

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 septembre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
MM. Perrot et de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Schwab Eggs

\* \* \* \* \*

**Art. 641 al. 2 CC ; 57, 257 et 316 al. 3 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.V.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, contre le jugement rendu le 1<sup>er</sup> juillet 2021 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.J.**\_\_\_\_\_ et **B.J.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 1<sup>er</sup> juillet 2021, adressé pour notification aux parties le même jour, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente du tribunal) a admis l'application de la procédure sommaire de protection des cas clairs selon requête du 15 mars 2021 déposée par A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ contre A.V.\_\_\_\_\_ (I), a ordonné à cette dernière de quitter dans un délai de trente jours dès notification du jugement l'immeuble sis dans la Commune de [...] (VD), inscrit au Registre foncier sous le numéro de parcelle [...], libre de tout objet et occupant ainsi qu'en bon état d'utilisation, et d'en restituer les clés à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, sous la menace de l'art. 292 CPC (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution du chiffre II ci-dessus en cas de non-respect de celui-ci par A.V.\_\_\_\_\_, sur simple réquisition des requérants (III), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., les a mis à la charge d'A.V.\_\_\_\_\_ et les a compensés avec l'avance de frais versée par les requérants (IV), a dit qu'A.V.\_\_\_\_\_ est la débitrice de A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ et leur doit immédiat paiement, solidairement entre eux, de la somme de 1'000 fr. à titre de remboursement de leur avance de frais judiciaires (V), a dit qu'A.V.\_\_\_\_\_ est la débitrice de A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ et leur doit, solidairement entre eux, immédiat paiement de la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (VI).

En droit, le premier juge a considéré que la procédure de protection en cas clairs était applicable, retenant que A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ étaient les légitimes propriétaires de l'immeuble litigieux, qu'A.V.\_\_\_\_\_ occupait sans droit en l'absence d'un contrat de bail valablement conclu. A.V.\_\_\_\_\_ ne pouvant faire valoir aucun titre juridique pour s'opposer à l'action en revendication introduite par les requérants, le premier juge a ordonné son expulsion.

**B.** Par acte déposé le 12 juillet 2021, A.V.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette décision, concluant, principalement, à l'admission de

l'appel (I), à l'annulation du jugement du 1<sup>er</sup> juillet 2021 (II) et à l'irrecevabilité de la requête en cas clair déposée par A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ (III), subsidiairement, à son rejet.

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

**1.** Feu [...] est décédé le [...] 2012. Selon le certificat d'héritiers établi par la Justice de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la justice de paix) le 14 août 2012, le défunt a laissé pour héritiers légaux son épouse [...] ainsi que ses deux enfants, A.V.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) et B.V.\_\_\_\_\_.

**2.** La succession de feu [...] comprenait notamment le bien-fonds n° [...], que le défunt possédait en propriété individuelle. Depuis ce décès, ce bien-fonds appartenait à l'hoirie [...].

Par décision du 4 août 2016, définitive et exécutoire dès le 26 août 2016, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a nommé B.V.\_\_\_\_\_ en qualité de représentant de la communauté héréditaire de feu [...] jusqu'au moment du partage.

Par requête de mesures provisionnelles du 9 juillet 2019, B.V.\_\_\_\_\_ et [...] ont conclu à ce que le premier, en tant que représentant de la communauté héréditaire de feu [...], soit autorisé à procéder à la vente de l'immeuble RF [...].

**3.** [...] est décédée le [...] 2019. Selon le certificat d'héritiers établi par la justice de paix le 21 octobre 2020, ses héritiers légaux sont ses deux enfants, soit l'appelante et B.V.\_\_\_\_\_.

**4.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 22 mai 2020, définitive et exécutoire dès le 15 juin suivant, la présidente du tribunal a déclaré irrecevable la requête de mesures provisionnelles déposée par B.V.\_\_\_\_\_ et feu [...] tendant à ce que le premier soit autorisé à vendre

la parcelle RF [...]. La présidente du tribunal a considéré qu'en sa qualité de représentant de la communauté héréditaire de feu son père, B.V.\_\_\_\_\_ n'avait aucunement besoin d'une autorisation judiciaire pour pouvoir procéder à la vente de l'immeuble précité et était pleinement légitimé à agir seul pour ce faire si cela était nécessaire à la bonne administration du patrimoine successoral. Pour le surplus, la magistrate a considéré que le décès de [...] intervenu en cours de procédure n'avait pas d'incidence sur le litige.

