

## **VD\_FINDINFO HC / 2017 / 599 vom 17. Juli 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-07-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_599](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___599)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 599 du 17 juillet 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 599 del 17 luglio 2017

### **Regeste**

CAS CLAIR, ACTION EN REVENDICATION{DROITS RÉELS}, PROPRIÉTÉ, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, IMMEUBLE, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES | 641 CC, 937 CC, 132a LP, 257 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 7**

Le dossier a été transmis à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, qui a, par arrêt du 4 août 2015, déclaré irrecevable l'appel déposé le 12 juin 2015 par U.\_\_\_\_\_ contre la décision du 20 janvier 2015. Par arrêt du 22 septembre 2015, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté contre l'arrêt précité.

#### **E. 8**

Par arrêt du 20 novembre 2015, notifié aux parties le 23 décembre 2015, la Cour des poursuites et faillites a déclaré irrecevable le recours d'U.\_\_\_\_\_ daté du 10 juin 2015, dans la mesure où il avait encore un objet. Cet arrêt a lui-même fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, qui a été déclaré irrecevable par arrêt du 7 avril 2016.

#### **E. 9**

Par jugement du 15 décembre 2015, notifié aux parties le 8 novembre 2016, la présidente a notamment rejeté les conclusions formulées par U.\_\_\_\_\_ les 20 décembre 2014 et 14 janvier 2015 dans la procédure l'opposant à O.\_\_\_\_\_ et Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels et a révoqué l'interdiction faite à l'Office des poursuites de disposer du prix de vente aux enchères du bien-fonds n° [...] de la commune d' [...]. Par arrêt du 2 juin 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel formé par U.\_\_\_\_\_ et a confirmé ce jugement.

#### **E. 10**

E.\_\_\_\_\_ a été inscrite en qualité de propriétaire individuelle de la parcelle n° [...] de la commune d' [...], dès le 18 avril 2016, en raison de la réalisation forcée.

#### **E. 11**

Par requête de protection dans les cas clairs déposée le 29 juillet 2016, E.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné à U.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement de tout bien et de toute personne l'immeuble n° [...] de la Commune d' [...] et de lui remettre les clés dans un délai de dix jours dès l'entrée en force de la décision, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC). Elle a également conclu à ce qu'il soit prononcé qu'à défaut d'exécution volontaire de l'ordre susmentionné, elle pourrait, sur

simple présentation de la décision, en requérir l'exécution forcée.

#### **E. 12**

Le 5 octobre 2016, U. \_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle plainte contre l'Office des poursuites, en concluant principalement à l'annulation de la vente aux enchères du 17 février 2015, à l'annulation de l'adjudication du bien immobilier en cause et à la modification en conséquence des inscriptions au Registre foncier de Nyon. Cet acte a été déclaré irrecevable par prononcé rendu le 13 janvier 2017 par la présidente, qui a considéré que cette plainte ne pouvait pas être considérée comme un complément de celle du 27 février 2015, laquelle était revêtue de l'autorité de chose jugée et mettait fin à la procédure. A la suite d'un recours d'U. \_\_\_\_\_, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a confirmé ce prononcé par arrêt du 19 avril 2017. Le recours contre cet arrêt a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral (TF 5A\_324/2017 du 4 mai 2017).

#### **E. 13**

Par réponse du 23 novembre 2016, U. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que la requête d'E. \_\_\_\_\_ du 29 juillet 2016 soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée.

#### **E. 14**

Une audience de débats principaux et de plaidoiries finales s'est tenue le 24 novembre 2016, lors de laquelle le président a interrogé les deux parties. En droit : 1. 1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 1.2 Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). 1.3 Le litige concerne une action en revendication d'immeuble en cas clair. Par analogie avec l'expulsion en cas clair (CACI 28 janvier 2015/52 ; CACI

#### **E. 17**

mars 2015/129), on peut retenir que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative pour une durée d'un an, que l'on peut estimer en l'espèce à 36'000 fr., vu la valeur de l'immeuble (1'115'000 fr.). 1.4 Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur une valeur litigieuse estimée supérieure à 10'000 fr., l'appel est donc recevable. 2. 2.1 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2). 2.2 Les pièces nos 5 et 8 produites à l'appui de l'appel étant postérieures à l'audience du 24 novembre 2016, elles sont nouvelles et donc irrecevables. Les autres pièces figurent dans le dossier de première instance, de sorte que la question de leur recevabilité ne se pose pas. 3. 3.1 3.1.1 La protection par la voie du cas clair permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. Partant, si la protection dans les cas clairs est accordée, elle aboutit à un jugement définitif et entré en force au sens matériel, qui empêche que l'affaire soit rejugée en raison du principe res iudicata (ATF 138 III 620 consid. 5). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262, cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015 ; TF 4A\_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1 ; TF 4D\_14/2017 du 15 février 2017 consid. 4.2). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid.

5.1.2 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A 282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). Une action en revendication peut faire l'objet d'une procédure en cas clair. Si la qualité de propriétaire du revendiquant est clairement établie, celui-ci peut conclure au déguerpissement, fondé sur l'art. 641 CC, sous réserve de l'abus de droit (TF 5A 710/2013 du 17 février 2014 consid. 3).

3.1.2 L'action en revendication (art. 641 al. 2 CC) est l'action en restitution d'un objet fondé sur le droit de propriété du demandeur (Foëx, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 27 ad art. 641 CC ; Steinauer, Les droits réels, tome I, 5 e éd, 2012, n. 1018 p. 361). L'action tend à la restitution de l'objet et a un caractère condamnatoire. En principe, le défendeur est condamné à remettre la possession de l'objet au demandeur (Steinauer, op. cit., n. 1024 et 1024a pp. 363-364). En matière immobilière, le défendeur doit libérer les lieux de sa personne et de ses biens (Foëx, op. cit., nn. 28 et 35 ad art. 641 CC). Par ailleurs, le propriétaire inscrit comme tel au registre foncier bénéficie de l'action tirée de l'inscription prévue à l'art. 937 al. 1 CC (Steinauer, op. cit., n. 1016 p. 360). L'action « tirée de l'inscription » (ou action en réintégration) tend à la restitution de la possession de l'immeuble ou à la cessation du trouble de cette possession (Steinauer, op. cit., n. 892 p. 317). Le titulaire inscrit peut expulser l'usurpateur aussitôt qu'a lieu l'usurpation (Pichonnaz, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 28 ad art. 937 CC). L'inscription au Registre foncier est nécessaire à la naissance du droit (art. 971 al. 1 CC).

3.2 En l'espèce, l'intimée a acquis l'immeuble litigieux par voie d'adjudication dans le cadre d'enchères forcées. Elle a été inscrite comme propriétaire au registre foncier dès le 18 avril 2016.

3.3 Selon l'art. 229 al. 1 CO, le contrat de vente aux enchères forcées est conclu par l'adjudication que le préposé aux enchères fait de la chose mise en vente. L'adjudication qui termine la procédure d'enchères forcées régie par le droit public est un acte officiel formateur de droits par lequel la direction des enchères prive de sa propriété le précédent propriétaire et l'attribue à l'enchérisseur en vertu du pouvoir qui est attaché à ses fonctions (ATF 93 III 43, JdT 1967 II 110 consid. 4). L'adjudication par le préposé aux enchères parfait ainsi la vente aux enchères forcées. Elle opère le transfert de propriété, tant dans les ventes portant sur des immeubles que dans celles portant sur des meubles. Dans les enchères forcées en matière immobilière, le transfert de propriété ne dépend pas de l'inscription au registre foncier (Vulliétty, Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2012, n. 3 ad art. 229 CO). Selon les art. 132a al. 1 LP et 230 al. 2 CO, la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré. Le délai de plainte de 10 jours, prévu à l'art. 17 al. 2 LP, court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 2 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP). Le délai absolu de l'art. 132a al. 3 LP est un délai péremptoire. Il faut toutefois réserver le cas de nullité, où l'intéressé fait valoir la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure. Ces violations doivent être relevées d'office, indépendamment de toute plainte, selon l'art. 22 LP. Pour qu'il y ait nullité d'une mesure au sens de l'art. 22 LP, il faut une violation d'une règle impérative, édictée, le cas échéant, dans l'intérêt des parties mais surtout dans l'intérêt public ou, en d'autres termes, dans l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure (TF 5A\_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 5.1).

