JP25.***
JP25.***
221

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance du 24 mars 2026

Composition : M. DE MONTVALLON, juge unique
Greffière : Mme Vouilloz

* * * * *

Art. 315 al. 2 let. b et al. 4 let. b CPC

Statuant sur la requête présentée par **B.**_____ et **C.**_____, tous deux à D***, tendant à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel qu'ils ont interjeté contre l'ordonnance de mesures provisionnelles adressée pour notification le 6 mars 2026 dans les causes JP25.*** et JP25.*** les divisant d'avec **F.**_____ **S.A.**, à G***, le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par ordonnance de mesures provisionnelles adressée pour notification aux parties le 6 mars 2026, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué) a notamment ordonné à B._____ et C._____ (ci-après : les appelants) de quitter et rendre libre de tout bien personnel et de toute personne, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de l'ordonnance, le bien-fonds n° aaa de la commune de D***, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 193 ; RS 311.0) en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (I), a dit que, faute d'exécution à l'expiration du délai précité, ordre était donné à l'huissier du Tribunal d'arrondissement de Lausanne de procéder, sur réquisition écrite de F._____ S.A. (ci-après : l'intimée) et moyennant l'avance par celle-ci des frais présumés d'exécution forcée, à l'expulsion des appelants du bien-fonds précité, injonction étant d'ores et déjà faite aux agents de la force publique de concourir à l'expulsion s'ils en étaient requis, avis étant donné aux précités qu'il serait procédé au besoin à l'ouverture forcée (II), a ordonné aux appelants de restituer, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de l'ordonnance, les meubles visés dans l'inventaire du 13 juin 2022, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (III), a autorisé l'intimée, faute d'exécution à l'expiration du délai précité, à requérir l'huissier du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, respectivement l'aide de la force publique, aux fins de procéder à la restitution desdits meubles (IV), a imparti à l'intimée un délai pour déposer une demande au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées (V), a fixé les frais judiciaires et les dépens (VI à VIII), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX) et a déclaré l'ordonnance motivée exécutoire (X).

Saisi de deux requêtes de mesures provisionnelles, l'une tendant à la restitution du bien-fonds n° aaa de la commune de D*** et son évacuation par les appelants, l'autre tendant à la restitution des meubles garnissant ledit bien-fonds et compris dans l'inventaire établi le 13 juin 2022, le Juge délégué a, en substance, considéré que l'intimée avait rendu vraisemblable, d'une manière qui confine à la certitude, qu'elle était la légitime propriétaire du bien-fonds litigieux et que les appelants ne pouvaient faire valoir aucun droit réel ou personnel préférable pour occuper les lieux. Il a retenu que l'intimée ne pouvait plus disposer de son bien-fonds, en particulier chercher un nouvel acquéreur, que les appelants occupaient les lieux

sans bourse délier, qu'il était à craindre que, leur situation financière étant obérée, ceux-ci n'accordent plus le soin et l'entretien nécessaire à l'habitation et enfin que les meubles compris dans l'inventaire établi le 13 juin 2022 soient mélangés aux affaires des appelants et vendus au profit de leurs créanciers, ce qui rendait hautement vraisemblable la menace d'un dommage difficilement réparable et la nécessité d'une intervention rapide. Le juge délégué a constaté que les appelants n'avaient entrepris aucune démarche en vue de se reloger, alors qu'il aurait dû leur apparaître tant le fait qu'ils ne seraient plus en mesure financièrement d'acquérir le bien-fonds que la possibilité d'une issue défavorable des procédures en restitution initiées par l'intimée, leur expulsion étant ainsi proportionnée. En définitive, il a considéré que l'expulsion requise par la propriétaire était légitime, tout comme la restitution des meubles visés dans l'inventaire du 13 juin 2022.

2. Par acte du 12 mars 2026, les appelants ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, en substance et avec suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que les requêtes de mesures provisionnelles déposées les 18 août 2025 et 8 septembre 2025, dans les causes JP25.*** et JP25.***, soient rejetées. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils ont en outre requis l'octroi de l'effet suspensif à leur appel.

Le 18 mars 2026, l'intimée a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif.

3.

3.1 L'appel n'a en principe pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions portant sur des mesures provisionnelles (art. 315 al. 2 let. b CPC). L'art. 315 al. 4 let. b CPC permet toutefois de suspendre exceptionnellement l'exécution des mesures provisionnelles, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable.

