

S. 38 / Nr. 7 Sachenrecht (f)

BGE 75 II 38

7. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 7 avril 1949 dans la cause Pfefferlé contre Schnyder.

Regeste:

Abandon gratuit par un père à sa fille et à son gendre de la jouissance d'un jardin fruitier pendant de longues années.

Existence d'un contrat répondant à la notion de commodat (art. 305 sv. CO).

Règlement de comptes lors de la restitution du bien productif; application par analogie des dispositions sur l'usufruit (art. 753 al. 1, 765 al. 1 CC) et sur le bail à ferme (art. 298 al. 3 CO); non-imputation sur les impenses des fruits perçus pendant la durée du prêt (inapplicabilité de l'art. 939 al. 3 CC relatif à la possession et de l'art. 630 al. 2 CC relatif aux rapports successoraux).

Seite: 39

Unentgeltliche Ueberlassung eines Obstgartens an Tochter und Schwiegersohn zur Nutzung während vieler Jahre.

Annahme einer Gebrauchsleihe im Sinne von Art. 305 ff. OR.

Abrechnung bei Rückerstattung des nutzbringenden Gutes nach den (entsprechend anzuwendenden) Regeln der Nutzniessung (Art. 753 1 765 1 ZGB) und der Pacht (Art. 298 3 OR). Die während der Dauer der Leihe gezogenen Früchte werden nicht auf die Aufwendungen angerechnet: die Art. 939 3 über den Besitz und 630 2 ZGB über die erbrechtliche Ausgleichung sind nicht anwendbar.

Frutteto lasciato gratuitamente dal padre a sua figlia e suo genero durante molti anni.

Esistenza d'un contratto di comodato ai sensi degli art. 305 e seg. CO.

Liquidazione dei conti all'atto della restituzione del bene produttivo, giusta le norme (applicabili per analogia) dell'usufrutto (art. 753 cp. 1, 765 cp. 1 CC) e dell'affitto (art. 298 cp. 3 CO). I frutti percepiti durante il comodato non vengono imputati sulle spese; gli art. 939 cp. 3 sul possesso e l'art. 630 cp. 2 CC sui rapporti successori non sono applicabili.

A. Feu Léon Pfefferlé-Boll avait eu quatre enfants: Marthe Pfefferlé, Hélène Pabst née Pfefferlé, André Pfefferlé et Léonie, laquelle, après le décès d'un premier mari Butscher, avait épousé en secondes noces l'ingénieur agronome Theo Schnyder.

Léon Pfefferlé avait exploité à Sion un important commerce de fers et de charbons. Il était également propriétaire dans cette ville d'un grand immeuble à l'Avenue du Midi.

En 1898, il avait en outre acquis en indivision avec Gustave Membrez et Jean Gay une propriété d'environ 50000 m<sup>2</sup> sise aux Iles de Sion. Sur ce terrain, les nouveaux propriétaires plantèrent des arbres fruitiers et construisirent des bâtiments agricoles. Plus tard, Gay et Membrez cédèrent leur part d'indivision à Joseph Pfefferlé, frère de Léon Pfefferlé. Tout en laissant le terrain inscrit au registre foncier comme propriété indivise, les deux frères s'en partagèrent la jouissance, Joseph prenant les deux tiers à l'est, où se trouvaient les bâtiments, et Léon, le tiers (16.666 m<sup>2</sup>) à l'ouest. En octobre 1928, après le décès de Joseph Pfefferlé, ses héritiers vendirent sa part de terrain et les bâtiments à Maurice

Seite: 40

Gay et Raymond Stalder, pour le prix de 38000 fr. En juin 1936, Léon Pfefferlé, d'une part, et Maurice Gay et Raymond Stalder, d'autre part, mirent fin à l'indivision, le premier recevant en toute propriété la partie du couchant dont il avait joui et les seconds les deux autres tiers.

En 1929, Léon Pfefferlé abandonna aux époux Schnyder la jouissance de la partie du domaine des Iles dont il jouissait en fait et qui, en 1936, devait lui être attribuée en toute propriété lors du partage de l'indivision. Le terrain, en nature de verger, était à l'époque mal soigné. Theo Schnyder l'a transformé en un jardin fruitier.

