

# **VD\_GERICHTE JP25.001573 vom 27. Februar 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JP25.001573](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP25.001573)

FR: VD\_GERICHTE JP25.001573 du 27 février 2025

IT: VD\_GERICHTE JP25.001573 del 27 febbraio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La L. \_\_\_\_\_ (ci-après : la requérante) est propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier de [...], sise au chemin de la [...] à [...].

### **E. 1.2**

Le 14 novembre 2023, la requérante a constaté que des individus, qui s'identifiaient en tant que « [...] », avaient accédé sans droit à la parcelle susmentionnée et occupaient la villa sise sur ladite parcelle.

### **E. 1.3**

Le 21 décembre 2023 la requérante et le « [...] », représenté par un dénommé [...], ont signé une convention de prêt à usage. Cette convention prévoyait la mise à disposition – à titre gratuit – par la requérante de l'habitation susmentionnée en faveur des occupants jusqu'à la fin de la saison froide 2023-2024, ceux-ci s'engageant à restituer l'immeuble au plus tard le 30 avril 2024. En préambule de cette convention, il était précisé que la requérante avait élaboré un projet de construction d'un petit immeuble locatif qui était en cours de réalisation et nécessitait la démolition de la villa en question.

### **E. 1.4**

A l'échéance du délai du 30 avril 2024, le « [...] » a refusé de quitter la propriété, requérant une prolongation de la mise à disposition de l'immeuble. Dans sa proposition de prolongation, le « [...] » s'engageait à quitter la parcelle dès l'octroi de l'autorisation de construire.

### **E. 1.5**

Par courrier du 23 décembre 2024, adressé par porteur, la requérante a imparté un ultime délai au 10 janvier 2025 au « [...] » et à tous les occupants de la parcelle sise sur le chemin de la [...] à [...] pour libérer ladite parcelle.

- 3 -

### **E. 1.6**

Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 14 janvier 2025, la requérante a pris les conclusions suivantes : « A titre de mesures superprovisionnelles : I. Interdire aux occupants sans droit de la parcelle [...] du Registre foncier de [...], sise chemin de la [...] à [...], de pénétrer sur et/ou d'occuper dite parcelle jusqu'à droit connu définitif et exécutoire sur la cause au fond. II. Ordonner, de façon immédiatement exécutoire, aux occupants sans droit de la parcelle [...] du Registre foncier de [...], sise chemin de la [...] à [...], de quitter sans délai dite parcelle et ses locaux et de la rendre libre de toute personne, animal, objet, et véhicule, dans son état initial. III. Prononcer les chiffres I. et II. ci-dessus

sous la menace de l'article 292 CP qui prévoit que quiconque ne se conforme pas à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue à cet article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent est puni d'une amende. IV. Si les occupants sans droit de la parcelle [...] du Registre foncier de [...], sise chemin de la [...] à [...], ne se conforment pas au chiffre III. ci-dessus dans un délai de cinq jours suite à l'entrée en force de la décision, ordonner aux agents de la force publique de procéder à son exécution forcée et ce sur simple réquisition de la L.\_\_\_\_\_. A titre de mesures provisionnelles : I. Interdire aux occupants sans droit de la parcelle [...] du Registre foncier de [...], sise chemin de la [...] à [...], de pénétrer sur et/ou d'occuper dite parcelle jusqu'à droit connu définitif et exécutoire sur la cause au fond.

- 4 - II. Ordonner, de façon immédiatement exécutoire, aux occupants sans droit de la parcelle [...] du Registre foncier de [...], sise chemin de la [...] à [...], de quitter sans délai dite parcelle et ses locaux et de la rendre libre de toute personne, animal, objet, et véhicule, dans son état initial. III. Prononcer les chiffres I et II ci-dessus sous la menace de l'article 292 CP qui prévoit que quiconque ne se conforme pas à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue à cet article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent est puni d'une amende. IV. Si les occupants sans droit de la parcelle [...] du Registre foncier de Prilly, sise chemin de la [...] à [...], ne se conforment pas au chiffre III ci-dessus dans un délai de cinq jours suite à l'entrée en force de la décision, ordonner aux agents de la force publique de procéder à son exécution forcée et ce sur simple réquisition de la L.\_\_\_\_\_. V. Impartir à la L.\_\_\_\_\_, pour autant que de besoin, un délai pour ouvrir action au fond.  
»

### **E. 1.7**

Le 15 janvier 2025, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué) a rejeté la requête d'extrême urgence.

### **E. 1.8**

Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 7 février 2025, une inspection locale s'est déroulée sur la parcelle [...] de [...], au chemin de la [...], à [...].

### **E. 2**

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 février 2025, le juge délégué a admis la requête déposée par la requérante à l'encontre des H.\_\_\_\_\_(I), a ordonné à ces derniers d'évacuer la parcelle [...] du Registre foncier de [...], sise chemin de la [...], à [...], propriété de la requérante et de la rendre libre de toutes personnes, animaux, objets et véhicules, d'ici au mercredi 5 mars 2025 à 12 h 00, les intéressés étant interdit d'y pénétrer ou de l'occuper à nouveau après évacuation précitée,

- 5 - le tout sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (II), a ordonné aux forces publiques de concourir à la bonne exécution du chiffre II ci-dessus en cas de non-respect de celui-ci par H.\_\_\_\_\_, sur simple réquisition de la requérante (III), a impartit un délai de trois mois à la requérante pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées (IV), a dit que les frais de la cause, arrêtés à 2'650 fr., étaient mis à la charge des H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux (V), a dit que les éventuels frais d'exécution forcée étaient réservés (VI), a dit que les H.\_\_\_\_\_ verseraient à la requérante, solidairement entre eux, des dépens à hauteur de 1'500 fr., débours et TVA

compris (VII), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (IX). En droit, le juge délégué a notamment retenu que la parcelle [...] de [...] était occupée sans droit, que dite occupation générait des nuisances importantes pour le voisinage et bloquait le projet de construction immobilier pour lequel un permis avait été délivré. Il y avait ainsi lieu d'ordonner les mesures provisionnelles requises.

