

# VD\_GERICHTE PT10.008878 vom 18. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT10.008878](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT10.008878)

FR: VD\_GERICHTE PT10.008878 du 18 mai 2016

IT: VD\_GERICHTE PT10.008878 del 18 maggio 2016

## Erwägungen

### E. 1

Le demandeur X. \_\_\_\_\_ a acquis en 1984 une villa sise chemin de [...], à [...], dont il est unique propriétaire. Cette villa comprend un rez-de-chaussée, un étage et des combles. Un local est occupé par P. \_\_\_\_\_ SA, société appartenant au demandeur; un appartement constitue le reste de l'immeuble. Cet immeuble se trouve dans un quartier résidentiel arboré et dispose d'une vue sur le lac ainsi que d'un jardin. Le demandeur et la défenderesse R. \_\_\_\_\_ ont vécu durant une dizaine d'années en concubinage. Un enfant est issu de leur relation, B. \_\_\_\_\_, né le [...] 1998. Les parties et leur fils ont habité ensemble dans la villa du demandeur.

### E. 2

A la suite d'importants conflits entre les parties, celles-ci se sont séparées au printemps 2008. Par lettre du 10 mars 2008, le conseil du demandeur a mis en demeure la défenderesse de quitter la villa d'ici au 30 avril 2008; à

- 4 - condition qu'elle quitte les lieux, il lui a proposé de prendre à son nom et à sa charge un appartement de deux pièces dans lequel elle pourrait se loger pendant six mois. Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles déposée le 16 mai 2008 devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Président), X. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que R. \_\_\_\_\_ quitte la villa de [...] avec l'ensemble de ses meubles et effets personnels. A l'audience de mesures provisionnelles du 28 mai 2008, le Président a ratifié pour valoir jugement la convention passée par les parties devant lui, dans laquelle R. \_\_\_\_\_ a pris "l'engagement irrévocable de quitter la villa de [...]" avec tous ses effets personnels d'ici au 15 septembre 2008 au plus tard. Cette convention valait ordonnance d'exécution forcée au sens des art. 512 et suivants CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 ; RSV 270.11). Le 8 septembre 2008, R. \_\_\_\_\_ a déposé une requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles tendant à être autorisée à demeurer dans la villa, qui a été rejetée le 11 septembre 2008 par le Président. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 17 novembre 2008 rendue ensuite d'une requête déposée par X. \_\_\_\_\_, le Président a constaté R. \_\_\_\_\_ occupait toujours la villa de [...] et a ordonné à celle-ci de libérer et quitter d'ici au 31 janvier 2009 cet immeuble avec toutes ses affaires, avec les mentions en vue de l'exécution forcée. Selon le constat établi le 10 mars 2009 par l'huissier du Tribunal, R. \_\_\_\_\_ a chargé ce même jour ses affaires et de nouvelles clés de la porte d'entrée ont été remises par le serrurier à X. \_\_\_\_\_. Il est précisé : "M. X. \_\_\_\_\_ signale à l'huissier que beaucoup d'affaires appartenant à Mme R. \_\_\_\_\_ sont encore dans la maison et que certaines affaires et mobilier lui appartenant auraient été emportées par Mme R. \_\_\_\_\_."

- 5 - Par lettre de conseil à conseil du 12 mars 2009, le demandeur a indiqué que sa villa était "jonchée d'affaires ... et de détritius" et qu'une "quantité impressionnante de fourbis" avait été laissée par la défenderesse. Il a précisé qu'il était impératif que celle-ci débarrasse ses biens à bref délai pour lui permettre de réparer les dommages causés, nettoyer les lieux et en reprendre possession, se réservant de réclamer tous les frais engendrés par ces désagréments. Par lettre de conseil à conseil du 13 mars 2009, le demandeur a déclaré ne pas s'opposer à ce que la défenderesse débarrasse le jour même ou le lendemain "tout ce qui se trouve à l'extérieur de la villa, ainsi que dans le barbecue". Dans une lettre du 17 mars 2009, le Président a répondu au demandeur qu'il considérait l'exécution forcée comme terminée.

### **E. 3**

a) Par requête adressée le 2 avril 2009 au Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois, X. \_\_\_\_\_ a requis un constat d'urgence afin d'établir un inventaire complet des meubles et objets déposés dans divers lieux par R. \_\_\_\_\_. Par ordonnance du 6 avril 2009, le Juge de paix a ordonné le constat d'urgence. Par décision du 17 août 2009, en application de l'art. 255 al. 3 CPC-VD, le Juge de paix a arrêté les dépens de X. \_\_\_\_\_ à 2'230 fr., rappelant que chaque personne supporte ses dépens, sauf son recours, s'il y a lieu, contre la personne qui a rendu nécessaire le constat d'urgence (art. 255a CPC-VD). b) Par requête adressée le 2 avril 2009 au Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros de Vaud, X. \_\_\_\_\_ a requis un nouveau constat d'urgence relatif aux objets emportés par X. \_\_\_\_\_, selon une liste non exhaustive annexée.

- 6 - Par ordonnance du 9 avril 2009, le Juge de paix a ordonné le constat d'urgence. Le 15 avril 2009, l'huissier de la Justice de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros de Vaud a établi un constat d'urgence indiquant "qu'aucun meuble ou objet [ne] sont entreposés dans l'appartement" occupé par [...], à [...], en ajoutant que "l'appartement se trouve dans un désordre indescriptible. Des bandes dessinées, des vinyles, des CD, des jouets, des vêtements sont déposés pêle-mêle dans le garage, l'huissier est dans l'impossibilité d'indiquer le nombre étant donné qu'il est seul et que de nombreux cartons, cornets plastic jonchent le fond du garage." Par décision du 3 juillet 2009, le Juge de paix a arrêté les dépens de X. \_\_\_\_\_ à 1'320 fr. 40, rappelant que chaque personne supporte ses dépens, sauf son recours, s'il y a lieu, contre la personne qui a rendu nécessaire le constat d'urgence (art. 255a CPC-VD). c) Par jugement rendu le 16 novembre 2009 par défaut de R. \_\_\_\_\_, le Président a notamment constaté que les conclusions en déguerpissement prises par X. \_\_\_\_\_ n'avaient plus d'objet. d) À l'audience du 5 mai 2010 devant le Juge d'instruction de l'arrondissement de La Côte, les parties ont signé une convention réglant en particulier l'attribution de plusieurs biens qui étaient stockés dans des garde-meubles.

#### **E. 3.1**

L'appelante soutient qu'en raison de la détérioration de son état de santé et de sa situation financière difficile, elle n'aurait pas été en mesure de respecter son engagement irrévocable pris lors de l'audience de mesures provisionnelles du 28 mai 2008 de quitter la villa de [...] avec tous ses effets personnels d'ici au 15 septembre 2008, de sorte que son occupation au-delà de cette date n'aurait pas été illicite. Elle se prévaut de la clausula rebus sic stantibus.

#### **E. 3.2**

L'intervention du juge dans un contrat en raison d'un changement de circonstances suppose que celui-ci n'était ni prévisible ni évitable, qu'il altère gravement l'équivalence des prestations et que le contrat n'a pas été exécuté sans réserve (ATF 127 III 300 consid. 5b, JdT

- 11 - 2001 I 239 ; ATF 122 III 97 consid. 3, JdT 1997 I 294 ; Winiger, Commentaire romand CO I, 2e éd., Bâle 2012, nn. 193 ss ad art. 18 CO). Dans la mesure où l'application de la clausula rebus sic stantibus (théorie de l'imprévision) va à l'encontre du principe de la fidélité contractuelle (pacta sunt servanda), le juge doit s'astreindre à la plus grande retenue au moment d'intervenir dans l'accord passé entre les parties (Winiger, op. cit., n. 214 ad art. 18 CO ; Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 333 ad art. 18 CO). La seule existence d'un déséquilibre économique entre les parties, ou encore le fait que les espérances de l'une d'entre elles aient été déçues, ne suffisent pas à justifier l'immixtion du juge dans l'accord librement négocié et conclu par les parties. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, une modification du contrat ne doit ainsi entrer en ligne de compte que si l'équilibre entre prestation et contre-prestation, en raison d'une modification extraordinaire et imprévisible des circonstances, est à ce point rompu qu'en ne renonçant pas à ses droits contractuels, l'une des parties exploite usurairement le déséquilibre créé et abuse manifestement de son droit (ATF 127 III 300, JdT 2001 I 239 ; ATF 122 III 97 consid. 3, JdT 1997 I 294 ; ATF 107 II 343 consid. 2, JdT 1982 I 272 ; ATF 101 II 17 consid. 2, rés. in JdT 1976 I 63 ; ATF 100 II 345 consid. 2b, JdT 1975 I 614). Ces principes peuvent être transposés à une convention judiciaire.

