

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 avril 2020

Composition : Mme KÜHNLEIN, juge déléguée
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 261 al. 1 CPC ; 641 al. 2 et 927 al. 1 CC ; 58 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 19 mars 2020 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**_____, à [...], requérante, et « tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...]», la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 19 mars 2020, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente ou le premier juge) a admis la requête de mesures provisionnelles déposée le 28 février 2020 par X._____ contre tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...] et H._____ (I), a ordonné à tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...], sise au chemin [...], dont X._____ est la propriétaire, ainsi qu'à H._____ et à tous ses membres d'évacuer ladite parcelle et ses locaux et de les rendre libres de toute personne, animal, objet et véhicule, dans un délai de dix jours dès notification l'ordonnance, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) (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 les occupants sans droit de la parcelle précitée et par H._____ et tous ses membres, et ce sur simple réquisition de X._____ (III), a imparti à X._____ un délai au 1^{er} juillet 2020 pour ouvrir action au fond (IV), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (V à VII), a dit que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 2 mars 2020 était caduque (VIII) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (IX).

En droit, le premier juge était appelé à statuer sur une - seconde - requête de mesures provisionnelles de X._____, tendant à ce que tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] dont elle est propriétaire à [...] et H._____ évacuent les locaux occupés sans son accord. La présidente a constaté que les bâtiments érigés sur la parcelle n° [...] étaient insalubres, inadaptés et nuisibles à la santé, le permis d'habiter ces locaux ayant d'ailleurs été retiré par la Municipalité de la Commune de [...] (ci-après : la Municipalité) jusqu'à leur remise en état. Au vu de l'état des bâtiments, la responsabilité de la propriétaire pourrait être engagée en cas de dommage causé à l'un des occupants, si bien que la condition d'un risque de préjudice difficilement réparable était réalisée.

La présidente a constaté que la requérante X._____ n'avait pas introduit d'action au fond pour valider la première ordonnance de mesures provisionnelles qu'elle avait rendue 29 octobre 2019 et par laquelle elle avait ordonné l'évacuation de ces locaux. Toutefois, il apparaissait que les parties avaient, dans un premier temps, envisagé de conclure un contrat de confiance aux termes duquel les occupants auraient été autorisés à demeurer sur la parcelle litigieuse. X._____ y avait finalement renoncé, constatant que sa responsabilité pourrait être engagée en cas de problème lié à la vétusté des bâtiments. Elle avait ainsi imparti aux occupants un délai pour évacuer les locaux, lequel n'avait pas été respecté. Elle avait par la suite requis l'intervention des forces de l'ordre, qui n'avaient pas été en mesure d'agir avant l'échéance des mesures provisionnelles ordonnées le 29 octobre 2019. Le premier juge a ainsi considéré que c'était en raison de l'indisponibilité des différents corps de police que la première ordonnance n'avait pas pu être exécutée. Au demeurant, la situation ne s'était pas améliorée depuis octobre 2019, les occupants ne démontrant pas qu'il aurait été remédié aux problèmes de salubrité. Il s'ensuivait qu'il était toujours aussi urgent d'ordonner l'évacuation des locaux occupés sans droit.

Au pied de la décision, le premier juge a indiqué que l'ordonnance était notifiée à X._____ et à H._____, ainsi qu'à tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] par publication dans la Feuille des avis officiels. Cette publication a été effectuée le 27 mars 2020.

B. Par acte du 31 mars 2020, opposant H._____ à X._____, un appel a été interjeté contre l'ordonnance du 19 mars 2020, H._____ concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que la requête de mesures provisionnelles de X._____ du 28 février 2020 soit rejetée. Subsidiairement H._____ a conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi du dossier de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision. Elle a produit une copie de l'ordonnance et de son enveloppe (cf. pièces 1 et 2), le diplôme et le passeport de l'architecte F._____ (cf. pièce 3) et un

rapport complémentaire établi par cet architecte daté du 27 mars 2020 (cf. pièce 4).

H. _____ a également requis que l'effet suspensif soit octroyé à son appel.

Par déterminations du 1^{er} avril 2020, X. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête d'effet suspensif.

Le 6 avril 2019, H. _____ a adressé des déterminations à la Juge déléguée de céans et a une nouvelle fois requis que l'effet suspensif soit octroyé à son appel.

