

Droit des obligations - théorie de l'imprévision - - ATC (Chambre civile) du 24 février 2014, X. c. Y. SA - TCV C3 13 144

Résiliation anticipée d'un contrat de durée relatif à un droit de superficie

- Notion de droit de superficie personnel (servitude irrégulière) et de rente superficière (art. 779 ss, 781 CC ; consid. 8).
- Règles d'interprétation des contrats ; notions d'interprétation subjective et d'interprétation objective (art. 18 al. 1 CO ; consid. 10.1).
- Selon l'interprétation subjective, les parties ont conclu un droit de superficie (consid. 10.2).
- Notion d'imprévision ; application de la clausula rebus sic stantibus dans les contrats de durée sous l'angle de la résiliation pour justes motifs (consid. 11).

Vorzeitige Auflösung eines Dauervertrags betreffend ein Baurecht

- Begriff des persönlichen Baurechts (irreguläre Dienstbarkeit) und des Baurechtszinses (Art. 779 ff., 781 ZGB; E. 8).
- Auslegungsregeln bei Verträgen; Begriff der subjektiven und der objektiven Auslegung (Art. 18 Abs. 1 OR; E. 10.1).
- Nach der subjektiven Auslegung haben die Parteien einen Baurechtsvertrag abgeschlossen (E. 10.2).
- Begriff der Unvorhersehbarkeit; Anwendung der clausula rebus sic stantibus auf Dauerverträge unter dem Gesichtspunkt der Auflösung aus wichtigen Gründen (E. 11).

Faits (résumé)

A. En 1971, X. a cédé au prédécesseur de Y. SA un droit de superficie sur sa parcelle n° xxx d'environ 18,60 m², pour une durée de 99 ans, moyennant le versement d'un montant total et unique de 3000 fr., ainsi qu'un loyer de 110 fr. par mois, soit 1320 fr. par an, indexé au coût de la vie. Selon cet accord, le droit de superficie devait être inscrit au registre foncier. En décembre 1976, X. a constitué en faveur du prédécesseur de Y. SA une servitude de jouissance exclusive sur un local aménagé en station transformatrice, d'une largeur de 2 m et profondeur de 3 m 30, dans l'immeuble. En contrepartie, X. a reçu une indemnité de base de 3000 fr. et une rente mensuelle de 110 fr. La servitude de jouissance a été consentie pour une durée de 99 ans, à compter de juillet 1971.

B. En 2007, Y. SA a confirmé à X. qu'elle allait libérer l'emplacement actuel de la station transformatrice pour la fin février 2008. X. a réclamé à Y. SA 3550 fr., correspondant aux loyers pour l'année 2008. En février 2009, X. a confirmé que Y. SA avait remis en état le local. X. a attesté que les travaux avaient été effectués conformément à sa volonté. En mai 2010, sur requête de X., un commandement de payer la somme de 3550 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2010, a été notifié à Y. SA, qui y a fait opposition. Le titre de créance indiqué était la rente annuelle 2009, selon acte de constitution de servitude du 21 décembre 1976.

Considérants (extraits)

8. Dans un premier temps, la juge intimée s'est attachée à qualifier les relations contractuelles liant les parties, notamment au regard de l'acte constitutif de servitude du 21 décembre 1976. Elle a considéré que les parties entendaient conférer au prédécesseur de Y. SA un droit de superficie personnel au sens des art. 779 ss CC. En contrepartie, le titulaire du droit s'engageait à payer une rente de sol, laquelle constituait une dette personnelle du superficiaire. La magistrate a relevé que le droit de superficie n'avait pas pu être inscrit au registre foncier, en raison de l'impossibilité juridique de constituer un tel droit sur une part de copropriété par étage. Le notaire avait dès lors dû opter pour une servitude irrégulière au sens de l'art. 781 CC. Les engagements pris par les parties dans l'acte authentique précité devaient cependant être interprétés à l'aune des dispositions relatives au droit de superficie, selon la réelle et commune intention des parties. La magistrate a ainsi rejeté l'hypothèse formulée par la demanderesse, selon laquelle les parties étaient liées par un accord composé d'une part, d'un contrat de servitude, et d'autre part, d'un contrat de bail à loyer (cf. jugement attaqué, consid. 7.2).

La première juge a ensuite qualifié la rente superficiaire de dette personnelle du titulaire de la servitude et précisé que la renonciation à la servitude n'entraînait en principe pas l'extinction de l'obligation de verser le rente de sol. Ce principe, relevant de la fidélité contractuelle, n'était toutefois pas absolu et pouvait être battu en brèche par la résiliation pour justes motifs.

