

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 avril 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Perrot
Greffière : Mme Pache

Art. 107 al. 1 let. e, 242 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.V.**_____, à Clarens, et **B.V.**_____, à Clarens, contre le jugement rendu le 4 octobre 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **U.**_____**SA**, à Genève, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 4 octobre 2013, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 20 décembre 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis l'application de la procédure sommaire en cas clairs (I), ordonné à A.V._____ et B.V._____, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de quitter et rendre libre dans les dix jours dès jugement exécutoire la chambre qu'ils occupent dans le Château J._____ sis sur la parcelle [...] de la commune de Montreux, en emportant tous leurs effets personnels (II), ordonné à A.V._____ et B.V._____, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de restituer, dans les dix jours dès jugement exécutoire, toutes les clés dont ils sont en possession et permettant l'accès au Château J._____ sis sur la parcelle [...] de la commune de Montreux (III), autorisé d'ores et déjà U._____SA de requérir le concours des forces de l'ordre pour l'exécution des chiffres II et III (IV), mis les frais judiciaires, arrêtés à 466 fr., à la charge de A.V._____ et B.V._____, solidairement entre eux, et compensé ces montants avec les avances de frais versées (V), dit que A.V._____ et B.V._____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, d'U._____SA de la somme de 2'000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens (VI) et dit que A.V._____ et B.V._____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, d'U._____SA de la somme de 466 fr. retenue en application du chiffre V à titre de remboursement des avances de frais versées (VII).

En droit, la première juge a considéré qu'elle était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. Elle a estimé que les défendeurs n'avaient pas valablement démontré l'existence d'un bail à loyer dont ils bénéficieraient en lien avec la chambre occupée au sein du Château J._____. Par conséquent, compte tenu de l'usage qui leur en avait été laissé sans contrepartie financière, il convenait de retenir que les défendeurs avaient bénéficié, dans un premier temps en tout cas, d'un

contrat de prêt à usage. L'usage qui leur avait été concédé ne l'ayant été ni pour une durée ni dans un but déterminé, faute d'accord exprès entre les parties, la demanderesse pouvait valablement exiger la restitution de la chose quand bon lui semblait.

B. **a)** Par acte du 27 décembre 2013, A.V. _____ et B.V. _____ ont fait appel du jugement précité, en formulant les conclusions suivantes : "Plaise donc au Tribunal d'appel de constater que le cas clair n'est nullement constitué dans cette affaire que comme cela est démontré ci-dessus le Tribunal a apprécié les faits bien au-delà de ce qui est permis dans un "cas clair". Non seulement, il s'est permis d'interpréter les faits mais en plus faussement et sans nul doute de façon partielle. Aussi, il convient de déclarer que le jugement est nul ou subsidiairement annulable car il n'est nullement démontré dans la procédure qu'il n'existe pas de bail. Le jugement est donc déclaré nul ou en tout cas de (sic) déploie aucun effet. Subsidiairement, nous demandons également que soit reconnu que c'est à tort que le Tribunal de première instance a retenu la procédure sommaire." A l'appui de leur appel, ils ont produit une pièce hors bordereau. Ils ont en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par courrier du 7 janvier 2014, le Juge délégué de la Cour de céans a dispensé les appelants de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

b) Par réponse du 27 février 2014, U. _____ SA a conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel.

c) En cours de procédure d'appel, les appelants ont informé la Cour de céans qu'ils renonçaient à conserver leur studio au Château J. _____ et qu'ils avaient d'ores et déjà quitté les lieux, de sorte qu'il n'y avait donc plus de raison de se prononcer sur "la légalité de [leur] présence au Château".

Le 27 février 2014, l'intimée a indiqué qu'elle interprétait la lettre des appelants comme un retrait d'appel et a demandé l'allocation de pleins dépens.

Par courrier du 10 mars 2014, les appelants ont indiqué qu'ils n'avaient en aucun cas retiré leur appel. Ils ont relevé que s'il n'était effectivement plus nécessaire de statuer sur leur présence au Château, leur appel était maintenu puisqu'ils n'acceptaient en aucune façon le jugement de première instance sous l'angle du cas clair, ce qui impliquait notamment une répartition des frais différente.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. La demanderesse U._____SA est propriétaire depuis le 9 janvier 2013 de la parcelle [...] de la Commune de Montreux, sur laquelle est érigé le Château J._____. Précédemment, la propriété de l'immeuble précité appartenait à C.V._____, fils des défendeurs A.V._____ et B.V._____. Ces derniers avaient acquis cette propriété au nom du premier, lequel en disposait par moitié pour son propre compte et par moitié pour celui de son frère, D.V._____.

