

# **VD\_GERICHTE JP13.034137 vom 4. Dezember 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-12-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JP13.034137](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP13.034137)

FR: VD\_GERICHTE JP13.034137 du 4 décembre 2013

IT: VD\_GERICHTE JP13.034137 del 4 dicembre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 11 juillet 1988, L.\_\_\_\_\_ et [...] ont acquis en copropriété, chacun pour une demie, la parcelle n° [...], du cadastre de la commune de [...], chemin du [...], au lieu-dit « [...] ». Par acte du 18 juin 1991, ils ont construit, sur un sous-sol de 153 m2 surmonté de deux corps de bâtiments, un immeuble artisanal et administratif, avec un appartement, un garage indépendant et un garage-parking souterrain, qu'ils ont divisé en neuf parts de copropriété, constituées en propriété par étages. Les extérieurs comprennent une surface goudronnée abritant douze places de parc balisées, avec possibilité de station pour quinze à vingt voitures autour du garage. Pour financer la construction, [...] et L.\_\_\_\_\_ ont souscrit un emprunt hypothécaire. Les lots n° 2 (atelier-garage de 91 m2) et n° 9 (onze places de parc au sous-sol) ont été loués à des tiers jusqu'en 1998. Dès février 1998, L.\_\_\_\_\_ a exploité dans ces deux lots un atelier de mécanique et d'électricité automobiles, sous la raison de commerce « [...] », et y a stocké des voitures de ses clients. Dès le mois de septembre 2010, il a partagé ces locaux avec [...], époux de [...], dont il sera question plus loin. [...] a pour sa part occupé un appartement de trois pièces et demie, au deuxième étage de l'immeuble. Chacun des copropriétaires versait 1'000 fr. par mois sur le compte épargne [...], ouvert au nom de [...] et/ou L.\_\_\_\_\_. Depuis 2006, [...] dispose d'un mandat de gérance portant essentiellement sur l'encaissement des loyers des différents commerces et places de parc de parc de l'immeuble.

### **E. 2**

Le 2 octobre 2008, [...] a établi, à la demande de [...] et de L.\_\_\_\_\_, un rapport d'estimation de la valeur du bien en cause. Au chapitre « Valeur de rendement », la gérance a indiqué des loyers théoriques s'agissant des locaux occupés par les propriétaires, soit 1'932

- 7 - fr. et 100 fr. pour la première (appartement et deux places de parc) et 5'180 fr. pour le second (garage/atelier, parking, places de parc et grenier). La valeur vénale du bien a été fixée à 2'100'000 fr. et la valeur commerciale entre 2'250'000 fr. et 2'300'000 francs.

### **E. 3**

Le 23 novembre 2009, [...] a ouvert action en partage de copropriété et en dissolution et liquidation. Par prononcé du 6 juillet 2012, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a ordonné la vente aux enchères publiques de l'ensemble des parts de copropriété correspondant aux lots de propriété par étages constitués sur la parcelle de base RF [...] de [...]. Elle a fixé le prix minimum de la vente en bloc, pour toutes les parts de copropriété correspondant aux lots de propriété par étages, à verser par moitié à chacun des copropriétaires après remboursement des dettes hypothécaires, charges et impôts, à 2'100'000 fr., avec un prix d'appel de 2'300'000 fr., et confié les opérations de vente à Me

Valérie Hass, notaire à Chavannes-près-Renens.

#### **E. 4**

Le 15 décembre 2012, L.\_\_\_\_\_ [...] et [...] ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur l'usage, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin du [...], d'un Atelier/Garage de 92 m<sup>2</sup> et de six places de stationnement extérieur ainsi que de deux locaux souterrains d'environ 285 m<sup>2</sup> et 29 m<sup>2</sup>, soit un total approximatif de 410 m<sup>2</sup>. Le bail commençait le 1er janvier 2013 et se terminait le 1er janvier 2023. Le loyer net a été fixé à 1'800 fr. par mois. La société s'acquittait chaque mois de ce montant en espèces et directement en mains de L.\_\_\_\_\_ et exploitait l'atelier avec ce dernier.