### **E. 3.3**

En l'espèce, la situation financière précaire invoquée par l'appelante ne constitue en aucun cas une circonstance nouvelle imprévisible, puisqu'elle a elle-même allégué qu'à la suite du départ de l'intimé, elle s'est retrouvée seule et sans source de revenus et que, dès le début, celui-ci aurait été conscient de ses difficultés financières. L'appelante n'a nullement prétendu en première instance qu'il lui serait devenu impossible, en raison de son état de santé, de quitter le logement et cette circonstance ne ressort pas des faits allégués et établis, en particulier pas des témoignages invoqués en appel. Il importe dès lors peu que, contrairement à ses attentes au moment de la signature de la convention, elle n'ait pas retrouvé de nouveau

- 12 - logement dans le délai de libération qu'elle s'était engagée irrévocablement à respecter. Dans ces circonstances, l'intimé n'a pas exploité usurairement un déséquilibre créé postérieurement à la signature de la convention, ni abusé manifestement de son droit. Dès lors qu'elle était dépourvue de tout titre d'occupation dès le 15 septembre 2008, l'appelante a occupé sans droit les locaux dès cette date, comme l'ont retenu à raison les premiers juges. 4.

### **E. 4**

Par demande déposée le 10 mars 2010 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal), X. \_\_\_\_\_ a notamment conclu, sous suite de frais, à ce que R. \_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement d'une somme de 67'057 fr. 50,

- 7 - avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mars 2009, à titre de réparation du dommage subi. Dans sa réponse du 2 avril 2012, R. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, au rejet des conclusions de la demande du 10 mars 2010.

#### **E. 4.1**

L'appelante conteste également le montant de l'indemnité fixée par les premiers juges pour l'occupation des locaux dès le 15 septembre 2015, l'estimant trop élevé.

#### **E. 4.2**

Celui qui est contraint de céder l'usage d'une chose ne doit pas être traité plus mal qu'un bailleur (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb). L'occupant sans droit d'un immeuble est redevable vis-à-vis du propriétaire d'une indemnité pour occupation illicite des locaux. L'indemnité d'occupation est due soit en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) ou sur l'acte illicite (art. 41 ss CO), soit en raison d'une relation contractuelle de fait (« quasi bail »), à laquelle on applique par analogie les règles du bail à loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, p. 87). Sur la base de l'action en revendication de l'art. 641 al. 1 CC, l'ayant droit peut obtenir une indemnité équivalant à la contre-prestation normalement versée en compensation du droit que le possesseur illicite était censé détenir (Egger Rochat, *Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble*, Thèse Lausanne 2000, n. 686 p. 260), en se fondant sur les art. 41 ss CO (ibidem, n. 612 p. 230 et la doctrine citée à la note infrapaginale 905). Le bailleur ne doit pas pâtir du fait que son cocontractant ne quitte pas les locaux malgré la validité du congé, ce qui signifie qu'en

