

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 août 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Courbat et M. Stoudmann, juges
Greffière : Mme Cuérel

Art. 55 al. 1, 188 al. 2 et 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ et **H.**_____, tous deux à Founex, contre le jugement rendu le 5 juin 2015 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____ **SÀRL**, à Mies, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 juin 2015, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a dit que B._____ et H._____, solidairement entre eux, doivent payer à D._____Sàrl la somme de 99'999 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2013 (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 9'250 fr., non compris les frais des mesures provisionnelles d'ores et déjà fixés et répartis dans l'ordonnance du 27 décembre 2013, à la charge de B._____ et H._____, solidairement entre eux (II), dit que ceux-ci, solidairement entre eux, doivent restituer à D._____Sàrl l'avance de frais que celle-ci a fournie à concurrence de 9'250 fr. et lui verser la somme de 5'000 fr. à titre de dépens, non compris les dépens de la procédure provisionnelle d'ores et déjà fixés dans l'ordonnance du 27 décembre 2013 (III et IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont estimé que B._____ et H._____ devaient à D._____Sàrl une indemnité pour occupation illicite, puisqu'ils avaient occupé sans droit la villa litigieuse du 13 août 2012 au 30 avril 2014. Pour la période courant jusqu'au 17 avril 2013, ils ont arrêté l'indemnité à 50'000 fr., compte tenu de la convention signée à cette date. Pour calculer l'indemnité due postérieurement au 17 avril 2013, les premiers juges se sont fondés sur un loyer mensuel de 5'300 fr. retenu par l'experte judiciaire. Considérant que le tribunal ne pouvait statuer *ultra petita*, ils ont limité l'indemnité allouée au montant réclamé de 99'999 francs.

B. Par acte du 23 mai 2016, B._____ et H._____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par D._____Sàrl soient rejetées, subsidiairement à ce que seul B._____ soit condamné à dire de justice, H._____ étant libérée ou à défaut condamnée au paiement d'une somme juste et raisonnable pour la

période du
1^{er} janvier au 30 avril 2014.

Par avis du 27 mai 2016, le Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : Juge délégué) a imparti aux appelants un délai au 14 juin 2016, ultérieurement prolongé au 30 juin 2016, pour procéder à une avance de frais de 2'000 francs.

Le 30 juin 2016, les appelants ont sollicité le bénéfice de l'assistance judiciaire. Par avis du 4 juillet 2016, le Juge délégué leur a imparti un délai au 8 juillet 2016 pour produire le formulaire de requête d'assistance judiciaire et les pièces justificatives. Par avis du 12 juillet 2016, une prolongation au 14 juillet 2016 leur a été accordée pour produire ces pièces ou procéder à l'avance de frais.

Par avis du 8 août 2016, le Juge délégué a en l'état dispensé les appelants de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. B._____ était propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de Founex, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle il vivait.

Il résulte d'une déclaration écrite de H._____ du 23 décembre 2013, produite à l'audience de mesures provisionnelles du même jour par B._____, que les appelants vivaient ensemble dans la villa susmentionnée.

2. D._____Sàrl, dont [...] est associé-gérant avec signature individuelle, a acquis cet immeuble aux enchères forcées et en est la propriétaire depuis le 13 août 2012.

3. Un projet d'acte de vente à terme et droit d'emption a été établi par le notaire [...] entre D._____SÀRL et [...], représentée par B._____, concernant la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Founex pour une somme de 2'250'000 francs.

Par courrier électronique du 14 mars 2013 à B._____, [...] a pris note de l'annulation du rendez-vous prévu le jour même pour la signature par devant notaire de l'acte de vente à terme susmentionné et a rappelé que plusieurs dates avaient déjà été proposées pour la signature, notamment _____ le 18 septembre 2012, le 24 octobre 2012, le 15 janvier 2013 et la semaine du 4 mars 2013.

4. Le 17 avril 2013, [...] et B._____ ont signé, chacun au-dessus de leurs noms respectifs, le document suivant :

« Suite à notre rencontre en ce jour :
- Versement de 50'000 CHF exécuté le 18 avril 2013
à titre de dédommagement pour l'occupation de la parcelle [...] à Founex, non déductible du prix d'achat de 2'250'000 CHF
- signature et versement du prix d'achat pour le mardi 30 avril 2013, soit 2'250'000 CHF. »

Par courrier du 27 mai 2013, le conseil de D._____Sàrl a notamment mis B._____ en demeure de verser le montant de 50'000 fr. à sa mandante d'ici le 6 juin 2013, faute de quoi il procéderait par voie de poursuites. Il a en outre proposé une ultime fois de vendre la parcelle n° [...] de la Commune de Founex aux conditions mentionnées dans l'acte de vente à terme et droit d'emption établi par Me [...], à la condition que l'acte _____ soit _____ signé _____ le 5 juin 2013 à 10h00 en l'étude de Me [...]. A défaut, il a avisé B._____ qu'ordre lui était d'ores et déjà donné de rendre libre de tout occupant et

de tout objet mobilier la parcelle n° [...] de Founex d'ici le 30 juin 2013 au plus tard.

Par courrier du 7 octobre 2013 au conseil de B._____, le conseil de D._____Sàrl a rappelé que celle-ci n'avait jamais autorisé B._____ et H._____ à continuer à habiter la villa litigieuse après l'acquisition de cet immeuble aux enchères publiques. Il a en outre indiqué qu'une nouvelle indemnité pour occupation illicite serait réclamée pour la période du 18 avril 2013 jusqu'à leur expulsion, en sus de l'indemnité d'ores et déjà prévue par la convention du 17 avril 2013, et a derechef mis B._____ en demeure de libérer la villa.

5. a) Une audience de mesures provisionnelles a été tenue le 23 décembre 2013 à la suite d'une requête déposée par D._____Sàrl tendant à ce qu'ordre soit donné à B._____ et H._____ de quitter la villa litigieuse.

b) Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 27 décembre 2013, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a notamment ordonné à B._____ et H._____ d'évacuer la villa et dit qu'à défaut d'exécution spontanée, D._____SÀRL, ou son mandataire, pourrait en obtenir l'exécution forcée sous l'autorité de l'huissier du Tribunal d'arrondissement de La Côte.

Le 30 avril 2014, il a été procédé à l'exécution forcée de l'expulsion de B._____ et H._____. Ceux-ci étaient absents et la maison était inoccupée, mais il restait encore quelques petits meubles, objets et affaires personnelles.

B._____ et H._____ ont admis avoir quitté les lieux le 30 avril 2014.

6. a) Par demande du 14 janvier 2014, D._____Sàrl a pris, avec suite de frais, des conclusions en déguerpissement contre B._____ et H._____, retirées le 29 octobre 2014 compte tenu de l'exécution forcée

de l'expulsion intervenue le 30 avril 2014, et une conclusion en paiement, solidairement entre eux, d'un montant de 99'999 fr., avec intérêt à 5 % l'an à compter de la date moyenne comprise entre le 13 août 2012 et la date à laquelle la villa a été libérée.

Par réponse du 28 mai 2014, B._____ et H._____ ont conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions de la demande.

b) Par ordonnance de preuves du 3 novembre 2014, Julia Storione a été désignée en qualité d'experte chargée de se prononcer sur les allégués n^{os} 36 et 37 de la demande. Elle a rendu son rapport le 2 février 2015. Compte tenu des différentes caractéristiques de la villa sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de Founex (année de construction, rénovations, situation, orientation, surface habitable, état intérieur et extérieur, aménagements intérieurs, nombre de pièces), l'experte a estimé le prix mensuel pour la location de ce bien à 5'300 fr., charges en sus.

Par courrier du 13 février 2015, B._____ a requis un complément d'expertise afin d'établir que plus personne n'habite la villa depuis _____ le 30 avril 2014.

La Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté cette requête, expliquant que l'experte avait d'ores et déjà dûment répondu aux allégués 36 et 37.

c) L'audience de jugement s'est tenue le 27 mai 2015, en présence de D._____Sàrl et B._____, assistés de leurs conseils respectifs, le conseil de ce dernier représentant H._____.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Au vu de la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond. Ces dernières doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). En particulier, même lorsque la maxime d'office est applicable, l'appel doit contenir des conclusions chiffrées s'agissant de conclusions pécuniaires. Il ne saurait être remédié à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, *in* RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 31 ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n.5 ad art. 311 CPC ; CACI 30 octobre 2014/565). Il doit exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

1.3 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La question de la recevabilité des conclusions subsidiaires en paiement, qui ne sont pas chiffrées, peut rester ouverte, dans la mesure où, même à supposer que

ces conclusions soient recevables, l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

2. 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 (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 Les appelants reprochent tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu que H. _____ habitait la villa litigieuse avec B. _____, en se fondant sur une pièce qui ne figurerait pas au dossier.

3.2 Dans sa déclaration écrite du 23 décembre 2013, produite à l'audience de mesures provisionnelles du même jour, H. _____ a notamment affirmé que la villa représentait beaucoup pour elle-même et son compagnon B. _____, ainsi que pour leur fils qui y avait grandi, qu'ils étaient à la recherche d'un logement et qu'ils souhaitaient bénéficier d'un ultime délai de départ pour le 2 avril 2014. Cette pièce, qui figure au dossier, établit ainsi clairement que les appelants habitaient ensemble, leurs contestations à ce sujet étant dès lors vaines.

4.

4.1 Les appelants se plaignent ensuite de ce que l'autorité de première instance aurait refusé sans raison la mise en œuvre d'un complément d'expertise ou d'une seconde expertise.

4.2 Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, faire compléter ou expliquer un rapport d'expertise lacunaire, peu clair ou

insuffisamment motivé, ou faire appel à un autre expert, conformément à l'art. 188 al. 2 CPC.

4.3 Dans son courrier du 27 mars 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a expliqué qu'elle refusait d'ordonner un complément d'expertise, au motif que l'experte avait exhaustivement répondu aux allégués qui lui étaient soumis et que les faits visés par le complément sollicité sortaient du cadre des allégués 36 et 37 de la demande, seuls soumis à la preuve par expertise. Cette appréciation, qui n'est du reste pas remise en cause dans la procédure d'appel, doit être confirmée, l'experte ayant effectivement répondu de manière circonstanciée aux allégués qui lui étaient soumis selon l'ordonnance de preuves du 3 novembre 2014. On relèvera au demeurant que le courrier du 25 mars 2015 de B. _____ au Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte ne contient aucune motivation appuyant la mise en œuvre d'un complément d'expertise, mais uniquement des critiques concernant les conclusions de l'experte.

5. L'argument des appelants selon lequel l'action aurait dû être ouverte contre [...] est totalement infondé, dans la mesure où une action en paiement d'une indemnité pour occupation illicite ne peut être ouverte que contre les personnes qui habitaient l'immeuble en cause et non contre un tiers.

6.

6.1 Les appelants font valoir qu'ils n'étaient pas parties à la convention du 17 avril 2013, de sorte qu'ils ne sauraient être condamnés à payer quelque montant que ce soit à l'intimée sur cette base. Ils expliquent que H. _____ n'a pas signé cette convention et que B. _____ l'aurait signée au nom de [...] et non à titre personnel, puisqu'il aurait toujours été clair que cette société allait acheter la parcelle litigieuse et donc verser les 50'000 fr. servant à garantir l'acte de vente.

6.2

6.2.1 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

6.2.2 A teneur de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel (ATF 126 III 59 consid. 1b et les références citées).

6.3 En l'espèce, seul l'appelant a signé la convention du 17 avril 2013 et il n'est pas établi qu'il aurait également agi au nom de l'appelante. Contrairement à ce qu'a retenu l'autorité de première instance, il est par conséquent exact que H._____ n'est pas partie à cet accord. Toujours est-il que les appelants occupaient ensemble la villa litigieuse (cf. consid. 3 ci-dessus) ; or, le montant de l'indemnité due à l'intimée pour l'occupation illicite de la villa du 13 août 2012 au 17 avril 2013, calculé sur la base de la convention du 17 avril 2013, est inférieur à l'indemnité qui aurait été due en se fondant sur l'estimation de l'expert judiciaire, arrêtant un montant mensuel de 5'300 francs. L'application de la convention du 17 avril 2013 étant en définitive favorable à l'appelante, ce grief ne lui est d'aucun secours.

S'agissant de B._____, celui-ci a apposé sa signature au-dessus de son nom et la convention ne fait nullement mention de [...]. Il ressort en outre expressément du texte de la convention qu'il s'agit d'un "dédommagement pour l'occupation de la parcelle [...] à Founex, non

déductible du prix d'achat de 2'250'000 CHF" ; cet accord n'avait donc pas pour but de garantir un contrat de vente, mais de payer une indemnité pour l'occupation de la villa litigieuse. Mal fondé, le grief des appelants doit être rejeté.

7.

7.1 Les appelants critiquent ensuite le montant mensuel de 5'300 fr. retenu par les premiers juges. Ils expliquent que cela ne correspondrait même pas à la location d'une villa en bon état à Founex, que B. _____ aurait évité l'installation de squatters et la détérioration de l'immeuble et qu'il aurait été mandaté en qualité de "concierge/gardien". Ils réclament à ce titre un salaire, ou le remboursement des frais et investissements consentis par l'appelant. Ils soutiennent également avoir été fondés à occuper la villa en vertu d'un prêt à usage gratuit consenti par l'intimée.

7.2 Aux termes de l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent, les dispositions prévoyant l'application de la maxime inquisitoire étant réservées (art. 55 al. 2 CPC). En application de la maxime des débats, les parties portent la responsabilité (presque) exclusive de l'établissement des faits. D'un côté, la maxime des débats implique que le demandeur invoque devant le tribunal les faits sur lesquels il fonde sa prétention (« fardeau de l'allégation »), de l'autre côté que la partie adverse conteste les faits allégués par la première partie, faute de quoi ces faits lient en principe le tribunal (« fardeau de la contestation »).

7.3 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC) à la présente cause, s'agissant d'une action en paiement soumise à la procédure ordinaire au vu de sa valeur litigieuse (art. 219 CPC et 243 CPC *a contrario*). Il incombait par conséquent aux appelants d'alléguer, respectivement de démontrer les faits sur lesquels ils fondaient leurs arguments.

En première instance, représentés par un mandataire professionnel, ils n'ont pas allégué, ni prouvé des faits permettant d'établir l'existence d'un contrat de mandat, de travail ou d'un prêt à usage gratuit, ou encore de prétendus frais et investissements. Leur réponse ne contient d'ailleurs aucun allégué actif. D'éventuels faits nouveaux - au demeurant non prouvés - ne sauraient être pris en considération dans la procédure d'appel (art. 317 al. 1 CPC).

8. Dans un dernier grief, les appelants font valoir que l'intimée n'aurait droit à aucun équivalent de loyer, mais tout au plus à des dommages-intérêts extracontractuels. On ne saisit pas l'argument avancé par les appelants, dans la mesure où le fondement de la créance litigieuse réside dans une occupation illicite de la villa, et non sur un quelconque contrat.

9.

9.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

9.2 Dès lors que l'appel était d'emblée dépourvu de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire présentée par les appelants doit être rejetée (art. 117 let. b CPC ; cf. Juge délégué CACI 23 mars 2012/149). Par conséquent, les appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), supporteront les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

9.3 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge des appelants B. _____ et H. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Albert J. Graf (pour B. _____ et H. _____),
- Me Daniel Guignard (pour D. _____ Sàrl).

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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 :