

VD_FINDINFO HC / 2016 / 431 vom 18. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___431

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 431 du 18 mai 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 431 del 18 maggio 2016

Regeste

ACTION EN REVENDICATION{DROITS RÉELS}, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, DÉPENS, CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS, FIDÉLITÉ CONTRACTUELLE | 641 CC, 18 CO, 255a CPC

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 27]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'instance ayant été ouverte avant le 1^{er} janvier 2011, l'ancien droit de procédure cantonal était applicable en première instance (art. 404 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme. Quant au « complément et correctif de l'appel de Me Reymond » déposé personnellement par l'appelante, daté du 3 février et reçu le 5 février 2016, la question de sa recevabilité peut rester indécise, dès lors qu'autant qu'il soit compréhensible, il ne contient aucun élément pertinent pour le sort de la cause.

E. 2

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, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

E. 3.1

L'appelante soutient qu'en raison de la détérioration de son état de santé et de sa situation financière difficile, elle n'aurait pas été en mesure de respecter son engagement irrévocable pris lors de l'audience de mesures provisionnelles du 28 mai 2008 de quitter la villa de [...] avec tous ses effets personnels d'ici au 15 septembre 2008, de sorte que son occupation au-delà de cette date n'aurait pas été illicite. Elle se prévaut de la clausula rebus sic stantibus.

E. 3.2

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 et que le contrat n'a pas été exécuté sans réserve (ATF 127 III 300 consid. 5b, JdT 2001 I 239 ; ATF 122 III 97 consid. 3, JdT 1997 I 294 ; Winiger, Commentaire romand CO I, 2 e éd., Bâle 2012, nn. 193 ss ad art. 18 CO). Dans la mesure où l'application de la clausula rebus sic stantibus (théorie de l'imprévision) va à l'encontre du principe de la fidélité contractuelle (pacta sunt servanda), le juge doit s'astreindre à la plus grande retenue au moment d'intervenir dans l'accord passé entre les parties (Winiger, op. cit., n. 214 ad art. 18 CO ; Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 333 ad art. 18 CO). La seule existence d'un déséquilibre économique entre les parties, ou encore le fait que les espérances de l'une d'entre elles aient été déçues, ne suffisent pas à justifier l'immixtion du juge dans l'accord librement négocié et conclu par les parties. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, une modification du contrat ne doit ainsi entrer en ligne de compte que si l'équilibre entre prestation et contre-prestation, en raison d'une modification extraordinaire et imprévisible des circonstances, est à ce point rompu qu'en ne renonçant pas à ses droits contractuels, l'une des parties exploite usurairement le déséquilibre créé et abuse manifestement de son droit (ATF 127 III 300, JdT 2001 I 239 ; ATF 122 III 97 consid. 3, JdT 1997 I 294 ; ATF 107 II 343 consid. 2, JdT 1982 I 272 ; ATF 101 II 17 consid. 2, rés. in JdT 1976 I 63 ; ATF 100 II 345 consid. 2b, JdT 1975 I 614). Ces principes peuvent être transposés à une convention judiciaire.

E. 3.3

En l'espèce, la situation financière précaire invoquée par l'appelante ne constitue en aucun cas une circonstance nouvelle imprévisible, puisqu'elle a elle-même allégué qu'à la suite du départ de l'intimé, elle s'est retrouvée seule et sans source de revenus et que, dès le début, celui-ci aurait été conscient de ses difficultés financières. L'appelante n'a nullement prétendu en première instance qu'il lui serait devenu impossible, en raison de son état de santé, de quitter le logement et cette circonstance ne ressort pas des faits allégués et établis, en particulier pas des témoignages invoqués en appel. Il importe dès lors peu que, contrairement à ses attentes au moment de la signature de la convention, elle n'ait pas retrouvé de nouveau logement dans le délai de libération qu'elle s'était engagée irrévocablement à respecter. Dans ces circonstances, l'intimé n'a pas exploité usurairement un déséquilibre créé postérieurement à la signature de la convention, ni abusé manifestement de son droit. Dès lors qu'elle était dépourvue de tout titre d'occupation dès le 15 septembre 2008, l'appelante a occupé sans droit les locaux dès cette date, comme l'ont retenu à raison les premiers juges.

E. 4

décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525). Lorsque le montant du loyer n'est pas ou pas encore connu, on peut se fonder sur la valeur objective de l'objet loué (CREC 2 novembre 2005/683). Ces principes sont applicables par analogie pour déterminer l'indemnité due par l'occupant sans droit qui n'était pas antérieurement au bénéfice d'un bail. L'appréciation in concreto de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (TF 5A_146/2011 du 7 juin 2011 consid. 4.2.1; ATF 129 I 49 consid. 4; 128 I 81 consid. 2). Il peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son

auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa).

E. 4.1

L'appelante conteste également le montant de l'indemnité fixée par les premiers juges pour l'occupation des locaux dès le 15 septembre 2015, l'estimant trop élevé.

