

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 mai 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 641 al. 2 CC ; 237 et 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défendeur, contre la décision rendue le 13 septembre 2013 par le  
Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause  
divisant l'appelant d'avec **I.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, la Cour d'appel  
civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 13 septembre 2013, dont la motivation a été notifiée le 9 janvier 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a déclaré l'action en revendication datée du 7 septembre 2012 formée par I. \_\_\_\_\_ recevable en tant qu'elle a été déposée devant le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte (I), laissé à la charge de l'Etat les frais judiciaires de la procédure incidente arrêtés à 1'100 fr. pour D. \_\_\_\_\_ (II) et enjoint D. \_\_\_\_\_ à verser à I. \_\_\_\_\_ un montant de 2'500 fr. à titre de dépens de la procédure incidente.

En droit, le premier juge a considéré que le défendeur à l'action en revendication n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail. Il a exclu l'existence d'un contrat de bail, celui-ci ne résultant ni de la volonté subjective des parties ni d'une interprétation objective de la situation factuelle.

**B.** Par appel du 10 février 2014, D. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme de la décision incidente précitée en ce sens que l'action en revendication datée du 7 septembre 2012 formée par I. \_\_\_\_\_ est irrecevable en tant qu'elle a été déposée devant le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte.

Par courrier du 17 mars 2014, le Juge délégué de la Cour de céans a dispensé l'appelant de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire demeurant réservée.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision attaquée, complétée par les pièces du dossier :

1) I. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la villa sise au [...], route [...], à [...] et construite sur la parcelle RF n° [...] de la Commune de [...] dont la désignation cadastrale est la suivante :

"Commune:	[...] [...]
No immeuble:	[...]
Adresse:	[...]
No plan:	[...]
Surface:	9273 m2, numérique et numérisé
Genre de culture:	Place-jardin, 9051 m2
Bâtiments:	Habitation, No. Ass. [...], 191 m2
Estimation fiscale:	Fr. 1'245'000.-, 2003".

Des membres du collectif, actuels habitants de la villa susmentionnée, y sont entrés le 23 juin 2004. D. \_\_\_\_\_ a intégré le collectif au printemps 2008.

2) De juin 2004 à juin 2011, de nombreux travaux d'entretien et de rénovation ont été effectués par le collectif. Le premier hiver, des travaux ont été faits pour réparer les gros dégâts faits dans la maison, des vitres ayant été cassées et des fenêtres arrachées. Des toilettes ont été installées, des installations électriques ont été rénovées, ces travaux s'étendant sur deux à trois ans, des parquets ont été poncés et des travaux de peinture ont été effectués. Au niveau du toit, pour mettre fin aux fuites d'eau, des ardoises et des tuiles ont été remplacées, des lucarnes ont été réparées ou remplacées, les chéneaux ont été nettoyés, des cheminées ont été améliorées. Des canalisations ont été débouchées et un système de tuyauterie souple a été installé. Les fenêtres ont été isolées par des travaux de pose de double vitrage s'étendant sur trois étés. Des poêles à bois ont été installés. Beaucoup de gravats ont été évacués. A l'extérieur, le parc a été entretenu, des arbres ont été taillés,

des ronces débroussaillées. A la demande du demandeur, il a été procédé une fois à une coupe sévère des arbustes situés dans le parc de la maison en plus du petit entretien annuel. Les charnières du portail d'entrée ont été refixées.

Le témoin [...], qui a régulièrement côtoyé le collectif de 2004 à 2008, a déclaré avoir participé à tous les travaux précités, travaillant à la rénovation de la villa essentiellement avec deux occupantes, les témoins Q.\_\_\_\_\_ et [...], cette dernière étant étudiante. Selon lui, cet investissement en temps et en travail était fait par le collectif dans l'espoir de rester dans la maison. Selon D.\_\_\_\_\_, chaque personne du collectif passait environ cinq heures par semaine à entretenir la maison.

3) Dès son entrée dans la maison, le collectif, qui était composé à l'origine d'étudiantes, a adressé au propriétaire un courrier dans lequel il lui proposait de le rencontrer afin de conclure un contrat de confiance. Le propriétaire est venu sur place, dès réception du dit courrier. Le premier échange a été cordial, le propriétaire semblant ouvert à la discussion et disposé à signer le contrat de confiance qui lui avait été proposé. Après cet entretien, il y eut plusieurs rencontres avec le propriétaire. Toutefois, un mois plus tard, les Services industriels ont informé le collectif que le propriétaire avait interdit l'utilisation d'eau et d'électricité. Selon Q.\_\_\_\_\_, il y a eu, d'une manière générale durant les sept années où elle a habité la maison, des moments où le demandeur semblait prêt à négocier et d'autres où il ne l'était plus.

4) Le 30 décembre 2004, le propriétaire a déposé une plainte pénale contre deux occupantes, dont Q.\_\_\_\_\_, sans pour autant entreprendre une procédure civile en évacuation des habitants.

Lors de la première audience tenue devant le Tribunal de police le 17 avril 2006, le président a suspendu les débats après avoir invité les parties à discuter et conclure un contrat de confiance, afin de trouver une solution à l'amiable. A la reprise d'audience du 20 décembre 2006, Q.\_\_\_\_\_ et le propriétaire sont convenus d'établir d'ici au 31

janvier 2007, un contrat de confiance ou un contrat de bail. Des négociations ont eu lieu sur les modalités du contrat et un loyer a été discuté.

Par lettre du 15 janvier 2007, le propriétaire a informé le Président du Tribunal de police que, quatre jours plus tôt, il avait proposé aux deux occupantes accusées une convention, intitulée « convention de prêt à usage » ; celles-ci devaient lui répondre dans les quinze jours. Cette convention prévoyait notamment que le propriétaire mettait à la disposition de l'emprunteur la maison et le terrain attenants situés sur la parcelle n° [...] contre l'entretien du bien et de ses alentours. Elle mentionnait que toute réfection, rénovation, installation faite par l'emprunteur dans la maison serait à ses frais, risques et périls, ainsi qu'à fonds perdus, l'emprunteur renonçant expressément à tout droit à ce sujet lors d'une résiliation de cette convention. L'emprunteur paierait au propriétaire une indemnité d'usage de 1'000 fr. par mois et verserait une caution de 15'000 fr. au propriétaire en garantie des engagements pris dans cette convention. Pour le surplus, la convention renvoyait aux dispositions du Code des obligations sur le contrat de prêt à usage (art. 305 à 311 CO).

Dans ce courrier, I.\_\_\_\_\_ expliquait en outre que les accusées avaient laissé à l'abandon les jardins, de sorte que les bois et les herbes atteignaient une hauteur de 2 à 3 mètres. Il exigeait ainsi que le jardin soit remis dans un état propre comme en été 2004.

Par courrier du 25 janvier 2007, Q.\_\_\_\_\_ et les habitants de la maison ont répondu au propriétaire que s'il souhaitait le versement d'un loyer, la convention de prêt à usage devenait un contrat de bail. Ils lui ont soumis une contre-proposition prévoyant notamment la mise à disposition de la maison et du terrain attenants, sis sur la parcelle n° [...], et le versement au propriétaire par les habitants, solidairement entre eux, d'un montant de 750 fr. par mois pour l'usage du terrain et de la maison. Elle indiquait que les habitants déposeraient un montant de 2'250 fr. sur un

compte bloqué auprès d'une banque, ce compte étant soumis aux mêmes règles que celles régissant une garantie de loyer.

Le propriétaire n'a pas répondu à cette contre-proposition. Selon Q.\_\_\_\_\_, il n'était pas prêt à accepter un montant de 750 fr. à titre de loyer. Le propriétaire a d'ailleurs déclaré qu'à la suite de cette contre-proposition, il n'y avait plus eu de négociations.

A l'issue de l'audience du 18 septembre 2008, le Tribunal de police a libéré les deux occupantes accusées des chefs d'inculpation de dommages à la propriété et violation de domicile. Si l'élément objectif de cette seconde infraction était réalisé, ne l'était en revanche pas l'élément subjectif, en considérant ce qui suit :

« En effet, il faut bien reconnaître que par son attitude changeante, le plaignant, qui n'a pris aucune disposition civile pour faire évacuer son immeuble, a fait souffler le chaud et le froid depuis plus de 4 ans et a ainsi donné l'impression qu'il tolérait la présence des squatters dans son immeuble. Il a régulièrement pris contact avec les occupants de sa maison, leur faisant miroiter la possibilité d'y rester en signant un contrat de confiance, mais sans y donner de suite favorable alors qu'il y avait été invité, notamment au mois de janvier 2007. Les deux accusées se sont donc crues dans leur bon droit en restant sur place, avec l'espoir répété que la situation allait déboucher sur un arrangement. On ne saurait dès lors affirmer qu'elles sont restées dans l'immeuble du plaignant en sachant qu'elles n'y étaient pas autorisées. »

5) Ensuite, pendant près de deux ans, les parties n'ont pas eu de contact. En particulier, le propriétaire ne s'est rendu qu'occasionnellement et irrégulièrement dans sa propriété à [...], voire plus du tout pendant une année. Il a envoyé d'autres personnes sur place.

Aucun loyer en argent n'a été versé au propriétaire. Selon Q.\_\_\_\_\_, le collectif a proposé plusieurs fois par courrier de payer des factures relatives à la maison, mais le propriétaire n'y a jamais donné suite et n'a par ailleurs jamais adressé de bulletin de versement au collectif. Le témoin a déclaré que le collectif estimait que vivre sans

électricité, ni eau ni chauffage ne justifiait pas le paiement de loyer et qu'en quelque sorte, il payait cette maison par son énergie et son implication dans ces lieux. Le témoin [...] a déclaré que le confort des lieux pouvait être qualifié de médiocre. Si le collectif n'a jamais payé de loyer, ce qu'il était pourtant prêt à faire, il avait un système de caisse que chacune des six ou sept personnes présentes en moyenne alimentait à raison de 50 fr. par mois pour payer les frais d'entretien ou d'éventuelles charges qui seraient facturées par la suite.

6) Par courrier recommandé du 12 août 2010 adressé à Q. \_\_\_\_\_ et autres occupants de la maison, le propriétaire les a requis de quitter la maison et le terrain attenant d'ici le 15 septembre 2010 au plus tard, au motif que ce bien-fonds avait été loué à une entreprise dès le lendemain. A défaut de départ spontané de leur part, une société de sécurité prendrait possession des lieux et se débarrasserait de leurs affaires.

Par courrier recommandé du 26 août 2010, Q. \_\_\_\_\_ et les habitants de la maison ont répondu au propriétaire qu'il n'était aucunement en droit de reprendre possession des lieux par la force. En outre, cet immeuble étant destiné au logement et à l'habitation, il ne pouvait dès lors être loué comme bureaux commerciaux à une entreprise.

7) Au début de l'année 2011, D. \_\_\_\_\_ a eu une discussion avec le propriétaire sur la manière dont cela se passait dans la maison et lui a réitéré le souhait du collectif de conclure un contrat de confiance.

Par courrier du 8 février 2011 adressé à toutes les personnes se trouvant dans sa maison et sur son terrain, le propriétaire a rappelé que par avis du 12 août 2010, il leur avait demandé de quitter ceux-ci jusqu'au 15 septembre 2010. Des travaux importants de rénovation devant être effectués sur la maison pendant plusieurs semaines, il les priait de la quitter avec leurs affaires et de laisser aux ouvriers libre accès aux lieux. Il indiquait que les travaux commenceraient à partir de la semaine suivante et les remerciait pour leur compréhension.

8) A partir du mois d'août 2011, I.\_\_\_\_\_ a fait notifier des commandements de payer à Q.\_\_\_\_\_, puis à D.\_\_\_\_\_ pour des montants concernant l'occupation de sa maison sise [...], à [...]. Ces commandements de payer mentionnaient comme cause de l'obligation « loyer/indemnité », « indemnité journalière », « indemnité/loyer » ou « indemnité pour occupation illicite », seule cette mention-ci étant utilisée sur le dernier commandement de payer adressé le 23 février 2013 à D.\_\_\_\_\_, qui a fait opposition totale.

9) Le 26 septembre 2011, I.\_\_\_\_\_ a adressé une requête en paiement de la somme de 808'500 fr. contre Q.\_\_\_\_\_ à la Commission de conciliation en matière de baux et loyer de la République et canton de Genève. Sous rubrique "cause de la créance", les termes "loyer impayé, indemnité pour occupation illicite" ont été soulignés par I.\_\_\_\_\_. Il a indiqué les motifs et conclusions suivants:

« - Violation de domicile - refus de signer convention de prêt à usage proposée par bailleur pour loyer de Fr. 1'000.- par mois.

- opposition de payer loyer et indemnité pour occupation illicite.

Conclusions:

Je demande la mainlevée de cette opposition pour continuer la poursuite. »

Le 28 novembre 2011, I.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont comparu devant la Commission précitée aux fins de tentative de conciliation. L'autorisation de procéder a été remise au premier.

10) Entendu en qualité de prévenu devant le Ministère public de l'arrondissement de La Côte le 9 juillet 2012, à la suite d'une instruction ouverte contre lui, sur plainte de D.\_\_\_\_\_, pour infractions aux articles 126, 139, 141, 144, 180 et 186 CPS, I.\_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit :

« Je connaissais M. D.\_\_\_\_\_ pour l'avoir déjà vu sur place. J'avais des discussions normales avec lui depuis environ 2 ans. Pour moi il ne faisait pas partie du collectif lorsque Q.\_\_\_\_\_ était là.

Il est exact que j'ai demandé à M. D.\_\_\_\_\_ un loyer de CHF 1000.- par mois depuis février 2010 et je lui ai envoyé un commandement de payer auquel il a fait opposition. A l'époque, j'avais déjà demandé CHF 1000.- de loyer au collectif qui m'avait répondu CHF 750.-, ce que j'avais refusé. C'est pourquoi j'avais demandé CHF 1000.- à M. D.\_\_\_\_\_. »

11) I.\_\_\_\_\_ est retraité depuis peu et entend s'installer dans sa propriété pour y vivre. Il possède également une maison à [...] dans laquelle vivent son épouse et ses enfants. Il a entrepris un projet de rénovation de la maison de [...]. Des rendez-vous de chantier organisés et dirigés par [...], à Genève, ont eu lieu les 6, 8 et 14 août 2012, avec différentes entreprises, qui ont établi des devis au cours du même mois. Selon D.\_\_\_\_\_, plusieurs entreprises de construction s'étaient en effet rendues sur place en 2012.

D.\_\_\_\_\_ a refusé de communiquer les noms des membres du collectif habitant dans la maison de l'intimé.

12) La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder à l'encontre de D.\_\_\_\_\_ et Consorts a été délivrée à I.\_\_\_\_\_ le 27 août 2012.

Par demande du 7 septembre 2012, I.\_\_\_\_\_ a ouvert action en revendication contre D.\_\_\_\_\_ et tous tiers occupants actuels et futurs, en concluant à ce que l'action soit recevable et au fond, préalablement, à ce qu'il soit constaté que I.\_\_\_\_\_ est propriétaire du bien-fonds n° [...], plan [...], d'une surface de 9273 m<sup>2</sup>, numérique et numérisée comprenant une place-jardin de 9051 m<sup>2</sup>, une habitation, n° ass. [...] de 191 m<sup>2</sup> et un garage, n° ass. [...] de 31 m<sup>2</sup>, sis sur la Commune de [...] ( [...] route [...], [...]), et principalement, à ce que D.\_\_\_\_\_ et tous tiers occupants actuels et futurs soient condamnés à quitter ce bien-fonds, dans un délai de cinq jours dès que le jugement objet de la présente procédure sera définitif et exécutoire, que I.\_\_\_\_\_ soit autorisé à faire intervenir la force publique dans l'hypothèse où D.\_\_\_\_\_ et tous tiers occupants actuels et futurs n'exécuteraient pas le jugement que rendra le tribunal de céans, que le jugement à rendre soit

affiché sur l'immeuble sis sur ce bien-fonds n° [...], plan [...], que D. \_\_\_\_\_ et tous tiers occupants actuels et futurs soient condamnés en tous les dépens de l'instance comprenant une équitable indemnité à titre de participation aux honoraires d'avocat d'I. \_\_\_\_\_ et que D. \_\_\_\_\_ et tous tiers occupants actuels et futurs soient déboutés de toutes autres ou plus amples conclusions.

Par réponse du 24 janvier 2013, D. \_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à ce que l'action en revendication soit déclarée irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre « tous tiers occupants actuels et futurs », à ce que le demandeur soit débouté de ses conclusions et à ce que ce dernier soit condamné aux frais et dépens, comprenant une équitable indemnité à titre de frais d'avocat du défendeur. Subsidiairement, il a offert de prouver les faits allégués par inspection locale, par une expertise d'évaluation de la valeur des travaux de maintien et d'entretien incombant au propriétaire d'un immeuble, mais effectués par les habitants; et requis l'audition de témoins, ainsi que la déposition du défendeur.

Le nouveau conseil de D. \_\_\_\_\_ a déposé une réponse datée du 15 avril 2013, contenant les mêmes allégués mais de nouveaux moyens de preuves.

13) A l'audience d'instruction du 22 avril 2013, les parties sont convenues de limiter, dans un premier temps, la procédure à la question de la compétence du président du tribunal d'arrondissement soulevée par le défendeur D. \_\_\_\_\_.

Dans les délais impartis, le défendeur a indiqué quels allégués pertinents de sa réponse devaient être instruits pour déterminer la compétence du tribunal, alors que le demandeur a déposé des déterminations sur la compétence *rationae materiae* du tribunal, alléguant de nouveaux faits. Une ordonnance de preuve a été rendue le 30 mai 2013.

14) A l'audience du 13 septembre 2013, trois témoins ont été entendus et les parties interrogées conformément à l'art. 191 CPC.

### **En droit :**

**1.** La décision attaquée constitue une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), dès lors que l'instance d'appel pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que l'intimé est propriétaire de l'immeuble occupé par l'appelant, il peut être reconnu au premier la qualité de faire valoir une prétention en justice par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), prétention en restitution de l'immeuble à laquelle s'oppose le second. La valeur litigieuse peut dès lors être estimée à celle de l'immeuble revendiqué, qui paraît dès lors nettement supérieure à 10'000 francs.

L'appel, écrit et motivé, déposé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 CPC), est recevable.

**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, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement

l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid. p. 135).

**3.** L'appelant invoque qu'il appartiendrait au Tribunal des baux de trancher l'existence ou non d'un contrat de bail, la notion de litige relatif aux baux à loyer comprenant non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail mais également les prétentions quasi-contractuelles.

**4.** a) La loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 (ci-après LJB ; RSV 173.655) s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 1 al. 1), sous réserve des cas visés par l'art. 1 al. 3 LJB. Selon l'art. 2 LJB, les contestations mentionnées à l'art. 1 al. 1 LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

Comme le relèvent les auteurs du commentaire relatif à l'ancienne loi sur le tribunal des baux (aLTB), dont on peut s'inspirer dans la mesure où la compétence *rationae materiae* du tribunal des baux n'a pas été modifiée par la LJB, celle-ci est admise lorsqu'est invoqué et rendu vraisemblable par l'une des parties un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Loi sur le tribunal des baux (aLTB), Lausanne 2008, ch. 12 ad art. 1 aLTB ; CREC I 13 janvier 2010/17).

La notion de «litiges relatifs aux baux à loyer» de l'ancien art. 274b CO, avec lequel devait s'harmoniser l'art. 1 aLTB, comprenait non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi-contractuelles, voire extra-contractuelles. Ce qui importait, ce n'était pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il reposait, qui devait pouvoir être soumis au droit du bail (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3c; JT 1999 III 2 c. 2). Etaient notamment des litiges relatifs aux baux à loyer au sens précité les prétentions liées à un rapport quasi-contractuel analogue au bail, par exemple les demandes

d'indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire restait dans les locaux après la fin de son bail, les demandes de dommages-intérêts (art. 97 ss CO) fondées sur un rapport de bail ou les prétentions basées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du Code des obligations (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 144-145).

b) Lorsque l'examen de la compétence du tribunal se recoupe avec celui du bien-fondé de la demande, les faits justifiant à la fois la compétence et les prétentions au fond, s'ils sont contestés, seront présumés réalisés pour l'examen de la compétence et ils ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (théorie de la double pertinence; ATF 134 III 27 c. 6.2.1; ATF 133 III 295, JT 2008 I 160 c. 6.2; ATF 131 III 153 c. 5.1). En d'autres termes, il suffit, pour admettre la compétence du tribunal, que les faits qui constituent à la fois la condition de cette compétence et le fondement nécessaire de la prétention soumise à l'examen du tribunal soient allégués avec une certaine vraisemblance ("substanziert behauptet"; ATF 131 III 153 précité; ATF 128 III 50 c. 2b/bb; *Blätter für Zürcherische Rechtsprechung [ZR] 2003*, n° 42, pp. 207 ss, spéc. p. 215). Pour se prononcer sur le mérite du déclinatoire, le juge doit se fonder sur les éléments du dossier en l'état du procès, sans procéder à une instruction d'office (JT 1995 III 34 c. 2a).

**5.** a) Conformément à l'art. 1 CO, un contrat n'est conclu qu'à partir du moment où les deux parties ont échangé des manifestations de volonté concordantes, exprimées sous forme d'offre et d'acceptation (Tercier, *Le droit des obligations*, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n. 601). Jusqu'à cet échange, il peut exister une phase de négociations qui ne crée qu'une relation précontractuelle entre les parties (Tercier, *op. cit.*, n. 596 s.). Tant que les parties négocient librement, il n'y a pas d'offre au sens de l'art. 3 CO. Une offre selon cette disposition est une proposition ferme par laquelle le pollicitant propose à une autre la conclusion d'un contrat de telle sorte que sa perfection ne dépend plus que de l'acceptation par l'autre partie (Tercier, *op. cit.*, nn. 605 ss). Par l'effet formateur de cette

seconde manifestation de volonté, le contrat offert est dès lors conclu dès l'expédition de l'acceptation (Tercier, op. cit., n.621). Si cette acceptation diffère de l'offre, il s'agira dès lors d'une contre-offre (Tercier, op. cit., n. 624). Sauf réserve spéciale, l'acceptation peut être donnée sous n'importe quelle forme, sans pour autant omettre le principe selon lequel le silence ne vaut pas acceptation. Le silence est une manifestation tacite de volonté qui ne peut pas être comprise comme un consentement, même si l'autre partie l'y incite, sous réserve des cas de l'art. 6 CO (Tercier, op. cit., nn. 625 s.)

En vertu de l'art. 1 al. 2 CO, un contrat peut être conclu par actes concludants. Il y a acte concludant lorsque la volonté exprimée d'accomplir un acte juridique ne peut être déduite qu'indirectement d'un comportement donné (Tercier, op. cit., nn. 186 et 192). Si une interprétation subjective, fondée sur la volonté réelle de la partie, ne peut être donnée à la manifestation de volonté, celle-ci doit recevoir une interprétation objective, effectuée au regard du principe de la confiance, qui est une expression des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC ; Tercier, op. cit., nn. 193 ss). Selon ce principe, les manifestations de volonté peuvent et doivent être comprises dans le sens que le destinataire pouvait et devait leur donner compte tenu de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 675 c. 3.3, JT 2008 I 508 ; Tercier, op. cit., n. 196 et réf. citées).

b) Selon l'art. 253 CO, les deux éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose au locataire et le versement d'un loyer, lequel comprend les frais liés à l'entretien de l'objet (ATF 110 II 404, c. 3a cité in Bohnet/Diestchy, Droit du bail à loyer, 2010, n. 65 ad art. 253 CO). Le montant du loyer doit être déterminé ou déterminable. Le loyer peut consister en une somme d'argent ou être constitué d'une contre-prestation en nature ou en travail, le contrat étant alors mixte ou composé (Bohnet/Diestchy, op. cit., nn. 65 s. et n. 81 ss ad art. 253 CO et réf.). A défaut d'entente sur le montant du loyer, le contrat ne saurait venir à chef, alors même que les parties étaient en principe d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux et

que l'utilisation avait déjà commencé (ATF 119 II 347 c. 5, JT 1994 I 609, DB 1994 n. 1 ; Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 65 ad art. 253 CO).

c) Si l'objet est utilisé par un tiers sans qu'un loyer ne soit déterminé ou déterminable, les parties sont liées par un contrat de prêt à usage en vertu de l'art. 305 CO (Bohnet/Dietschy, op. cit., nn. 65 et 74 ad art. 253 CO et réf. citées). Les éléments essentiels du contrat de prêt à usage sont la cession de l'usage du bien et la gratuité de cette cession (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd. 2009, nn. 2949 ss ; Bovet/Richat, CR CO II, 2 éd. 2012, nn. 4 et 9 ad art. 305 CO).

Pour ce qui concerne l'entretien du bien, l'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien et peut répéter les dépenses extraordinaires qu'il a dû faire dans l'intérêt du prêteur, en vertu de l'art. 307 CO. La notion de frais ordinaires se rapporte à l'entretien de la chose qui dépasse les menus travaux de nettoyage et de réparation. Par ses dépenses, l'emprunteur doit assurer non seulement l'entretien du bien au sens étroit mais aussi le fonctionnement de l'objet prêté. Le caractère gratuit renforce cette interprétation de l'étendue de l'obligation de l'emprunteur, laquelle dépend également dans un cas concret de la durée du prêt et de la valeur de la chose (Bovet/Richa, CR CO I, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n. 3 ad art. 307 CO). Quant aux dépenses extraordinaires, elles sont constituées des dépenses qui ne sont pas ordinaires et qui ont été faites dans l'intérêt du prêteur (Bovet/Richa, op. cit., n. 5 ad art. 307 CO).

d) La conclusion d'un contrat de bail n'est soumise à aucune forme particulière, de sorte qu'elle peut être effectuée par actes concluants (TF 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012 ; Bohnet, op. cit., nn. 53 ss ad art. 253 CO ; Lachat, CR CO II, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n. 24 ad art. 253 CO).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste (TF 4A\_188/2012 c. 3.1). Selon le Tribunal fédéral, cela suppose nécessairement que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose ; l'élément

temporel n'est cependant pas à lui seul déterminant, mais l'est l'ensemble des circonstances (Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO et réf. citées, par ex. TF 4A\_248/2008 du 19 août 2008). La conclusion d'un bail a notamment été niée, malgré l'écoulement de neuf mois et dix jours entre l'échéance du bail et la première demande d'expulsion. Pendant cette période, les parties avaient entrepris des négociations visant à trouver une solution permettant au locataire de continuer à occuper les locaux jusqu'à leur vente, moyennant versement d'une indemnité mensuelle compensatoire. Or, le locataire avait refusé de signer cette convention (TF, DB 2005 N 2, cité in Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO).

