

VD_FINDINFO HC / 2021 / 914 vom 22. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___914

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 914 du 22 septembre 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 914 del 22 settembre 2021

Regeste

CAS CLAIR, ACTION EN RAISON DU TROUBLE DE LA POSSESSION, RÉINTÉGRANDE, EXÉCUTION FORCÉE | 641 al. 2 CC, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Dans la procédure en revendication, tendant à l'évacuation de l'immeuble revendiqué, la valeur litigieuse 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, RSPC 2011 p. 297 note Bohnet). Pour le cas où l'action en revendication est dirigée contre l'ancien locataire ou contre des occupants sans droit, 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 (CACI du 4 décembre 2020/521 consid. 4.1.3 ; Juge déléguée CACI 7 avril 2020 consid. 1.2 et les réf. citées). Dans le cas d'une action en revendication contre l'ancien propriétaire d'un immeuble ayant été acquis aux enchères, une valeur litigieuse correspondant à une période d'une année, soit la durée prévisible pour aboutir à une expulsion dans ce type de contexte, a été retenue (CACI 27 avril 2020/160 consid. 3.4.2 ; CACI 16 novembre 2020/489 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été déposé en temps utile et dans les formes prescrites par des parties qui ont succombé en première instance et qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Dans la mesure où le bien-fonds a été vendu aux enchères 975'000 fr. et que l'appartement litigieux est composé de 5 pièces avec place de parc, la valeur locative peut être arrêtée à 1'250 fr. par mois, montant arrêté par l'intimée pour l'occupation du logement et que les appelants ne contestent pas. L'action étant dirigée contre des anciens propriétaires qui refusent de quitter les lieux, la valeur litigieuse peut être fixée à 15'000 fr. (12 mois x 1'250 fr.). La voie de l'appel est par conséquent ouverte en vertu de l'art. 308 CPC et l'appel est recevable formellement.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

E. 3.1

Les appelants font en premier lieu valoir que le droit d'être entendu des parties aurait été violé dès lors que B.S._____ n'avait pas comparu à l'audience du 11 janvier 2021 et qu'elle n'a donc jamais été entendue par l'autorité de première instance.

E. 3.2

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées). Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. comprend également pour le justiciable le droit d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 V 71 consid. 4.1 ; ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les réf. citées). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion. Le refus d'une mesure probatoire ne viole ainsi le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3).

E. 3.3

Les appelants sont de mauvaise foi. Certes, l'appelante ne s'est pas présentée à l'audience du 11 janvier 2021, l'appelant ayant requis la dispense de comparution personnelle de son épouse après avoir indiqué qu'elle venait de reprendre le travail après dix mois d'arrêt. La dispense de comparution de l'appelante a été accordée sur le siège par le président. Une convention de procédure ayant ensuite été passée à l'audience, l'autorité de première instance a sollicité la ratification de cet accord par l'appelante directement, compte tenu des enjeux de la procédure. La convention prévoyait notamment en son chiffre III qu'« à défaut de confirmation d'ici au 10 avril 2021 du départ de A.S._____ et B.S._____ de l'appartement sis [...] à M._____ au plus tard le 31 mai 2021 ou de la production d'une convention, la procédure reprendra[it] son cours en une décision sera[it] rendue sans nouvelle audience ». Les parties ont également été informées par le président que faute de

ratification par l'appelante, il considérerait la convention comme caduque et qu'une décision serait alors rendue sans autre formalité. Le délai imparti à l'appelante pour procéder à la ratification de la convention a été fixé au 18 janvier 2021. Le jour en question, les appelants ont produit au tribunal la copie complète du procès-verbal de l'audience comportant la signature de l'appelante sous la convention de procédure. Cette convention a ensuite été ratifiée par l'autorité de première instance le 19 janvier 2021 et adressée en copie à l'intimée pour information.

E. 3.4

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de constater que l'appelante a été informée de manière complète du déroulement de la procédure et que celle-ci a pu y participer activement en décidant de ratifier la convention qui suspendait la cause jusqu'au 31 mars 2021 et du déroulement de la suite de la procédure en cas d'échec des pourparlers entre les parties. La convention indiquait par ailleurs que les appelants étaient tenus de s'acquitter d'une indemnité d'occupation de 1'250 fr. par mois conformément au courrier que l'intimée leur avait adressé en date du 15 avril 2020. On ne discerne par conséquent aucune violation du droit d'être entendu de l'appelante qui a été valablement convoquée à l'audience de jugement et qui a eu l'occasion de faire valoir ses droits devant l'autorité de première instance. On relèvera au passage que l'appelant avait expressément admis à l'audience qu'il occupait l'immeuble sans droit avec son épouse, ce que celle-ci n'a pas remis en cause au moment de ratifier la convention passée à cette occasion. Le grief est infondé.

E. 4.1

Les appelants font ensuite valoir qu'une procédure de mise sous curatelle était engagée à l'égard de l'appelant, de sorte que le curateur aurait dû être interpellé, invoquant une violation du droit d'être entendu.

E. 4.2

L'arrêt rendu le 24 novembre 2020 par la Chambre des curatelles du Tribunal cantonal constate que l'appelant présentait des faiblesses au niveau de la gestion de son patrimoine entraînant un besoin de protection sous la forme d'une curatelle. Cette autorité a cependant relevé qu'une telle mesure ne devait viser qu'une assistance en matière de « conseil, aide, mise en contact et encouragements », sans qu'il soit nécessaire de limiter l'exercice des droits civils de l'appelant. La Chambre des curatelles a donc retenu que l'appelant devait pouvoir bénéficier d'une curatelle d'accompagnement au sens de l'art. 393 CC. Dans un courrier du 20 janvier 2021, le Juge de paix du district de la Broye et du Nord vaudois a ensuite informé l'appelant qu'il envisageait d'instituer cette mesure de curatelle en sa faveur. Le mémoire d'appel ne précise pas si la mesure de curatelle a effectivement été prononcée.

E. 4.3

Il ressort des décisions et interpellation des autorités judiciaires compétentes en matière de protection de l'adulte et figurant au dossier que l'exercice des droits civils de l'appelant n'a pas été limité et que la mesure de curatelle envisagée ne devait lui faire subir aucune restriction en la matière, le contraire n'ayant pas été établi dans l'intervalle. Au surplus, les appelants n'ont pas indiqué si la mesure a été prononcée, ni à quelle date elle l'aurait été, de sorte que le moyen apparaît dénué de pertinence. Le grief est infondé.

E. 5.1

Les appelants font encore valoir qu'ils se sont acquittés d'un loyer et qu'ils bénéficieraient ainsi d'un contrat de bail tacite sur le logement qu'ils occupent, soit d'un droit préférable à même de faire obstacle à leur expulsion.

E. 5.2

En dehors du paiement d'un montant de 1'250 fr., réclamé par l'intimée à titre d'indemnité pour occupation illicite, il n'existe aucun indice à même de démontrer que les parties auraient été liées par un contrat de bail. En particulier, il n'existe aucun courrier ou courriel qui laisserait entendre que l'intimée aurait accepté de nouer une telle relation contractuelle avec les appelants. Au contraire, les documents versés au dossier montrent les efforts déployés par l'intimée pour obtenir la libération de l'appartement dont elle est devenue propriétaire ensuite de la vente aux enchères de l'immeuble concerné. Dès lors que les appelants étaient eux-mêmes propriétaires du bien-fonds avant sa vente aux enchères par l'Office des poursuites du district de La Broye-Vully, aucun contrat de bail ne pouvait préexister s'agissant de l'appartement litigieux. Quant au paiement du montant de 1'250 fr. par mois, qui n'a été que partiellement acquitté par les appelants, il correspond manifestement à une indemnité d'occupation et non à un loyer, les appelants admettant avoir dû s'acquitter des charges courantes séparément. Pour le reste, on rappellera que l'appelant a admis lors de l'audience du 11 janvier 2021 qu'il occupait l'immeuble sans droit et que son épouse n'a jamais remis en question cette affirmation. Il y a ainsi lieu de constater qu'aucun contrat de bail n'existe entre les parties et, partant, que le grief est infondé.

