Le mécanisme de la demeure (art. 107 CO) s'applique au droit de retour anticipé du droit de superficie

Auteur : Arnaud Nussbaumer-Laghzaoui

Date : 16 mars 2024

TF, 12.12.2023, 5A_941/2022*

Le mécanisme de la demeure (art. 107 CO) s'applique au droit de retour anticipé du droit de superficie (art. 779 ss CC). Le créancier a ainsi l'obligation de sommer le débiteur d'exécuter ses obligations contractuelles et de lui fixer un délai de grâce avant de pouvoir exercer son droit de retour.

Faits

Une commune accorde à un exploitant une servitude personnelle de superficie pour une durée de 99 ans afin de construire et d'exploiter un hôtel-restaurant. Le contrat précise qu'en cas de dénonciation du contrat de superficie par la commune en raison d'une faute du superficiant, une commission de trois experts estime l'indemnité équitable due en échange du retour des bâtiments. En 2017, la commune dénonce le contrat de superficie ; elle agit en justice en 2018 et conclut à la radiation du droit de superficie et au paiement de l'indemnité équitable.

Le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye constate que la commune a valablement dénoncé le contrat ; il se déclare incompétent au surplus, renvoyant à la commission d'expert pour chiffrer l'indemnité. La 1e Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg rejette l'appel du superficiant et confirme le jugement de première instance.

Le superficiant forme alors recours en matière civile au Tribunal fédéral, qui est amené à se prononcer sur les conditions pour exercer un droit de retour anticipé d'un droit de superficie.

Droit

Au terme de l'analyse du grief d'établissement arbitraire des faits soulevé par le superficiant, le Tribunal fédéral rejette ses arguments et confirme le jugement de l'instance cantonale. En particulier, il retient que le bâtiment a atteint un état de décrépitude avancé en raison du manque d'entretien du superficiant. **Cette inaction constitue une violation grave des obligations contractuelles qui lui incombaient**.

Puisqu'une violation contractuelle est constatée, reste à déterminer **quelles règles s'appliquent à l'exercice anticipé du droit de retour d'un droit de superficie**. Les art. 779 ss CC ne précisent pas si le cocontractant doit exercer son droit de retour dans un certain délai, pas plus qu'ils ne conditionnent le droit de retour à l'octroi d'un délai de grâce au superficiant afin qu'il s'exécute conformément au contrat. Le Tribunal fédéral ne s'est jamais prononcé sur ces questions.

Une partie de la doctrine traite la question **par analogie au droit de préemption**. Elle accorde **trois mois à l'ayant droit dès la connaissance de la violation contractuelle** pour exiger le retour du droit de superficie. En revanche, une autre partie de la doctrine estime que la situation **s'apparente à une situation de demeure de l'**art. 107 CO**.** L'ayant droit a ainsi l'obligation de mettre en demeure son cocontractant et de lui fixer un délai de grâce pour s'exécuter. Dans cette constellation, l'ayant droit a la faculté de résilier le contrat aussi longtemps que la violation du contrat perdure. Néanmoins, une attente trop longue peut constituer une acceptation tacite de la

violation ; pour éviter cette situation, l'ayant droit doit exercer son droit dans un délai raisonnable.

Le Tribunal fédéral considère que **les règles sur la demeure se prêtent mieux à la problématique du retour anticipé du droit de superficie**. En effet, c'est la violation contractuelle d'un débiteur dans un rapport synallagmatique qui motive le créancier à résilier le droit de superficie de manière anticipée. De plus, ces règles garantissent une sécurité juridique accrue et une meilleure prévisibilité. Partant, il revient au créancier de mettre en demeure le débiteur, ce qui implique de le sommer de s'exécuter conformément au contrat et de lui accorder un délai de grâce « convenable » selon l'art. 107 al. 1 CO.

Le mécanisme de la demeure impose des exigences au créancier: Premièrement, il doit formuler sa sommation de façon à ce **qu'un débiteur de bonne foi puisse comprendre que le créancier attend l'exécution du contrat** dans le délai imparti ; une simple invitation ou demande ne suffit pas. Secondement**, la durée du délai de grâce accordé au débiteur dépend des circonstances concrètes**, notamment en fonction de l'intérêt du créancier à obtenir la prestation et de la facilité pour le débiteur de la fournir.

Fort de ces constats, le Tribunal fédéral constate que la commune n'a pas valablement sommé le superficiant de s'exécuter. S'il est vrai que la commune a occasionnellement écrit au superficiant afin de lui faire remarquer qu'il violait le contrat en n'entretenant pas l'immeuble et que cette violation pouvait entraîner un retour anticipé du droit de superficie**, la commune n'a jamais exigé du superficiant qu'il s'exécute conformément au contrat. Elle ne lui a pas non plus fixé un délai de grâce pour remplir ses obligations**. Dans le courrier envoyé en 2017, la commune se limite en effet à demander au recourant « ce qu'il envisage de faire » et lui demande « de donner des informations dans les meilleurs délais ». Cette formulation ne remplit pas les exigences d'une mise en demeure au sens de l'art. 107 CO et par voie de conséquence, la commune ne pouvait pas exiger le retour du droit de superficie. Puisque la Cour cantonale n'a pas examiné si l'attitude du débiteur exemptait le créancier de lui fixer un délai de grâce (art. 108 ch. 1 CO), le Tribunal fédéral renonce à statuer sur cette question.

Le Tribunal fédéral admet ainsi le recours et renvoie l'affaire à la Cour cantonale pour nouvelle décision.