- 13 - règle générale, le locataire s'acquittera d'une indemnité équivalente au loyer, voire supérieure si le bailleur démontre qu'il avait la possibilité de louer les locaux à un loyer plus élevé (TF 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3; TF 4A\_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525). Lorsque le montant du loyer n'est pas ou pas encore connu, on peut se fonder sur la valeur objective de l'objet loué (CREC 2 novembre 2005/683). Ces principes sont applicables par analogie pour déterminer l'indemnité due par l'occupant sans droit qui n'était pas antérieurement au bénéfice d'un bail. L'appréciation in concreto de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (TF 5A\_146/2011 du 7 juin 2011 consid. 4.2.1; ATF 129 I 49 consid. 4; 128 I 81 consid. 2). Il peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, les premiers juges se sont fondés sur le rapport d'expertise judiciaire du 26 mai 2014, établi à l'issue d'un examen complet et détaillé de tous les paramètres à prendre en considération, pour fixer à 3'030 fr. l'indemnité mensuelle d'occupation. En particulier, l'experte, qui a visité les lieux, a tenu compte de l'état d'entretien de l'immeuble, qualifié de bon, sous réserve de menuiseries intérieures, qui méritaient un rafraîchissement, et d'une ou deux fenêtres du rez inférieur, qui devaient être remplacées. Pour la détermination de la valeur locative pour la période litigieuse, elle a expressément tenu compte de l'état dans lequel se trouvait le logement lorsque l'appelante y résidait, soit avant les travaux effectués par le propriétaire pour un montant de

- 14 - 140'000 francs. Elle a à cet égard retenu une moins-value de 17% en raison des aménagements qui existaient à l'époque. L'appelante se contente d'alléguer qu'au vu de l'état dans lequel se trouvait l'appartement, il n'aurait pu être loué, ce qui ne ressort nullement de l'expertise. Dans la mesure où elle prétend que les locaux présentaient des défauts, on ne peut que constater que l'expertise tient compte de l'état d'entretien de l'époque, en ayant procédé à une réduction de 17% du revenu locatif. L'appelante ne saurait par ailleurs se prévaloir de l'état de désordre dans lequel elle a laissé les locaux, dont elle est seule responsable, pour justifier qu'aucune indemnité ne soit octroyée à l'intimé. Enfin, il importe peu qu'aucun montant d'indemnité n'ait été convenu entre parties, puisqu'il s'agit précisément de fixer de manière objective une indemnité d'occupation, en l'absence de bail et de loyer convenu. Le montant de l'indemnité fixée par les premiers juges échappe ainsi à la critique. 5.

### **E. 5**

Mise en œuvre en cours de procès en qualité d'experte, F. \_\_\_\_\_, experte brevetée au Bureau d'Études immobilières [...] Sàrl, a rendu son rapport le 26 mai 2004. Après un examen complet et documenté de la villa de [...] dans son environnement, elle a notamment retenu que, d'une manière générale, un rafraîchissement des peintures avait été effectué après le départ de la défenderesse pour un montant global d'environ 140'000 fr., selon les informations transmises par le demandeur. Ensuite de ces travaux, l'état général d'entretien était bon; tout au plus, certaines menuiseries intérieures (cadres et portes) mériteraient un rafraîchissement et une ou deux fenêtres du rez inférieur devraient être remplacées (vitrage double non isolant). L'experte a relevé que certains travaux correspondaient à des plus-values et d'autres étaient à considérer au titre de l'entretien. Elle a en outre retenu ce qui suit s'agissant de la valeur locative de la villa : « 1) DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE LA VILLA ENTIÈRE À CE JOUR DANS L'ÉTAT ACTUEL  
Définition : loyer qu'un bien pourrait raisonnablement atteindre sur le marché libre, à un moment donné (sous réserve des modalités du bail). Logement, y compris jouissance des locaux de service et des espaces extérieurs, admis 186 m<sup>2</sup> à fr. 280.-- Fr. 52'080.-- Bureaux y c. sanitaires et accès admis 35 m<sup>2</sup> à fr. 240.-- Fr. 8'400.-- Garage (dépôt), admis 18 m<sup>2</sup> à fr. 100.-- Fr. 1'800.-- Stationnement extérieur 3 unités à fr./mois 50.-- Fr. 1'800.-- Total Fr. 64'080.-- ce qui représente un loyer mensuel de Fr. 5'340.-- N.B. : dans le cadre du présent mandat, nous considérons la répartition des surfaces entre le logement et la partie dévolue à l'activité de P. \_\_\_\_\_ SA de manière identique à celle de la période étudiée. 2) ADAPTATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE LA VILLA ENTIÈRE AUX CONDITIONS DE MARCHÉ DE 2008

