

VD_FINDINFO HC / 2018 / 21 vom 7. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___21

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 21 du 7 décembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 21 del 7 dicembre 2017

Regeste

CAS CLAIR, ACTION EN REVENDICATION{DROITS RÉELS}, PROPRIÉTÉ, IMMEUBLE, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES | 641 CC, 937 CC, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 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.

E. 1.1.2

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 bailleresse 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 bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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).

E. 1.1.3

La pratique des Cours de deuxième instance du Tribunal cantonal vaudois admet relativement largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les Cours. Toutefois, lorsque la partie, assistée d'un avocat, dépose sciemment un appel et non un recours, nonobstant l'indication correcte des voies de droit, il n'y a pas lieu de convertir son acte en recours et l'appel doit être déclaré irrecevable (CACI 29 janvier 2016/58 ; CACI 19 novembre 2014/599 ; CACI 29 août 2014/457). Une conversion doit en revanche intervenir lorsque la partie n'est pas assistée (CREC 24 février 2016/64).

E. 1.1.4

De manière générale, l'acte adressé au bon tribunal, mais à la mauvaise cour ou au mauvais juge n'est revêtu que d'un simple vice de forme mineur et peut être transmis d'office au juge ou à la cour compétente pour être valablement traité (CREC 6 mars 2013/70).

E. 1.2

En l'espèce, le litige concerne une action en revendication d'immeuble en cas clair. Par analogie avec l'expulsion en cas clair (CACI 17 juillet 2017/310 ; CACI 28 janvier 2015/52 ; CACI 17 mars 2015/129), on peut retenir que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative pour une durée d'un an qui, compte tenu de la valeur de l'immeuble (771'000 fr.), doit être considérée comme étant supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'acte de « recours » adressé à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, qui a été transmis d'office à la Cour de céans comme objet de sa compétence, doit ainsi être converti en appel, l'appelante n'étant pas assistée d'un mandataire professionnel. Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

E. 2.1.1

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 références citées). 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).

E. 2.1.2

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal (« gerichtsnotorische Tatsachen »), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante ; il s'agit en effet de faits notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (TF 4A_180/2017 du 31 octobre 2017 consid. 4.3 ; TF 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1 et les références citées, RSPC 2017 p. 373). Un fait notoire peut être retenu d'office en deuxième instance (TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3 ; TF 4A_412/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.3, non publié à l'ATF 138 III 294).

E. 2.2.1

En l'occurrence, l'appelante a produit une pièce intitulée « détermination en réponse à la procédure de protection dans les cas clairs initiée par Z._____ SA », dans laquelle elle développe des moyens de fond relatifs à la présente affaire, arguments qui sont pour l'essentiel repris dans son acte d'appel. Ce titre est ainsi recevable et correspond au

demeurant à la réponse que l'intéressée a adressée, dans le cadre de la procédure de première instance, au Tribunal cantonal au lieu de la Chambre patrimoniale cantonale, ainsi qu'il en sera question ci-après (cf. infra consid. 4).

E. 2.2.2

Conformément à la jurisprudence citée au considérant 2.1.2 ci-dessus, il a été tenu compte dans l'état de fait du présent arrêt (cf. supra consid. C ch. 6) des faits ressortant de l'arrêt rendu le 23 novembre 2017 par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal (CPF 23 novembre 2017/34) dans une procédure concernant les mêmes parties.

E. 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).

E. 3.1

L'appelante conteste en substance que les conditions du cas clair soient réalisées, au motif notamment que d'autres procédures en annulation de la vente seraient pendantes.

E. 3.2.1

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_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315). 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 4D_14/2017 du 15 février 2017 consid. 4.2 ; TF 4A_2/2016 du 18

février 2016 consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262, commenté par Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). 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 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A 282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315).

E. 3.2.2

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). 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., Berne 2012, p. 361, n. 1018). L'action tend à la restitution de l'objet et a un caractère condamnatore. En principe, le défendeur est condamné à remettre la possession de l'objet au demandeur (Steinauer, op. cit., pp. 363-364, nn. 1024-1024a). 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., p. 360, n. 1016). L'action « tirée de l'inscription » (ou action en réintégrand) 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).