La notion de préjudice difficilement réparable se retrouve dans les conditions matérielles du prononcé de mesures provisionnelles (cf. art. 261 al. 1 let. b CPC) et dans celles de la suspension de l'exécution de ces mesures durant la procédure d'appel (cf. art. 315 al. 4 let. b CPC). Dans les deux cas, le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle ; il concerne tout préjudice,

patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. 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. Saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité d'appel doit ainsi procéder à une pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les réf. citées ; TF 5A_285/2025 du 5 juin 2025 consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 5A_500/2022 du 28 septembre 2022 consid. 4.1).

Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise pour la durée de la procédure d'appel, 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 –, la suspension ne doit être refusée que lorsque l'appel paraît d'emblée manifestement infondé ou irrecevable. A défaut de suspension, l'intimé court en effet le risque d'être définitivement privé du contrôle de la décision sur mesures provisionnelles et, par suite, de tout intérêt à la procédure sur le fond (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; TF 5A_500/2022, *loc. cit.*).

3.2 A l’appui de leur requête, les appelants exposent que l’exécution immédiate de l’ordonnance entreprise aurait pour conséquence qu’ils se retrouveraient, ainsi que leurs deux enfants mineurs, à la rue, un délai de 30 jours n’étant pas suffisant pour leur permettre de trouver une solution de logement viable. Ils soutiennent également que le préjudice allégué par l’intimée serait exclusivement de nature financier et ne devrait pas l’emporter sur le préjudice difficilement réparable auquel ils seraient exposés.

L’intimée soutient que l’appel déposé est manifestement infondé, que les appelants ne peuvent rendre vraisemblable l’existence du droit matériel invoqué et qu’ils n’ont entrepris aucune démarche pour se reloger en relation avec leurs moyens financiers. Elle fait valoir qu’elle subirait un préjudice patrimonial particulièrement important consistant en la détérioration de son bien, l’impossibilité de le céder et la

nécessité de continuer à en assumer la charge hypothécaire. Aussi, l'expulsion immédiate des appelants serait, selon elle, proportionnée.

3.3 En l'espèce, l'intimée qui s'oppose à la mesure sollicitée ne fait valoir qu'un dommage de nature pécuniaire alors que l'exécution de l'ordonnance aurait des conséquences immédiates sur la situation personnelle et familiale des appelants qui perdraient le logement qu'ils occupent depuis le mois de juin 2022. A cet égard, on relèvera que l'intimée ne fait pas valoir que sa qualité de propriétaire serait en danger imminent ou qu'elle risquerait la faillite, faute en particulier de pouvoir chercher un nouvel acquéreur pour le bien-fonds litigieux. Par ailleurs, après un examen *prima facie,* il n'est pas rendu vraisemblable que les appelants laisseraient le bien-fonds se détériorer. Sous l'angle de la pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables invoqués et de la proportionnalité, il apparaît possible d'exiger de l'intimée qu'elle supporte d'attendre l'issue de la procédure d'appel.

De toute manière, l'ordonnance de mesures provisionnelles, qui fait l'objet de l'appel, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif, au sens de la jurisprudence précitée, dès lors qu'elle ordonne aux appelants d'évacuer immédiatement le bien-fonds litigieux. Dans la mesure où l'appel ne paraît pas d'emblée manifestement irrecevable ou infondé, notamment sous l'angle de la réalisation des conditions de l'art. 261 CPC critiquée en appel et ce après un examen *prima facie*, il y a lieu d'octroyer l'effet suspensif à l'appel au sens de l'art. 315 al. 4 let. b CPC.

Il sied de préciser que l'octroi de l'effet suspensif porte tant sur l'expulsion des appelants et la restitution du bien-fonds à l'intimée que sur la restitution des meubles compris dans l'inventaire établi le 13 juin 2022, leur sort étant intrinsèquement lié.

4. En définitive, la requête d'effet suspensif doit être admise.

Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (cf. art. 104 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
le Juge unique de la Cour d'appel civile,
p r o n o n c e :

I. La requête d'effet suspensif est admise.

II. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

Le juge unique : La greffière :

Du

La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à :

- Me Benjamin Smadja (pour B._____ et C._____),
- Me Géraldine Chapus-Rapin (pour F._____ S.A.),

et communiquée, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

La présente ordonnance 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).

La greffière :