**5.** Par courrier du 9 novembre 2020, A.J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé), a informé B.V.\_\_\_\_\_ de son intention d'acheter le bien-fonds RF [...], relevant toutefois que « l'obstacle majeur à la transaction est le fait que la maison est habitée par une personne qui souhaite visiblement y rester. Cela fait malheureusement près de 2 mois que nous avons commencé les discussions et nous ne voyons malheureusement aucun progrès tangible pour libérer les lieux ».

**6.** Par acte notarié du 18 décembre 2020, Me [...], notaire à Lausanne, a instrumenté un acte de vente de la parcelle RF [...] à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimée). Cet acte prévoit notamment ce qui suit :

« \*\*\*\*\*se présentent :\*\*\*\*\*

**d'une part :**

B.V.\_\_\_\_\_, né le [...] 1968 origine de Genève, domicilié à [...], divorcé,

lequel agit d'une part pour lui-même en sa qualité de propriétaire en commun, cohéritiers, de la parcelle [...] ci-après désignée et d'autre part également en qualité de représentant de la communauté héréditaire de feu Monsieur [...] composée de :

1. A.V.\_\_\_\_\_, née le [...] 1964, originaire de Genève, domiciliée à [...] (Canada) (...);

2. lui-même, B.V.\_\_\_\_\_ (...)

en vertu du jugement rendu le 4 août 2016 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, devenu exécutoire le 26 août 2016, dont copie vidimée est annexée à la minute du présent acte, ci-après nommés les vendeurs,

Le comparant B.V.\_\_\_\_\_ déclare que bien que domiciliée au Canada, sa sœur A.V.\_\_\_\_\_ réside dans l'habitation érigée sur la parcelle du présent acte. (...).

1. Etat, permis de construire, libération de la ville  
(...)

Les vendeurs déclarent expressément que l'immeuble vendu est libre de bail, d'usufruit, de droits d'habitation, d'emption et de préemption conventionnel. »

**7.** Le 18 décembre 2020, A.V.\_\_\_\_\_ a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles par laquelle elle a notamment conclu à ce que le mandat donné à B.V.\_\_\_\_\_ comme représentant de la communauté héréditaire de feu leur père soit révoqué, subsidiairement à ce qu'interdiction soit faite à B.V.\_\_\_\_\_ de procéder à la vente des biens-fonds n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...] et, à titre provisionnel, que le mandat donné à B.V.\_\_\_\_\_ comme représentant de la communauté héréditaire de feu leur père soit révoqué et qu'il soit procédé à la nomination d'un représentant de l'hoirie, son mandat étant limité à la gestion courante des factures. A l'appui de sa requête, A.V.\_\_\_\_\_ soutenait en substance n'avoir jamais été contactée par son frère concernant la vente de la parcelle litigieuse et s'opposer à celle-ci.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 28 décembre 2020, la présidente du tribunal a interdit à B.V.\_\_\_\_\_ de procéder à la vente du bien-fonds n° [...] de la Commune de [...].

**8.** Le 28 décembre 2020, une réquisition de transfert du bien-fonds litigieux a été déposée au Registre foncier de l'Est vaudois (ci-après : le Registre foncier). Depuis cette date, les intimés y sont inscrits comme copropriétaires de ce biens-fonds.

Par courriel du 31 décembre 2020 adressé au Conservateur du Registre foncier, l'appelante a requis qu'aucune modification ou inscription sur l'immeuble litigieux ne soit effectuée et qu'un blocage soit inscrit. Le Conservateur a rejeté cette réquisition le 4 janvier 2021.

**9.** Il ressort d'un extrait de l'Office de la population de la Commune de [...] établi le 21 mai 2021 que le 9 janvier 2020, l'appelante a quitté son domicile au bien-fonds litigieux pour s'établir à une adresse à [...] (Canada).

