

VD_GERICHTE JP20.009135 vom 7. April 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP20.009135

FR: VD_GERICHTE JP20.009135 du 7 avril 2020

IT: VD_GERICHTE JP20.009135 del 7 aprile 2020

Erwägungen

E. 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

- 13 - peut rester ouverte, la pièce demeurant sans incidence sur l'issue du litige (infra consid. 4.3.2). 3. 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, 2e éd., 2019 [cité ci-après : 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 ;

- 23 - 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.

- 24 - 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).

- 25 - La greffière :

E. 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 no [...]. 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).

- 16 - 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, 2e 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 1er 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

- 17 - 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. 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

- 18 - 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

- 19 - 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, 5e éd. 2018, nn. 1043 et 1049 ; Fellmann/Kottmann, Schweizerisches Haftpflichtrecht, 2012, tome I, nn. 666, 667, 896 et 944 ; Brehm, Berner Kommentar, 4e éd., 2013, n. 92 ad art. 58 CO ; contra : Werro, La responsabilité civile, 3e éd. 2017, n. 756 ; idem, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2e 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 no [...] 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. 4.3.2 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 no [...], 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

- 20 - 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 no [...] crée un risque de préjudice difficilement réparable pour l'intimée, dans la mesure où un événement 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,

- 21 - l'appelante échoue à démontrer que les locaux de la parcelle no [...] 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

- 22 - 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 no [...] 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 son 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.