S'agissant du cas d'espèce, la juge de district a retenu que la demanderesse avait mis fin unilatéralement et de manière anticipée au contrat de servitude qui la liait au défendeur. Examinant les motifs de la demanderesse, soit l'augmentation des besoins en électricité de la population - lesquels avaient quadruplé - et la nécessité d'agrandir la station transformatrice, la magistrate a considéré qu'il s'agissait de circonstances imprévisibles, non imputables à faute, et propres à fonder une résiliation pour justes motifs (cf. jugement attaqué, consid. 8.4.2).

En définitive, la juge intimée a admis l'action en libération de dette, portant sur le paiement de la rente 2009 et définitivement maintenu l'opposition au commandement de payer.

9. Dans un premier grief, le recourant reproche à la juge intimée une « motivation excessive » de sa décision, laquelle ne serait pas compatible avec la procédure sommaire, et violerait par conséquent son droit d'être entendu.

Il convient d'emblée de relever que, contrairement à l'opinion soutenue par le recourant, la procédure de première instance était, au vu de la valeur litigieuse, régie par la procédure simplifiée (cf. art. 243 al. 1 CPC ; art. 251 a contrario CPC), et non par la procédure sommaire.

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner les problèmes pertinents (arrêt 8C_358/2012 du 18 janvier 2013 consid. 2.2 [non publié aux ATF 139 I 57] ; ATF 138 IV 81 consid. 2.2 ; 134 I 83 consid. 4.1).

En l'espèce, on ne voit pas en quoi l'autorité précédente aurait violé le droit d'être entendu du recourant. Le jugement attaqué comprend, il est vrai, une motivation détaillée. Il faut cependant préciser que l'instruction a comporté l'audition de plusieurs témoins, l'interrogatoire des

parties, ainsi que deux échanges d'écritures. Face au litige divisant les parties quant à l'interprétation du contrat, la juge de district a dû procéder à un établissement des faits approfondi, s'agissant notamment de la détermination de la volonté des parties. Par ailleurs, la complexité d'une cause ne saurait se mesurer à la valeur litigieuse de celle-ci, contrairement à ce que semble soutenir le recourant. En définitive, on ne saurait reprocher à la magistrate d'avoir excessivement motivé son jugement ; le grief, dénué de toute pertinence, est ainsi rejeté.

10. Le recourant soutient ensuite que la première juge n'avait pas à interpréter le contrat constitutif de servitude ni à recourir à la théorie de la confiance, puisque les termes de cet acte juridique étaient dénués de toute ambiguïté.

10.1 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 inexac-tes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Il s'agit de l'inter-prétation subjective. Déterminer la réelle et commune intention des parties, soit ce qu'une partie savait ou voulait au moment de la conclusion du contrat, relève des constatations de fait (cf. ATF 129 III 664 consid. 3.1 ; arrêt 5A_251/2010 du 19 novembre 2011 consid. 4.2). Si le juge ne parvient pas à constater dans les faits un accord des volontés réelles, il met fin à l'interprétation subjective et doit passer à l'interprétation objective. Cette dernière consiste à analyser les déclarations et les comportements à la lumière de la théorie de la confiance. L'application du principe de la confiance est une question de droit (Corboz, *Le contrat et le juge*, in *Le contrat dans tous ses états*, 2004, p. 273 ; arrêt 5A_251/2010 précité consid. 4.2).

10.2 Dans son mémoire-demande, la demanderesse soutenait que les parties étaient liées par un contrat mixte, comportant à la fois des obligations régies par le droit des servitudes et des exigences liées au contrat de bail. La défenderesse s'est pour sa part uniquement référé au contrat constitutif de servitude. Face à un litige sur la qualification de leurs rapports contractuels, la juge intimée n'avait d'autre choix que de rechercher la réelle et commune intention des parties, conformément à l'art. 18 CO. Après examen de la convention passée en 1971, elle est parvenue à la conclusion que la réelle et commune

intention des parties (interprétation subjective) avait été de soumettre leurs rapports aux dispositions relatives au droit de superficie ; elle n'a du reste pas eu recours à la théorie de la confiance, contrairement à ce que semble soutenir le recourant. Comme mentionné précédemment, déterminer la volonté des parties constitue une question de fait, que le juge de céans ne peut revoir librement dans le cadre du présent recours limité au droit. Or, dans le cadre de son écriture de recours, le recourant n'a ni allégué, ni démontré que la magistrate aurait constaté de façon manifestement inexacte des faits, en déterminant la volonté des parties. Il ne prétend pas non plus que le résultat du jugement aurait été différent si la juge était parvenue à la conclusion que les relations étaient régies par un contrat de servitude. Partant, son grief est irrecevable.

