

VD_GERICHTE PO21.033182 vom 7. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO21.033182

FR: VD_GERICHTE PO21.033182 du 7 février 2022

IT: VD_GERICHTE PO21.033182 del 7 febbraio 2022

Erwägungen

E. 15

ad art. 745 CC). En principe, le bénéficiaire de l'usufruit est titulaire d'un droit de jouissance complet sur un immeuble ; il a le droit d'utiliser l'immeuble, mais il ne peut disposer de l'immeuble ni en fait, ni en droit. Cependant, l'art. 745 al. 2 précise « sauf disposition contraire » ; il s'agit donc d'une règle de droit dispositif. Cela signifie que les parties ont la possibilité de prévoir autre chose (Farine Fabbro, op. cit., n. 23 ad art. 745 CC). Au sens de l'art. 745 al. 2 CC, la « jouissance complète » implique l'usage et la jouissance au sens strict, c'est-à-dire le droit de percevoir les fruits. En matière immobilière, l'usage signifie avoir le droit d'occuper la maison, par exemple pour y habiter. Percevoir les fruits signifie avoir le droit de s'approprier les fruits et d'en disposer. Pour ce qui est de l'usage, les parties peuvent convenir que le droit de l'usufruitier sera limité géographiquement, par exemple seulement à un appartement et à une partie du jardin. Elles peuvent également exclure certaines façons de se servir de l'immeuble, en prévoyant par exemple que l'usufruitier n'a pas le droit de donner l'immeuble en location ou d'en faire un usage professionnel ; la convention entre l'usufruitier et le nu-propiétaire doit être conforme à l'art. 27 CC (Farine Fabbro, op. cit., nn. 24-25 ad art. 745 CC). La répartition des charges est de nature dispositive, ce qui a pour conséquence que l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent prévoir conventionnellement une répartition des charges tenant compte du fait que l'usufruit est limité dans l'espace. Pour le cas où les parties n'auraient

- 22 - rien prévu, les articles 764 et 765 CC s'appliquent. C'est ainsi que l'usufruitier supporterait les charges liées à la partie de l'immeuble dont il a l'usage et le nu-propiétaire celles liées à sa partie (Farine Fabbro, op. cit., n. 28 ad art. 745 CC). 7.3 La première juge a retenu que l'intimée était titulaire d'un droit d'usage et de jouissance sur l'immeuble sis sur la parcelle no 1927 de la Commune de [...]. Dans la mesure où l'appelante refusait de lui donner les clés lui permettant de retourner vivre dans la maison, l'intimée avait rendu vraisemblable qu'elle faisait l'objet d'une atteinte illicite causée par le comportement actuel de l'appelante. Cette situation était susceptible de causer à l'intimée un préjudice difficilement réparable, puisque, sans la remise physique des clés litigieuses, cette dernière se trouvait empêchée d'exercer son droit d'usufruit et ne pouvait matériellement pas retourner chez elle et ce, indépendamment de la question de savoir si un retour à son domicile était médicalement envisageable. Il n'y avait toutefois pas lieu d'autoriser A. _____ à entrer et rester dans la maison de [...], puisqu'il n'était titulaire d'aucun droit réel limité, ni d'aucun droit personnel sur cet immeuble, de sorte que son accès à la maison, respectivement sa présence durable dans celle-ci, n'était pas opposable à l'appelante. 7.4 Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'existence de l'atteinte, respectivement du préjudice difficilement réparable, sont suffisamment rendus vraisemblables. En effet, comme retenu à juste titre par l'autorité de première instance, l'intimée est titulaire d'un

droit d'usufruit sur l'immeuble litigieux, ce que l'appelante ne conteste du reste pas. Or l'appelante l'empêche d'y accéder de sorte qu'elle n'est pas en mesure d'exercer son droit de jouissance. L'atteinte au droit de l'intimée est ainsi suffisamment rendue vraisemblable. Il en va de même des chances de succès d'une action au fond. Pour ce qui est du préjudice difficilement réparable, celui-ci peut découler du seul écoulement du temps pendant le procès. Or, au vu de son âge notamment, le fait d'être empêchée d'entrer dans le logement durant toute la durée d'un procès au fond est susceptible de causer à l'intimée un préjudice difficilement

- 23 - réparable. L'intérêt de l'intimée à pouvoir entrer et rester dans son logement l'emporte sur celui de l'appelante à l'empêcher d'y accéder. La question de savoir si l'appelante peut trouver ou non un autre logement n'est à cet égard par pertinente. Il en va de même de la question de savoir si l'intimée est en mesure de rentrer chez elle ou non, question au demeurant déjà traitée ci-avant (cf. supra consid. 4.4). Pour le surplus, s'agissant du contrat de bail, c'est à tort que l'appelante soutient avoir rendu vraisemblable la conclusion d'un tel contrat avec la curatrice de sa mère. Elle a en effet affirmé le contraire en audience (cf. supra consid. 6.4). Il ne ressort au demeurant pas du dossier que A. _____ aurait la volonté de s'installer dans l'immeuble de [...] mais bien l'intimée. En effet, l'intimée a manifesté à sa curatrice, dès le début du mandat de celle-ci, ainsi qu'aux intervenants de l'EMS, le souhait de pouvoir rentrer chez elle. 8. 8.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. 8.2 Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 1'928 fr. 60, soit 350 fr. pour l'ordonnance d'effet suspensif (art. 7 al. 1 et 30 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), 800 fr. pour l'arrêt sur appel (art. 65 al. 1 TFJC), 179 fr. 60 pour les frais d'interprète (art. 91 TFJC) et 599 fr. pour l'audition des trois témoins (art. 87 et 88 TFJC). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 8.3 Au vu de l'issue du litige, l'appelante versera à l'intimée la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 24 - Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'928 fr. 60 (mille neuf cent vingt-huit francs et soixante centimes), sont mis à la charge de l'appelante A.S. _____. IV. L'appelante A.S. _____ doit verser à l'intimée B.S. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Micaela Vaerini (pour A.S. _____), - Me Cédric Thaler (pour B.S. _____), - O. _____, curatrice de B.S. _____,

- 25 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale. Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être

déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière : /

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