3.4 En l'espèce, l'appelante a déposé le 27 février 2015 une plainte contre la vente aux enchères, en concluant à l'annulation de l'adjudication de l'immeuble litigieux. Cette plainte a été rejetée le 1<sup>er</sup> juin 2015 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte. Le 10 juin 2015, l'appelante a recouru

contre ce prononcé, en concluant à la restitution du délai d'appel relatif à la décision rendue par le Président en date du 20 janvier 2015 refusant de surseoir à la vente aux enchères de son immeuble. Le dossier a été transmis à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, qui, par arrêt du 4 août 2015, a rejeté la requête de restitution de délai. Le 22 septembre 2015, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière civile déposé par l'appelante contre cet arrêt. Par arrêt du 20 novembre 2015, la Cour des poursuites et faillites a déclaré irrecevable le recours du 10 juin 2015, dans la mesure où il avait encore un objet. Par arrêt du 7 avril 2016, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours d'U. \_\_\_\_\_ contre cet arrêt. Il en résulte que l'adjudication est définitive et que c'est en vain que l'appelante tente de remettre en cause les circonstances dans lesquelles elle est intervenue. Elle ne fait au demeurant valoir la violation d'aucune règle édictée dans l'intérêt public, susceptible d'entraîner la nullité absolue de l'adjudication. L'appelante se prévaut d'un appel déposé contre un jugement – non produit – du Tribunal d'arrondissement de La Côte qui rejette son action en contestation des charges, par lequel elle a conclu à ce que l'état des charges soit modifié en ce sens que neuf paiements y soient intégrés et à ce que la décision incidente du 20 janvier 2015, par laquelle le président avait refusé d'ordonner le renvoi à une date ultérieure de la vente prévue pour le 17 février 2015, soit déclarée nulle. La question de la restitution du délai d'appel relatif à la décision rendue par le président le 20 janvier 2015 a cependant été réglée de manière définitive par l'arrêt de la Cour d'appel civile du 4 août 2015, le recours dirigé contre cette décision ayant été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral du 22 septembre 2015, et ne saurait être remise en cause dans le cadre d'un appel contre un jugement relatif à l'état des charges. D'ailleurs, l'appel d'U. \_\_\_\_\_ a été rejeté par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal par arrêt du 2 juin 2017. Au demeurant, l'appelante n'expose pas en quoi une éventuelle modification de l'état des charges serait susceptible de remettre en cause l'adjudication, de sorte que le moyen est dépourvu de consistance. De même, l'appelante fait valoir qu'elle aurait renouvelé sa procédure de plainte contre l'adjudication et que la procédure serait en cours. Or cette plainte a été déclarée irrecevable par prononcé rendu le 13 janvier 2017 par la présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte. Ce prononcé a été confirmé par arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal le 19 avril 2017, arrêt qui a été lui-même confirmé par le Tribunal fédéral le 4 mai 2017. Partant, la multiplication des procédures initiées par l'appelante pour tenter de remettre en cause l'adjudication, malgré le rejet de ses plaintes dirigées contre cette adjudication, n'est pas de nature à remettre en cause la propriété de l'intimée découlant de l'adjudication et de son inscription comme propriétaire au Registre foncier et doit au contraire être qualifiée de moyen dépourvu de consistance. 3.5 Lorsque l'appelante fait valoir que l'intimée aurait été d'accord avec son offre de restituer l'argent déposé à l'Office des poursuites après l'adjudication, tout en ajoutant une compensation pour ses frais, avant de revenir sur cet accord, il ne s'agit là que d'allégations sans consistance, qui ont été contestées et sont infirmées par les procédures en déguerpissement en cours. Enfin, la situation financière actuelle de l'appelante et le fait qu'une banque ait indiqué qu'elle était disposée à accorder un prêt hypothécaire de 1'100'000 fr. sont sans pertinence s'agissant de la question de la propriété. La pièce produite à l'appui de cette allégation est quoi qu'il en soit irrecevable (cf. consid. 2.2 supra). Cela étant, la situation apparaît claire tant en fait qu'en droit et c'est à juste titre que le premier juge a admis la requête en cas clair. 4. 4.1 En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement querellé confirmé. 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais

judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 4.3 Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux, dès lors que le délai de trente jours qui lui a été imparti à cet effet court dès le jugement exécutoire. 4.4 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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