11. Dans un grief suivant, le recourant s'en prend à la théorie de l'imprévision, admise - implicitement selon lui - par la première juge. D'une part, il relève que cette théorie n'a jamais été invoquée par la demanderesse ; d'autre part, il reproche à la magistrate de n'avoir pas démontré l'existence d'une situation d'imprévision.

11.1 En principe, un contrat lie les parties sans égard à un éventuel changement de circonstances. La jurisprudence admet toutefois une intervention du juge, à titre exceptionnel et uniquement avant l'exécution complète du contrat par chacune des parties, lorsque la modification des circonstances n'était ni prévisible ni évitable et qu'elle a causé un déséquilibre important entre charge et utilité (ATF 127 III 300 consid. 5b).

Il convient d'emblée de relever que, contrairement à ce que soutient le recourant, la demanderesse a invoqué le changement des circonstances dans son mémoire-demande déjà, précisant les raisons qui l'avaient poussée à construire une nouvelle station transformatrice. La modification des circonstances a en outre été relevée par l'intéressée dans la motivation juridique de sa demande, puisqu'elle s'est prévaluée de justes motifs pour mettre fin, de manière anticipée, au contrat qui la liait au défendeur (cf. dossier, p. 8). Quoi qu'il en soit, l'application de la théorie de l'imprévision (*clausula rebus sic stantibus*) est une question de droit (cf. ATF 127 III 300 consid. 6a), qui n'a pas à être alléguée par les parties (cf. art. 57 CPC).

11.2 Dans la mesure où le recourant prétend que le jugement ne contient « aucune motivation démontrant que l'on se trouverait dans une situation d'imprévision », son grief tombe à faux. La juge intimée a en effet consacré plus de deux pages de son jugement (cf. jugement attaqué, consid. 8.4) à examiner si la demanderesse était fondée à invoquer une résiliation pour justes motifs - dont les conditions sont identiques à celles de la clausula -, question à laquelle elle a répondu par l'affirmative. Force est donc d'admettre que le recourant est malvenu de reprocher à la magistrate un manque de motivation.

11.3 Le recourant estime que la juge intimée aurait dû s'en tenir « au principe fondamental de la liberté contractuelle ». Il perd cependant de vue que la jurisprudence susrappelée prévoit expressément la faculté pour le juge d'intervenir dans le contrat en cas de modification des circonstances.

Le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (art. 736 al. 1 CC). Le propriétaire du fonds dominant qui doit exécuter des obligations accessoires au sens de l'art. 730 al. 2 CC peut quant à lui s'en libérer en renonçant à la servitude. Mais il est aussi en droit d'invoquer la clausula rebus sic stantibus. L'obligation de fournir la prestation peut ainsi être réduite ou supprimée. Il en va de même lorsque l'engagement découlant d'un contrat constitutif d'une servitude n'est pas accessoire et que sa nature est purement obligatoire. Ainsi, lorsque les conditions de la clausula sont remplies, le juge peut intervenir dans le contrat pour rétablir l'équivalence des prestations. S'il s'agit d'une prestation due en échange d'une servitude affirmative ou négative, il peut théoriquement mettre fin prématurément au contrat ou adapter cette prestation (ATF 127 III 300 consid. 5a/bb).

Sur le vu de cette jurisprudence, rien ne s'oppose en principe à l'application de la clausula rebus sic stantibus aux dispositions de nature obligatoire contenues dans le contrat litigieux, soit au paiement de la rente superficielle. Autre est la question de savoir si les conditions de l'ajustement du contrat par le juge sont remplies.

11.4 Le recourant estime que les motifs invoqués par Y. SA pour mettre fin au contrat sont « irrelevants » et que « c'est par simple convenance et par facilité subjective » que celle-ci a voulu se libérer de ses obligations. En d'autres termes, il nie l'existence d'un changement de circonstances.

11.4.1 L'intervention du juge dans un contrat en raison d'un changement de circonstances suppose que celui-ci n'était ni prévisible, ni évitable, qu'il altère gravement l'équivalence des prestations dans des cas semblables à la présente espèce et que le contrat n'a pas été exécuté sans réserve (ATF 127 III 300 consid. 5b).