- 8 - Selon l'Office fédéral de la statistique, l'indice suisse des loyers a augmenté de l'ordre de

### **E. 5.1**

L'appelante conteste enfin devoir les dépens des deux constats d'urgence, par 1'320 fr. 40 et 2'230 francs. Elle soutient que ces constats étaient inutiles, dès lors que, pour récupérer les objets concernés, il aurait suffi à l'intimé de les lui demander.

### **E. 5.2**

Selon l'art. 255a CPC-VD, chaque partie supporte ses dépens, sauf son recours, s'il y a lieu, contre la personne qui aurait rendu nécessaire la preuve à futur. Les dépens de la preuve à futur constituent un élément du dommage, qui doit être réparé en suivant les principes de la

responsabilité contractuelle et délictuelle et ne doivent dès lors pas être inclus dans ceux du procès au fond ou dans les limites fixées pour ceux-ci. En statuant sur le sort des frais et dépens de l'expertise, le juge doit

- 15 - rechercher si l'instant avait des motifs de requérir celle-ci hors procès, faute de quoi il est arbitraire d'allouer des dépens pour cette expertise hors procès. Le droit au remboursement des dépens est subordonné à la nécessité de la preuve à futur, à son résultat et à celui du procès au fond, donc à l'existence d'un droit du requérant ; si celui-ci n'obtient que partiellement gain de cause, ils ne doivent lui être que partiellement remboursés. Si l'expertise hors procès s'avère finalement inutile, en particulier parce que la prétention du requérant était infondée, les dépens de l'expertise hors procès ne doivent pas être alloués à celui-ci (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 255a CPC-VD).

### **E. 5.3**

En l'espèce, compte tenu du litige existant entre parties et, en particulier, de la difficulté que l'intimé a eue pour obtenir que l'appelante libère les locaux après l'échéance de la date pour laquelle elle s'était engagée irrévocablement à le faire, on peut retenir que les constats d'urgence étaient nécessaires pour établir l'inventaire des meubles et objets déposés dans divers lieux par l'appelante et la liste des objets emportés, d'autant que l'intéressée avait laissé les lieux dans un état de désordre important. Rien n'indique en effet que l'appelante aurait spontanément remis les objets dont l'intimé était propriétaire, en l'absence de toute procédure. De plus, comme l'ont relevé les premiers juges, l'appelante a admis en procédure qu'un certain nombre d'objets ont pu être récupérés à la suite des constats d'urgence. La nécessité des constats et leur bien-fondé sont ainsi avérés et le moyen est infondé.

### **E. 6**

À l'audience de jugement du 5 mai 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de sept témoins, dont les déclarations ne seront pas reprises dans le présent état de fait dans la mesure où elles ne sont pas déterminantes s'agissant de l'issue de l'appel. En particulier, il ne ressort pas des témoignages qu'il serait devenu impossible pour l'appelante, en raison de son état de santé, de quitter le logement. Dans un délai imparti au 2 juin 2015, chacune des parties a produit un mémoire de droit. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 27]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'instance ayant été ouverte avant le 1er janvier 2011, l'ancien droit de procédure cantonal était applicable en première instance (art. 404 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur

- 10 - litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme. Quant au « complément et correctif de l'appel de Me Reymond » déposé personnellement par l'appelante, daté du 3 février et reçu le 5 février 2016, la question de sa recevabilité peut rester indécise, dès lors qu'autant qu'il soit compréhensible, il ne contient aucun élément pertinent pour le sort de la cause. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135). 3.

#### **E. 6.1**

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

#### **E. 6.2**

Vu le sort de l'appel, il y a lieu de considérer que celui-ci était dépourvu de toutes chances de succès (art. 117 al. 1 let. b CPC), de sorte que la requête d'assistance judiciaire formée par R.\_\_\_\_\_ doit être rejetée.

- 16 -

#### **E. 6.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 822 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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