**10.** Le 11 janvier 2021, l'appelante a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles par laquelle elle a conclu notamment, sous suite de frais et dépens, à ce que la réquisition d'inscription de la vente du bien-fonds litigieux soit suspendue par le Registre foncier jusqu'à droit connu sur ses requêtes de mesures provisionnelles. A l'appui de sa requête, l'appelante soutenait non seulement que la vente de l'immeuble litigieux avait eu lieu sans son accord et à son insu, mais également que B.V. \_\_\_\_\_ ne possédait pas les pouvoirs nécessaires pour y procéder.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 12 janvier 2021, la présidente du tribunal a suspendu la réquisition d'inscription de vente du bien-fonds litigieux au Registre foncier jusqu'à droit connu sur les requêtes de mesures provisionnelles des 18 décembre 2020 et 11 janvier 2021.

**11.** Par décision du 15 janvier 2021, le Registre foncier a refusé de suspendre l'inscription de la vente du bien-fonds litigieux.

**12.** Par courrier du 22 janvier 2021, les intimés, par l'intermédiaire de leur conseil, ont sommé l'appelante de libérer immédiatement l'immeuble RF [...].

Par courrier du 2 février 2021, le conseil de l'appelante a fait savoir au conseil des intimés que sa mandante ne quitterait pas la maison, exposant en substance qu'au moment de la vente du bien-fonds litigieux, B.V. \_\_\_\_\_ aurait eu un pouvoir de représentation uniquement sur l'hoirie d[...] mais pas sur l'hoirie de [...], que la vente du bien, dépassant la gestion du courant, nécessiterait l'accord de sa mandante et que tant les intimés que B.V. \_\_\_\_\_ auraient intentionnellement inscrit sur l'acte de vente un faux domicile, prétendant que sa mandante était partie au Canada.

**13.** A l'audience du 5 février 2021 devant la présidente du tribunal, l'appelante a retiré la conclusion subsidiaire II de sa requête du

18 décembre 2020 tendant à ce qu'interdiction soit faite à B.V.\_\_\_\_\_ de procéder à la vente du bien-fonds litigieux.

**14.** Par courrier du 19 février 2021, les intimés, par l'intermédiaire de leur conseil, ont une nouvelle fois sommé l'appelante de quitter les lieux.

**15.** Par prononcé du 1<sup>er</sup> mars 2021, le Chef du Département des finances et des relations extérieures a déclaré irrecevable le recours interjeté par l'appelante contre la décision du 4 janvier 2021 du Conservateur du Registre foncier rejetant sa réquisition et acceptant la réquisition de transfert de propriété de l'immeuble concerné.

L'appelante soutient qu'un recours serait pendant contre cette dernière décision, sans toutefois l'établir par pièce.

**16.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 8 mars 2021, définitive et exécutoire depuis le 11 juin 2021, la présidente du tribunal a déclaré sans objet la conclusion prise par l'intimée tendant à la suspension de la réquisition d'inscription de vente. Elle a considéré que le Conservateur du Registre foncier avait refusé par décision du 15 janvier 2021 de suspendre l'inscription au motif que la décision de suspension relevait de sa compétence et que l'inscription de l'acte la vente de l'immeuble avait d'ores et déjà eu lieu le 28 décembre 2020.

**17.** Par requête en cas clair du 15 mars 2021, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que qu'ordre soit donné à l'appelante de quitter et libérer immédiatement la parcelle litigieuse (I) et à défaut de libération dans les 24 heures dès notification de l'ordonnance, qu'ordre soit donné aux forces de police de faire exécuter le chiffre I du dispositif (II).

Le 3 mai 2021, l'appelante a déposé une réponse. Elle a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête et subsidiairement à son rejet.

**18.** Une audience s'est tenue le 27 mai 2021 devant la présidente du tribunal en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs.

D'entrée de cause, l'intimée a réitéré sa requête tendant à l'audition de deux témoins. Statuant sur le siège, la présidente a rejeté cette requête, considérant que les allégués soumis à la preuve par témoins étaient prouvés par pièces et que ces allégués apparaissaient à première vue non pertinents pour le sort de la cause à juger.