La juge intimée a retenu qu'il était notoire que les besoins en électricité, notamment des entreprises et ménages privés, s'étaient accrus de manière considérable depuis les années 1970, en raison en particulier de l'arrivée de nouvelles technologies, comme internet, et d'appareils électriques de plus en plus nombreux et perfectionnés, ainsi que d'une augmentation de la population. Elle a également considéré qu'il n'était pas douteux que la mise en place de ces nouvelles technologies nécessitait des infrastructures plus importantes que celles qui étaient nécessaires en 1971. Il s'agit de constatations de faits, lesquelles ne sont pas remises en cause par le recourant.

11.4.2 Savoir si ce changement de circonstances était prévisible ou non est au contraire une question de droit (cf. ATF 127 III 300 consid. 5b/aa). Un événement est prévisible si, selon le cours ordinaire des choses, les parties devaient raisonnablement s'attendre au changement en question. En revanche, il est imprévisible si une modification en tant que telle était prévisible, mais que l'on n'ait pas pu en prévoir la nature, l'ampleur ou les effets sur le contrat. Pour évaluer si un événement était prévisible lors de la conclusion du contrat, le juge recourt à la fiction d'un contractant averti (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 198 ss ad art. 18 CO). L'événement ne doit pas être le fait de la partie lésée, ni a fortiori, résulter de la faute de celle-ci (Steinauer, Traité de droit privé suisse, II/1, Bâle 2009, p. 232).

Dans les contrats de durée, c'est précisément sous l'angle de la résiliation pour justes motifs que la survenance de circonstances nouvelles pourra être prise en considération, ce droit de résiliation étant prévu pour la plupart des contrats de durée. Doctrine et jurisprudence l'étendent d'ailleurs à d'autres conventions impliquant des rapports de droit durables. Pour ces contrats, la survenance de circonstances imprévisibles peut constituer un juste motif de résiliation et, dans cette perspective, la très longue durée des rapports contractuels devrait conduire à apprécier la notion de justes motifs avec moins de sévérité. En s'engageant pour très longtemps, les parties

doivent prêter attention aux circonstances qui sont susceptibles d'évoluer et les prendre en considération dans leur contrat. Des événements en soi prévisibles peuvent avoir pris tant d'ampleur après plusieurs dizaines d'années qu'ils dépassent les prévisions normales des parties et rendent l'exécution intolérable pour l'un des cocontractants (Cherpillod, *La fin des contrats de durée*, 1988, n° 88, p. 53).

Contrairement à l'opinion du recourant, ce n'est pas par simple convenance que la demanderesse a renoncé à la station transformatrice initiale, mais bien parce qu'elle se trouvait dans l'impossibilité d'étendre les installations électriques dans ce local. En raison du développement de la fibre optique notamment, la capacité de la station devait être doublée voire triplée. Lors de la conclusion du contrat, l'évolution démographique et, par conséquent, l'augmentation des besoins en électricité, était certes prévisible, ou du moins aurait dû être envisagée par la demanderesse. Cette dernière ne peut guère soutenir avoir imaginé que, sur une durée de près de cent ans, les besoins en électricité demeureraient les mêmes. Cependant, l'ampleur de cette augmentation aurait été difficilement envisageable et représente un juste motif de résiliation. En effet, il est notoire que, depuis les années 1970, et encore plus depuis l'essor des nouvelles technologies, telles qu'internet, la consommation énergétique de la population s'est sensiblement accrue. En outre, la plupart des consommateurs dispose aujourd'hui de plusieurs appareils électriques (téléphone portable, ordinateur portable, tablette, radio, télévision, ordinateur), qui doivent régulièrement être rechargés, ce qui entraîne également un accroissement de la consommation en électricité.

Dans ces circonstances, il faut admettre que la demanderesse était fondée, en raison du changement des circonstances, à mettre fin au contrat, étant précisé qu'il convient de se montrer moins strict s'agissant de la notion de justes motifs lorsque, comme en l'espèce, le terme du contrat est encore éloigné (30 juin 2070, soit dans plus de 56 ans).

On relèvera encore, à l'attention du recourant, que cette conclusion ne signifie pas qu'il n'a pas le droit à une indemnité pour la résiliation anticipée ; cette question devra cependant faire l'objet d'une autre procédure, la présente étant limitée à la rente annuelle pour l'année 2009.