En outre, dès 1923, Theo Schnyder a loué de Léon Pfefferlé un appartement dans la maison de l'Avenue du Midi. Le loyer était, selon un bail du 1er novembre 1924, de 1200 fr. par an. Depuis décembre 1927, Schnyder a en outre occupé au rez-de-chaussée du même immeuble un grand bureau; le prix était arrêté à 800 fr. par an. Jusqu'en 1945, les époux Schnyder n'ont versé qu'un seul terme de 310 fr. 75, le 1er août 1924. Le 2 juin 1945, de nouveaux baux ont été conclus pour l'appartement et pour le bureau. Le 6 décembre 1945, Schnyder a versé 280 fr. et, le 1er juillet 1946, il a fait un versement de 2167 fr. au 1er janvier 1947.

Par ailleurs, en 1926, Léon Pfefferlé avait cédé à son fils André et à son gendre Robert Pabst, à titre d'avance d'hoirie, son commerce de fers et de charbons pour le prix de 400.000 fr. En 1929, par une nouvelle convention, la valeur de cette prestation avait été ramenée à 300.000 fr.

En 1942, Léon Pfefferlé avait également remis en avance d'hoirie son grand bâtiment dit maison Kohler à sa fille Léonie Schnyder et à sa fille Marthe Pfefferlé qui, demeurée célibataire, vivait dans le ménage de ses parents. La cession était faite pour la valeur de 284.500 fr. Dame Schnyder étant décédée le 9 mars 1945, Marthe Pfefferlé, qui n'a jamais exercé de profession lucrative, a été en mesure d'acquérir la part de cet immeuble dévolue à son neveu Charles Butscher pour un prix élevé.

Seite: 41

B. Après le décès de dame Léonie Schnyder-Pfefferlé, Léon Pfefferlé adressa à son gendre, le 21 mai 1946, une lettre libellée comme suit:

« J'avais accordé, en son temps, à ma fille Léonie, votre femme, le droit de jouissance gratuit de ma campagne, sise aux Iles de Sion. Cette faveur lui avait été concédée, à bien plaisir, et dans le but de lui apporter une aide matérielle, dont elle avait grand besoin. Depuis la mort de ma fille, vous avez continué à jouir de ce privilège, que je considère actuellement comme injustifié. »

» Je consens, cependant, à vous laisser encore disposer de la récolte de l'année 1946, mais vous avise que, celle-ci une fois rentrée, je reprends mes droits sur cette propriété. »

Theo Schnyder répondit qu'il avait toujours cru que le bien en question avait été donné à sa femme en toute propriété. Il s'estimait en tout cas en droit de réclamer le remboursement des dépenses qu'il avait faites pour améliorer le domaine. Par lettre du 10 septembre 1946, Léon Pfefferlé repoussa cette prétention; il ajoutait:

«M. Schnyder semble oublier en outre qu'il a occupé, durant la même période, un des plus beaux appartements de la Maison Kohler, avec garage et dépendances, ainsi que les locaux servant à l'exploitation de son bureau technique, et cela sans payer jamais un sou de location, alors que mes autres enfants ont toujours supporté leur loyer. Ces faveurs représentent au moins fr. 50 000.-. »

Sur quoi, l'affaire fut inutilement portée en conciliation.

Léon Pfefferlé est décédé le 9 décembre 1946. Par testament du 6 décembre 1946, il avait attribué sa propriété des Iles à sa fille Hélène Pabst.

Par mémoire introductif d'instance du 30 avril 1947, Theo Schnyder a intenté action aux héritiers de Léon Pfefferlé: ses deux filles, son fils et ses deux petits-fils Charles Butscher et André Schnyder, enfants de sa fille Léonie Schnyder, en concluant à ce que la masse successorale, éventuellement dame Hélène Pabst, soit condamnée lui payer la somme de 60.000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 3 octobre 1946.

Les défendeurs ont conclu à libération, en donnant acte au demandeur qu'il pouvait enlever, à ses frais, environ 300 pommiers basses-tiges qu'il avait plantés. Ils opposaient en tout état de cause à la réclamation du

Seite: 42

demandeur pour ses impenses une créance pour loyers arriérés de 43.500 fr. ramenée par la suite à 39.189 fr. 25.

En cours d'instance, André Schnyder, agissant en son nom et au nom de son frère Charles Butscher, dont il est le tuteur, a retiré son mandat à l'avocat de l'hoirie et n'a plus participé à la procédure.

Deux expertises furent ordonnées pour fixer le montant des impenses faites par le demandeur. L'expert Joseph Spahr les a évaluées à 18.060 fr., l'expert Hans Bloetzer, à 48.250 fr.

Par l'exploit des 9/11 novembre 1948, les défendeurs ont notifié au demandeur qu'ils se déclaraient d'accord de lui verser le montant de 18.060 fr. retenu par l'expert Spahr, mais qu'ils opposaient la compensation avec la créance de loyer de 39.189 fr. 25.