#### **E. 5**

Par acte du 19 décembre 2012, L.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le prononcé rendu le 6 juillet 2012 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Par arrêt du 10 janvier 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré cet appel irrecevable, aux motifs que l'acte déposé ne

- 8 - satisfaisait pas à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et ne comportait aucune conclusion précise et encore moins chiffrée en rapport avec le prononcé attaqué.

#### **E. 6**

Les enchères publiques ordonnées par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte ont eu lieu le 29 mai 2013. Les parts des ex-copropriétaires [...] et L.\_\_\_\_\_ sur la propriété par étages en cause ont été adjugées à W.\_\_\_\_\_, pour la somme de 2'100'000 francs. Selon le chiffre 13 du procès-verbal des enchères, l'entrée en jouissance, la prise de possession et les transferts des profits, des charges et des risques des immeubles vendus devaient intervenir au jour du paiement de l'entier du prix de vente, selon le chiffre 11 du même acte, soit dans un délai de trente jours à compter de celui de la vente aux enchères. Par courrier du 5 juin 2013, la notaire Haas s'est adressée à L.\_\_\_\_\_ en ces termes : (...) « A toutes fins utiles, je vous rappelle qu'en votre qualité de copropriétaire et vendeur des immeubles mentionnés sous rubrique, vous n'êtes pas au bénéfice d'un bail sur les locaux que vous occupez. Or, il est prévu dans le procès-verbal de vente aux enchères que seuls les baux existant passent à l'acheteur, les autres locaux devant être transférés libres d'occupation. Ainsi, vous devez libérer les locaux que vous occupez et les remettre dans un état approprié pour le 26 juin prochain. Toutefois, l'acheteur est disposé à rechercher avec vous une solution de bail à loyer. Pour ce faire, je vous prie de prendre contact avec l'Etude d'ici au 15 juin prochain au plus tard. S'agissant des clés, des plans et tous autres documents relatifs aux immeubles (notamment taxes, utilisation des locaux et des équipements), ils devront m'être remis d'ici au 26 juin au plus tard. (...) »

- 9 -

#### **E. 7**

Le prix de vente ayant été acquitté dans son intégralité par l'adjudicataire, la notaire Haas a requis du Conservateur du Registre foncier, le 26 juin 2013, le transfert de la propriété des immeubles [...] de la commune de [...] à W.\_\_\_\_\_. La réquisition mentionnait que celui-ci avait fait consigner que le copropriétaire L.\_\_\_\_\_ n'avait pas libéré, à ce jour, les locaux qu'il occupait dans les immeubles vendus, de sorte qu'il se réservait de procéder à son encontre au déguerpissement et de réclamer une indemnité pour occupation illicite du

montant calculé par [...].

#### **E. 8**

Le 26 juin 2013, W.\_\_\_\_\_, représenté par [...], et [...] ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement sis dans l'immeuble du chemin du [...], à Gland, pour le prix de 2'800 fr. par mois. Le bail commençait le 1er juillet 2013 et se terminait le 30 septembre 2013. La notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, adressée le même jour à la locataire par le bailleur, mentionnait qu'il s'agissait d'une première mise en location de l'appartement, W.\_\_\_\_\_ étant devenu propriétaire et [...], ancienne propriétaire, étant devenue locataire.

#### **E. 9**

Par courrier adressé le 1er juillet 2013 au Conservateur du registre foncier, L.\_\_\_\_\_ s'est opposé à toute inscription de transfert sur les parcelles [...].