### **E. 3**

Par acte du 20 février 2025, « [...] » a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la nullité de l'ordonnance attaquée. A titre subsidiaire, il a conclu à l'annulation de ladite ordonnance, en ce sens « qu'aucune (sic) mesures provisionnelles ne sont ordonnées ». Il a requis l'octroi de l'effet suspensif.

#### **E. 4.1.1**

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).

- 6 - 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).

#### **E. 4.1.2**

Les jugements fondés sur la protection de la possession sont des décisions sur mesures provisionnelles. Toutefois, lorsque ces décisions s'inscrivent dans le cadre d'une procédure indépendante, elles sont qualifiées de finales car leur objet ne dépend pas de l'action pétitoire qui leur conférerait un caractère provisoire jusqu'à ce que la question du droit de propriété soit tranchée (TF 4A\_634/2012 du 15 janvier 2013 consid. 1.1 et réf. cit.).

#### **E. 4.1.3**

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 5A\_226/2022 du 22 juin 2022 consid. 5.3.3 ; TF 4A\_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1). Cependant, 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 5A\_226/2022 du 22 juin 2022 consid. 5.3.3 ; TF 4A\_394/2016 du 6 juillet 2016 consid. 5 ; TF 4A\_135/2016 du 20 mai 2016 consid. 5). La Cour d'appel civile applique par analogie à l'action en revendication la jurisprudence rendue en matière d'expulsion (cf. Juge délégué CACI 7 avril 2020 consid. 1.2 et réf. cit.). 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

- 7 - 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 connu, y compris lorsque l'occupant sans droit n'était pas antérieurement au bénéfice 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 ; TF 4C.340/2002 du 21 janvier 2003 consid. 3.1).

#### **E. 4.1.4**

En l'espèce, la question de la propriété de la parcelle occupée ne se pose pas. La décision contestée qui statue sur la protection de la possession en raison d'une occupation illicite met ainsi un terme à une procédure indépendante et doit être qualifiée de finale, de sorte que la voie de l'appel est ouverte en vertu de l'art. 308 al. 1 let. a CPC. La valeur litigieuse liée à l'occupation de la parcelle en cause peut être estimée à un montant supérieur à 10'000 fr. compte tenu de la valeur objective de l'immeuble concerné, notamment au niveau de son lieu de situation. Cela étant, l'appel pose un autre problème de recevabilité.

#### **E. 4.2.1.1**

La capacité d'ester en justice des parties est la faculté de mener soi-même le procès ou de désigner un mandataire qualifié pour le faire. Elle appartient à toute personne qui a la capacité d'être partie (Parteifähigkeit), c'est-à-dire à toute personne qui a la faculté de figurer en son propre nom comme partie dans un procès. La capacité d'ester en justice appartient à celui qui a l'exercice des droits civils (Handlungsfähigkeit ; art. 67 al. 1 CPC). Celui qui a la capacité d'ester en justice a donc, en particulier, la capacité de conclure une transaction

- 8 - judiciaire qui met fin au procès (art. 241 CPC). En revanche, celui qui n'a pas l'exercice des droits civils doit être représenté en justice par son représentant légal (art. 67 al. 2 CPC et 19 al. 1 CC), sauf pour les droits qui ne souffrent aucune représentation en raison de leur lien étroit avec la personnalité (art. 19c al. 2 CC). Les effets de l'incapacité d'ester en justice sont différents selon que celle-ci frappe le demandeur ou le défendeur à la procédure (TF 4A\_421/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 et réf. cit.). Quant aux personnes morales, l'exercice des droits civils leur est reconnu dès qu'elles possèdent les organes que la loi et les statuts exigent à cet effet (art. 54 CC) ; dès cet instant, elles disposent en conséquence de la capacité d'ester en justice, qu'elles exerceront par l'entremise de leurs organes statutaires (art. 55 al. 1 CC ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 67 CPC et réf. cit.).

#### **E. 4.2.1.2**

La capacité d'ester en justice des parties est une condition de recevabilité de la demande (art. 59 al. 1 et al. 2 let. c CPC), que le tribunal doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC (TF 5A\_81/2015 du 28 mai 2015 consid. 4 et réf. cit.).

#### **E. 4.2.2**

En l'occurrence, dans la procédure déposée, l'appel est formé par « [...] ». Or, à l'évidence, cette dénomination ne fait référence à aucune personnalité juridique quelconque. L'entité désignée ne possède donc pas la capacité d'ester en justice et, partant, la qualité nécessaire pour être partie et interjeter appel. L'appel doit dès lors être déclaré irrecevable étant donné l'absence de personnalité juridique de l'appelant, dont la dénomination n'établit pas la

capacité d'ester en justice.

### **E. 4.3**

L'appelant a requis au préalable l'octroi de l'effet suspensif à l'appel. Pour autant qu'elle soit pertinente compte tenu du caractère final de la décision entreprise (consid. 4.1.2 supra), l'appel suspendant la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure

- 9 - des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la requête d'effet suspensif est de toute manière sans objet étant donné l'irrecevabilité de l'appel.

### **E. 5.1**

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

### **E. 5.2**

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). La requérante n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est irrecevable. II. La requête d'effet suspensif est sans objet. III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. La juge unique : Le greffier :

- 10 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - [...], - Mes Alain Alberini et Matthieu Seydoux (pour la L. \_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale. La Juge unique 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). Le greffier :

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