Les défendeurs occupaient une chambre au sein du Château J._____. Cela étant, l'extrait du Registre foncier relatif à la parcelle [...] de la commune de Montreux ne fait état d'aucun usufruit ou droit d'habitation grevant l'immeuble.

2. Par courrier du 17 juin 2013, la demanderesse a indiqué aux défendeurs que ceux-ci ne disposaient d'aucun contrat de bail et qu'ils résidaient dès lors à bien plaisir dans le Château. Elle les a donc mis en demeure de quitter les locaux ainsi occupés au plus tard d'ici au vendredi 28 juin 2013 à midi.

Le 25 juin 2013, B.V._____ a répondu à ce courrier de la manière suivante :

"(...) j'ai bénéficié d'un bail tacite sans loyer puis habituel et nous partirons lorsque l'hypothèque légale de fr. 3 millions en faveur de notre famille aura été réglée et le problème du mobilier nous appartenant solutionné. (...)"

Il faut préciser qu'en date du 13 juin 2013, C.V._____ a adressé une réquisition d'inscription au Registre foncier portant sur une hypothèque légale en faveur du vendeur pour un montant de 3'000'000 fr., correspondant, selon les informations mentionnées dans ce document, au solde du prix de vente. Par avis du 1^{er} juillet 2013, le Conservateur du Registre foncier a rejeté la réquisition au motif qu'elle était tardive.

3. Le 9 août 2013, U._____SA a saisi la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois d'une requête à la forme de l'art. 257 CPC, en prenant les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

I. Ordre est donné à A.V._____ et à B.V._____, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de quitter et rendre libre dans les dix jours dès jugement exécutoire la chambre qu'ils occupent dans le Château J._____ sis sur la parcelle [...] de la commune de Montreux, en emportant tous leurs effets personnels.

II. Ordre est donné à A.V._____ et à B.V._____, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de restituer, dans les dix jours dès jugement exécutoire, toutes les clés dont ils sont en possession et permettant l'accès au Château J._____ sis sur la parcelle [...] de la commune de Montreux.

III. Autorisation est d'ores et déjà donnée à U._____SA de requérir le concours des forces de l'ordre pour l'exécution des chiffres I et II ci-dessus."

Les défendeurs se sont déterminés sur la requête précitée le 23 septembre 2013. En substance, ils ont conclu au rejet.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, puisque l'on peut estimer cette valeur à celle de l'indemnité théorique qui serait due par les appelants à raison de leur occupation de l'immeuble, laquelle peut être évaluée à 1'200 fr. par mois au moins. Capitalisée selon les règles applicables en matière de baux à loyer, la valeur litigieuse est supérieure au montant fixé à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire.

En l'occurrence, l'intimée a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que la procédure sommaire s'applique. Les motifs de la décision ayant été envoyés aux parties pour notification le 20 décembre 2013, l'appel, interjeté le 27 décembre 2013, l'a été en temps utile.

b) Compte tenu du fait que les appelants ont quitté la chambre qu'ils occupaient dans le Château J._____, il convient de se demander s'ils ont un intérêt au maintien de leur appel, au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC (Abbet, Le principe de la bonne foi en procédure civile, in SJ 2010 II 221 ss, p. 227 et 228).

On précisera que le fait que les appelants aient quitté les lieux constitue un fait nouveau qu'il convient de prendre en compte en appel (art. 317 al. 1 let. b CPC). En agissant ainsi, les appelants ont acquiescé par actes concluants aux conclusions prises par l'intimée en première instance, ce qui rend sans objet la requête de protection en cas clair, mais non l'appel puisque, sous l'angle de la répartition des frais de première instance, les appelants ont un intérêt à son maintien, ce qu'ils ont d'ailleurs expressément relevé dans leur courrier du 10 mars 2014.

2. Cela étant, il faut examiner si, sous l'angle de l'équité, il convient de procéder à une autre répartition des frais que celle à laquelle a procédé le premier juge.

a) En cas d'acquiescement par actes concluants, la cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC (Leumann Liebster, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 13 ad art. 241 CPC ; Tappy, CPC commenté, 2011, n. 23 ad art. 241 CPC p. 938). Lorsque la cause est rayée du rôle conformément à l'art. 242 CPC, soit lorsque la procédure est devenue sans objet pour d'autres raisons qu'en vertu d'une transaction, d'un acquiescement ou d'un désistement d'action signés par les parties selon l'art. 241 CPC (Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 241 CPC p. 938), les frais doivent être répartis selon la libre appréciation du juge en vertu de l'art. 107 al. 1 let. e CPC et non sur la base de l'art. 106 al. 1 CPC (CREC 10 octobre 2012/353 c. 3c ; Tappy, op. cit., n. 22 à 24 ad art. 107 CPC p.423).