#### **E. 10**

Après la vente de l'immeuble, [...] s'est entretenue avec W.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_, ainsi qu'avec [...] et diverses possibilités ont été évoquées, dont en particulier l'hypothèse d'un bail échelonné et celle de la sous-location à L.\_\_\_\_\_, pour le prix de 600 fr. par mois, d'un box avec accès à l'atelier dans lequel ce dernier entreposerait son matériel. Ce dernier refusant tout accord avec l'acquéreur, W.\_\_\_\_\_, représenté par [...], d'une part, ainsi qu'[...], et [...], d'autre part, en qualité de locataires solidairement responsables, ont conclu, le 3 juillet 2013, un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux à l'usage d'un Atelier/Garage et parking comprenant un Garage/atelier d'environ 92 m2, un box individuel d'environ 29 m2 et un parking souterrain d'environ 285 m2. Le bail a été conclu du 1er juillet 2013 au 30 juin 2023 et le loyer net a été fixé à 4'430

- 10 - fr. par mois. Le contrat indique, sous la rubrique « Anciens locataires : Néant. » [...] et L.\_\_\_\_\_ avaient convenu oralement de payer ensemble le loyer du mois de juillet 2013. Seule [...] a honoré son engagement en s'acquittant en mains de [...] du loyer du mois de juillet 2013, lequel ne lui pas été remboursé. L.\_\_\_\_\_ ne s'est pas non plus acquitté du loyer de 280 fr. par mois qu'il s'était engagé à lui payer en échange des places de parc qu'il avait mise à disposition du restaurant chinois pour sa terrasse, et l'a menacée d'enlever tout procédé qu'elle pourrait installer pour empêcher l'accès aux places de parc par le restaurant. Depuis lors, [...] s'acquitte du loyer des locaux qu'occupe L.\_\_\_\_\_ avec son mari [...].

#### **E. 11**

Par lettre du 8 juillet 2013, Me Valérie Haas est intervenue auprès du conservateur, qui a procédé à l'inscription du transfert de propriété le jour même.

#### **E. 12**

Le 25 juillet 2013, [...] a adressé à [...], administrateur de la gérance [...], un courriel l'informant du fait qu'elle avait pu convenir d'un accord avec L.\_\_\_\_\_ concernant la reprise des installations et du matériel en échange d'un sous-bail de 600 fr. par mois, pour le box et un stockage au sous-sol, et de 280 fr. par mois, pour quatre places de parc, un changement de cylindre devant toutefois intervenir le 31 du même mois pour l'atelier (L.\_\_\_\_\_ gardait la clé pour son box). [...] indiquait enfin qu'elle lui ferait parvenir l'accord dès qu'il serait signé, soit en principe le lendemain. Cet accord ne s'est jamais concrétisé. Par lettre de son conseil du 29 juillet 2013, L.\_\_\_\_\_ a écrit à [...] que le bail à

loyer pour locaux commerciaux qu'elle avait conclu le 3 juillet 2013 n'était pas valable, dès lors qu'il était lui-même au bénéfice d'un bail des locaux qui faisaient l'objet du contrat en question. Par courrier du même jour, [...] a imparti à L. \_\_\_\_\_ un délai échéant le 2 août 2013 pour débarrasser la totalité de son matériel se

- 11 - trouvant dans les locaux concernés, moyennant autorisation préalable à pénétrer dans ces derniers. L. \_\_\_\_\_ n'y a pas donné suite.

### **E. 13**

Le 29 juillet 2013, Me Valérie Haas a fait virer sur le compte de L. \_\_\_\_\_ le montant arrondi de 697'596 francs.

### **E. 14**

Par lettre de son conseil du 30 juillet 2013, L. \_\_\_\_\_ a indiqué à [...] qu'il considérait être, depuis plus de vingt ans, au bénéfice d'un bail des locaux faisant l'objet du contrat de bail conclu entre W. \_\_\_\_\_, d'une part, et [...], d'autre part, de sorte qu'il s'opposerait par toute voie de droit utile « à la moindre velléité de quiconque de se prévaloir de quelque droit que ce soit en rapport avec les locaux objets de son bail ». Dans le même temps, L. \_\_\_\_\_ a apposé, sur la porte d'entrée de l'immeuble, la copie d'un courrier qu'il avait adressé le 28 mai 2013 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, dénonçant les malversations dont il aurait été victime de la part de l'ordre judiciaire vaudois. Il a également posé des cônes faisant obstacle au stationnement des véhicules sur des places de parc pour lesquelles W. \_\_\_\_\_ et lui-même bénéficiaient de servitudes personnelles d'usage et qui étaient louées selon des contrats écrits. Ces cônes comportaient la mention suivante : « vous n'êtes plus au bénéfice de ces servitudes personnelles puisque vous les avez vendues à Me Reymond le 26 juin dernier. Veuillez ne plus vous garer ici, je me réserve d'agir par toutes voies de droit utiles dans le cas où vous ne respecteriez pas cette directive. Pour toutes réclamations, veuillez vous adresser à mon avocat, Maître Aguet. »

### **E. 15**

Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 7 août 2013, W. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que L. \_\_\_\_\_ soit invité à libérer immédiatement les locaux qu'il occupait dans l'immeuble en cause (lots de garage, garage-atelier et toute surface annexe, y compris les places de stationnement au sous-sol) avec effet immédiat et lui interdire de réintégrer les locaux après libération (I), l'inviter à démonter l'ensemble

- 12 - des installations et équipements et reprendre tous les biens qui lui appartenaient et qui étaient présents sur la propriété, ainsi qu'à restituer les clés (II), donner d'ores et déjà l'ordre aux agents de la force publique pour interdire l'accès aux locaux et faire procéder au démontage et à l'évacuation éventuellement nécessaire (III), interdire à L. \_\_\_\_\_ d'entraver d'une quelconque manière l'exploitation des locaux par les actuels locataires (IV) et lui donner ordre de supprimer tout obstacle déposé sur les places de stationnement correspondant aux servitudes d'usage personnel appartenant aux deux parties (V). Aux termes de ses déterminations du 12 août 2013, qui ne portaient que sur les mesures provisionnelles, L. \_\_\_\_\_ a considéré qu'en lui donnant l'occasion, le 7 août 2013, de se déterminer sur les mesures superprovisionnelles, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale les avait implicitement rejetées. Partant, il a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête du 7 août 2013 et, subsidiairement, à son rejet.

### **E. 16**

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 12 août 2013, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a interdit à L. \_\_\_\_\_ d'entraver d'une quelconque manière l'exploitation des locaux loués à [...], lui a ordonné de supprimer tout obstacle déposé sur les places de stationnement en cause et lui a interdit d'entraver l'utilisation desdites places par leurs locataires, assortissant ces injonctions de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 220) en cas d'insoumission à une décision de l'autorité. Par acte du 14 août 2013, L. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance et conclu, avec dépens, préalablement à la suspension immédiate du caractère exécutoire de l'ordonnance attaquée et, au fond, à l'annulation de celle-ci. Le 20 août 2013, l'intimé s'est déterminé spontanément sur l'appel. Par arrêt du 15 août 2013, notifié aux parties le 20 août 2013, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a déclaré l'appel interjeté par

- 13 - l'appelant irrecevable, aux motifs que la décision entreprise était une ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue par une autorité de première instance contre laquelle le code de procédure civile ne prévoyait aucune voie de droit, que l'exception qui pouvait être envisagée en cas de rejet de celle-ci n'était pas réalisée, dans la mesure où certaines des mesures superprovisionnelles requises avaient été prononcées, et que la décision querellée ne pouvait être assimilée à une décision de mesures provisionnelles attaquant, dès lors qu'elle avait été rendue en urgence et qu'elle était censée avoir une durée très limitée et devoir être remplacée par une ordonnance de mesures provisionnelles attaquant.

#### **E. 17**

Par lettre à W. \_\_\_\_\_ du 19 août 2013, [...] a résilié son bail pour l'échéance convenue. Le même jour, elle a adressé au prénommé un courrier électronique dont il ressort notamment ce qui suit : « Je vous confirme que les copropriétaires n'ont jamais conclu de bail : le terme de loyer utilisé dans la relation bancaire/compatibilité était une expression pour indiquer la contribution de chaque copropriétaire aux charges et occupation des locaux utilisés par chacun. Pour nous, un bail était exclu par définition puisque nous étions tous deux copropriétaires, d'autant que cela aurait augmenté nos charges fiscales. Monsieur L. \_\_\_\_\_ sait très bien qu'il n'y avait pas de loyer ni de bail. Si cela avait été un « loyer » il aurait été adapté au loyer théorique établi par [...] et correspondrait à 5'930.- par mois pour Monsieur L. \_\_\_\_\_ et 2'212.- par mois pour moi. »

#### **E. 18**

Par courriel du 26 août 2013, [...] a écrit à W. \_\_\_\_\_ que depuis l'entrée en vigueur du bail, le 1er juillet 2013, la société qu'elle dirigeait n'avait pas pu exploiter complètement les locaux, en raison de la présence de L. \_\_\_\_\_ et du fait que celui-ci avait placardé sur la porte du garage une affichette selon laquelle il n'y avait plus d'activité dans celui-ci, ni même utiliser les places de parc, qui étaient toujours occupées par la terrasse du restaurant chinois.

- 14 -

#### **E. 19**

Par dictée au procès-verbal de l'audience de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale du 27 août 2013, W. \_\_\_\_\_, au vu l'acquiescement de L. \_\_\_\_\_ à l'ordre de supprimer tout obstacle à l'usage des places de stationnement, a retiré la conclusion V de sa requête de mesures provisionnelles du 7 août 2013. [...] a confirmé à la Juge déléguée que la

colocation de son mari avec L. \_\_\_\_\_ était difficile, du fait que les locaux étaient remplis des affaires de ce dernier, qui prenait des initiatives comme le fait d'arracher la prise Internet ou d'installer des caméras dans les locaux. Elle a fait part de sa peur vis-à-vis du prénommé, qui proférait des menaces, au point que la situation était devenue invivable, personnellement et financièrement, tant pour elle et son mari que pour la société. Elle a expliqué ne plus savoir comment agir, dans la mesure où le conseil de L. \_\_\_\_\_ lui avait écrit que son bail actuel était vicié et n'avait aucune valeur. Avant l'intervention de Me Cédric Aguet, celui-ci n'avait jamais prétendu être locataire ; L. \_\_\_\_\_ se considérait au contraire être le propriétaire et se comportait comme tel. Si ce dernier avait commencé à débarrasser une partie de ses affaires dans le courant du mois de juillet 2013, il avait depuis ralenti le rythme. Hannah Bruce a enfin déclaré que le débarrasage du matériel entreposé par L. \_\_\_\_\_ avait été devisé à 15'000 fr., plus 2'500 fr. par mois de stockage, payable six mois d'avance. Selon [...], [...], dont il est l'administrateur, n'a jamais reçu de loyers d'aucun des copropriétaires de l'immeuble et il n'en a jamais été question. Avant la vente de l'immeuble, la gérance a été mandatée par [...] et L. \_\_\_\_\_ pour faire une estimation de l'immeuble. L. \_\_\_\_\_ n'a alors jamais prétendu être locataire. Il lui a du reste remis un bail à loyer qu'il avait conclu le 15 décembre 2012 avec [...] et [...], dont même [...] ignorait l'existence. Ne sachant pas à quel titre les copropriétaires payaient les contributions figurant dans les comptes et rendements de l'immeuble, probablement pour les charges, [...] en a conclu qu'il y avait des loyers de réserve et qu'il fallait établir un état locatif théorique qui tienne compte des locaux occupés par [...] et L. \_\_\_\_\_ à titre exclusif. L'administrateur a précisé qu'il avait alors été question entre les

- 15 - copropriétaires d'un rééquilibrage pour coller davantage à l'état locatif, [...] trouvant qu'il n'était pas juste qu'elle paie la même chose que L. \_\_\_\_\_ qui occupait plus de surface. Depuis le 1er juillet 2013, [...] dispose d'un mandat de gestion complète, conféré par W. \_\_\_\_\_, et reçoit uniquement des loyers de [...], à l'exclusion de L. \_\_\_\_\_. E n d r o i t :

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