Il a été procédé à l'audition de l'appelante et de l'intimé à forme de l'art. 191 CPC. Après relecture et modification de la retranscription de ses déclarations, l'appelante a refusé de signer le procès-verbal.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Dans la procédure en revendication, tendant à l'évacuation de l'immeuble revendiqué, la valeur litigieuse correspond à la valeur de

l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celle-ci (TF 4A\_141/2013 du 22 août 2013 consid. 1 ; TF 4A\_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1 ; Bohnet, note relative à l'arrêt du TF 4A\_18/2011 précité, in : Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2011, p. 298). Pour le cas où l'action en revendication est dirigée contre l'ancien locataire ou contre des occupants sans droit, on peut retenir, par analogie avec la procédure d'expulsion dans les cas clairs, que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative pour une durée de six mois (Juge délégué CACI 7 avril 2020/131). Dans le cas d'une action en revendication contre l'ancien propriétaire d'un immeuble ayant été acquis aux enchères, une valeur litigieuse correspondant à une période d'une année, soit la durée prévisible pour aboutir à une expulsion dans ce type de contexte, a été retenue (CACI 16 novembre 2020/489 ; CACI 27 avril 2020/160).

**1.2** En l'espèce, l'appel porte sur une contestation de nature pécuniaire (TF 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 1 ; TF 5C.127/2001 du 26 octobre 2001 consid. 1). En prenant en compte que l'immeuble litigieux a été vendu 2'800'000 francs, la valeur locative peut être arrêtée à 2'500 fr. par mois si l'on prend en considération son lieu de situation et l'état général de la villa érigée sur ce bien-fonds, compte tenu de la volonté affichée par les acquéreurs de construire un nouveau bâtiment (all. 22 de la requête en cas clair). L'action étant dirigée contre un ancien propriétaire qui refuse de quitter les lieux, la valeur litigieuse peut être fixée à 30'000 fr. (12 mois x 2'500 fr.). La voie de l'appel est par conséquent ouverte en vertu de l'art. 308 CPC.

L'appel a été déposé en temps utile et dans les formes prescrites par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une contestation de nature pécuniaire. Il est donc recevable.

**2.** Sous le titre « II. FAITS », l'appelante expose un état de fait de son cru, sous forme d'allégués.

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

**2.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

En l'espèce, l'appelante présente sa propre version des faits, sans étayer sa thèse, ni critiquer les constatations de fait du jugement querellé. Faute de motivation suffisante, cet état de fait ne sera pas pris en considération, dès lors qu'il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait exposé dans l'appel avec celui du jugement attaqué pour en déduire les éventuelles critiques de l'appelante (CACI 29 juin 2017/273).

### **3.**

**3.1** L'appelante soutient que les intimés auraient introduit une action possessoire et que celle-ci aurait dû être rejetée dès lors qu'ils n'auraient jamais exercé la possession de l'immeuble litigieux ; l'appelante se fonde sur l'allégué 2 de la requête en cas clair déposée par les intimés devant l'autorité de première instance ainsi que sur la plaidoirie de l'avocat adverse à l'audience de jugement. Elle fait valoir que le premier juge serait lié par la maxime des débats et n'aurait donc pas dû donner raison aux intimés en retenant dans son jugement que la cause relevait d'une action en revendication.

**3.2** En vertu de l'art. 57 CPC, le tribunal applique le droit d'office. Dans un procès soumis à la maxime des débats, s'il incombe aux parties d'alléguer et de prouver les faits justifiant leurs conclusions, il appartient en revanche au juge, qui applique le droit d'office, de rechercher la règle de droit matériel abstraite applicable à ces faits et d'en tirer les conséquences juridiques sur la prétention réclamée par le demandeur ; à cet égard, il n'est pas limité par l'argumentation des parties et peut se fonder sur tous les éléments de fait qui se trouvent dans le cadre du procès, peu importe la partie qui les a allégués et prouvés (TF 5A\_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 12.1 non publié à l'ATF 138 III 289). En vertu du principe *jura novit curia*, le juge doit statuer sur les conclusions des parties, invoquées dans le cadre de la maxime de disposition, sur la base de tous les fondements juridiques (Entstehungsgründe) possibles (TF 5A\_204/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.7.3).

Le juge peut modifier le fondement juridique d'une prétention, mais uniquement dans le cadre des conclusions des parties qui fixent les limites dans lesquelles le juge peut appliquer le droit. Le tribunal ne peut pas prendre en compte et apprécier des éléments extérieurs à l'objet du litige tel que déterminé par les conclusions, selon le principe *ne eat iudex ultra petita partium* (TF 5A\_596/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.2 ; ATF

142 III 234 consid. 2.2 ; TF 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4 ; Droese, note relative à l'arrêt TF 5A\_696/2019 précité, in : RSPC 2020 p. 511 ; Haldy, Commentaire romand, Code de procédure civile [CR CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 58 CPC).

Ainsi, même si la demande peut contenir une motivation juridique (art. 221 al. 3 CPC), le fait que les parties fondent leur prétention sur les normes juridiques pertinentes ou non ne joue aucun rôle. Le juge n'est jamais lié par une motivation juridique incomplète ou erronée de la demande (TF 5A\_696/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.1 ; Droese, note relative à l'arrêt TF 5A\_696/2019 précité, in : RSPC 2020 p. 511).

**3.3** En l'occurrence, les conclusions prises par les intimés devant l'autorité de première instance ne comportent aucune mention de l'action judiciaire sur laquelle elles reposent, ni du titre juridique sur lequel elles se fondent. Les intimés ont conclu à ce qu'ordre soit donné à l'appelante de « quitter et libérer » immédiatement la parcelle litigieuse. Ces conclusions n'ont pas été qualifiées ni limitées par les intimés et l'autorité de première instance n'était dès lors pas liée quant à l'application du droit. Certes, les conclusions prises sont similaires à celles qui résulteraient d'une action possessoire, mais il n'en demeure pas moins qu'elles s'inscrivent également dans le cadre de l'action en revendication afin de permettre au propriétaire ayant gain de cause d'obtenir concrètement la maîtrise effective de son bien (TF 5A\_710/2013 du 17 février 2014 consid. 3 ; Foëx, Commentaire romand, Code civil II [CR CC], Bâle 2016, n. 28 et 35 ad art. 641 CC ; Bohnet, Actions civiles, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 48 ad § 40, p. 539).

L'autorité de première instance n'a donc pas statué *ultra petita*.

## **4.**

**4.1** L'appelante conteste ensuite l'application de la procédure en protection des cas clairs dès lors que l'acte de vente de l'immeuble litigieux serait nul, remettant en casue autant la légitimation active des

intimés que l'état de fait allégué par ces derniers. Elle fait valoir en particulier que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 28 décembre 2020 par la présidente du tribunal avait interdit à B.V. \_\_\_\_\_ de procéder à la vente de l'immeuble en cause, date à laquelle serait pourtant intervenu le transfert au Registre foncier en faveur des intimés. L'appelante affirme que le premier juge se serait livré à de nombreux développements, comme s'il s'était agi d'une procédure ordinaire.

**4.2** La protection par la voie des cas clair permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. Partant, si la protection dans les cas clairs est accordée, elle aboutit à un jugement définitif et entré en force au sens matériel, qui empêche que l'affaire soit rejugée en raison du principe *res iudicata* (ATF 138 III 620 consid. 5).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier de pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF

4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4D\_14/2017 du 15 février 2017 consid. 4.2 ; TF 4A\_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

Une action en revendication peut faire l'objet d'une procédure en cas clair. Si la qualité de propriétaire du revendiquant est clairement établie, celui-ci peut conclure au déguerpissement, fondé sur l'art. 641 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210, sous réserve de l'abus de droit (TF 5A 710/2013 du 17 février 2014 consid. 3).

**4.3** En l'espèce, la vente de l'immeuble litigieux a eu lieu le 18 décembre 2020 et le transfert a été inscrit le 28 décembre suivant au Registre foncier. Au moment de la vente, aucune décision quelconque n'interdisait à B.V.\_\_\_\_\_ de procéder à la vente immobilière en cause étant donné les pouvoirs que lui conférait sa qualité de représentant de la communauté héréditaire. L'appelante peut certes répéter avec obstination que la vente de l'immeuble litigieux serait nulle et que son frère n'aurait pas disposé des pouvoirs nécessaires pour y procéder, son argumentation se heurte à la réalité des faits ainsi qu'aux décisions judiciaires et

administratives rendues, en particulier à l'encontre de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier, qui démontrent de manière constante et indiscutable la qualité de propriétaire des intimés sur le bien-fonds concerné (cf. consid. 5 ci-dessous).