E. 4.2

Celui qui est contraint de céder l'usage d'une chose ne doit pas être traité plus mal qu'un bailleur (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb). L'occupant sans droit d'un immeuble est redevable vis-à-vis du propriétaire d'une indemnité pour occupation illicite des locaux. L'indemnité d'occupation est due soit en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) ou sur l'acte illicite (art. 41 ss CO), soit en raison d'une relation contractuelle de fait (« quasi bail »), à laquelle on applique par analogie les règles du bail à loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, p. 87). Sur la base de l'action en revendication de l'art. 641 al. 1 CC, l'ayant droit peut obtenir une indemnité équivalant à la contre-prestation normalement versée en compensation du droit que le possesseur illicite était censé détenir (Egger Rochat, *Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble*, Thèse Lausanne 2000, n. 686 p. 260), en se fondant sur les art. 41 ss CO (ibidem, n. 612 p. 230 et la doctrine citée à la note infrapaginale 905). Le bailleur ne doit pas pâtir du fait que son cocontractant ne quitte pas les locaux malgré la validité du congé, ce qui signifie qu'en règle générale, le locataire s'acquittera d'une indemnité équivalente au loyer, voire supérieure si le bailleur démontre qu'il avait la possibilité de louer les locaux à un loyer plus élevé (TF 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3; TF 4A_456/2012 du

E. 4.3

En l'espèce, les premiers juges se sont fondés sur le rapport d'expertise judiciaire du 26 mai 2014, établi à l'issue d'un examen complet et détaillé de tous les paramètres à prendre en considération, pour fixer à 3'030 fr. l'indemnité mensuelle d'occupation. En particulier, l'experte, qui a visité les lieux, a tenu compte de l'état d'entretien de l'immeuble, qualifié de bon, sous réserve de menuiseries intérieures, qui méritaient un rafraîchissement, et d'une ou deux fenêtres du rez inférieur, qui devaient être remplacées. Pour la détermination de la valeur locative pour la période litigieuse, elle a expressément tenu compte de l'état dans lequel se trouvait le logement lorsque l'appelante y résidait, soit avant les travaux effectués par le propriétaire pour un montant de 140'000 francs. Elle a à cet égard retenu une moins-value de 17% en raison des aménagements qui existaient à l'époque. L'appelante se contente d'alléguer qu'au vu de l'état dans lequel se trouvait l'appartement, il n'aurait pu être loué, ce qui ne ressort nullement de l'expertise. Dans la mesure où elle prétend que les locaux présentaient des défauts, on ne peut que constater que l'expertise tient compte de l'état d'entretien de l'époque, en ayant procédé à une réduction de 17% du revenu locatif. L'appelante ne saurait par ailleurs se prévaloir de l'état de désordre dans lequel elle a laissé les locaux, dont elle est seule responsable, pour justifier qu'aucune indemnité ne soit octroyée à l'intimé. Enfin, il importe peu qu'aucun montant d'indemnité n'ait été convenu entre parties, puisqu'il s'agit précisément de fixer de manière objective une indemnité d'occupation, en l'absence de bail et de loyer convenu. Le montant de l'indemnité fixée par les premiers juges échappe ainsi à la critique.

E. 5.1

L'appelante conteste enfin devoir les dépens des deux constats d'urgence, par 1'320 fr. 40 et 2'230 francs. Elle soutient que ces constats étaient inutiles, dès lors que, pour récupérer les objets concernés, il aurait suffi à l'intimé de les lui demander.

E. 5.2

Selon l'art. 255a CPC-VD, chaque partie supporte ses dépens, sauf son recours, s'il y a lieu, contre la personne qui aurait rendu nécessaire la preuve à futur. Les dépens de la preuve à futur constituent un élément du dommage, qui doit être réparé en suivant les principes de la responsabilité contractuelle et délictuelle et ne doivent dès lors pas être inclus dans ceux du procès au fond ou dans les limites fixées pour ceux-ci. En statuant sur le sort des frais et dépens de l'expertise, le juge doit rechercher si l'instant avait des motifs de requérir celle-ci hors procès, faute de quoi il est arbitraire d'allouer des dépens pour cette expertise hors procès. Le droit au remboursement des dépens est subordonné à la nécessité de la preuve à futur, à son résultat et à celui du procès au fond, donc à l'existence d'un droit du requérant ; si celui-ci n'obtient que partiellement gain de cause, ils ne doivent lui être que partiellement remboursés. Si l'expertise hors procès s'avère finalement inutile, en particulier parce que la prétention du requérant était infondée, les dépens de l'expertise hors procès ne doivent pas être alloués à celui-ci (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 255a CPC-VD).

E. 5.3

En l'espèce, compte tenu du litige existant entre parties et, en particulier, de la difficulté que l'intimé a eue pour obtenir que l'appelante libère les locaux après l'échéance de la date pour laquelle elle s'était engagée irrévocablement à le faire, on peut retenir que les constats d'urgence étaient nécessaires pour établir l'inventaire des meubles et objets déposés dans divers lieux par l'appelante et la liste des objets emportés, d'autant que l'intéressée avait laissé les lieux dans un état de désordre important. Rien n'indique en effet que l'appelante aurait spontanément remis les objets dont l'intimé était propriétaire, en l'absence de toute procédure. De plus, comme l'ont relevé les premiers juges, l'appelante a admis en procédure qu'un certain nombre d'objets ont pu être récupérés à la suite des constats d'urgence. La nécessité des constats et leur bien-fondé sont ainsi avérés et le moyen est infondé.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

E. 6.2

Vu le sort de l'appel, il y a lieu de considérer que celui-ci était dépourvu de toutes chances de succès (art. 117 al. 1 let. b CPC), de sorte que la requête d'assistance judiciaire formée par R. _____ doit être rejetée.

E. 6.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 822 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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