit strict, ou lorsqu'une dérogation à son texte serait contraire aux mœurs, à l'ordre public ou aux droits attachés à la personnalité".

- 21 - D'après l'art. 20 al. 1 CO, un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. Selon la jurisprudence, la nullité, non définie par la loi, est traditionnellement considérée comme déployant des effets ex tunc que le juge doit prendre d'office en compte (ATF 129 III 209, JT 2003 I 623, SJ 2003 I 374). Selon cette jurisprudence et la doctrine dominante, l'art. 20 CO doit être interprété restrictivement en ce sens que les contrats contraires à une règle de droit strict ne sont nuls que si cette nullité est expressément consacrée par la loi ou qu'elle résulte du sens et du but de la disposition en cause. Enfin, l'art. 27 al. 2 CC postule, pour protéger la personnalité contre les engagements excessifs, que nul ne peut aliéner sa liberté, ni s'en interdire l'usage, dans une mesure contraire aux lois et aux mœurs. Le Tribunal fédéral considère que l'objectif de protection de la liberté personnelle recherché par l'art. 27 al. 2 CC n'entraîne pas la nullité des engagements excessifs, qui doit être constatée d'office, mais confère à la partie liée de manière excessive le droit de refuser l'exécution du contrat. En effet, au vu du but visé par l'art. 27 al. 2 CC, savoir la protection de la personnalité, un engagement excessif ne devrait entraîner la nullité du contrat que si la personne atteinte entend se prévaloir de la protection et se libérer de son engagement (ATF 129 III 209, JT 2003 I 623, SJ 2003 I 374). Cette interprétation se fonde sur l'idée que la liberté de la personne qu'il s'agit de protéger doit comprendre la possibilité de renoncer à la protection conférée par l'art. 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 cuius si ce dernier ne l'avait pas lui-même déjà fait.

- 22 - 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.

- 23 - 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).

- 24 - 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 habitant 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.

- 25 - 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) 11'25 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.

- 26 -

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