La situation factuelle et juridique présentée au premier juge s'inscrivait ainsi parfaitement dans le cadre des procédures en protection des cas clairs, les objections de l'appelante n'étant pas susceptibles d'ébranler la conviction du juge pour justifier la mise en œuvre d'une instruction complète des preuves. C'est donc à juste titre que l'autorité de première instance a appliqué la procédure de l'art. 257 CPC.

## **5.**

**5.1** L'appelante soutient par ailleurs que l'autorité précédente aurait violé l'art. 641 al. 2 CC. Selon elle, la qualité de propriétaires des intimés ne serait pas clairement établie, l'inscription au Registre foncier n'étant pas suffisante alors que des indices démontreraient que la vente était nulle, faute d'accord de sa part et d'ouverture de la succession de feu sa mère. L'appelante fait valoir que les intimés auraient dû s'assurer du pouvoir de représentation de B.V. \_\_\_\_\_ dans les successions avant de procéder à l'achat de la parcelle litigieuse.

Dans un dernier moyen, l'appelante soutient en outre qu'elle serait au bénéfice d'un contrat de bail qui aurait pour effet d'empêcher son expulsion faute de résiliation respectant les exigences légales en la matière. Pour établir l'existence d'un contrat de bail, l'appelante entend se fonder sur les déclarations de deux témoins dont elle avait requis l'audition en première instance, réquisition qu'elle a renouvelée en appel. Elle fait valoir essentiellement les circonstances qui l'ont amenée à s'installer chez sa défunte mère pour s'occuper d'elle, respectivement la durée de son séjour dans la villa concernée. L'appelante fonde également l'existence d'un tel contrat sur le fait que feu sa mère aurait résilié le contrat du studio se trouvant dans la villa familiale pour lui permettre de disposer de son propre logement, ce qui résulterait de la pièce 110.

L'appelante soutient enfin que sa présence dans l'immeuble serait établie par la pièce 111 et par le courriel du 9 novembre 2020 des intimés.

## **5.2**

**5.2.1** En vertu de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. L'action en revendication fondée sur cette disposition vise à permettre au propriétaire dépossédé d'une chose d'en obtenir la restitution contre quiconque la détient sans droit (TF 5A\_583/2012 du 6 avril 2012 consid. 3.1.1). Le propriétaire peut ainsi récupérer son immeuble en s'opposant à un acte d'usurpation par lequel les occupants usent des locaux, en ont la possession de manière illicite et retirent ainsi au propriétaire toute maîtrise effective de sa part sur son fonds (CACI 16 novembre 2020/489 consid. 4.2.2 et les réf. cit. ; Egger Rochat, Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble, thèse Lausanne 2002, nn. 210, 324, 328, 519 s. et 603 et les réf. cit.).

L'action en revendication est subordonnée à la réalisation de deux conditions matérielles. D'une part, le demandeur doit prouver qu'il a valablement acquis la propriété de l'objet. Il en apportera la preuve (art. 8 CC) par exemple en invoquant les présomptions fondées sur la possession (art. 930 CC) ou sur l'inscription au registre foncier (art. 937 al. 1 CC) ; le cas échéant (soit notamment, en matière mobilière, si le défendeur excipe avec succès des art. 930 al. 1 et 932 CC), le demandeur devra établir qu'il a valablement acquis la propriété et qu'il ne l'a pas perdue depuis lors. D'autre part, le défendeur doit détenir la chose sans droit et ainsi ne pas être titulaire d'un droit opposable au demandeur lui permettant de refuser la restitution de la chose. La restitution ne sera dès lors ordonnée que si le défendeur ne fait pas valoir, en apportant les preuves requises, l'un des deux principaux moyens suivants : le défendeur ou un tiers est devenu propriétaire de l'objet, par exemple par prescription acquisitive ou par acquisition de bonne foi ; le défendeur ou celui dont il tient sa possession à titre dérivé a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel ; dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été

concédié par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (Foëx, op cit., nn. 31-32 et les références citées).

**5.2.2** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut décider librement d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités).

### **5.3**

**5.3.1** En l'espèce, l'immeuble litigieux appartenait au défunt père de l'appelante en propriété individuelle, ce qui ressort expressément de l'état de fait, non contesté en appel. Par décision du 4 août 2016, le président du tribunal a désigné B.V. \_\_\_\_\_ comme représentant de la communauté héréditaire du défunt. Dans le cadre de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 mai 2020 par cette même autorité, il a été rappelé aux deux héritiers concernés que B.V. \_\_\_\_\_ disposait, en raison de sa qualité de représentant de la communauté héréditaire, de la faculté de vendre l'immeuble litigieux sans avoir à obtenir d'autorisation judiciaire.

La vente de l'immeuble par B.V.\_\_\_\_\_, agissant pour lui-même en sa qualité de propriétaire commun et en qualité de représentant de la communauté héréditaire de feu [...], a été instrumentée par le notaire [...] le 18 décembre 2020 et l'inscription au Registre foncier a été opérée le 28 décembre suivant en faveur des intimés, malgré les actions judiciaires et administratives intentées en vain par l'appelante pour s'y opposer.

L'immeuble litigieux est donc désormais propriété des intimés, la question de sa propriété ne souffrant aucune discussion. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le décès de sa mère en 2019 n'a exercé aucune influence sur les pouvoirs de représentation dont disposait son frère dans le cadre de la succession de leur père, dont on rappelle qu'il disposait seul de la pleine propriété du bien-fonds en cause. Pour ces motifs, la situation juridique de cet immeuble est parfaitement claire ; les intimés ont établi qu'ils en avaient valablement acquis la propriété.

### **5.3.2**

**5.3.2.1** A l'appui de son mémoire de réponse devant le premier juge, l'appelante a requis l'audition de deux témoins pour établir ses allégués 43 à 45 et 48 ; elle a réitéré cette requête devant la Cour de céans. L'appelante soutient que les déclarations des témoins permettraient de prouver ces allégués qui porteraient sur des faits de nature à établir l'existence du contrat de bail dont elle se prévaut pour justifier son droit d'occuper les lieux.

A l'allégué 48, l'appelante a affirmé qu'elle disposerait « d'un bail de fait à tout le moins sur le studio sis sur la parcelle n° [...] ». Dans la mesure où il s'agit d'un allégué de droit, les preuves proposées, en particulier la preuve testimoniale, ne sont pas recevables.

Devant le premier juge, l'appelante a allégué que le contrat de bail portant sur le studio sis sur la parcelle litigieuse aurait été résilié en vue de lui servir de logement principal (allégué 43), qu'elle aurait occupé paisiblement la parcelle litigieuse depuis de nombreuses années (allégué

44) et qu'elle se serait installée dans son domicile actuel pour s'occuper de sa mère malade et entretenir la propriété (allégué 45). L'appelante a offert la preuve testimoniale pour établir ces trois allégués. Elle a en sus produit la pièce 110 - à savoir une formule de résiliation de bail du studio sis sur la parcelle litigieuse du 30 septembre 2014 comportant la mention que « le studio doit servir de logement principal à la fille du bailleur » - pour prouver les allégués 43 et 44 et la pièce 111 - soit un certificat médical du 22 décembre 2018 du médecin traitant de feu [...] dont il résulte que « le maintien à domicile ne serait pas possible sans l'aide permanente de sa fille, Mme A.V. \_\_\_\_\_, domiciliée sur place » - pour l'allégué 45.