En revanche, lorsqu'une personne entre par effraction dans un immeuble pour l'occuper, elle adopte un comportement qui, pour un propriétaire, ne reflète pas une manière usuelle d'exprimer une offre de conclure un bail en l'invitant à céder l'usage du bien - ne serait-ce que pour un loyer d'un montant inférieur aux prix du marché -, mais reflète surtout une revendication sociale et politique. Partant, malgré une interprétation du comportement de l'occupant entré de force dans l'immeuble au regard du principe de la confiance, le propriétaire ne peut pas devoir considérer cette attitude comme une offre de conclure un contrat de bail (Egger Rochat, *Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble*, Etude de droit suisse, nn. 100 ss). Dans la mesure où il n'y a pas d'offre de la part de la personne entrée par effraction, le comportement passif du propriétaire ne saurait être interprété comme une acceptation de le tolérer dans son immeuble (Egger Rochat, op. cit., n. 110). D'ailleurs, le comportement passif du propriétaire d'immeuble dans lequel une personne entre par effraction ne saurait même pas être interprété comme une acceptation de conclure un contrat de prêt (Egger Rochat, op. cit., nn. 104 ss). En effet, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (TF 4A\_188/2012 c. 3.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 184 s. n. 4.5). Il en va de même en vertu de l'art. 6 CO, le tiers entré par effraction dans l'immeuble ne pouvant pas, de bonne foi, s'attendre à ne pas recevoir une acceptation expresse (Egger Rochat, op. cit., nn. 107 ss).

**6.** En l'espèce, il ressort des faits et du comportement des parties qu'aucun contrat de bail – même au stade de la vraisemblance – n'a été conclu par l'intimé, ni avec Q.\_\_\_\_\_ ou tout autre occupant de l'immeuble, ni avec l'appelant, habitant l'immeuble depuis 2008. D'une part, les premiers occupants, membres d'un collectif, ont investi l'immeuble de l'intimé en 2004, sans avoir aucun accord de ce dernier ni sur la cession de l'usage du bien ni sur un éventuel loyer ou contre-prestation. Ce n'est qu'après leur entrée dans la propriété qu'ils ont eu des discussions avec l'intimé lui proposant seulement la conclusion d'un contrat de confiance. L'intimé n'a jamais accepté cette offre, de sorte qu'aucun contrat n'a été conclu. Au contraire, le dépôt d'une plainte pénale pour violation de domicile contre les occupants de son immeuble à la fin de l'année 2004 et la demande aux Services industriels de couper l'eau et l'électricité révèlent que l'intimé n'avait aucune volonté de céder l'usage de son bien. Si des discussions ont à nouveau eu lieu à la fin de l'année 2006 et au début de l'année 2007 avec Q.\_\_\_\_\_ au sujet de l'éventuelle conclusion d'un contrat, l'on constate que l'intimé avait manifesté une offre à l'attention de cette dernière de signer une « convention de prêt à usage », dans laquelle il suggérait certes le paiement d'un loyer, mais renvoyait aux dispositions du CO sur le prêt à usage. L'offre de l'intimé ne manifestant pas une volonté claire de conclure un bail, les habitants de la maison ne pouvaient l'interpréter dans ce sens. D'ailleurs, Q.\_\_\_\_\_ et les habitants de la maison n'ont pas accepté son offre, mais lui ont soumis une contre-proposition prévoyant la mise à disposition de la maison et du terrain attenant, moyennant le versement d'un montant de 750 fr. pour leur usage. L'intimé n'a pas accepté cette contre-proposition qualifiée de bail, de sorte qu'aucun contrat portant sur la cession de l'usage et le versement du loyer à titre de contre-prestation, ne serait-ce que d'un faible montant, n'a été conclu. Ainsi, l'appelant est venu habiter l'immeuble en 2008 contre la volonté de l'intimé également. L'on observe que les occupants de la maison n'ont jamais versé de loyer à l'attention de l'intimé, leur système de caisse à raison de 50 fr. par mois chacun n'étant prévu que pour le paiement des

frais d'entretien de l'immeuble et de quelques factures. En priant les occupants de quitter l'immeuble en août 2010, puis en février 2011 les informant de futurs travaux de rénovation, l'intimé a à nouveau manifesté son absence de volonté de conclure un bail avec les occupants. Il n'a en outre pas répondu à l'offre faite par l'appelant en 2011 de conclure un contrat de confiance.

Selon l'appelant, qui se réfère à une lettre de l'intimé écrite le 15 janvier 2007 à l'attention du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, l'intimé aurait adopté un comportement de bailleur en requérant de la part des accusées occupant l'immeuble qu'elles entretiennent le jardin, dont les bois et herbes auraient atteint une hauteur de 2 à 3 mètres. Cet argument est sans pertinence, dans la mesure où il ressort du même courrier que l'intimé proposait alors une convention de prêt à usage dans laquelle il demandait de la part des occupants qu'ils entretiennent la maison et les alentours. De surcroît, une telle requête de la part de l'intimé ne saurait être interprétée comme un comportement typique du bailleur, l'entretien des alentours étant également un élément caractéristique du contrat de prêt à usage. Contrairement à ce que plaide l'appelant, les travaux d'entretien effectués par les occupants de la maison, ainsi que ceux du jardin, ne sauraient être qualifiés de loyer versé en nature. D'une part, l'intimé n'a pas manifesté expressément son accord sur un loyer versé de cette façon, d'autre part, selon le principe de la confiance, les occupants ne pouvaient et ne devaient pas inférer du comportement passif de l'intimé qu'il acceptait que le loyer soit versé sous cette forme.

S'il est vrai que l'intimé a pu adopter un comportement passif en tolérant la présence des occupants dans son immeuble pendant quelques années, son comportement ne saurait être perçu, en vertu du principe de la confiance, comme l'acceptation d'une offre de conclure un contrat de bail. Dans la mesure où les occupants de son immeuble y sont entrés contre sa volonté, ces derniers ne pouvaient inférer du comportement passif de l'intimé, voire de son silence sur leurs offres, une acceptation. En effet, au vu des circonstances, tant l'appelant que les

autres occupants de l'immeuble, devaient s'attendre à une acceptation expresse de l'intimé pour accepter une offre de conclure un bail (art. 6 CO). Or, l'intimé n'a jamais manifesté sa volonté d'accepter les offres faites par les occupants. En raison des pourparlers qui ont eu lieu entre l'intimé et les occupants de l'immeuble et qui n'ont abouti à aucune conclusion de bail, l'on ne saurait reprocher au premier de ne pas avoir demandé la restitution de son immeuble plus tôt.

**7.** Par ailleurs, l'on ne saurait déduire une vraisemblance de l'existence d'un contrat de bail entre les parties du fait que l'intimé avait préalablement ouvert une procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer de la République et canton de Genève, ouverte contre un tiers et dont on ignore l'issue. La délivrance d'une autorisation de procéder n'implique pas l'existence d'un contrat de bail, dans la mesure où cette autorité ne se prononce sur la recevabilité de la procédure que si elle est manifestement incompétente (Bohnet, CPC commenté, n. 17 ad art. 60 CPC et n. 12 ad art. 202 CPC). De même, l'on ne saurait faire grief à l'intimé, qui a agi en qualité de propriétaire sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, de contrevenir au principe de la bonne foi (art. 52 CPC), pour avoir préalablement à l'encontre d'une autre partie, dans un autre canton, saisi la Commission de conciliation en matière de baux.

Enfin, pour les mêmes motifs que ceux invoqués par le premier juge, la vraisemblance de l'existence d'un contrat de bail ne saurait être déduite des poursuites engagées par l'intimé. D'une part, pour indiquer la cause de l'obligation, ce dernier a utilisé le terme « loyer » aux côtés du terme « indemnité » et mentionné « indemnité pour occupation illicite » sur le dernier commandement de payer adressé à l'appelant. D'autre part, la mention de la cause de la créance dans le commandement de payer n'a pas pour but de fixer les relations juridiques entre le poursuivant et le poursuivi, mais a uniquement pour but de rendre la créance reconnaissable au poursuivi au regard de l'ensemble du contexte, de façon à ce que le poursuivi ne doive pas être obligé de faire opposition

pour obtenir, dans une procédure de mainlevée ou un procès en reconnaissance de dette, les renseignements sur la créance qui lui est réclamée (ATF 121 III 18, JT 1995 II 95 s. c. 2a).

**8.** Dans la mesure où il apparaît qu'aucun contrat de bail n'a été conclu, cela même au stade de la simple vraisemblance, il ne se justifie pas d'admettre que la juridiction spéciale pour trancher les litiges soumis au droit du bail serait compétente. Par conséquent, l'appel est manifestement infondé et doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC. La décision attaquée est dès lors confirmée.

**9.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant doit être rejetée, dans la mesure où l'appel était manifestement infondé. Il était en effet dénué de chances de succès (art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires, arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe.

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** La décision est confirmée.

**III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelant D.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 mai 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Charlotte Iselin (pour l'appelant),
- Me Philippe Eigenheer (pour l'intimé).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :