

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 décembre 2019

---

Composition : M. OULEVEY, juge délégué  
Greffière : Mme Pache

\*\*\*\*\*

**Art. 261 al. 1 CPC ; 718 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **T.\_\_\_\_\_SA**, à Genève, requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 14 décembre 2018 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.B.\_\_\_\_\_**, à Nyon, et **B.B.\_\_\_\_\_**, à Vuillens, intimés, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 14 décembre 2018, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 28 mars 2019, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte (ci-après : le Président ou le premier juge) a rejeté les conclusions provisionnelles prises le 13 novembre 2018 par la société T. \_\_\_\_\_ SA contre A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ (I), a rejeté la conclusion III déposée par A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ le 4 décembre 2018 (II), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 733 fr., à la charge de la société T. \_\_\_\_\_ SA (III), a dit que l'indemnité d'office de Me Michellod, conseil commun de A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_, serait arrêtée ultérieurement (IV), a dit que les bénéficiaires de l'assistance judiciaires étaient, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat (V), a dit que la société T. \_\_\_\_\_ SA devait verser à A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, si la propriété de l'immeuble de Nyon n'était pas mise en doute, en ce sens qu'il appartenait à la société requérante, la propriété des actions de celle-ci était quant à elle litigieuse et contestée dans le cadre de la procédure successorale qui opposait A.B. \_\_\_\_\_ aux héritiers de feu A.M. \_\_\_\_\_ en Valais. Dès lors que le défunt avait prévu comme règle de partage l'attribution de l'entier de ses actions à A.B. \_\_\_\_\_, il n'était pas exclu, sur la base de cette règle de partage, que l'intéressé, qui avait été institué héritier de la quotité disponible de la succession, sa mère étant usufruitière de cette quotité, soit propriétaire de la société requérante, et, partant, de l'immeuble qu'il occupait. Le premier juge a ainsi estimé que les organes de la société n'avaient pas rendu vraisemblable qu'ils pouvaient déloger l'éventuel propriétaire des actions, à savoir l'intimé, et qu'il appartiendrait au tribunal valaisan de statuer sur ce point litigieux dans le cadre de l'action

successorale. Il a également considéré que rien n'empêchait l'organe de la requérante de louer à nouveau ses locaux pour bénéficier de liquidités suffisantes pour s'acquitter des intérêts hypothécaires. Enfin, le premier juge a relevé qu'il appartenait à l'exécuteur testamentaire de faire en sorte de préserver le bien immobilier en payant les intérêts hypothécaires avec les liquidités à disposition de l'hoirie, de sorte qu'il n'y avait aucune urgence objective, ce qui devait conduire au rejet de la requête de mesures provisionnelles déposée le 13 novembre 2018.

**B.**           **a)** Par acte du 3 avril 2019, T.\_\_\_\_\_SA a interjeté appel contre l'ordonnance susmentionnée, en concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que sa requête de mesures provisionnelles du 13 novembre 2018 soit admise, qu'il soit ordonné à A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ de quitter immédiatement l'immeuble sis [...], à Nyon, que l'ordre précité soit assorti de la commination de l'art. 292 CP et que, pour le cas où A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ ne s'exécuteraient pas dans un délai de 10 jours suite à l'entrée en force de la décision, ordre soit donné à l'autorité chargée de l'exécution d'y procéder avec l'assistance de la force publique. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation de l'ordonnance de mesures provisionnelles et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants à intervenir.

**b)** Par réponse du 13 mai 2019, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais. Ils ont en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

                  Par courrier du 15 mai 2019, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a imparté au conseil commun d'A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ un délai au 27 mai 2019 pour compléter sa requête d'assistance judiciaire en retournant le formulaire annexé, dûment complété, daté et signé, accompagné de toutes les pièces mentionnées au chiffre 6. Ce délai a ensuite été prolongé au 10 juin 2019.

Le 7 juin 2019, le conseil commun d'A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ a produit un formulaire d'assistance judiciaire ainsi que des pièces concernant uniquement la situation d'A.B.\_\_\_\_\_.

**C.** Le juge délégué retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** La requérante T.\_\_\_\_\_SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce depuis le 7 juin 2011, dont le siège est à Genève et dont le but est « achat et vente de tout bien immobilier dans les limites de la LFAIE ». Z.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur, au bénéfice d'une signature individuelle. Son capital-actions se compose de 100 actions de 1'000 fr. chacune, au porteur. Il a été libéré à hauteur de 50'000 francs.

**2.** La requérante est unique propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de Nyon dont la désignation cadastrale est la suivante :

**« Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	246 Nyon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	[...]
Forme du registre foncier	fédérale
E-GRID	[...]
Surface	69 m <sup>2</sup> , numérisé
Mutation	
Autre(s) plan(s)	
No plan	6
Désignation de la situation	[...]
Couverture du sol	Bâtiment(s), 69 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions (café),	Habitation avec affectation mixte,
	N° d'assurance : 107, 69 m <sup>2</sup>

Mentions de la mens.  
officielle Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 720'000.00 2007  
(03.05.2007)

**Propriété**

Propriété individuelle

T. \_\_\_\_\_ SA, Genève

Les intimés B.B. \_\_\_\_\_ et A.B. \_\_\_\_\_ occupent l'appartement du troisième étage de cet immeuble.

**3.** Par testament du 16 février 2012, dressé en la forme authentique par-devant Me J. \_\_\_\_\_, notaire et exécuteur testamentaire, feu A.M. \_\_\_\_\_ a notamment renvoyé ses héritiers légaux, à savoir ses trois fils, à leur réserve héréditaire, légué un droit d'usufruit viager sur la quotité disponible à sa compagne, l'intimée B.B. \_\_\_\_\_, et institué héritier de la quotité disponible le fils de sa compagne, l'intimé A.B. \_\_\_\_\_, lequel devrait respecter le droit d'usufruit légué à sa mère. A titre de règle de partage, il a attribué l'entier des actions de la requérante à l'intimé, A.B. \_\_\_\_\_.

**4.** Feu [...] est décédé le 19 août 2015. L'immeuble litigieux (« immeuble au nom de T. \_\_\_\_\_ SA ») est porté, pour un montant de 1'980'000 fr., à l'inventaire des biens de la succession de feu A.M. \_\_\_\_\_, établi le 6 septembre 2016 par le notaire [...], à Sion.

Une action en réduction a été introduite par les héritiers légaux de la succession, B.M. \_\_\_\_\_, C.M. \_\_\_\_\_ et D.M. \_\_\_\_\_, le 12 février 2018, par devant le Tribunal du district de Sion, à l'encontre d'A.B. \_\_\_\_\_, au motif que l'attribution à ce dernier de l'entier des actions de la société requérante léserait leur réserve. Dans le cadre des écritures déposées en Valais, l'intimé A.B. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'action en réduction et requis notamment que la succession soit partagée.

**5.** Un bail à loyer pour locaux commerciaux commençant le 1<sup>er</sup> juillet 2011 et se terminant 1<sup>er</sup> juillet 2021 a été conclu entre la requérante et la société [...] Sàrl ainsi que [...], conjointement et solidairement responsables. Le loyer contractuel s'élevait à 9'000 fr. par mois pour « 1 café restaurant comprenant : une salle, cuisine, sous-sol, caves, WC ; 3 appartements de 2,5 pièces », étant précisé que par « dispositions particulières » il a été prévu qu'à partir du 31 mars 2017, le loyer mensuel serait augmenté à 10'000 francs.

Selon une expertise réalisée le 22 mai 2017 par [...] SA à la demande de Me [...], la valeur intrinsèque de l'immeuble a été arrêtée à 817'000 fr. alors que sa valeur de rendement a été estimée à 1'814'800 fr., de sorte qu'après pondération, l'expert a retenu une valeur vénale de 1'150'000 francs. Il ressort en outre de cette expertise que « à ce jour le restaurant est vide depuis près d'une année et il semble que les studios sont également vides ».

L'hypothèque liée l'immeuble a été renouvelée le 3 avril 2018 pour un montant de 880'000 francs. Le 30 juin 2018, cette dette a été amortie à raison de 10'000 fr., ce qui, compte tenu d'un taux de 1.20 %, porte les intérêts trimestriels à 2'610 francs.

**6.** Par courrier recommandé du 23 décembre 2016, la requérante a notamment écrit ce qui suit à B.B. \_\_\_\_\_ :

« Je fais suite à un récent entretien que nous avons eu concernant l'appartement que vous occupez.

Par la présente, je tiens à vous informer que la société tolère votre présence, ceci à bien plaisir ; toutefois, vous serez dans l'obligation de le quitter dans les 10 jours, ceci à la première demande qui vous sera faite. »

Par courrier recommandé du 16 février 2018, la requérante a notamment écrit ce qui suit à B.B. \_\_\_\_\_ :

« Je me réfère au courrier recommandé que je vous avais adressé le 23 décembre 2016 concernant les conditions auxquelles vous étiez tenues en occupant l'appartement cité en marge.

Par la présente, je vous informe que l'immeuble devra être rendu libre de toute occupation avec la vente de l'immeuble. En conséquence, en tant qu'administrateur de la société T. \_\_\_\_\_ SA, je vous prie de libérer l'immeuble de toute occupation d'ici le 28 février 2018 au plus tard conformément aux conditions fixées dans mon précédent courrier. Je tiens aussi à préciser que vous aurez à supporter les frais d'eau, électricité ainsi qu'une indemnité pour l'occupation des locaux inhérent (sic) à la période auxquelles (sic) vous avez occupé cet appartement à bien plaisir.

A ce titre, je fixe le rendez-vous pour l'état des lieux le mercredi 28 février 2018 à 9 heures. »

**7.** Le 23 avril 2018, la requérante a déposé plainte pénale contre les intimés pour notamment violation de domicile. Lors de l'audience de conciliation du 22 juin 2018 par devant le Ministère public de La Côte, la conciliation n'a pas abouti.

Par ordonnances pénales du 26 septembre 2018, les intimés ont tous deux été déclarés coupables de violation de domicile. Ils ont chacun été condamnés à une peine de vingt jours-amende à 30 fr., avec sursis pendant deux ans. A.B. \_\_\_\_\_ a formé le 4 octobre 2018 opposition à l'ordonnance pénale rendue à son encontre. Il a produit au Procureur une copie du testament de feu A.M. \_\_\_\_\_, ainsi que les coordonnées de l'instance chargée de la contestation du testament et le numéro de la procédure y relative.

Le 4 octobre 2018, A.B. \_\_\_\_\_ a écrit au conseil de la requérante qu'il s'opposait à son injonction de quitter l'appartement litigieux compte tenu de l'opposition formée contre l'ordonnance pénale du 26 septembre 2018.

Pour sa part, B.B. \_\_\_\_\_ a sollicité, par lettre du 9 novembre 2018, auprès du procureur une restitution du délai de recours ou d'opposition dès lors qu'elle s'était rendue au Maroc pour des raisons familiales.

8. Par courrier du 6 novembre 2018, Me J. \_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit au conseil de la requérante :

« Par la présente, je tiens à vous confirmer, en ma qualité d'exécuteur testamentaire de la succession de Feu A.M. \_\_\_\_\_ les points suivants :

- a) La succession prénommée est propriétaire de l'entier des actions de la société anonyme « T. \_\_\_\_\_ SA », société qui est propriétaire de l'immeuble sis à Nyon, [...] (feuillet [...] de la commune de Nyon).
- b) Cet immeuble est partiellement occupé sans aucun droit notamment par Madame B.B. \_\_\_\_\_ et son fils, lesquels, il est vrai, bénéficiaires respectivement d'un legs de droit d'usufruit sur le capital-actions de dite société et héritier attributaire du dit capital-actions.
- c) Cette société est créancière (sic) d'un prêt hypothécaire d'un montant de fr. 870'000.-- garanti par ledit immeuble.

Par ailleurs, attendu que la société ne réalise aucun produit et qu'elle doit assumer notamment les intérêts de la dette hypothécaire, sa situation financière se péjore de jour en jour. D'un autre côté, l'hoirie est à court de liquidités et n'a pas les moyens de lui venir en aide. Cette situation est fort dommageable tant pour la société que pour l'hoirie puisqu'elle risque de conduire à une vente aux enchères publiques de l'immeuble.

Parfaitement conscients de ce risque, tant l'administrateur de la société que le soussigné ont enjoint Madame B.B. \_\_\_\_\_ et son fils de libérer le bâtiment dans les meilleurs délais afin de pouvoir le vendre. En effet, et comme tout le monde le sait parfaitement, il est impossible de vendre un bien immobilier au prix du marché s'il est « squatté ».

A ce jour, Madame B.B. \_\_\_\_\_ et son fils n'ont toujours pas quitté les lieux. L'hoirie a reçu une offre d'achat du capital-actions à un prix particulièrement intéressant, offre d'achat qui est conditionnée à ce que l'immeuble soit libre de tout occupant.

En conséquence de ce qui précède, force est de constater que, par son refus de quitter les lieux, Madame B.B. \_\_\_\_\_ met très fortement en péril tant la société même que les droits de l'entier de l'hoirie. »

Par courrier du 27 novembre 2018, le conseil des intimés a indiqué ce qui suit à Me J. \_\_\_\_\_ :

« Après m'être entretenue avec ma cliente, je suis étonnée d'apprendre que le contrat de bail de l'ancien locataire de l'immeuble de la [...], Monsieur [...], avait été résilié à la demande des héritiers légaux. La continuation du bail aurait pourtant permis

de couvrir les intérêts hypothécaires grevant l'immeuble et de s'acquitter de l'impôt foncier.

Ma cliente m'explique toutefois avoir encore été récemment contactée par des personnes intéressées à louer l'immeuble pour un loyer allant jusqu'à CHF 10'000.-par mois, ce qui permettrait largement de couvrir les intérêts hypothécaires et l'impôt foncier. Vous conviendrez qu'un objet de rendement a plus de valeur sur le marché qu'un logement vide. »

**9.** Par courrier du 6 novembre 2018 adressé à Z.\_\_\_\_\_, [...] a écrit ce qui suit :

« Par ce courrier, nous vous confirmons notre intention de renouveler notre offre d'acquisition de la SA T.\_\_\_\_\_SA jusqu'au 31 décembre 2018. Bien entendu, cette offre ne peut être effective que si, à cette date, l'immeuble propriété de la SA, se trouve libéré de ses occupants et disponible pour être visité. »

**10.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du

13 novembre 2018, T.\_\_\_\_\_SA a conclu, sous suite de frais, à titre superprovisionnel et provisionnel, à ce qu'ordre soit donné à A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ de quitter immédiatement l'immeuble n° [...] sis ruelle [...], à Nyon, à ce que l'ordre précité soit assorti de la commination de l'art. 292 CP et, à défaut d'évacuation de l'immeuble par A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ dans un délai de dix jours dès l'entrée en force de la décision, à ce qu'ordre soit donné à l'autorité chargée de l'exécution d'y procéder avec l'assistance de la force publique.

Par lettre du 14 novembre 2018, le Président a rejeté les conclusions superprovisionnelles de la requérante.

Par déterminations du 4 décembre 2018, les intimés ont conclu, sous suite de frais, au rejet de la requête de mesures provisionnelles et, à titre subsidiaire, à ce qu'ils soient maintenus dans leur possession de l'immeuble n° [...] sis ruelle [...], à Nyon, jusqu'à droit connu sur le fond de l'action en partage ouverte par les héritiers B.M.\_\_\_\_\_, C.M.\_\_\_\_\_ et D.M.\_\_\_\_\_ par-devant le Tribunal de district de Sion contre A.B.\_\_\_\_\_

et B.B.\_\_\_\_\_. Ils ont en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure provisionnelle.

**11.** Selon le bilan de la société T.\_\_\_\_SA au 31 décembre 2018 celle-ci présentait un actif total de 963'189 fr. 28, décomposé comme suit :

**ACTIF CIRCULANT**

Banque	1'562.98
Actif transitoire	0.00

**Total de l'actif circulant** **1'562.98**

Compte courant actionnaire	0.00
Compte courant [...]	1'626.30

**Autres actifs** **1'626.30**

**Capital non libéré** **50'000.00**

**ACTIF IMMOBILISE**

**Immobilisations corporelles**

Investissement Immeuble, Nyon	1'000'000.00
Fds d'amortissement	-120'000.00
Matériel exploitation Café [...]	50'000.00
Fds d'amortissement	-20'000.00

Total des immobilisations **910'000.00**

**TOTAL DE L'ACTIF** **963'189.28**

Le compte de profits et pertes pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2018 ne fait état d'aucun produit, étant relevé que tel était déjà le cas pour l'année 2017. En outre, la perte de l'exercice s'élève à 85'626 fr. correspondant au montant des charges annuelles de la requérante, dont notamment 30'000 fr. d'amortissement, 11'338 fr. 20 d'intérêts hypothécaires et 16'871 fr. 40 d'honoraires d'avocat.

**12.** Par lettre du 30 janvier 2019, [...] et [...] ont notamment indiqué qu'ils étaient les seuls acheteurs pour l'immeuble litigieux et qu'ils

confirmaient leur volonté d'acquérir ce bien ainsi que de patienter jusqu'à droit connu sur l'appel déposé par T. \_\_\_\_\_ SA, leurs conditions d'achat restant inchangées.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel est de la compétence d'un membre de la Cour d'appel civile statuant en qualité de juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus

(ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

**2.2** Au stade des mesures provisionnelles, l'autorité saisie statue sous l'angle de la vraisemblance (cf. art. 261 al. 1 CPC) et peut dès lors se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit (TF 2C\_316/2018 du 19 décembre 2018 consid. 3). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait ou le droit invoqué est rendu probable, sans pour autant devoir exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (TF 5A\_84/2016 du 5 septembre 2016 consid. 4.1 et les réf. citées).

**2.3** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 8 ad art. 317 CPC).

**2.4** En l'espèce, l'appelante a produit deux pièces nouvelles qui sont ultérieures à la décision rendue par le premier juge. Partant, ces pièces sont recevables et ont été prises en compte dans la mesure de leur pertinence.

**3.** A teneur de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : cette prétention est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Le tribunal peut renoncer à ordonner des mesures provisionnelles lorsque la partie adverse fournit des sûretés appropriées (art. 261 al. 2 CPC).

Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, in CR-CPC, n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées).

Pour obtenir la protection provisionnelle, le requérant doit en premier lieu rendre vraisemblable le motif qui justifie la mesure, qui consiste en une mise en danger ou une violation effective d'une prétention risquant de causer à son titulaire un préjudice difficilement réparable et impliquant une urgence temporelle. Le requérant est ainsi tenu de rendre vraisemblable la légitimité de sa demande principale (FF 2006 p. 6961), ce qui implique, d'une part, la vraisemblance des faits à l'appui de la prétention et, d'autre part, l'apparence du droit prétendu (ATF 131 III 473 consid. 2.3).

**4.**

**4.1** En premier lieu, l'appelante estime que le seul organe par lequel sa volonté pourrait s'exprimer serait son administrateur avec signature individuelle, Z.\_\_\_\_\_, et que ni A.B.\_\_\_\_\_ ni B.B.\_\_\_\_\_ n'auraient la qualité d'organes. Elle rappelle également qu'elle est

l'unique propriétaire de l'immeuble sis ruelle [...], à Nyon. Elle reproche ainsi au premier juge d'avoir procédé par la voie du principe de la transparence en retenant que la possible propriété et le possible usufruit des actions de T. \_\_\_\_\_ SA entraîneraient *de jure* la libre disposition de l'immeuble, alors même que les conditions de l'abus de droit ne seraient ni alléguées ni a fortiori démontrées, et que le premier juge aurait donc violé le principe de l'autonomie juridique de la société anonyme. L'appelante relève également qu'aucun des intimés ne se serait légitimé par l'une ou l'autre des 100 actions au porteur de la société aux fins d'exercer les droits liés à ces actions et que, quand bien même cela serait le cas, les intimés auraient seulement droit à une part proportionnelle du bénéfice résultant du bilan, une part proportionnelle du bénéfice de liquidation et/ou à d'éventuels intérêts intercalaires.

Les intimés soutiennent pour leur part que les actions de l'appelante ainsi que l'immeuble dont elle est propriétaire leur appartiendraient autant qu'aux autres héritiers légaux tant que le partage n'est pas intervenu. Ainsi, ils ne pourraient en aucun cas être expulsés de l'immeuble puisque la question de la propriété des actions, et donc de l'immeuble, n'est pas encore réglée. Selon eux, le premier juge relève à raison que si la question de la propriété des actions de l'appelante est litigieuse dans le cadre de la procédure valaisanne, la question de la propriété de l'immeuble est *de facto* également litigieuse. Le premier juge n'aurait ainsi pas procédé par la voie du principe de transparence mais aurait estimé, à bon droit, que la question de la propriété des actions de l'appelante, et donc de l'immeuble, serait réglée dans le cadre de l'action successorale. Enfin, en soulevant la dualité de personnes dans le cadre de la présente procédure, l'appelante tenterait de porter une atteinte manifeste à des intérêts légitimes, soit ceux de l'actionnaire unique institué de ne pas voir sa société amputée de son seul actif.

**3.2** En droit de la société anonyme, le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers (art. 718 al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, CO). Selon l'art. 718 al. 2 CO, le conseil d'administration peut déléguer le pouvoir de représentation en particulier à un ou plusieurs de ses

membres. Il est possible de prévoir un droit de signature collectif à deux (art. 718a al. 2 CO). Le conseil d'administration doit communiquer au registre du commerce le nom des personnes qui ont le droit de représenter la société (art. 720 CO). Par la publication audit registre, la société fait connaître à l'extérieur qui est en droit de la représenter. Les membres du conseil d'administration chargés de représenter la société à l'égard des tiers ne sont pas des représentants au sens des art. 32 ss CO; ils constituent l'organe par lequel s'exprime la volonté de la personne morale (ATF 111 II 284 consid. 3b p. 289). Ils peuvent accomplir tous les actes juridiques qui ne sont pas exclus par le but social (ATF 116 II 320 consid. 3a p. 323; 111 II 284 consid. 3b p. 288 s.). Les organes exécutifs, mais aussi toutes les personnes qui peuvent valablement représenter la société anonyme dans les actes juridiques avec des tiers en vertu des règles du droit civil, peuvent accomplir des actes judiciaires en son nom, comme signer des écritures, donner procuration à un avocat et comparaître aux audiences.

**3.3** L'actionnaire exerce ses droits sociaux au sein de l'assemblée générale, notamment ceux qui concernent la désignation des organes, l'approbation du rapport de gestion et la décision concernant l'emploi du bénéfice (art. 689 al. 1 CO).

Selon le principe de la transparence (levée du voile social, *Durchgriff*), on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas deux entités indépendantes, la société étant un simple instrument dans la main de son auteur, qui, économiquement, ne fait qu'un avec elle (TF 5A\_205/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.2). On doit ainsi admettre que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre; ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes (art. 2 al. 2 CC; sur le

principe de la transparence en général : cf. ATF 132 III 489 consid. 3.2 ; TF 5A\_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 4.2 ; TF 5A\_436/2011 du 12 avril 2012 consid. 9.3.2 ; 5A\_175/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3.4 ; 4A\_384/2008 du 9 décembre 2008 consid. 4.1).

**3.4** En l'espèce, le premier juge a retenu que si la propriété de l'immeuble de Nyon n'était pas litigieuse, celle des actions de l'appelante l'était, dès lors que les héritiers légaux de feu A.M.\_\_\_\_\_ avaient intenté une action en réduction en faisant valoir que la règle prévue par le défunt à titre de partage lésait leur réserve légale. Partant, il a estimé qu'au stade des mesures provisionnelles, A.B.\_\_\_\_\_ rendait vraisemblable qu'il n'était pas exclu, sur la base de cette règle de partage, qu'il soit propriétaire de la société et, partant, de l'immeuble qu'il occupait.

En procédant de la sorte, on ne peut que constater, à l'instar de ce que fait valoir l'appelante, que le premier juge a appliqué le principe de la transparence, dès lors qu'il a assimilé la propriété des actions de la société à la propriété de l'immeuble de Nyon. Néanmoins, à ce stade, il n'est pas possible de procéder de la sorte, compte tenu de l'action successorale pendante. En effet, tant que le partage de la succession n'a pas eu lieu, les actions de la société appelante font partie de la masse successorale et appartiennent donc en commun à tous les héritiers, légaux et institués, de feu A.M.\_\_\_\_\_, ce que les intimés admettent d'ailleurs. Partant, le premier juge ne peut être suivi lorsqu'il estime que A.B.\_\_\_\_\_ a rendu vraisemblable qu'il était seul propriétaire de la société et, partant, de l'immeuble litigieux. En l'état, on ne peut pas considérer qu'il y aurait une personne unique détenant la totalité ou la quasi-totalité de l'actif de la société et on doit s'en tenir à l'existence de deux personnes juridiques distinctes. Dès lors qu'il n'est pas contesté que l'immeuble appartient à T.\_\_\_\_\_SA, celle-ci, représentée par son administrateur avec signature individuelle, est en droit de prendre les mesures nécessaires visant à la vente son immeuble, et notamment à en faire évacuer les intimés qui l'occupent sans droit, étant encore précisé que cet acte entre dans son but social.

#### **4.**

**4.1** A ce stade, dès lors que le droit invoqué par l'appelante est rendu vraisemblable, il convient d'examiner les autres conditions d'octroi des mesures provisionnelles.

A cet égard, l'appelante invoque le fait que si l'immeuble n'est pas vidé de ses occupants à brève échéance afin d'être vendu, elle risque de se retrouver en situation de surendettement, ce qui entraînerait sa faillite, ou encore de ne plus pouvoir payer les intérêts hypothécaires, ce qui pourrait donner lieu à la réalisation forcée de l'immeuble. Elle soutient également qu'il y aurait peu de chances d'obtenir d'une autre personne un prix dépassant l'actuelle dette hypothécaire, par 860'000 fr., pour un immeuble présentant de nombreux défauts et vieillissements.

Quant aux intimés, ils relèvent que les risques que l'appelante se retrouve en situation de surendettement ne seraient en aucun cas liés à leur présence dans l'immeuble. Selon eux, il appartiendrait à l'exécuteur testamentaire de faire en sorte de préserver le bien immobilier. En outre, l'appelante aurait toujours la possibilité de louer les locaux actuellement vides de l'immeuble, dans l'attente du partage successoral, ce qui permettrait de régler les intérêts hypothécaires et également de générer un revenu. Ils estiment que leur intérêt à se voir maintenus dans la jouissance de l'appartement qu'ils occupent serait largement prépondérant par rapport à celui de l'appelante à vendre son immeuble.

#### **4.2**

**4.2.1** Le risque de préjudice invoqué peut concerner tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3). Le risque est avéré même si le dommage peut être réparé en argent, même s'il est difficile à évaluer ou à démontrer ou qu'il y a des difficultés d'exécution de la décision (FF 2006 p. 6961 ; Bohnet, in CR-CPC, n. 11 ad art. 261 CPC). Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou

difficile à mesurer ou à compenser entièrement (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

L'urgence temporelle est perçue comme une condition inhérente à la procédure provisionnelle, s'imposant quand bien même le législateur fédéral ne l'a pas expressément prévue (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 1758, p. 322 et les réf. citées). L'urgence qui dicte l'octroi des mesures provisionnelles est relative par rapport à la durée du procès au fond ; de façon générale, l'on peut dire qu'il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire, qui ne préjuge en rien le fond, met en péril les intérêts d'une des parties. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de les requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance de l'atteinte ou du risque d'atteinte peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (Hohl, op. cit., nn. 1758 ss ; CCIV 73/2013/DCA du 26 septembre 2013).

Si les conditions de l'article 261 CPC sont remplies, le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires. La mesure qu'il prononce doit cependant être proportionnée au risque d'atteinte et le choix de la mesure doit tenir compte des intérêts de la partie adverse. La pesée des intérêts, qui s'impose pour toute mesure envisagée, prend en compte le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire et les conséquences que celle-ci entraînerait pour le requis (Bohnet, op. cit., n. 17 ad art. 261 CPC).

**4.2.2** En vertu de l'art. 262 CPC, le juge peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, à savoir notamment une interdiction (let. a) ou un ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b). Plus une mesure atteint de manière incisive la partie intimée, plus il convient de fixer de hautes exigences quant à la vraisemblance des faits pertinents et à l'apparence du fondement juridique de la prétention (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

A ce titre, lorsque la décision de mesures provisionnelles constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif – à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise –, il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée. Celles-ci ne sont en effet admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu hautement vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4).

**4.3** En l'espèce, le premier juge a retenu qu'une certaine urgence pouvait résulter de l'impossibilité pour l'appelante de payer les intérêts hypothécaires relatifs à son immeuble. Il a toutefois relevé que, si la société n'avait aucun autre actif que son immeuble, celle-ci avait conclu un bail à loyer de 9'000 fr. par mois qui courait jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Ce bail semblait avoir été résilié par l'administrateur de la société ou encore par les héritiers légaux. Ainsi, rien n'empêchait l'appelante de louer à nouveau ses locaux pour bénéficier de liquidités suffisantes pour payer les intérêts hypothécaires de son immeuble. Enfin, il ne pouvait être fait abstraction du fait que la société était propriété de l'hoirie composée des trois enfants de feu A.M.\_\_\_\_\_ et de l'intimé A.B.\_\_\_\_\_. Ainsi, il appartenait à l'exécuteur testamentaire de faire en sorte de préserver le bien immobilier de l'appelante en payant les intérêts hypothécaires avec les liquidités à disposition de l'hoirie, de sorte qu'il n'y avait aucune urgence objective à expulser les intimés.

**4.4** En préambule, il faut rappeler que les conclusions provisionnelles de l'appelante tendant au déguerpissement des intimés

constituent des mesures d'exécution anticipée provisoire, qui ne devraient être accordées que de manière extrêmement restrictive.

En premier lieu, il s'agit de déterminer si l'appelante subit un préjudice difficilement réparable du fait de la présence des intimés dans son immeuble. L'appelante se prévaut principalement d'un préjudice patrimonial en faisant valoir en substance que la présence des intimés l'empêcherait de vendre son immeuble et lui ferait, *de facto*, perdre plusieurs milliers de francs par année, correspondant notamment au montant des intérêts hypothécaires. Néanmoins, à ce stade, le préjudice de l'appelante ne peut être qualifié de difficilement réparable. En effet, l'appelante, qui subit une perte annuelle nette de plusieurs dizaines de milliers de francs depuis le décès de feu A.M. \_\_\_\_\_ en 2015, n'est pas encore surendettée. Elle ne risque donc pas, à court terme, d'être mise en faillite. En outre, l'appelante, qui demande depuis l'année 2016 aux intimés de quitter l'immeuble litigieux, n'a ouvert action qu'en novembre 2018, soit près de deux ans plus tard, ce qui relativise fortement l'urgence dont elle se prévaut, étant encore rappelé qu'elle ne bénéficie d'aucune rentrée d'argent depuis l'année 2017 à tout le moins.

Au demeurant, il y a lieu de relever que le local commercial comprenant un restaurant, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de l'appelante, était précédemment loué pour un montant mensuel de 10'000 fr. et que le bail signé par le locataire courait jusqu'en juillet 2021. Néanmoins, pour une raison inconnue, l'appelante a résilié ledit bail, alors même qu'il lui assurait des rentrées d'argent suffisantes pour acquitter les intérêts hypothécaires ainsi que les charges de l'immeuble. Il ressort en outre de son compte de profits et pertes de l'exercice 2018, qui s'est soldé par une perte de 85'626 fr., que seuls 11'338 fr. 20 sont liés aux intérêts hypothécaires de l'immeuble, tandis que, par 16'871 fr. 40, des pertes sont dues à des honoraires d'avocat. Partant, l'appelante est aujourd'hui malvenue de se plaindre de sa situation financière difficile et d'en imputer la seule responsabilité aux intimés qui résident sans droit dans son immeuble.

S'agissant de la pesée des intérêts, celui des intimés à demeurer dans leur logement durant la procédure sur le fond est plus important que celui de l'appelante à pouvoir vendre son immeuble à brève échéance, dès lors qu'elle n'est pas encore en situation de surendettement, qu'elle ne conteste pas avoir réussi à s'acquitter des intérêts hypothécaires depuis le décès de feu A.M. \_\_\_\_\_ et qu'il ne tient qu'à elle de conclure de nouveaux baux.

En outre, l'appelante se borne à prétendre qu'il y aurait peu de chances qu'elle obtienne d'une autre personne un prix dépassant l'actuelle dette hypothécaire, par 860'000 fr., sans produire aucun élément à l'appui de son assertion, hormis l'expertise réalisée en 2017, qui a arrêté la valeur vénale de l'immeuble à 1'150'000 fr. après pondération des valeurs intrinsèque et de rendement.

Enfin, si l'intimé A.B. \_\_\_\_\_ n'acquerrait pas la propriété des actions de l'appelante au terme du partage successoral, il acquerrait d'autres biens, probablement des espèces, qui lui permettraient d'indemniser l'appelante de son éventuel préjudice.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la requête de mesures provisionnelles déposée par T. \_\_\_\_\_ SA et la décision du premier juge peut ainsi être confirmée.

## **5.**

**5.1** En conséquence, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante T. \_\_\_\_\_ SA, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

### **5.3**

**5.3.1** En vertu de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

**5.3.2** La requête d'assistance judiciaire formée par B.B.\_\_\_\_\_ doit être rejetée, l'indigence de cette dernière n'étant pas suffisamment établie. En effet, la situation de B.B.\_\_\_\_\_ n'est établie par aucune pièce, alors même qu'un délai lui avait été imparti pour ce faire, et l'intéressée n'a pas non plus rempli le formulaire d'assistance judiciaire.

A l'inverse, les pièces fournies à l'appui de la requête d'assistance judiciaire d'A.B.\_\_\_\_\_, établissent l'indigence de ce dernier. L'intéressé a par ailleurs rempli le formulaire d'assistance judiciaire, de sorte que l'assistance judiciaire peut lui être octroyée avec effet au 13 mai 2019, Me Patricia Michellod étant désignée comme son conseil d'office.

**5.3.3** Me Patricia Michellod, conseil d'office de l'intimé, a droit à une rémunération pour ses opérations et débours (art. 122 al.1 let. a CPC), qui est fixée en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique (art. 2 al. 1 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.3]).

Dans sa liste des opérations du 10 décembre 2019, Me Michellod a arrêté ses honoraires à 935 fr., représentant une heure et cinquante minutes d'opérations effectuées par elle-même ainsi que cinq heures et demie effectuées par l'avocat-stagiaire [...], et a annoncé des débours par 18 fr. 70, ce qui peut être admis. Il y a toutefois lieu de relever que, dès lors que l'activité déployée par l'avocate l'a été

également en faveur de B.B.\_\_\_\_\_, qui n'a pas obtenu le bénéfice de l'assistance judiciaire (cf consid. 5.3.2 *supra*), seule la moitié de l'indemnité réclamée lui sera allouée en sa qualité de conseil d'office de l'intimé A.B.\_\_\_\_\_. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr. hors TVA, respectivement 110 fr. pour les heures effectuées par l'avocat-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ), l'indemnité de Me Patricia Michellod sera arrêtée à 467 fr. 50 ([110 fr. x 2 heures et 45 minutes] + [180 fr. x 55 minutes]), montant auquel il convient d'ajouter 9 fr. 35 à titre de débours et la TVA de 7,7 % sur le tout, par 36 fr. 70, ce qui donne un total de 513 fr. 55.

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office mise provisoirement à la charge de l'Etat.

**5.4** Compte tenu de l'issue de l'appel, T.\_\_\_\_\_SA versera à B.B.\_\_\_\_\_ et A.B.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante T.\_\_\_\_\_SA.
- IV. La requête d'assistance judiciaire de B.B.\_\_\_\_\_ est rejetée.

- V.** La requête d'assistance judiciaire d'A.B.\_\_\_\_\_ est admise, Me Patricia Michellod étant désignée avocate d'office de ce dernier, avec effet au 13 mai 2019.
- VI.** L'indemnité d'office de Me Patricia Michellod, conseil de l'intimé A.B.\_\_\_\_\_, est arrêtée à 513 fr. 55 (cinq cent treize francs et cinquante-cinq centimes), TVA et débours compris.
- VII.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office mise provisoirement à la charge de l'Etat.
- VIII.** L'appelante T.\_\_\_\_\_SA doit verser aux intimés A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

Le juge délégué :

La greffière :

Du

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

- Me Marc Cheseaux (pour T.\_\_\_\_\_SA),
- Me Patricia Michellod (pour A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte.

Le juge délégué de 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), 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 :