

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 67 vom 17. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_67](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___67)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 67 du 17 janvier 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 67 del 17 gennaio 2014

## Regeste

ACTE D'USURPATION OU DE TROUBLE, PROPRIÉTÉ, POSSESSION, RESPONSABILITÉ OBJECTIVE SIMPLE, MESURE PROVISIONNELLE, PROTECTION DE LA POSSESSION | 641 al. 2 CC, 927 CC, 58 CO, 261 CPC (CH), 308 al. 1 let. b CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel en matière de mesures provisionnelles relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]). Dans la mesure où il n'est pas contesté que l'intimée est propriétaire de l'immeuble occupé par les appelants, il peut lui être reconnu la qualité de faire valoir une prétention en justice par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210). La valeur litigieuse peut dès lors être estimée à celle de l'immeuble revendiqué, qui paraît dès lors nettement supérieure à 10'000 francs. Dès lors, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel interjeté est formellement recevable.

### E. 2

a) 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 doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd. Berne 2010, n. 2396, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC), laquelle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (ibidem, p. 136). b) 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., pp. 136-138). 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 (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les appelants ont produit de nouvelles pièces, soit un avis d'enquête N° CAMAC [...] pour une enquête publique ouverte du 19 novembre 2013 au 19 décembre 2013 relative à l'immeuble occupé objet du litige et un courriel daté du 22 novembre 2013 faisant état du nombre d'oppositions déposées dans le premier dossier de mise à l'enquête qui a été retiré. Ces pièces étant postérieures à l'ordonnance attaquée, elles sont recevables. L'état de fait a été complété dans ce sens.

### **E. 3**

Les appelants font valoir une constatation inexacte des faits. L'intimée n'aurait eu l'intention de détruire le bâtiment qu'à la suite de son occupation. Selon eux, le premier projet mis à l'enquête du 24 septembre au 24 octobre 2013 aurait fait l'objet de 40 oppositions. Le premier projet ayant échoué, un deuxième projet semblable a été mis à l'enquête du 19 novembre au 19 décembre 2013. Ils estiment que le permis de démolir ne sera pas accordé avant plusieurs mois, ce qui dénierait tout caractère d'urgence à la libération des locaux. En outre, les appelants contestent l'existence d'éventuelles conduites de gaz qui risqueraient de causer des préjudices ou de désagréments que causeraient leur présence au voisinage. Comme on va le voir ci-après (cf. c. 4c/bb), le fait que les procédures de mise à l'enquête soient en cours et que les travaux ne sauraient être entrepris pour l'heure est dénué de pertinence sur le sort du litige. Par ailleurs, les faits relatifs aux éventuelles conduites de gaz ou de désagréments subis par le voisinage n'ont pas été retenus, leur existence n'ayant pas été établie même sous l'angle de la vraisemblance.

### **E. 4**

a) Les appelants invoquent également une violation des art. 261 ss CPC, estimant que les conditions de risque de préjudice difficilement réparable et d'urgence pour légitimer leur évacuation de l'immeuble par voie de mesures provisionnelles ne seraient pas réalisées. Ils arguent que l'intimée aurait agi tardivement et adopté un comportement abusif sous l'angle de l'urgence. Pour sa part, l'intimée conteste les motifs des appelants et fait valoir, comme motif d'urgence, son assujettissement à la responsabilité objective simple de propriétaire selon l'art. 58 CO. b/aa) Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : (a) elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; (b) cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). b/bb) Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner

gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il y a en particulier dommage lorsqu'il y a atteinte à l'exercice d'un droit absolu, notamment un droit de propriété (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 e éd. 2010, n. 1763). Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 c. 6.3). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC) ; de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543). L'urgence est une notion relative selon le Tribunal fédéral, qui retient qu'elle comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC ; TF 4P.263/2004 du 1<sup>er</sup> février 2005, in RSPC 2005 p. 414). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 c. 2.3). Concernant les mesures d'exécution anticipée du jugement à intervenir, lesquelles peuvent être ordonnées lorsque l'écoulement du temps risque de rendre illusoire la protection des droits du requérant (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 262 CPC), les exigences sont particulièrement strictes. Dans un tel cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC ; ATF 131 III 473 c. 2.3). Est notamment envisagée comme une mesure d'exécution anticipée l'ordre de cesser un état de fait illicite, tel que quitter les lieux pour un squatter (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 262 CPC). Cette mesure peut être ordonnée à titre de mesure provisionnelle, si elle respecte le principe de proportionnalité, en étant apte, nécessaire et proportionnée, le principe de subsidiarité (cf. art. 261 al. 2 CPC) et si elle est couverte par la prétention principale au fond (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 e éd. 2010, n. 1765 ss ; SJ 1985 p. 461 c. 1). b/cc) Le propriétaire d'un immeuble peut agir contre des occupants qui sont entrés de force et qui occupent les lieux sans droit, soit des squatters, tant en vertu de l'action possessoire, dite réintégrande, de l'art. 927 CC laquelle protège la possession en tant que fait et garantit le droit à la protection de la possession qu'en vertu de l'action pétitoire, dite en revendication, de l'art. 641 al. 2 CC laquelle protège le droit de propriété. Le propriétaire peut ainsi récupérer son immeuble en s'opposant à un acte d'usurpation, par lequel les occupants usent des locaux et en ont la possession de manière illicite, et retirent ainsi au propriétaire toute maîtrise effective de sa part sur son fonds (Egger Rochat, Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble, thèse Lausanne 2002, nn. 210, 324, 328, 519 s. et 603, pp. 83 s., 199, 122-123, 203 s. et 226 et les réf.

citées). c/aa) Dans le cas d'espèce, la situation de droit est parfaitement claire. Le titre sur lequel se fonde l'intimée, soit son droit de propriété protégé par l'art. 641 al. 2 CC, est incontesté par les appelants et incontestable au vu de l'inscription au registre foncier (cf. 937 CC ; Egger Rochat, op. cit., n. 518, p. 198 et les réf. citées ). Par ailleurs, les appelants n'ont pas établi bénéficiaire d'un droit subjectif, réel ou personnel, opposable à l'intimée, lequel les légitimerait à demeurer dans l'immeuble de celle-ci. En entrant par effraction dans l'immeuble et en y logeant contre la volonté de l'intimée, ils ont ainsi commis un acte d'usurpation qui porte atteinte tant à la possession de l'intimée protégée par l'art. 927 CC qu'à son droit de propriété protégé par l'art. 641 al. 2 CC. c/bb) Contrairement à ce que plaident les appelants, cette atteinte risque de causer un préjudice difficilement réparable à l'intimée. Ils se méprennent en affirmant que l'évacuation prononcée par voie de mesures provisionnelles devrait être assujettie à une nécessité de la part de l'intimée et qu'elle aurait uniquement pour but d'empêcher les occupants sans droit de loger dans l'immeuble. Comme l'a retenu de manière convaincante le premier juge, l'ordonnance attaquée a pour but de prévenir un risque de préjudice difficilement réparable lié aux conséquences de la responsabilité objective simple du propriétaire d'ouvrage que supporte l'intimée selon l'art. 58 CO. L'utilisation d'un immeuble désaffecté et vide depuis plusieurs années par les appelants crée un risque de préjudice difficilement réparable pour l'intimée, dans la mesure où un événement résultant du manque d'entretien de l'immeuble peut entraîner sa responsabilité de propriétaire d'ouvrage. En effet, le propriétaire d'un bâtiment répond de toute violation d'un devoir objectif de diligence, laquelle se manifeste dans l'existence d'un défaut de l'ouvrage, même si celle-ci ne lui est pas subjectivement imputable, à savoir même si le dommage est le fruit du hasard ou du fait d'un tiers (Werro, CR CO I, n. 1 ad art. 58 CO). La condition d'urgence au sens de l'art. 261 CPC est par ailleurs réalisée, puisque les appelants usent d'un endroit dans l'immeuble en guise de terrasse, alors qu'aucune balustrade ne sécurise les lieux et qu'ils mettent à la disposition du public un magasin gratuit et un cinéma, quand bien même le bâtiment n'est pas équipé à ces fins. De surcroît, l'installation envisagée d'un skate parc, telle qu'ils l'ont mentionnée dans les journaux, ne peut qu'accroître l'urgence qu'il y a de faire évacuer les appelants de l'immeuble. Certes, les appelants prétendent que si l'intimée a pu se libérer de sa responsabilité de propriétaire d'ouvrage à l'égard du Dard, elle peut également en être libérée à leur égard. Cependant, le contrat de confiance susceptible d'exclure une telle responsabilité n'a pas été signé par les parties, de sorte que l'intimée demeure responsable selon l'art. 58 CO. La condition d'urgence étant ainsi réalisée, le fait que les procédures de mise à l'enquête soient en cours et que les travaux ne sauraient être entrepris pour l'heure n'est pas à même d'exercer une influence sur le sort des mesures provisionnelles. L'intimée a ainsi rendu vraisemblable l'existence de son droit à la protection de sa possession sur l'immeuble en vertu de l'art. 927 CC et de son droit à la possession en vertu de son droit de propriété selon l'art. 641 al. 2 CC, de l'atteinte à ces droits et de l'urgence de mettre fin au risque de préjudice difficilement réparable, de sorte que les conditions de l'art. 261 ss CPC sont réalisées et qu'une mesure provisionnelle propre à faire cesser le préjudice peut être ordonnée. L'ordre donné aux appelants d'évacuer l'immeuble est une mesure qui répond aux principes de proportionnalité et de subsidiarité, et qui serait en outre couverte par la prétention principale au fond. In casu , les chances de succès sont grandes, voire confinées à la certitude, que le jugement rendu tant au possessoire selon l'art. 927 CC qu'au pétitoire selon l'art. 641 al. 2 CC prononcera l'évacuation de l'immeuble par les appelants. Le jugement rendu au regard du droit de propriété ne pourrait d'ailleurs que confirmer le

jugement rendu au regard de la possession, lequel n'offre qu'une solution provisoire (Egger Rochat, op. cit., n. 607, p. 228 et n. 650 s., p. 245 s. et les réf. citées). Dans cette mesure, il ne se justifie pas d'accorder une protection provisionnelle à une situation illicite dans l'attente d'un jugement au fond qui seul assurerait une protection définitive et en vertu duquel les appelants seraient finalement tenus de quitter les lieux. Qu'il soit statué sur la possession selon l'art. 927 CC ou sur le droit de propriété selon l'art. 641 al. 2 CC dans le jugement au fond, celui-ci serait rendu à l'issue d'une procédure ordinaire, et non d'une procédure simplifiée, en raison de la valeur litigieuse (dans ce sens : Bohnet, op. cit., n. 5 ad art. 258 CPC), d'où l'écoulement prévisible d'un certain laps de temps avant que l'intimée n'obtienne une décision judiciaire. Dès lors, une mesure d'exécution anticipée du jugement à intervenir s'impose au risque de rendre illusoire le droit à la protection de la possession et du droit de propriété de l'intimée, et en conséquence, d'exposer cette dernière aux conséquences liées à sa responsabilité objective simple de propriétaire d'ouvrage. Quant à dire que l'intimée aurait agi tardivement et aurait adopté un comportement abusif, cela est difficilement soutenable. Les appelants ont pris possession de l'immeuble le 20 juillet 2013 et l'intimée n'a été informée de cette atteinte que deux jours plus tard. Elle a agi immédiatement en déposant plainte pénale pour violation de domicile d'un immeuble vide, puis a saisi la justice civile par requête du 27 août 2013, soit dans le mois qui a suivi. Elle a ainsi fait preuve de diligence dans sa manière d'agir. Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a enjoint les appelants à libérer l'immeuble usurpé.

#### **E. 5**

A l'appui de ses déterminations sur la requête d'effet suspensif des appelants, l'intimée prétend que l'ensemble des membres du collectif [...] aurait dû agir conjointement. A défaut, les appelants n'auraient pas la légitimation active dans le cadre de la présente procédure d'appel. Au vu du résultat de rejet de l'appel auquel l'on parvient ci-dessus (cf. c. 4 supra), la question de la légitimation active des appelants, qui relève du droit de fond, peut demeurer en l'état. On peut néanmoins observer que l'intimée à l'appel a elle-même ouvert action contre les appelants « et les autres occupants de l'immeuble sis Rue [...], à [...] », sans évoquer l'ensemble des occupants de l'immeuble, ce qui est concrètement irréalisable, puisque l'on sait d'expérience que le cercle des squatters d'un immeuble est en mouvance permanente. On ne saurait dès lors tirer argument du fait que tous les membres du collectif auraient dû apparaître comme appelants dans le cadre du présent appel. En tout état de cause, les appelants affirment, dans leur observation du 4 décembre 2013, constituer l'ensemble des membres du « collectif [...] ».

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance de mesures provisionnelles entreprise confirmée.

#### **E. 7**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr., seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée s'étant déterminée sur la requête d'effet suspensif, les appelants, solidairement entre eux, lui verseront la somme de 500 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des appelants,

solidairement entre eux. IV. Les appelants J.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée X.\_\_\_\_\_ Société Coopérative la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Carole Wahlen (pour les appelants), ■ Me Denis Sulliger (pour l'intimée). La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.