E. 6.1

Dans un dernier moyen, les appelants font valoir que l'intimée n'a pas expressément requis l'application de la procédure en protection des cas clairs et que l'autorité de première instance ne pouvait pas l'appliquer d'office.

E. 6.2

La protection des cas clairs 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 des 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. En ce sens, 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 (« substanziiert 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 in : 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 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié in : ATF 141 III 262, commenté par Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, in : 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 ou 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 in : ATF 140 III 315). 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). Il n'en va pas autrement sous l'angle de l'art. 937 al. 2 CC, en tant qu'il s'agit de mettre fin au trouble de la possession. Pour que la procédure de l'art. 257 CPC soit applicable, il faut qu'il ressorte de la requête que son auteur demande l'application de la procédure dans les cas clairs, ce qui n'implique pas nécessairement l'usage des mots « cas clairs » (Bohnet, in : Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2 e éd., Bâle 2019, n. 19 ad. art. 257 CPC). Les conclusions peuvent être interprétées en ce sens au regard de leur motivation, par exemple en cas d'une résiliation entrée en force et en l'absence d'autorisation de plaider délivrée par l'autorité de conciliation (TF 4A 622/2013 du 26 mai 2014 consid. 6.3). Dans le doute, le juge fera usage de son devoir d'interpellation (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 7.1 ad art. 257 CPC et les références), le défendeur devant être invité à se prononcer oralement ou par écrit (Bohnet, CR-CPC, ibidem).

E. 6.3

En l'espèce, l'intimée s'est adressée au Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois le 7 octobre 2020 en expliquant sommairement les faits litigieux et en requérant le « déguerpissement de Madame B.S. _____ et Monsieur A.S. _____ de l'appartement qu'ils occupent ». La saisine n'a pas été précédée d'une procédure de conciliation et aucune autorisation de procéder n'a été produite par l'intimée. Le procès-verbal de l'audience du 11 janvier 2021 mentionne ce qui suit dans sa partie introductive : « A 15 h 45 est introduite la cause en prévention et en cessation de trouble opposant G. _____ [sic] à A.S. _____ et B.S. _____, audience de jugement (cas clair) ». Dans le cadre de la convention de procédure passée à cette audience, les parties se sont entendues pour qu'une décision soit rendue sans nouvelle audience en cas d'échec de leurs pourparlers. Au vu des éléments qui précèdent et des principes rappelés ci-dessus, il n'y a aucun doute quant au fait que l'intimée entendait agir par le biais de la procédure applicable aux cas clairs et que les appelants n'entendaient pas s'opposer à l'application de cette procédure puisqu'ils ont tous deux accepté, en signant la convention de procédure, qu'une décision finale soit rendue sans reprise d'audience. Le grief soulevé par les

appelants apparaît à cet égard abusif et dilatoire, ce d'autant qu'ils ont admis occuper l'immeuble sans droit. Au surplus, l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation de droit ne présentait aucune difficulté. Les appelants ne discutaient pas la qualité de propriétaire de l'intimée, de sorte qu'il y a lieu de constater que l'autorité de première instance était fondée à ordonner l'évacuation de l'appartement litigieux par la voie de la procédure en protection des cas clairs. Ce dernier grief doit par conséquent être rejeté.

E. 7

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et la décision entreprise confirmée. La cause est renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux, compte tenu de l'effet suspensif résultant de la procédure d'appel (art. 315 al. 1 CPC). Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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