La libre appréciation prévue par l'art. 107 al. 1 CPC se confond, en pratique, avec une répartition en équité laissant une grande marge de manœuvre au juge (Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 107 CPC p.419).

b) En l'espèce, les appelants contestent être au bénéfice d'une mise à disposition à titre gracieux, soit d'un prêt à usage. Au stade de l'appel, ils soutiennent être au bénéfice d'un bail, en étant d'abord convenus d'une contre-prestation en nature, sous forme de travail, puis ensuite en argent, par le versement d'un loyer mensuel de 500 francs.

Dans un contrat de bail à loyer, la loi parle de rémunération (art. 257 CO). Ainsi, le loyer peut consister en une somme d'argent mais il peut également être acquitté en nature ou en travail (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT 2011, n. 7 ad art. 257-257b CO; Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 4 ad art. 257a CO). Dans cette dernière hypothèse, on peut se trouver dans le cadre d'un contrat mixte, tel un

contrat de conciergerie. Le domaine relève de la liberté contractuelle (Bieri, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 14 ad art. 257 CO)

L'existence d'une contre-prestation en nature n'a pas été alléguée en première instance. Dès lors, la construction juridique fondée sur un contrat mixte (contrat de conciergerie) ne peut être valablement envisagée, ce d'autant moins qu'on ne dispose d'aucun indice concret sur cette question. En outre, aucune pièce attestant du paiement d'un éventuel loyer n'a été produite. Au surplus, la pièce produite par les appelants, savoir le contrat de bail du 3 décembre 2007, est irrecevable en appel dès lors que ceux-ci auraient pu la produire devant l'autorité de première instance s'ils avaient fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). A supposer même qu'elle soit recevable, cette pièce n'établit pas le versement d'un loyer tel qu'invoqué par les appelants.

Sur la base de ce qui précède, on ne peut rien déduire de l'indication "bail tacite sans loyer puis habituel" et l'argumentation des appelants y relative tombe à faux. Ainsi, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que les défendeurs n'ont pas établi un quelconque caractère onéreux à l'usage qui leur a été concédé de la chambre sise dans le Château et indiqué que ceux-ci ont échoué à établir l'existence d'un contrat de bail, en admettant l'application de la procédure sommaire en cas clair.

Compte tenu de cette analyse, on ne saurait envisager une répartition des frais de première instance différente de celle effectuée par le premier juge.

3. a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté. Le jugement est en outre réformé d'office en ce sens que la requête de protection en cas clair déposée le 12 août 2013 par U._____SA contre A.V._____ et B.V._____ est sans objet, la cause devant être rayée du rôle.

b) La requête d'assistance judiciaire doit être admise, l'appel n'apparaissant pas d'emblée dépourvu de toutes chances de succès (art. 117 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 756 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), sont laissés à la charge de l'Etat.

Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

A cet égard, il faut relever que la clause de remboursement de l'art. 123 CPC n'a pas été mentionnée dans le dispositif du présent arrêt, qui est incomplet. Elle y sera donc insérée d'office conformément à l'art. 334 al. 1 CPC, qui prévoit que le dispositif d'une décision peut être rectifié d'office lorsqu'il est peu clair, contradictoire, incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. Le dispositif ci-dessous sera modifié en conséquence.

c) Les appelants, qui ont acquiescé à la requête d'expulsion par actes concluants et qui succombent pour le surplus sur la question de la répartition des frais et dépens de première instance, doivent verser des dépens à l'intimée, fixés à 800 fr. (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est réformé d'office comme suit aux chiffres II, III et IV :

II. La requête de protection en cas clairs déposée le 12 août 2013 par U. _____ SA contre A.V. _____ et B.V. _____ est sans objet.

III. La cause est rayée du rôle.

IV. Supprimé.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. La requête d'assistance judiciaire des appelants est admise.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 756 fr. (sept cent cinquante-six francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

V. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaires sont tenus, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

VI. Les appelants A.V. _____ et B.V. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée U. _____ SA la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens.

VII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 avril 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 :

- A.V. _____ et B.V. _____,
- Me Jean-Marc Reymond (pour U. _____ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :