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

1. Le 10 juillet 2015, X. _____ a acquis la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Sur cette parcelle sont érigés huit bâtiments dont deux bâtiments agricoles (n^{os} ECA [...]), un bâtiment d'habitation avec affectation mixte (n^{os} ECA [...]), un bâtiment d'habitation (n° ECA [...]), un bâtiment d'habitation et rural (n^{os} ECA [...]), un garage (n° ECA [...]), un couvert (n° ECA [...]) et un autre bâtiment (n° ECA [...]). L'estimation fiscale de l'immeuble est de 2'750'000 fr., selon ce qui ressort de l'extrait du Registre foncier (cf. pièce 2 du bordereau du 29 février 2020). Il est en outre mentionné sur cet extrait que X. _____ est seule propriétaire de l'immeuble.

La parcelle précitée est occupée depuis la mi-août 2019 par un nombre indéterminé de personnes, et ce sans l'accord de X. _____.

2. a) Par requête de mesures provisionnelles du 19 septembre 2019 adressée au premier juge, X. _____ a requis qu'ordre soit donné à tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] de la quitter

immédiatement, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

b) Par courrier du 25 septembre 2019, la Municipalité a transmis à X._____ un rapport d'évaluation de l'état sanitaire des bâtiments de la parcelle n° [...]. Ce rapport a été établi le 22 septembre 2019 par la Dresse U._____, à la suite d'une inspection menée le 10 septembre 2019 par la Commission de salubrité de la Commune de [...], composée d'un membre de la Municipalité, de la médecin ayant rédigé le rapport et de l'adjoint au bureau technique. Des policiers et un représentant de X._____ ont également participé à cette inspection.

Il ressort de ce rapport qu'il a été établi à la demande de X._____ et que les locaux occupés sont insalubres et inhabitables. S'agissant de « la grange », il est indiqué que l'arrivée électrique a été coupée à la suite d'un incendie. Quant au « bâtiment du personnel », l'étage habitable présente des signes d'infiltration d'eau ; il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité et donc pas de chauffage. Quelques fenêtres sont cassées. Pour ce qu'il en est du « bâtiment d'habitation principal », une grande pièce y sert de dortoir pour tous les occupants, y compris des mineurs. S'y trouve également une grande pièce organisée comme pièce à vivre, avec une cuisine improvisée. Plus loin, une salle de bain montre une arrivée d'eau clandestine arrivant par la fenêtre pour alimenter une baignoire et des toilettes ainsi que la cuisine qui fait suite. A l'extérieur du bâtiment, on retrouve un branchement clandestin au réseau d'eau et des câbles électriques arrivant depuis une cave derrière les portes de laquelle on entrevoit deux génératrices. Il ressort encore de ce rapport que les locaux sont sales et que des déjections s'y trouvent.

Dans ce courrier, la Municipalité a informé X._____ qu'elle avait décidé de retirer le permis d'habiter les bâtiments érigés sur la parcelle n° [...], et ce pour l'ensemble des locaux, jusqu'à ce que des travaux de remise en état soient exécutés.

c) Après avoir constaté que certains locaux de la parcelle n° [...] étaient toujours occupés, la Municipalité a, par courrier du 15 octobre

2019, informé X._____ qu'elle avait imparti au répondant pour les occupants des lieux un délai échéant le 30 octobre 2019 pour libérer les locaux.

3. Par ordonnance rendue le 29 octobre 2019, la présidente a notamment et en substance admis la requête de mesures provisionnelles déposée par X._____ (I), a ordonné à tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] de quitter dite parcelle et ses locaux et de les rendre libres, dans un délai de dix jours dès notification de l'ordonnance, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution de l'ordre précité en cas de non-respect de celui-ci par les occupants de la parcelle n° [...], et ce sur simple réquisition de la requérante (III), a imparti un délai au 1^{er} février 2020 pour ouvrir action au fond (IV) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (VIII).

A la suite du prononcé de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 29 octobre 2019, X._____ a envisagé de conclure avec H._____ un contrat de confiance par lequel elle entendait autoriser H._____ et ses ayants droits à occuper la parcelle n° [...] et les immeubles s'y trouvant, à l'exception d'une grange, pour des activités culturelles et artistiques, ainsi que pour l'habitation par certains membres actifs de H._____ impliqués dans sa gestion et son organisation et par des créateurs culturels (cf. ch. II et III du projet de convention [pièce 105 du bordereau du 12 mars 2020]).

H._____ est une association au sens des art. 60 ss CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). Elle a notamment pour but de développer un espace culturel sur la [...], afin de créer un lieu de partage, d'échange et de rassemblement dans la région (cf. art. 3 des statuts [pièce 110 du bordereau du 12 mars 2020]). Les personnes physiques ou morales ayant fait preuve de leur attachement aux buts de l'association à travers leurs actions et leurs engagements peuvent prétendre à devenir

membre. L'association est composée de membres fondateurs, de membres actifs et de membres passifs (cf. art. 5 des statuts).

X._____ a finalement renoncé au projet de contrat de confiance, compte tenu des risques liés à l'occupation des bâtiments. Elle en a informé l'avocat ayant préparé le projet de convention, tout en relevant savoir qu'il n'était pas le conseil des occupants. Elle lui a demandé d'informer les occupants de la parcelle n° [...] qu'elle leur impartissait un délai au 28 novembre 2019 pour quitter les lieux.

4. Par courrier du 25 novembre 2019, la Municipalité a imparté à X._____ un ultime délai au 13 décembre 2019 pour libérer les locaux situés sur la parcelle n° [...], rappelant que ceux-ci étaient considérés comme insalubres et que le permis d'habiter avait été retiré.

Le 26 novembre 2019, X._____ a adressé un nouveau courrier à l'avocat en charge de rédiger le contrat de confiance. Elle l'a informé du contenu du courrier de la Municipalité de la veille et a réitéré l'injonction faite aux occupants de quitter la parcelle n° [...] d'ici au 28 novembre 2019, en précisant qu'il serait fait appel aux forces de l'ordre en cas de non-respect.

5. Les occupants n'ont pas donné suite cette injonction. Le 29 novembre 2019, X._____ a requis de la gendarmerie de [...] qu'elle procède à leur évacuation, en application de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 29 octobre 2019.

Le 11 décembre 2019, Police [...] a informé X._____ que l'évacuation des occupants, en exécution du chiffre II de l'ordonnance du 29 octobre 2019, nécessitait la coordination préalable de plusieurs entités et qu'une rencontre avec un représentant de la Commune de [...] et la police cantonale était d'ores et déjà prévue le 7 janvier 2020.

L'évacuation des occupants de la parcelle n° [...] a été sensiblement retardée en raison de la mobilisation des forces de l'ordre en

lien avec la période de Noël, les Jeux olympiques de la jeunesse et les manifestations pour le climat.

Convaincue que cette évacuation pourrait malgré tout intervenir avant le 1^{er} février 2020, X._____ n'a pas jugé nécessaire de déposer une demande au fond, afin de valider les mesures provisionnelles ordonnées le 29 octobre 2019.

Par prononcé rendu le 24 février 2020, la présidente a notamment constaté que X._____ n'avait pas ouvert action au fond dans le délai imparti (I), a dit que les chiffres I à IV et VIII de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 29 octobre 2019 étaient caduques (II) et rayé la cause du rôle (V).

6. La nuit du [...] février 2020, les occupants de la parcelle n° [...] ont organisé une soirée à laquelle de très nombreux convives ont participé. Saisie d'une plainte d'un voisin, la police est intervenue peu avant une heure du matin. La fête s'est alors poursuivie sans problème et sans nouvelle intervention de la police.

7. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles adressée le 28 février 2020 au premier juge, X._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à tous les occupants de la parcelle n° [...], ainsi qu'à H._____ et tous ses membres, d'évacuer dite parcelle et ses locaux et de les rendre libres de toute personne, animal, objet et véhicule, dans un délai de dix jours, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (I), à ce que l'ordonnance à intervenir soit considérée comme ordonnance d'exécution au sens de l'art. 337 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (II) et à ce qu'ordre soit donné aux forces publiques de concourir à l'exécution forcée de l'ordre requis sous chiffre I, sur simple réquisition de X._____ (III).

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 2 mars 2020, la présidente a notamment admis la requête précitée (I), a ordonné l'évacuation requise dans un délai de dix jours, sous la menace de la peine

d'amende prévue par l'art. 292 CP (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution de l'évacuation ordonnée sous chiffre II (III) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (V).

Cette ordonnance a été notifiée à tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] par voir d'huissier judiciaire le 9 mars 2020.

Par déterminations du 12 mars 2020, H. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet pur et simple des conclusions prises par X. _____ au pied de sa requête du 28 février 2020. Le 16 mars 2020, elle a produit un rapport, daté du 11 mars 2000, au pied duquel l'architecte et ingénieur F. _____ a constaté « que l'ensemble des bâtiments [était] dans un bon état ». Il a précisé que « ce constat se bas[ait] seulement par vision de la superficie », que des « sondages, prélèvements et carottages [étaient] nécessaires » et que « la substance sembl[ait] saine ». Au pied de ce rapport, l'architecte prénommé a recommandé « d'enlever des éléments d'habillage endommagés pour faciliter le séchage des murs ». Le même jour, H. _____ a produit des photographies des locaux.

Par avis du 13 mars 2020, le premier juge a informé le conseil de H. _____ qu'elle n'entendait pas tenir d'audience ni procéder à une inspection locale.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (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 en matière de mesures provisionnelles relève de la compétence d'un juge

unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]).

1.2 Dans le cadre d'une action dirigée par X._____ (ci-après : l'intimée), propriétaire de l'immeuble occupé notamment par des membres de H._____ (ci-après : l'appelante), il peut lui être reconnu la qualité de faire valoir une prétention en justice par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC. A l'inverse d'un bailleur après l'échéance d'un contrat de bail, qui ne peut agir qu'au pétitoire (cf. art. 641 al. 2 CC), la prétention en justice de l'intimée peut également être fondée sur l'art. 927 al. 1 CC (action réintégrande), qui a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et, par là, a pour but de protéger la paix publique (TF 5A_63/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.2 et 5.2.1 [cf. *infra* consid. 4.2.2]).

Selon le Tribunal fédéral, la valeur litigieuse de l'action en revendication correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (TF 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012 consid. 1 ; TF 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1). Toutefois, le Tribunal fédéral considère que lorsque l'action en revendication est dirigée contre l'ancien locataire, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps de temps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique ; la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer convenu entre les parties (TF 4A_394/2016 du 6 juillet 2016 consid. 5 ; TF 4A_135/2016 du 20 mai 2016 consid. 5 ; TF 4A_703/2015 du 26 janvier 2016 consid. 3).

La Cour d'appel civile applique par analogie à l'action en revendication la jurisprudence rendue en matière d'expulsion et considère que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative (cf. CACI 1^{er} mai 2018/260 consid. 1.2 ; CACI 7 décembre 2017/569 consid. 1.2 ; CACI 28 janvier 2015/52 ; CACI 17 mars 2015/129). A cet égard, le Tribunal fédéral retient que lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure dans les cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard

causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Dans un arrêt relatif au calcul de l'indemnité due en cas d'occupation illicite, la Cour d'appel civile a retenu que lorsque le montant du loyer n'est pas ou pas encore connu, y compris lorsque l'occupant sans droit n'était pas antérieurement au bénéficiaire d'un bail, on peut se fonder sur la « valeur objective de l'objet loué » (cf. CACI 18 mai 2016/110 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral parle plutôt de « valeur locative objective » de l'objet utilisé (ATF 119 II 437 consid. 3b/cc).

1.3 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Dès lors que la parcelle litigieuse comprend huit bâtiments et que la valeur fiscale de l'immeuble a été estimée à 2'750'000 fr., 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, de sorte qu'elle est manifestement supérieure à 10'000 francs. Il s'ensuit que l'appel est recevable.

2.

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. 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 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou

produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). S'agissant des vrais nova (*echte Noven*), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova (*unechte Noven*), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 et les réf. citées). Il n'est pas admissible d'introduire en appel un vrai *novum* dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait déjà pu être présenté en première instance (TF 5A_756/2017, déjà cité, consid. 3.4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, RSPC 2018 p. 218 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 1.3.3 ad art. 317 CPC). Une partie ne peut pas fonder son droit à produire des faits ou moyens de preuve en procédure d'appel en faisant valoir que ce n'est qu'en prenant connaissance de la décision de première instance qu'elle a saisi quels faits et preuves étaient déterminants pour la cause (TF 4D_45/2014 du 5 décembre 2014 consid. 2.3.3, RSPC 2015 p. 246 ; Colombini, op. cit., n. 1.4.2.3 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces 1 et 2 sont recevables, s'agissant de pièces de forme. La pièce 3, soit le diplôme et le passeport de l'expert privé F._____, dont l'appelante a produit le rapport le 16 mars 2020, aurait pu être produite en première instance avec ledit rapport, si bien qu'elle est irrecevable. Quant à la pièce 4, soit le rapport complémentaire établi par ce même expert après la clôture de l'instruction, sa recevabilité apparaît douteuse, dès lors que les parties ne peuvent pas compléter leurs offres de preuve en deuxième instance au vu des lacunes constatées dans la première décision, sous peine de vider de sa substance le principe découlant de l'art. 317 CPC. Quoiqu'il en soit, la question de la recevabilité

peut rester ouverte, la pièce demeurant sans incidence sur l'issue du litige (*infra* consid. 4.3.2).

3.

3.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée. De même, l'exercice des voies de droit touchant à l'objet du litige n'est valablement opéré que si les consorts agissent ensemble (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019 [cité ci-après : CR-CPC], n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2^e éd., 2016, n. 901). En d'autres termes, un consort nécessaire peut agir seul afin de remettre en cause une décision de première instance, pour autant que la désignation des parties intimées englobe non seulement les parties adverses en première instance mais aussi les consorts nécessaires n'agissant pas aux côtés de l'appelant (Jeandin, *op. cit.*, nn. 14 et 14a ad art. 70 CPC).

Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées).

3.2 En l'espèce, l'intimée a introduit sa requête de mesures provisionnelles du 28 février 2020 contre l'appelante et contre « tous les occupants sans droit de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] », tenant ainsi compte du fait que, d'expérience, le cercle des squatters d'un immeuble est en mouvance permanente. L'ordonnance entreprise est dès lors opposable à l'ensemble des occupants de l'immeuble litigieux. Elle a d'ailleurs été notifiée au conseil de l'appelante, mais aussi à tous les occupants sans droit de la parcelle par publication dans la Feuille des avis officiels du 27 mars 2020. L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 2 mars 2020 avait quant à elle été notifiée aux occupants par huissier judiciaire. Il ne ressort pas du dossier, en particulier de l'article 5 des statuts de l'appelante, que l'ensemble des occupants de l'immeuble litigieux serait *de facto* membre de l'appelante. Conformément aux principes exposés ci-dessus, applicables *mutatis mutandis* à l'action en revendication, respectivement à l'action réintégrande, l'appel devait être introduit par l'ensemble des occupants, respectivement devait être dirigé contre les occupants qui ne souhaitaient pas interjeter appel, sous peine de rejet.

L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active (cf. CACI 5 juillet 2018/411 consid. 3.2 ; CACI 24 mai 2018/309 consid. 3.2.2 ; CACI 28 février 2018/108 consid. 3.2). A supposer qu'il ait été introduit par, respectivement contre, l'ensemble des occupants, l'appel aurait dû être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. *infra* consid. 4.3).

4.

4.1 L'appelante se plaint d'une violation des art. 261 ss CPC. Elle estime que les conditions de risque de préjudice difficilement réparable et d'urgence pour légitimer l'évacuation de l'immeuble par voie de mesures provisionnelles ne seraient pas réalisées. L'appelante argue que la parcelle litigieuse ne ferait l'objet d'aucun projet de construction ou de réaffectation susceptible d'aboutir avant deux ou trois ans. En l'absence

de permis d'habitation, l'intimée ne serait pas en mesure de louer les locaux et la propriété serait destinée à rester vide ce qui exclurait tout préjudice difficilement réparable. L'appelante fait en outre valoir qu'elle aurait réalisé elle-même d'importants travaux sur la parcelle, si bien que les locaux ne seraient plus insalubres. L'intimée n'aurait toutefois pas requis de la Municipalité qu'elle vienne visiter les locaux pour constater leur remise en état. Le contenu du rapport du 22 septembre 2019 établi par la Dresse U._____, à la suite d'une inspection menée le 10 septembre 2019 par la Commission de salubrité, ne serait plus actuel et il y aurait lieu de s'appuyer sur le rapport du 11 mars 2020 d'F._____. L'administrateur de la société intimée aurait par ailleurs déclaré dans la presse qu'il appréciait la démarche [de l'appelante] et que cela « l'arrangeait presque » que les bâtiments, vides depuis des années, soient occupés, si bien qu'il aurait adopté un comportement contraire à la bonne foi. Enfin, l'intimée aurait tardé à requérir l'intervention des forces de l'ordre et n'aurait pas agi au fond dans le délai imparti par la première ordonnance d'évacuation, de sorte que la condition de l'urgence ne serait pas réalisée, ce d'autant moins que le voisinage ne serait pas dérangé par la présence des occupants de la parcelle n° [...].

L'appelante invoque également qu'une demande au fond, si elle avait été effectivement déposée en validation de la première ordonnance de mesures provisionnelles, lui aurait permis d'exercer son droit d'être entendue. En procédure sommaire, elle n'aurait pas été en mesure de requérir tous les éléments de preuve utiles, le premier juge ayant d'ailleurs refusé de procéder à une inspection locale.

4.2

4.2.1

4.2.1.1 Aux termes 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 est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il y a en particulier dommage lorsqu'il y a atteinte à l'exercice d'un droit absolu, notamment un droit de propriété (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 1763). Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3).

4.2.1.2 Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. De façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Colombini, op. cit., n. 6.1 ad art. 261 CPC ; Juge délégué CACI 30 mars 2020/123 consid. 6.2.1).

L'urgence est une notion relative selon le Tribunal fédéral, qui retient qu'elle comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (TF 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005 consid. 2.2, RSPC 2005 p. 414 ; JdT 2014 III 129 ; Colombini, op. cit., n. 6.1 ad art. 261 CPC).

4.2.1.3 Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs

pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; ATF 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305).

Le requérant doit avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (Bohnet, CR-CPC, n. 8 ad art. 261 CPC). Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, 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 (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305). Celles-ci ne sont 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 vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 et les réf. citées ; ATF 131 III 473 consid. 3.2, JdT 2005 I 305 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2). Est notamment envisagée comme une mesure d'exécution anticipée l'ordre de cesser un état de fait illicite, tel que quitter les lieux pour un squatter (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 262 CPC). Cette mesure peut être ordonnée à titre de mesure provisionnelle, si elle respecte le principe de proportionnalité, en étant apte, nécessaire et proportionnée, le principe de subsidiarité (cf. art. 261 al. 2 CPC) et si elle

est couverte par la prétention principale au fond (Hohl, Procédure civile, tome II, op. cit., nn. 1765 ss ; SJ 1985 p. 461 ; Juge déléguée CACI 17 janvier 2014/32 consid. 4/bb).

4.2.2 Le propriétaire d'un immeuble peut agir contre des occupants qui sont entrés de force et qui occupent les lieux sans droit, soit des squatters, tant en vertu de l'action possessoire, dite réintégrande, de l'art. 927 al. 1 CC laquelle protège la possession en tant que fait et garantit le droit à la protection de la possession qu'en vertu de l'action pétitoire, dite en revendication, de l'art. 641 al. 2 CC laquelle protège le droit de propriété (cf. *supra* consid. 1.2). Le propriétaire peut ainsi récupérer son immeuble en s'opposant à un acte d'usurpation, par lequel les occupants usent des locaux et en ont la possession de manière illicite, et retirent ainsi au propriétaire toute maîtrise effective de sa part sur son fonds (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. citées ; Juge déléguée CACI 5 juin 2014/297 consid. 3b ; Juge déléguée CACI 17 janvier 2014/32 consid. 4b/cc).

L'action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC 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). L'action réintégrande a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elle n'assure au demandeur qu'une protection provisoire. Le juge ne doit examiner la question du droit à la possession de la chose que lorsqu'il est saisi de l'action pétitoire en revendication (ATF 144 III 145 consid. 3.1 ; ATF 113 II 243 consid. 1b ; TF 5A_63/2019, déjà cité, consid. 5.2).

4.2.3 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Cette disposition institue une responsabilité objective simple, laquelle ne repose pas, contrairement à d'autres normes

de ce type, sur la violation objective du devoir de diligence du propriétaire, mais sur le seul état défectueux de l'ouvrage ; le propriétaire répond indépendamment de la question de savoir si lui ou un de ses auxiliaires a commis une violation de son devoir de diligence, donc également pour cas fortuit (*Zustandshaftung* ; ATF 69 II 394 consid. 3 ; ATF 111 II 429 consid. 3b ; cf. Rey/Wildhaber, *Ausservertragliches Haftpflichtrecht*, 5^e éd. 2018, nn. 1043 et 1049 ; Fellmann/Kottmann, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, 2012, tome I, nn. 666, 667, 896 et 944 ; Brehm, *Berner Kommentar*, 4^e éd., 2013, n. 92 ad art. 58 CO ; *contra* : Werro, *La responsabilité civile*, 3^e éd. 2017, n. 756 ; idem, *Commentaire romand, Code des Obligations I*, 2^e éd. 2012, n. 16 ad art. 58 CO). L'art. 58 al. 1 CO présuppose la réalisation de cinq conditions : (1) un propriétaire d'ouvrage ; (2) un ouvrage ; (3) un défaut de l'ouvrage ; (4) un dommage ; et (5) un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et le dommage (TF 4A_38/2018 du 25 février 2019 consid. 3.1).

4.3

4.3.1 Dans le cas d'espèce, la situation de droit est parfaitement claire. Le titre sur lequel s'est fondé l'intimée pour déposer sa requête de mesures provisionnelles du 26 février 2019, soit son droit de propriété protégé par l'art. 641 al. 2 CC, est incontesté par l'appelante et incontestable au vu de l'inscription au Registre foncier (cf. 937 al. 1 CC ; Egger Rochat, *op. cit.*, n. 518 et les réf. citées). Il n'est au surplus pas contesté que la parcelle n° [...] est occupée sans droit et que l'intimée en a perdu, contre sa volonté, la possession à laquelle elle a droit au vu de son droit de propriété.

4.3.2 Contrairement à ce que plaide l'appelante, l'atteinte causée au droit de propriété, respectivement à la possession de l'intimée, soit l'occupation sans droit de la parcelle n° [...], risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. L'appelante se méprend en affirmant que ce préjudice serait inexistant motif pris que l'intimée n'a développé aucun projet concret pour son immeuble. Comme l'a retenu de manière convaincante le premier juge, l'ordonnance attaquée a pour but de prévenir un risque de préjudice difficilement réparable lié aux

conséquences de la responsabilité objective simple du propriétaire d'ouvrage que supporte l'intimée selon l'art. 58 al. 1 CO. L'utilisation d'un immeuble désaffecté et vide depuis plusieurs années par les occupants de la parcelle n° [...] crée un risque de préjudice difficilement réparable pour l'intimée, dans la mesure où un événement résultant du manque d'entretien de l'immeuble est susceptible d'entraîner sa responsabilité de propriétaire d'ouvrage. Ce risque est d'autant plus vraisemblable que la Municipalité n'a eu de cesse de requérir de l'intimée qu'elle fasse libérer ses locaux au motif qu'ils étaient insalubres et que le permis d'habiter avait été retiré.

A cet égard, le rapport d'évaluation de la Dresse U. _____ du 22 septembre 2019, établi ensuite de la visite des locaux par la commission de salubrité, met en avant qu'à la suite de l'incendie de la grange, l'arrivée électrique a été coupée, qu'à l'étage habitable du « bâtiment personnel », il n'y a plus d'eau courante ni d'électricité et donc pas de chauffage et que des fenêtres sont cassées. Quant au « bâtiment d'habitation principal », ce rapport expose qu'une grande pièce y sert de dortoir pour tous les occupants, y compris des mineurs, et que des arrivées d'eau et d'électricité clandestines ont été installées pour alimenter ce bâtiment. L'appelante soutient certes avoir entrepris des travaux de remise en état et a produit des photographies des locaux. Toutefois, le rapport établi par F. _____ le 11 mars 2000 (*recte* : 2020), dans lequel l'architecte prénommé a déclaré « que l'ensemble des bâtiments est dans un bon état » et que « la substance semble saine » ne suffit pas à retenir l'absence de mise en danger des occupants. Il n'est en effet pas rendu vraisemblable que postérieurement à la visite de la commission de salubrité, des raccordements en eau et en électricité aient été effectués conformément aux normes en vigueur et de telle sorte que les occupants ne soient pas exposés à un danger imminent.

Quoiqu'il en soit, il n'appartient pas à l'autorité judiciaire saisie d'une action en revendication, respectivement d'une action réintégrande, de reconsidérer une décision par laquelle l'autorisation d'habiter a été retirée par l'autorité compétente. Ainsi, comme l'a retenu le premier juge,

l'appelante échoue à démontrer que les locaux de la parcelle n° [...] sont habitables sans risque pour la santé de ses occupants. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter des conclusions de la commission de salubrité ayant constaté l'insalubrité des bâtiments, laquelle pourrait engager la responsabilité de l'intimée en cas d'accident. Au demeurant, on ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas avoir requis de la Municipalité qu'elle retourne visiter les locaux. La condition du préjudice difficilement réparable est par conséquent réalisée.

4.3.3 La condition d'urgence est également réalisée compte tenu de l'état des locaux tel que décrit ci-dessus et en l'absence de contrat de confiance susceptible d'exclure une responsabilité du propriétaire à forme de l'art. 58 al. 1 CO. Cette condition est réalisée, indépendamment du fait qu'aucun autre projet n'a été élaboré par le propriétaire. Contrairement à ce que plaide l'appelante, le fait que la première ordonnance de mesures provisionnelles n'ait pas été exécutée ne démontre pas l'absence d'urgence. On ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir essayé de trouver des solutions amiables, voire d'avoir fait preuve de tolérance, avant de solliciter l'exécution de l'ordre d'évacuation. L'appelante fait fausse route lorsqu'elle soutient que l'intimée aurait agi contrairement à la bonne foi. Par ailleurs, les difficultés auxquelles ont été confrontées les forces de l'ordre ne sont pas imputables à l'intimée et l'écoulement du temps depuis la première saisine des autorités judiciaires vient, au contraire, renforcer le caractère urgent de la procédure. Enfin, comme relevé par le premier juge, l'appelante est mal venue de se prévaloir d'un tel argument, alors qu'elle n'a manifestement pas tenu compte des diverses injonctions à elle signifiées par l'intimée, à une époque où une ordonnance de mesures provisionnelles lui faisant, ainsi qu'aux occupants des locaux, ordre d'évacuer la parcelle était encore en force. Le fait que le voisinage soit ou non dérangé par les occupants de la parcelle est au demeurant dénué de toute pertinence.

4.3.4 L'intimée a rendu vraisemblable l'existence de son droit à la protection de sa possession sur l'immeuble en vertu de l'art. 927 al. 1 CC et de son droit à la possession en vertu de son droit de propriété selon

l'art. 641 al. 2 CC et de l'atteinte à ces droits (cf. *supra* consid. 4.3.1). Elle a également rendu vraisemblable l'urgence (cf. *supra* consid. 4.3.3) de mettre fin au risque de préjudice difficilement réparable (cf. *supra* consid. 4.3.2) auquel elle est exposée, de sorte que les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC sont réalisées. L'ordre donné à l'appelante et à tous les occupants de la parcelle n° [...] d'évacuer l'immeuble est une mesure qui répond aux principes de proportionnalité et de subsidiarité. Par ailleurs, les chances de succès d'une procédure au fond sont grandes, voire confinées à la certitude, puisque la propriété de l'intimée sur la parcelle litigieuse et les bâtiments érigés sur celle-ci est incontestée. L'appelante ne prétend du reste pas qu'elle détiendrait un droit sur ces locaux, ni qu'elle aurait été autorisée à y demeurer. On ne voit dès lors pas quelle offre de preuve supplémentaire aurait permis à l'appelante de contester, dans le cadre de la procédure ordinaire, le droit de propriété de l'intimée. En particulier, quand bien même une inspection locale aurait pu amener des éléments nouveaux quant à une remise en état des lieux par les intimés, on ne voit pas que cela soit de nature à modifier les droits de l'intimée tels qu'ils découlent de l'art. 641 al. 2 CC. Dans cette mesure, il ne se justifie pas d'accorder, à titre provisionnel, une protection à une situation illicite dans l'attente d'un jugement au fond qui seul assurerait une protection définitive et en vertu duquel l'appelante et les occupants de la parcelle seraient finalement tenus de quitter les lieux.

En définitive, c'est à raison que le premier juge a prononcé les mesures provisionnelles requises par l'intimée.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée, ce qui rend sans objet la requête d'effet suspensif.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 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).

L'appelante versera à l'intimée la somme de 500 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance pour les déterminations déposées en lien avec la requête d'effet suspensif.

Par ces motifs,
la juge déléguée
de la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante H._____.
- V.** L'appelante H._____ doit verser à l'intimée X._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

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

- Me Elisabeth Chappuis (pour H. _____),
- Me Daniel Guignard (pour X. _____),

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

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

La juge déléguée 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 :