Statuant le 23 novembre 1948, le Tribunal cantonal du Valais a condamné les défendeurs solidairement à payer au demandeur la somme de 45.000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1er janvier 1947, ce jugement étant rendu par défaut à l'égard d'André Schnyder et Charles Butscher.

La Cour cantonale considère en substance ce qui suit:

Le demandeur ne peut avoir été au bénéfice d'un usufruit au sens légal. Mais Léon Pfefferlé a conféré aux époux Schnyder, sur son domaine des Iles, un droit personnel analogue à l'usufruit. Il ne s'agit pas d'un abandon de jouissance sans aucun engagement, avec cette conséquence que si le demandeur avait eu droit, en vertu de l'art. 939 CC, au remboursement des impenses, ç'eût été sous déduction de la valeur des fruits perçus. Léon Pfefferlé a voulu accorder à sa fille et à son mari une aide de longue durée, sans envisager une compensation entre le produit du domaine et les investissements qu'exigeait sa mise en culture rationnelle, compensation qui aurait plus qu'annulé sa libéralité.

Il faut donc appliquer par analogie au contrat sui generis conclu entre le beau-père et le gendre les dispositions légales sur l'usufruit et, en particulier, celles des

Seite: 43

art. 764 et 753 Cc. Theo Schnyder a fait de gros sacrifices, auxquels il n'était pas tenu, pour mettre

en valeur le bien-fonds, menant une lutte énergique pour améliorer le sol, plantant plus de 700 sujets et portant la production de quelque 5000 kg. à 25.000 kg. Il a le droit de réclamer le remboursement de ses impenses. A cet égard, le tribunal se rallie aux conclusions de l'expert Bloetzer, tout en ramenant le chiffre de l'indemnité de 48.250 à 45.000 pour tenir compte de divers facteurs de réduction. La somme allouée n'apparaît pas excessive si l'on rapproche la valeur du domaine en 1929 (environ 15.000 fr.) de celle qu'il atteint aujourd'hui, à savoir 90.000 fr. aux dires des experts, 100 à 120.000 fr. aux dires des témoins. Cette plus-value n'est pas uniquement due, et de loin, aux améliorations foncières d'ordre général exécutées dans cette région par les pouvoirs publics.

Quant à la créance pour loyers arriérés que les défendeurs opposent en compensation, Léon Pfefferlé en avait fait abandon aux époux Schnyder.

C. - Contre cet arrêt, les défenseurs Marthe et André Pfefferlé ont recouru en réforme au Tribunal fédéral en reprenant leurs conclusions libératoires.

L'intimé a conclu au rejet du recours.

Considérant en droit:

1. Le demandeur réclame aux défendeurs une indemnité à raison des impenses qu'il a faites sur le domaine des Iles dont il a joui de 1929 à 1946. Il importe avant tout de savoir à quel titre il peut formuler cette réclamation.

Il est certain que ce n'est pas en vertu d'une simple tolérance de fait que les époux Schnyder ont possédé pendant 18 ans le domaine en question. En leur en abandonnant la jouissance, Léon Pfefferlé a voulu leur conférer un droit, qu'ils ont accepté. Leur possession se fondait ainsi sur un contrat, comme les défendeurs eux-mêmes l'admettent encore dans leur recours. Cela étant, il ne

Seite: 44

peut être question d'appliquer au règlement des impenses l'art. 939 CC prévoyant l'imputation des fruits perçus. En effet, les art. 938 à 940 CC ne concernent que le cas où celui qui n'avait pas de droit à la possession, mais tout au plus croyait en avoir un (« droit présumé, ~, art. 938 al. 1 CC), doit restituer la chose au véritable ayant droit.

2. S'il y a contrat, le demandeur, qui agit uniquement en son nom et pour son compte personnel, ne peut évidemment le faire que s'il était partie contractante. Or, à première vue, il semble que si Léon Pfefferlé a cédé conventionnellement la jouissance de son domaine c'est à sa fille Léonie Schnyder. Dans la première lettre par laquelle il demandait à son gendre de pouvoir rentrer en possession du domaine, il écrivait en effet: « J'ai accordé en son temps à ma fille Léonie, votre femme, le droit de jouissance de ma campagne ». Léonie Schnyder étant décédée, le demandeur, qui n'est pas son unique héritier, ne saurait faire valoir seul les droits pouvant découler du contrat.

C'est cependant avec raison que, dans les circonstances particulières de la cause, la Cour cantonale a admis l'existence d'un contrat entre le beau-père et le gendre. En effet, si Léon Pfefferlé, en cédant la jouissance de son domaine, a voulu indirectement venir en aide à sa fille, cette cession n'a cependant été faite qu'en considération des connaissances professionnelles du mari, connaissances qui devaient lui permettre de tirer le meilleur parti possible de ce domaine jusqu'alors passablement négligé et délaissé' d'après les constatations du jugement. Il est ainsi légitime de considérer que si la convention tacite intervenue à ce sujet a été faite avant tout dans l'intérêt de dame Schnyder, elle a été en réalité conclue avec son mari. On voit d'ailleurs que, dans l'idée des deux parties, il devait en découler des obligations pour le demandeur. D'après les défendeurs eux-mêmes, il s'agirait en tout cas d'une convention à laquelle les deux époux étaient parties. Cela suffirait pour que, si cette convention doit fonder

Seite: 45

un droit au remboursement des impenses, il pût être exercé par celui qui les aurait faites. Ce droit est du reste reconnu par les recourants au demandeur, puisque, sous la seule réserve de la compensation avec la créance de loyer, ils ont admis lui devoir 18.060 fr. pour impenses utiles et nécessaires.

3. Les défendeurs conviennent qu'en cédant la jouissance de sa campagne aux époux Schnyder, Léon Pfefferlé a voulu leur faire une libéralité. Il s'agissait en effet pour lui d'apporter sous cette forme une aide matérielle au ménage Schnyder. Bien que négligé, le domaine des Iles, en 1929, était loin d'être improductif, puisque son rapport était d'environ 5000 kg. de fruits. L'exploitation de ce domaine était donc de nature à assurer un revenu supplémentaire appréciable à Theo Schnyder.

Cette donation ne tendait pas à conférer au demandeur la propriété ni l'usufruit de la campagne des Iles, et aussi bien ces droits ne lui ont-ils pas été transmis dans les formes légales. Elle avait pour objet un droit personnel de jouissance et c'est comme titulaire de ce droit que Theo Schnyder est entré en possession du domaine. La convention conclue a le caractère d'un prêt gratuit, et tombe sous la notion du commodat, ce contrat pouvant aussi porter sur des immeubles (OSER-SCHÖNENBERGER, Commentaire, note 2 à l'art. 305) et l'usage, au sens des art. 305 sv.,

englobant la jouissance (BECKER, loc. cit., notes 3 et 4: par ex., prêt à usage de brevets). C'est d'ailleurs légitimement que la Cour cantonale a rapproché la situation du demandeur de celle d'un usufruitier, sauf que le droit réel de ce dernier peut avoir été constitué à titre onéreux, tandis que le commodat est essentiellement gratuit. Mais, si l'on fait abstraction de la gratuité, le prêt de jouissance se rapproche plus encore du bail à ferme comportant la cession à titre personnel de l'usage d'un bien productif (art. 275 CO).

4. En vertu de l'art. 307 CO, le commodataire supporte les frais ordinaires d'entretien et par

Seite: 46

conséquent, s'il s'agit d'un domaine agricole, les frais ordinaires d'exploitation. Il peut seulement, d'après le 2e alinéa de la même disposition, répéter les dépenses extraordinaires qu'il a dû faire dans l'intérêt du prêteur. Il n'est pas question en l'espèce de telles dépenses. Mais ce n'est pas à dire que le commodataire ne puisse, à la cessation de l'usage ou de la jouissance, prétendre à aucune indemnité pour les dépenses d'amélioration qu'il a faites et la plus-value qu'elles ont procurée à la chose. L'art. 307 CO ne règle de soi que les rapports des parties en cours de contrat, comme l'art. 284 CO le fait pour le bail à ferme. Le règlement de comptes à la fin du contrat demeure réservé.

A cet égard, la Cour cantonale a appliqué les dispositions régissant la restitution à la fin de l'usufruit, et spécialement l'art. 753 al. 1 CC aux termes duquel l'usufruitier qui a fait des impenses ou de nouveaux ouvrages sans y être obligé (impenses utiles) peut réclamer une indemnité selon les règles de la gestion d'affaires. A ce titre, les défendeurs doivent rembourser au demandeur les « dépenses utiles justifiées par les circonstances » (art. 422 al. 1 CO), dans la mesure où elles excèdent les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose (art. 765 al. 1 CC). En réalité, conformément à l'analogie avec le bail à ferme, il convient d'appliquer plutôt les règles des art. 298 et 299 CO relatives aux comptes à la fin du bail. D'après 298 al. 3 CO, le fermier n'a droit, en ce qui concerne la chose affermée elle-même, à aucune récompense pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose. D'où il suit, à contrario, que le bailleur doit une indemnité au fermier pour la plus-value résultant de soins dépassant les obligations du preneur. Il ne la doit cependant que selon les règles de l'enrichissement illégitime (cf. BECKER, Commentaire ad art. 298 in fine), de sorte qu'elle ne saurait en aucun cas excéder le montant des frais entraînés par ces soins spéciaux, c'est-à-dire l'appauvrissement du

Seite: 47

demandeur. L'application de l'art. 298 al. 3 CO conduit ainsi pratiquement au même résultat que celle de l'art. 753 al. 1 CC.

Sauf convention contraire expresse ou tacite, l'usufruitier ni le commodataire n'ont à se laisser imputer sur ce qui leur est dû en raison de leurs impenses les fruits qu'ils ont perçus. Une règle semblable à l'art. 939 al. 3 CC n'est pas édictée pour l'usufruit qui est régi en détail par la loi, et, quant au commodat, elle serait contraire à son caractère de gratuité, même pour les fruits perçus grâce aux frais extraordinaires dont le remboursement est demandé. Il n'est pas nécessaire d'examiner si le fermier qui réclame une indemnité de plus-value en vertu de l'art. 298 al. 3 CO doit souffrir qu'on impute sur sa créance les produits qu'il a tirés lui-même des améliorations apportées. Lorsque le propriétaire d'un bien productif en a cédé gratuitement l'usage, ces profits, quels qu'ils soient, sont l'objet même de sa libéralité, et il ne peut en faire état pour prétendre que le bénéficiaire de la jouissance n'est pas appauvri des frais extraordinaires qu'il a fait pour accroître la productivité du bien.

Les défendeurs avaient à établir que le donateur l'entendait autrement. Ils ont échoué dans cette preuve. La Cour cantonale au contraire, considérant que Léon Pfefferlé s'était montré généreux à l'égard de ses enfants (remise du commerce de fers à deux d'entre eux pour une somme inférieure à la valeur réelle de ce commerce, libéralités à Marthe Pfefferlé qui lui ont permis plus tard de reprendre pour un prix élevé la part de la maison Kohler dévolue à son neveu Butscher) et que Léonie Schnyder jouissait auprès de son père pour le moins de la même faveur que ses frères et soeur, exclut l'idée qu'il aurait pu vouloir, à la cessation de la jouissance, imputer sur une indemnité pour les investissements faits la valeur des fruits perçus. Les circonstances sur lesquelles se fondent les premiers juges sont constatées définitivement

Seite: 48

par eux et ne souffrent pas, juridiquement, d'autre interprétation.

Certes, sans se laisser arrêter par le caractère juridiquement précaire de son droit de jouissance (art. 310 CO), le demandeur a-t-il agi comme si le domaine des Iles était déjà la propriété de sa femme ou devait certainement lui revenir. Mais cela ne justifie pas l'application par analogie des art. 628 sv. relatifs aux rapports, et notamment de l'art. 630 al. 2 qui renvoie, en ce qui concerne les impenses, aux art. 938 sv. CC. On ne peut d'abord méconnaître que la volonté bien arrêtée de Léon Pfefferlé

était, dans le cas particulier, de ne pas procéder à la différence de ce qu'il avait fait et devait faire encore à d'autres occasions à une avance d'hoirie, mais bien de créer au profit des époux Schnyder un droit de jouissance. C'est ensuite le caractère même de libéralité que Léon Pfefferlé a manifestement voulu donner à l'abandon de la jouissance, comme pour compenser la précarité du droit cédé, qui s'oppose à ce qu'on applique les règles du rapport. Il serait contraire à l'esprit dans lequel les choses se sont faites que Léon Pfefferlé ou ses héritiers pussent, sans égard à cette donation d'une pleine jouissance, bénéficier de la plus-value que le demandeur a réussi à donner au domaine, alors surtout qu'à la suite du décès prématuré de sa femme il doit le restituer au moment où les améliorations qu'il y a apportées vont produire tous leurs effets et où l'exploitation arrive au stade du plein rendement.

5. (Calcul de l'indemnité de plus-value dans les limites du montant des impenses utiles.)

6. (Rejet de l'exception de compensation pour la créance de loyers, vu la renonciation de Léon Pfefferlé.)

Par ces motifs le Tribunal fédéral:

Rejette le recours et confirme l'arrêt attaqu