E. 3.2.3

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 consid. 4, JdT 1967 II 110). 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, 2 e éd., 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 contre l'acte de vente de gré à gré. Le délai de plainte de dix 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.

E. 3.3

En l'espèce, la vente aux enchères de l'immeuble litigieux s'est déroulée le 20 janvier 2017 et a abouti à son adjudication à l'intimée, laquelle a été inscrite au Registre foncier comme propriétaire de cet immeuble le 7 février 2017. La plainte déposée par l'appelante le 27 janvier 2017 tendant à faire annuler cette vente a été rejetée par décision du 26 avril 2017. Cette décision a été confirmée par arrêt du 6 juillet 2017 de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal et le recours au Tribunal fédéral contre cet arrêt a été déclaré irrecevable le 27 juillet 2017. L'appelante se prévaut d'autres procédures de plainte tendant à faire annuler la vente. On relèvera toutefois que sa deuxième plainte du 9 mai 2017 qui contenait des éléments nouveaux a été écartée par décision de l'autorité inférieure de surveillance du 17 mai 2017 et que l'intéressée n'a pas recouru contre cette décision de non-entrée en matière, qui est ainsi devenue définitive. Quant à sa troisième plainte déposée le 5 septembre 2017, qui avait le même objet que la précédente, elle a été déclarée irrecevable par décision du 8 septembre 2017 et cette décision a été confirmée par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal par arrêt du 23 novembre 2017, au motif que le délai pour faire valoir les arguments invoqués dans cette constatation était échu. Il appert ainsi que la première procédure de plainte de l'appelante a été définitivement écartée. L'adjudication est donc devenue définitive et ne peut plus être remise en cause. Les deux autres procédures de plainte déposées par la suite en raison d'éléments prétendument nouveaux ont en outre été déclarées irrecevables. L'intéressée multiplie ainsi en vain les procédures pour tenter de contester l'adjudication, alors même que sa première plainte a été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral. Contrairement à ce qu'elle soutient, aucun élément du dossier ne permet dès lors de remettre en cause cette adjudication ainsi que l'inscription de l'intimée comme propriétaire de l'immeuble au Registre foncier. Partant, les objections émises par l'appelante sont manifestement mal fondées. C'est donc à juste titre que l'autorité de première instance a constaté que les conditions du cas clair au sens de la jurisprudence étaient réunies, l'état de fait étant suffisamment établi, et qu'elle a en conséquence fait droit à l'action en revendication.

E. 4.1

L'appelante explique encore qu'elle a déposé des déterminations dans le cadre de la procédure en cas clair, mais qu'elle s'était trompée d'autorité en les adressant au Tribunal cantonal au lieu de la Chambre patrimoniale cantonale. Elle reproche au greffe du Tribunal cantonal de ne pas l'avoir prévenue de son erreur et de n'avoir pas transmis cette écriture d'office à la Chambre patrimoniale, invoquant l'art. 63 CPC.

E. 4.2

L'art. 63 CPC dispose que si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétent, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte (al. 1) ; il en va de même lorsque la demande n'a pas été introduite selon la procédure prescrite (al. 2) ; les délais d'action légaux de la LP sont réservés (al. 3).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante se méprend sur la portée de l'art. 63 CPC, qui ne trouve pas application dans le cas particulier dès lors que seule est litigieuse la question de savoir si le greffe qui reçoit une écriture qui ne lui est pas destinée doit d'office prévenir son auteur. Cette question peut néanmoins être laissée ouverte. En effet, dans le cadre de son appel, l'intéressée a produit les déterminations litigieuses qui contiennent des arguments juridiques qui sont au demeurant repris dans l'appel, ce document ayant été jugé recevable (cf. supra consid. 2.2.1). Ainsi, même si la procédure de première instance était entachée d'un vice, celui-ci aurait été réparé. Toutefois, les moyens développés dans le cadre de l'appel et desdites déterminations ayant trait aux procédures de plainte doivent être rejetés pour les raisons évoquées ci-dessus (cf. supra consid. 3.3).

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 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). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer. Il s'ensuit que sa requête du 28 novembre 2017 tendant à la fourniture de sûretés par l'appelante en garantie du paiement des dépens est sans objet.

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