

VD_FINDINFO HC / 2020 / 244 vom 7. April 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___244

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 244 du 7 avril 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 244 del 7 aprile 2020

Regeste

MESURE PROVISIONNELLE, ACTION EN REVENDICATION{DROITS RÉELS}, RÉINTÉGRANDE, RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE D'IMMEUBLE, SQUATTER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 641 al. 2 CC, 927 CC, 58 al. 1 CO, 261 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), 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]).

E. 1.2

Dans le cadre d'une action dirigée par X. _____ (ci-après : l'intimée), propriétaire de l'immeuble occupé notamment par des membres de H. _____ (ci-après : l'appelante), 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. A l'inverse d'un bailleur après l'échéance d'un contrat de bail, qui ne peut agir qu'au pétitoire (cf. art. 641 al. 2 CC), la prétention en justice de l'intimée peut également être fondée sur l'art. 927 al. 1 CC (action réintégrande), qui a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et, par là, a pour but de protéger la paix publique (TF 5A_63/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.2 et 5.2.1 [cf. infra consid. 4.2.2]). Selon le Tribunal fédéral, la valeur litigieuse de l'action en revendication correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (TF 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012 consid. 1 ; TF 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1). Toutefois, le Tribunal fédéral considère que lorsque l'action en revendication est dirigée contre l'ancien locataire, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps de temps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique ; la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer convenu entre les parties (TF 4A_394/2016 du 6 juillet 2016 consid. 5 ; TF 4A_135/2016 du 20 mai 2016 consid. 5 ; TF 4A_703/2015 du 26 janvier 2016 consid. 3). La Cour d'appel civile applique par analogie à l'action en revendication la jurisprudence rendue en matière d'expulsion et considère que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative (cf. CACI 1^{er} mai 2018/260 consid. 1.2 ; CACI 7 décembre 2017/569 consid. 1.2 ; CACI 28 janvier 2015/52 ; CACI 17 mars 2015/129). A cet égard, le Tribunal fédéral retient que lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion

selon la procédure dans les cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Dans un arrêt relatif au calcul de l'indemnité due en cas d'occupation illicite, la Cour d'appel civile a retenu que lorsque le montant du loyer n'est pas ou pas encore connu, y compris lorsque l'occupant sans droit n'était pas antérieurement au bénéficiaire d'un bail, on peut se fonder sur la « valeur objective de l'objet loué » (cf. CACI 18 mai 2016/110 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral parle plutôt de « valeur locative objective » de l'objet utilisé (ATF 119 II 437 consid. 3b/cc).

E. 1.3

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Dès lors que la parcelle litigieuse comprend huit bâtiments et que la valeur fiscale de l'immeuble a été estimée à 2'750'000 fr., on peut retenir, par analogie avec la procédure d'expulsion dans les cas clairs, que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative pour une durée de six mois, de sorte qu'elle est manifestement supérieure à 10'000 francs. Il s'ensuit que l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 2.2

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). S'agissant des vrais nova (echte Noven), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova (unechte Noven), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 et les réf. citées). Il n'est pas admissible d'introduire en appel un vrai novum dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait déjà pu être présenté en première instance (TF 5A_756/2017, déjà cité, consid. 3.4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, RSPC 2018 p. 218 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 1.3.3 ad art. 317 CPC). Une partie ne peut pas fonder son droit à produire des faits ou moyens de preuve en procédure d'appel en faisant valoir que ce n'est qu'en prenant connaissance de la décision de première instance qu'elle a saisi quels faits et preuves étaient déterminants pour la cause (TF 4D_45/2014 du 5 décembre 2014 consid. 2.3.3, RSPC 2015 p. 246 ; Colombini, op. cit.,

n. 1.4.2.3 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces 1 et 2 sont recevables, s'agissant de pièces de forme. La pièce 3, soit le diplôme et le passeport de l'expert privé F. _____, dont l'appelante a produit le rapport le 16 mars 2020, aurait pu être produite en première instance avec ledit rapport, si bien qu'elle est irrecevable. Quant à la pièce 4, soit le rapport complémentaire établi par ce même expert après la clôture de l'instruction, sa recevabilité apparaît douteuse, dès lors que les parties ne peuvent pas compléter leurs offres de preuve en deuxième instance au vu des lacunes constatées dans la première décision, sous peine de vider de sa substance le principe découlant de l'art. 317 CPC. Quoiqu'il en soit, la question de la recevabilité peut rester ouverte, la pièce demeurant sans incidence sur l'issue du litige (infra consid. 4.3.2).

E. 3.1

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée. De même, l'exercice des voies de droit touchant à l'objet du litige n'est valablement opéré que si les consorts agissent ensemble (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019 [cité ci-après : CR-CPC], n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2 e éd., 2016, n. 901). En d'autres termes, un consort nécessaire peut agir seul afin de remettre en cause une décision de première instance, pour autant que la désignation des parties intimées englobe non seulement les parties adverses en première instance mais aussi les consorts nécessaires n'agissant pas aux côtés de l'appelant (Jeandin, op. cit., nn. 14 et 14a ad art. 70 CPC). Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimée a introduit sa requête de mesures provisionnelles du 28 février 2020 contre l'appelante et contre « tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] », tenant ainsi compte du fait que, d'expérience, le cercle des squatters d'un immeuble est en mouvance permanente. L'ordonnance entreprise est dès lors opposable à l'ensemble des occupants de l'immeuble litigieux. Elle a d'ailleurs été notifiée au conseil de l'appelante, mais aussi à tous les occupants sans droit de la parcelle par publication dans la Feuille des avis officiels du 27 mars 2020. L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 2 mars 2020 avait quant à elle été notifiée aux occupants par huissier judiciaire. Il ne ressort pas du dossier, en particulier de l'article 5 des statuts de l'appelante, que l'ensemble des occupants de l'immeuble litigieux serait de facto membre de l'appelante. Conformément aux principes exposés ci-dessus, applicables mutatis

mutandis à l'action en revendication, respectivement à l'action réintégrande, l'appel devait être introduit par l'ensemble des occupants, respectivement devait être dirigé contre les occupants qui ne souhaitent pas interjeter appel, sous peine de rejet. L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active (cf. CACI

E. 5

juillet 2018/411 consid. 3.2 ; CACI 24 mai 2018/309 consid. 3.2.2 ; CACI 28 février 2018/108 consid. 3.2). A supposer qu'il ait été introduit par, respectivement contre, l'ensemble des occupants, l'appel aurait dû être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. infra consid. 4.3). 4. 4.1 L'appelante se plaint d'une violation des art. 261 ss CPC. Elle estime que les conditions de risque de préjudice difficilement réparable et d'urgence pour légitimer l'évacuation de l'immeuble par voie de mesures provisionnelles ne seraient pas réalisées. L'appelante argue que la parcelle litigieuse ne ferait l'objet d'aucun projet de construction ou de réaffectation susceptible d'aboutir avant deux ou trois ans. En l'absence de permis d'habitation, l'intimée ne serait pas en mesure de louer les locaux et la propriété serait destinée à rester vide ce qui exclurait tout préjudice difficilement réparable. L'appelante fait en outre valoir qu'elle aurait réalisé elle-même d'importants travaux sur la parcelle, si bien que les locaux ne seraient plus insalubres. L'intimée n'aurait toutefois pas requis de la Municipalité qu'elle vienne visiter les locaux pour constater leur remise en état. Le contenu du rapport du 22 septembre 2019 établi par la Dresse U. _____, à la suite d'une inspection menée le 10 septembre 2019 par la Commission de salubrité, ne serait plus actuel et il y aurait lieu de s'appuyer sur le rapport du 11 mars 2020 d'F. _____.

L'administrateur de la société intimée aurait par ailleurs déclaré dans la presse qu'il appréciait la démarche [de l'appelante] et que cela « l'arrangeait presque » que les bâtiments, vides depuis des années, soient occupés, si bien qu'il aurait adopté un comportement contraire à la bonne foi. Enfin, l'intimée aurait tardé à requérir l'intervention des forces de l'ordre et n'aurait pas agi au fond dans le délai imparti par la première ordonnance d'évacuation, de sorte que la condition de l'urgence ne serait pas réalisée, ce d'autant moins que le voisinage ne serait pas dérangé par la présence des occupants de la parcelle n o [...]. L'appelante invoque également qu'une demande au fond, si elle avait été effectivement déposée en validation de la première ordonnance de mesures provisionnelles, lui aurait permis d'exercer son droit d'être entendue. En procédure sommaire, elle n'aurait pas été en mesure de requérir tous les éléments de preuve utiles, le premier juge ayant d'ailleurs refusé de procéder à une inspection locale. 4.2 4.2.1 4.2.1.1 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 est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). 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 consid. 6.3). 4.2.1.2 Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. 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 (Colombini, op. cit., n. 6.1 ad art. 261 CPC ; Juge délégué CACI 30 mars 2020/123 consid. 6.2.1). 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 (TF 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005 consid. 2.2, RSPC 2005 p. 414 ; JdT 2014 III 129 ; Colombini, op. cit., n. 6.1 ad art. 261 CPC). 4.2.1.3 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 138 III 378 consid. 6.4 ; ATF 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305). Le requérant doit avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (Bohnet, CR-CPC, n.

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée, ce qui rend sans objet la requête d'effet suspensif.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera à l'intimée la somme de 500 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance pour les déterminations déposées en lien avec la requête d'effet suspensif. Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La requête d'effet suspensif est sans objet. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante H. _____. V. L'appelante H. _____ doit verser à l'intimée X. _____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : ■ Me Elisabeth Chappuis (pour H. _____), ■ Me Daniel Guignard (pour X. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), le 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). La greffière :

E. 8

ad art. 261 CPC). Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif – à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise – il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305). Celles-ci ne sont admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 et les réf. citées ; ATF 131 III 473 consid. 3.2, JdT 2005 I 305 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2). 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, op. cit., nn. 1765 ss ; SJ 1985 p. 461 ; Juge déléguée CACI 17 janvier 2014/32 consid. 4/bb). 4.2.2 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 al. 1 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 (cf. supra consid. 1.2). 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 et les réf. citées ; Juge déléguée CACI 5 juin 2014/297 consid. 3b ; Juge déléguée CACI 17 janvier 2014/32 consid. 4b/cc). L'action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC vise à permettre au propriétaire dépossédé d'une chose d'en obtenir la restitution contre quiconque la détient sans droit (TF 5A_583/2012 du 6 avril 2012 consid. 3.1.1). L'action réintégrande a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elle n'assure au demandeur qu'une protection provisoire. Le juge ne doit examiner la question du droit à la possession de la chose que lorsqu'il est saisi de l'action pétitoire en revendication (ATF 144 III 145 consid. 3.1 ; ATF 113 II 243 consid. 1b ; TF 5A_63/2019, déjà cité, consid. 5.2). 4.2.3 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par

des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Cette disposition institue une responsabilité objective simple, laquelle ne repose pas, contrairement à d'autres normes de ce type, sur la violation objective du devoir de diligence du propriétaire, mais sur le seul état défectueux de l'ouvrage ; le propriétaire répond indépendamment de la question de savoir si lui ou un de ses auxiliaires a commis une violation de son devoir de diligence, donc également pour cas fortuit (Zustandshaftung ; ATF 69 II 394 consid. 3 ; ATF 111 II 429 consid. 3b ; cf. Rey/Wildhaber, *Ausservertragliches Haftpflichtrecht*, 5 e éd. 2018, nn. 1043 et 1049 ; Fellmann/Kottmann, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, 2012, tome I, nn. 666, 667, 896 et 944 ; Brehm, *Berner Kommentar*, 4 e éd., 2013, n. 92 ad art. 58 CO ; contra : Werro, *La responsabilité civile*, 3 e éd. 2017, n. 756 ; idem, *Commentaire romand, Code des Obligations I*, 2 e éd. 2012, n. 16 ad art. 58 CO). L'art. 58 al. 1 CO présuppose la réalisation de cinq conditions : (1) un propriétaire d'ouvrage ; (2) un ouvrage ; (3) un défaut de l'ouvrage ; (4) un dommage ; et (5) un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et le dommage (TF 4A_38/2018 du 25 février 2019 consid. 3.1).

4.3.4.3.1 Dans le cas d'espèce, la situation de droit est parfaitement claire. Le titre sur lequel s'est fondé l'intimée pour déposer sa requête de mesures provisionnelles du 26 février 2019, soit son droit de propriété protégé par l'art. 641 al. 2 CC, est incontesté par l'appelante et incontestable au vu de l'inscription au Registre foncier (cf. 937 al. 1 CC ; Egger Rochat, *op. cit.*, n. 518 et les réf. citées). Il n'est au surplus pas contesté que la parcelle n o [...] est occupée sans droit et que l'intimée en a perdu, contre sa volonté, la possession à laquelle elle a droit au vu de son droit de propriété.

4.3.4.3.2 Contrairement à ce que plaide l'appelante, l'atteinte causée au droit de propriété, respectivement à la possession de l'intimée, soit l'occupation sans droit de la parcelle n o [...], risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. L'appelante se méprend en affirmant que ce préjudice serait inexistant motif pris que l'intimée n'a développé aucun projet concret pour son 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 al. 1 CO. L'utilisation d'un immeuble désaffecté et vide depuis plusieurs années par les occupants de la parcelle n o [...] crée un risque de préjudice difficilement réparable pour l'intimée, dans la mesure où un évènement résultant du manque d'entretien de l'immeuble est susceptible d'entraîner sa responsabilité de propriétaire d'ouvrage. Ce risque est d'autant plus vraisemblable que la Municipalité n'a eu de cesse de requérir de l'intimée qu'elle fasse libérer ses locaux au motif qu'ils étaient insalubres et que le permis d'habiter avait été retiré. A cet égard, le rapport d'évaluation de la Dresse U. _____ du 22 septembre 2019, établi ensuite de la visite des locaux par la commission de salubrité, met en avant qu'à la suite de l'incendie de la grange, l'arrivée électrique a été coupée, qu'à l'étage habitable du « bâtiment personnel », il n'y a plus d'eau courante ni d'électricité et donc pas de chauffage et que des fenêtres sont cassées. Quant au « bâtiment d'habitation principal », ce rapport expose qu'une grande pièce y sert de dortoir pour tous les occupants, y compris des mineurs, et que des arrivées d'eau et d'électricité clandestines ont été installées pour alimenter ce bâtiment. L'appelante soutient certes avoir entrepris des travaux de remise en état et a produit des photographies des locaux. Toutefois, le rapport établi par F. _____ le 11 mars 2000 (recte : 2020), dans lequel l'architecte prénommé a déclaré « que l'ensemble des bâtiments est dans un bon état » et que « la substance semble saine » ne suffit pas à retenir l'absence de mise en danger des occupants. Il n'est en effet pas rendu vraisemblable que postérieurement à la visite de la commission de salubrité, des raccordements en eau et

en électricité aient été effectués conformément aux normes en vigueur et de telle sorte que les occupants ne soient pas exposés à un danger imminent. Quoiqu'il en soit, il n'appartient pas à l'autorité judiciaire saisie d'une action en revendication, respectivement d'une action réintégrande, de reconsidérer une décision par laquelle l'autorisation d'habiter a été retirée par l'autorité compétente. Ainsi, comme l'a retenu le premier juge, l'appelante échoue à démontrer que les locaux de la parcelle n o [...] sont habitables sans risque pour la santé de ses occupants. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter des conclusions de la commission de salubrité ayant constaté l'insalubrité des bâtiments, laquelle pourrait engager la responsabilité de l'intimée en cas d'accident. Au demeurant, on ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas avoir requis de la Municipalité qu'elle retourne visiter les locaux. La condition du préjudice difficilement réparable est par conséquent réalisée.

4.3.3 La condition d'urgence est également réalisée compte tenu de l'état des locaux tel que décrit ci-dessus et en l'absence de contrat de confiance susceptible d'exclure une responsabilité du propriétaire à forme de l'art. 58 al. 1 CO. Cette condition est réalisée, indépendamment du fait qu'aucun autre projet n'a été élaboré par le propriétaire. Contrairement à ce que plaide l'appelante, le fait que la première ordonnance de mesures provisionnelles n'ait pas été exécutée ne démontre pas l'absence d'urgence. On ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir essayé de trouver des solutions amiables, voire d'avoir fait preuve de tolérance, avant de solliciter l'exécution de l'ordre d'évacuation. L'appelante fait fausse route lorsqu'elle soutient que l'intimée aurait agi contrairement à la bonne foi. Par ailleurs, les difficultés auxquelles ont été confrontées les forces de l'ordre ne sont pas imputables à l'intimée et l'écoulement du temps depuis la première saisine des autorités judiciaires vient, au contraire, renforcer le caractère urgent de la procédure. Enfin, comme relevé par le premier juge, l'appelante est mal venue de se prévaloir d'un tel argument, alors qu'elle n'a manifestement pas tenu compte des diverses injonctions à elle signifiées par l'intimée, à une époque où une ordonnance de mesures provisionnelles lui faisant, ainsi qu'aux occupants des locaux, ordre d'évacuer la parcelle était encore en force. Le fait que le voisinage soit ou non dérangé par les occupants de la parcelle est au demeurant dénué de toute pertinence.

4.3.4 L'intimée a rendu vraisemblable l'existence de son droit à la protection de sa possession sur l'immeuble en vertu de l'art. 927 al. 1 CC et de son droit à la possession en vertu de son droit de propriété selon l'art. 641 al. 2 CC et de l'atteinte à ces droits (cf. supra consid. 4.3.1). Elle a également rendu vraisemblable l'urgence (cf. supra consid. 4.3.3) de mettre fin au risque de préjudice difficilement réparable (cf. supra consid. 4.3.2) auquel elle est exposée, de sorte que les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC sont réalisées. L'ordre donné à l'appelante et à tous les occupants de la parcelle n o [...] d'évacuer l'immeuble est une mesure qui répond aux principes de proportionnalité et de subsidiarité. Par ailleurs, les chances de succès d'une procédure au fond sont grandes, voire confinent à la certitude, puisque la propriété de l'intimée sur la parcelle litigieuse et les bâtiments érigés sur celle-ci est incontestée. L'appelante ne prétend du reste pas qu'elle détiendrait un droit sur ces locaux, ni qu'elle aurait été autorisée à y demeurer. On ne voit dès lors pas quelle offre de preuve supplémentaire aurait permis à l'appelante de contester, dans le cadre de la procédure ordinaire, le droit de propriété de l'intimée. En particulier, quand bien même une inspection locale aurait pu amener des éléments nouveaux quant à une remise en état des lieux par les intimés, on ne voit pas que cela soit de nature à modifier les droits de l'intimée tels qu'ils découlent de l'art. 641 al. 2 CC. Dans cette mesure, il ne se justifie pas d'accorder, à titre provisionnel, une protection à une situation illicite dans l'attente d'un jugement au fond qui seul assurerait une protection définitive et en vertu duquel l'appelante

et les occupants de la parcelle seraient finalement tenus de quitter les lieux. En définitive, c'est à raison que le premier juge a prononcé les mesures provisionnelles requises par l'intimée. 5.

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