Or il n'est pas contesté que l'appelante occupe l'immeuble litigieux et qu'elle y réside par conséquent. L'audition des témoins n'est à ce titre pas nécessaire pour établir ce fait qui est la cause première de l'action judiciaire introduite par les intimés. Quant aux éléments factuels figurant aux allégués 43 à 45, même à les considérer comme établis, ils ne sauraient constituer des indices suffisants, susceptibles d'établir l'existence d'un contrat de bail entre l'appelante et la succession, dont il faut rappeler que la qualité d'héritier de son frère nécessitait d'obtenir son accord pour toute décision à même d'engager la communauté héréditaire, même avant sa désignation en qualité de représentant officiel. Ces faits ne sont donc pas pertinents pour la résolution du présent litige ; en effet, même à considérer que le bail du studio a été résilié pour permettre à l'appelante de l'occuper et à retenir que celle-ci habite l'immeuble litigieux depuis 2014, ces éléments ne sont manifestement pas suffisants pour démontrer l'existence d'un contrat de bail avec la succession en l'absence de tout autre indice (cf. également consid. 5.3.2.2 ci-dessous).

A cet égard et par appréciation anticipée des preuves, l'audition des témoins en cause n'est donc pas de nature à établir l'existence d'un contrat de bail engageant la succession et c'est à juste titre que le premier juge n'a pas procédé à leur audition.

**5.3.2.2** Au moment de l'installation de l'appelante auprès de sa mère, l'immeuble était la propriété, en main commune, des héritiers de la succession de feu son père, à savoir de l'appelante, de son frère et de leur mère. Il n'est pas contesté qu'il n'existe aucun contrat de bail écrit entre l'appelante et la succession. De même, l'appelante n'a pas été en mesure de produire la moindre pièce – lettre, courriel, déclarations écrites – qui évoquerait ne serait-ce que l'existence d'un tel contrat de bail. Elle soutient uniquement s'être acquittée d'un loyer sous la forme d'une contre-prestation en travail consistant à s'occuper de sa mère malade et à entretenir la propriété. Cette affirmation est cependant insuffisante pour établir l'existence d'un contrat de bail passé avec les membres de la succession.

La conclusion d'un contrat de bail nécessite l'accord de toutes les parties concernées, en particulier de B.V.\_\_\_\_\_, alors qu'il n'existe pas le moindre indice qui permettrait de supposer que celui-ci aurait consenti à l'instauration d'une telle relation contractuelle. Contrairement à ce que l'appelante semble soutenir, le seul fait qu'elle puisse résider dans la villa familiale ne saurait constituer un élément de preuve à cet égard. Il ressort de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 mai 2020, qu'avant son décès, la mère de l'appelante avait conclu dans une requête du 9 juillet 2019 à ce que B.V.\_\_\_\_\_ soit autorisé à procéder à la vente de l'immeuble litigieux, ce qui affaiblit la thèse concernant l'existence d'un contrat de bail avec l'appelante. Il apparaît bien plutôt que celle-ci a tout d'abord été hébergée à titre gratuit au sein de la villa litigieuse lorsqu'elle s'occupait de sa mère et qu'après le décès de cette dernière, elle a continué d'occuper les lieux contre l'avis de son frère. L'acte de vente de l'immeuble constitue un élément décisif à cet égard, de même que les procédures judiciaires et administratives les ayant continuellement opposés. Enfin, le dossier comporte notamment un extrait des données de l'Office de la population de la Commune de [...], qui atteste que l'appelante n'était pas domiciliée officiellement dans cette commune à la date du 21 mai 2021 puisqu'il y est mentionné qu'elle avait quitté la commune le 9 janvier 2020 pour le Canada. Dans ces conditions

et dans un tel contexte, on ne saurait admettre l'existence d'un contrat de bail, que ce soit avant ou après le décès de la mère de l'appelante.

Faute pour l'appelante d'avoir établi l'existence d'un contrat de bail en sa faveur, c'est à juste titre que le premier juge a considéré qu'elle occupait illicitement la propriété des intimés.

**6.**

**6.1** Pour ces motifs, l'appel, manifestement mal fondé (art. 312 al. 1 CPC), doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

**6.2** Vu l'issue de la procédure, la requête d'assistance judiciaire déposée par l'appelante, laquelle a été dispensée de l'avance de frais par courrier du 5 août 2021, doit être rejetée, la cause étant d'emblée dépourvue de chance de succès (art. 117 let. b CPC).

**6.3** Pour les mêmes motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à procéder.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelante A.V.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Philippe Baudraz (pour A.V.\_\_\_\_\_),
- Me Daniel Pache (pour A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'Est vaudois

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :