Urteilskopf

115 II 344

63. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 16 novembre 1989 dans la cause dame M., dame B. et la société V. contre dame A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 778 Abs. 1 ZGB; Unterhaltslasten.

Auslegung des Begriffes "unentgeltlich" in bezug auf ein Wohnrecht, das in einem Erbvertrag enthalten ist.

1. Nach seinem wörtlichen Sinn entbindet der Begriff "unentgeltlich" den Inhaber des Wohnrechts von jeder Leistung als Entgelt für den Erwerb seines Rechts, aber nicht von den Lasten, die mit der gewöhnlichen Ausübung dieses Rechts gemäss Art. 778 Abs. 1 ZGB verbunden sind (E. 4b).

2. Im vorliegenden Fall wird der wörtliche Sinn des Begriffes auch durch den notariellen Gebrauch im Kanton Zürich (E. 4c) sowie durch die Systematik des Vertrages bestätigt (E. 4d).

Regeste (fr):
Art. 778 al. 1 CC; charges d'entretien.

Interprétation du terme "unentgeltlich" qualifiant un droit d'habitation contenu dans un pacte successoral.

1. Selon son sens littéral, le terme "unentgeltlich" dispense le bénéficiaire d'un droit d'habitation de toute prestation en contre-partie de l'acquisition de son droit, mais non pas des charges liées à l'exercice normal de ce droit selon l'art. 778 al. 1 CC (consid. 4b).

2. En l'espèce, le sens littéral est en outre confirmé par l'usage notarial zurichois (consid. 4c), ainsi que par la systématique du pacte (consid. 4d).

Regesto (it):
Art. 778 cpv. 1 CC; oneri di manutenzione.

Interpretazione del termine "unentgeltlich" che qualifica un diritto d'abitazione contemplato in un contratto successorio.

1. Secondo il suo senso letterale, il termine "unentgeltlich" dispensa il beneficiario di un diritto d'abitazione da qualsiasi prestazione a titolo di corrispettivo dell'acquisto del suo diritto, ma non dagli oneri vincolati all'esercizio normale di tale diritto secondo l'art. 778 cpv. 1 CC (consid. 4b).

2. Nella fattispecie, il senso letterale è altresì confermato dall'uso notarile zurighese (consid. 4c), come pure dalla sistematica del contratto (consid. 4d).

Sachverhalt ab Seite 345

A.- Les époux M. A. et F. A. se sont mariés en 1968. M. A., veuf, avait deux filles d'un mariage antérieur: L. M. et G. B. Le 1er avril 1970, les époux A., domiciliés à Z., dans le canton de Zurich, ont passé devant notaire un acte valant pacte successoral et contrat de mariage, rédigé en allemand. Ils déclaraient soumettre leur mariage au régime de la séparation de biens avec effet au 31 décembre 1968, étant précisé que l'épouse conservait ses biens d'alors et ceux qui pouvaient lui revenir ultérieurement sous forme de legs, dons, acquisitions ou autres sources. Chaque époux renonçait en outre irrévocablement à toute prétention de caractère successoral en cas de décès de son conjoint; le survivant ne deviendrait donc pas l'héritier du prédécédé. Le pacte prévoyait encore que le mari faisait à sa femme, pour le cas où il devrait décéder le premier, les legs suivants: - il constituait une rente viagère en faveur de son épouse; cette rente s'élevait à un montant actuel de 2'500.- francs par mois; elle serait réajustée dans la mesure où l'index suisse des prix à la consommation se modifierait par rapport à sa valeur de ce jour; le droit à la rente s'éteindrait cependant complètement si l'épouse se remariait; - il accordait à sa femme un droit d'habitation viager et gratuit ("ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht") sur l'appartement de la commune de T. dont les époux sont propriétaires communs chacun pour la moitié; ce droit s'éteindrait également en cas de remariage de l'épouse. M. A. est décédé le 11 juin 1981. Il laissait pour héritières ses deux filles, L. M. et G. B. L'exécuteur testamentaire désigné était la société fiduciaire V.

B.- F. A. a soutenu que le terme "unentgeltlich" qualifiant le droit d'habitation dans le pacte successoral lui donnait le droit d'exiger qu'aucune charge relative aux frais d'entretien ordinaires de l'appartement ne soit mise à sa charge; elle a donc refusé de s'acquitter des montants y relatifs. L. M., G. B. et la société V. estimaient au contraire que ces montants étaient dus et les retinrent dès lors sur la rente à payer à F. A.

C.- Le 11 février 1985, F. A. a ouvert action devant la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud; elle demandait notamment, sous chiffre I de ses conclusions, qu'il fût constaté qu'elle est au bénéfice d'un droit d'habitation et de jouissance sur l'appartement et sur le garage de la commune de T. qui n'entraîne pour elle le paiement d'aucun loyer, intérêt, charges ou frais

quelconques de copropriété et de location. L. M., G. B. et la société V. ont notamment conclu au rejet de cette conclusion. Par arrêt du 24 août 1988, la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a notamment admis, au chiffre I de son dispositif, la conclusion en constatation de droit de la demanderesse en ce qui concerne l'appartement, mais l'a rejetée en ce qui concerne le garage.

D.- L. M., G. B. et la société V. exercent un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elles reprennent, notamment, leurs conclusions d'instance cantonale tendant au rejet de la demande. F. A. conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. La cour cantonale a considéré qu'il ressortait expressément du pacte successoral que le droit d'habitation octroyé à l'intimée représentait un legs. Il constituait donc une libéralité en faveur de la bénéficiaire et, de ce fait, impliquait déjà l'absence de contre-prestation, du moins à défaut d'indication contraire. Le terme "unentgeltlich" ne pouvait donc signifier simplement absence de loyer, mais devait être compris en ce sens que la bénéficiaire du droit d'habitation n'aurait rien à payer pour en jouir - ni prestation analogue à un loyer, ni pai-

ement de charges d'entretien -, sans quoi le terme "unentgeltlich" serait inutile et constituerait un pléonasme. Cette interprétation était confirmée par la systématique et le contenu du chiffre II 2 du pacte: avant de léguer le droit d'habitation à sa veuve, le mari l'avait mise au bénéfice d'une rente viagère, dont il avait prévu très précisément les modalités de paiement et l'indexation, sans faire aucune allusion à d'éventuelles déductions ou compensations. Enfin, la clause attributive du droit d'habitation est de nature contractuelle car la veuve y trouve un intérêt direct. Une telle clause doit donc être interprétée dans le sens déclaré, reconnaissable par le destinataire selon le principe de la confiance. Les époux ayant pris leurs dispositions pour assurer les moyens d'existence de l'épouse après le décès de son mari, celle-là ne pouvait comprendre de bonne foi le terme litigieux que dans le sens indiqué. a) Les recourantes objectent d'abord qu'il s'agit en l'occurrence d'une clause contractuelle d'un pacte successoral, lequel peut être onéreux ou gratuit. Il est notamment onéreux lorsque, comme en l'espèce, les contractants échangent des avantages qu'ils se

procurent mutuellement, par exemple deux vocations successorales (des legs) et renoncent tous deux à être l'héritier de l'autre. Le terme "unentgeltlich" indique donc l'absence de contre-prestations spécifiques au droit d'habitation, alors que le pacte lui-même est en soi onéreux. Même si l'on considère que le legs représente une libéralité, ainsi que l'a retenu la cour cantonale, cela n'implique pas encore que l'absence de contre-prestation exclut le paiement des charges d'entretien au sens de l'art. 778 al. 1 CC. Ces dernières ne constituent pas à proprement parler une contre-prestation, à savoir une prestation constituant la contre-partie de l'avantage ou du droit octroyé au cocontractant (Entgelt). Il s'agit bien plutôt de charges inhérentes à l'usage de la chose ou à l'exercice du droit d'habitation concédé. Conséquemment, la cour cantonale a considéré à tort, disent les recourantes, que l'absence de contre-prestation résultant du caractère de libéralité du legs implique nécessairement que le terme "unentgeltlich" ne concerne pas l'absence de loyer - qui irait de soi - mais les frais d'entretien. Selon les recourantes, il appartenait à l'intimée de prouver que le terme "unentgeltlich" la dispensait non seulement de toute contre-prestation, mais encore des charges inhérentes à l'exercice du droit dont elle a l'usage, ce qu'elle n'a pas fait. Le terme "unentgeltlich", tant grammaticalement que dans la langue allemande courante, ne peut signifier que l'absence de contre-prestation; pour que l'intimée puisse être considérée comme libérée des charges inhérentes au droit d'habitation dont elle est bénéficiaire, il eût fallu une adjonction supplémentaire (ohne Lasten, lastenfrei, ou une autre expression équivalente).
b) Cette critique est fondée. Dans l' ATF 82 II 332 ss, le Tribunal fédéral a admis la licéité d'un contrat par lequel les cocontractants étaient convenus que l'un d'eux travaillerait à la transformation d'un bâtiment et la financerait en échange d'un droit d'habitation concédé par l'autre; il en ressort clairement que le terme "Entgelt" implique une contre-prestation, mais pas nécessairement le paiement d'un loyer (p. 336/337 consid. 4, p. 338 consid. 5). Dans l' ATF 109 II 15 ss, il a considéré qu'il était possible de conférer un droit d'habitation gratuit, sans contre-prestation (p. 19 consid. 2), à savoir le paiement d'un loyer ou d'autres prestations.
En l'espèce, l'usage du terme allemand "unentgeltlich" signifie donc que le droit d'habitation est concédé sans contre-prestation

(loyer ou autre prestation). Pour libérer l'intimée des charges d'entretien, il eût fallu une précision supplémentaire: ohne Lasten, lastenfrei ou une autre expression équivalente. Selon son sens littéral, le terme "unentgeltlich" dispense le bénéficiaire du droit d'habitation de toute prestation en contre-partie de l'acquisition de son droit, notamment de tout loyer, mais non pas des charges liées à l'exercice normal de ce droit selon

ce que dispose l'art. 778 al. 1 CC. c) Au demeurant, le sens littéral eût-il été insuffisant, que l'usage aurait également infirmé l'interprétation de la cour cantonale. Si l'on se réfère à l'usage, en l'occurrence l'usage notarial zurichois, le terme "unentgeltlich" ne vise pas les charges d'entretien, selon le témoin H. qui s'est également exprimé à ce sujet dans un avis du 22 avril 1982 établi à l'attention de la société V. Ce témoin, qui est une autorité notariale compétente, à savoir un inspecteur notarial retraité du canton de Zurich, a exposé que l'absence de contre-prestation (Entgelt) doit être distinguée du paiement des charges inhérentes à la jouissance du droit d'habitation. L'exclusion de ces charges eût dû être exprimée dans l'acte par un terme particulier, autre qu"'unentgeltlich". Ce dernier terme apporte du reste une précision nécessaire, car un droit d'habitation n'est pas obligatoirement accordé sans contre-prestation. Le terme "unentgeltlich", qui signifie l'absence d'une contre-prestation - unique ou périodique - du bénéficiaire pour obtenir l'octroi du droit d'habitation, ne vise pas les charges d'entretien, qui, conformément à l'art. 778 al. 1 CC, doivent être supportées par l'ayant-droit; ces charges ne constituent en effet pas la contre-prestation de l'acquisition du droit d'habitation, mais sont liées à l'exercice normal de ce droit. En outre, le témoin H. a ajouté qu'il connaissait personnellement le notaire stipulateur comme un bon juriste, qui se conformait scrupuleusement à la pratique notariale zurichoise; il ne doutait pas que ce notaire ait rédigé l'acte dans le sens de cette pratique. La cour cantonale ne pouvait s'écarter purement et simplement de l'usage qu'elle a constaté sans indiquer pour quels motifs elle estimait pouvoir le faire. d) La systématique du pacte infirme également l'interprétation de la cour cantonale. Le seul fait que le de cujus ait prévu très précisément les modalités de paiement et d'indexation de la rente viagère en faveur de son épouse, sans faire mention d'éventuelles

déductions ou compensations, ne permet pas d'affirmer qu'il l'ait ainsi dispensée du paiement des charges d'entretien inhérentes à l'exercice du droit d'habitation. Cette manière de voir se justifie d'autant plus s'agissant d'un acte établi par un officier public. Le fait qu'il résulte de l'ensemble du pacte successoral que, nonobstant leur renonciation réciproque à hériter l'un de l'autre, les époux ont pris leurs dispositions pour assurer les moyens d'existence de l'intimée en cas de prédécès de son mari explique sans doute qu'un droit d'habitation gratuit, c'est-à-dire sans contre-prestation spécifique, ait été stipulé en faveur de l'intimée. Il est en revanche insuffisant à démontrer une libération des charges d'entretien au sens de l'art. 778 al. 1 CC, en dérogation à cette disposition. e) Dès lors, c'est à tort que la cour cantonale a considéré que le terme "unentgeltlich" exemptait l'intimée du paiement des charges d'entretien au sens de l'art. 778 CC; partant, c'est à tort qu'elle a admis l'action en constatation de droit de la demanderesse et intimée. Le recours, sur ce point, doit donc être admis et le chiffre I du dispositif de l'arrêt attaqué être réformé en ce sens que la conclusion I de la demanderesse est rejetée.