

VD_GERICHTE PP09.038218 vom 19. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.038218

FR: VD_GERICHTE PP09.038218 du 19 septembre 2012

IT: VD_GERICHTE PP09.038218 del 19 settembre 2012

Erwägungen

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 :

- 8 - 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 1er 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

- 9 - 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.

- 10 - 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 revisite 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.

- 11 - 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, 4e éd., 2009, nn. 2949 à 2951, p. 433; Bovet/Richa, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e 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

- 12 - peut toutefois demeurer indéterminée 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, 5e 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.

- 13 - 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.