

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 novembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Bannenberg

Art. 641 al. 2, 656 al. 1, 972 al. 1 et 2 CC ; 236 al. 3, 257, 311 et 343 al. 1 let. d CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**_____, à [...], et **W.**_____, à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 23 juin 2020 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **Y.**_____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 23 juin 2020, dont les motifs ont été envoyés le 10 août 2020 pour notification aux parties, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : l'autorité précédente ou le premier juge) a admis la requête en cas clair déposée le 17 février 2020 par Y._____ à l'encontre de M._____ et de W._____ (I), a ordonné à M._____ et W._____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, d'évacuer et de rendre libre de tout bien et de tout occupant, dans un délai de trente jours dès l'entrée en force du jugement, l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] propriété de W._____, constitué d'un appartement d'environ 248 m² au premier étage de l'immeuble sis [...], et d'une cave, le tout correspondant au lot [...] du plan (II), a ordonné, à défaut d'exécution dans le délai de trente jours précité, à l'huissier du Tribunal d'arrondissement de Lausanne ou, à défaut, à l'huissier du Tribunal d'arrondissement de [...], de procéder, sur réquisition écrite d'Y._____, à l'expulsion forcée de M._____ et W._____ de l'immeuble précité, injonction étant d'ores et déjà faite aux agents de la force publique de concourir à l'expulsion s'ils en étaient requis et avis étant donné à M._____ qu'il serait procédé, au besoin, à l'ouverture forcée des locaux (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VII) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (VIII).

En droit, le premier juge, statuant sur la requête en cas clair d'Y._____ tendant à l'expulsion de M._____ et de W._____ de son immeuble, a considéré que les conditions d'application de la protection des cas clairs étaient remplies, le droit de propriété d'Y._____ étant établi et M._____ et W._____ n'invoquant aucun droit préférable leur permettant de demeurer dans l'immeuble litigieux. Partant, son évacuation pouvait être ordonnée.

B. Par acte du 21 août 2020, M._____ et W._____ (ci-après également : les appelants) ont interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête en cas clair déposée le 17 février 2020 par Y._____ (ci-après également : l'intimé) soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée. Plus subsidiairement, ils ont conclu à la réforme du jugement, en ce sens qu'un délai qui ne saurait être inférieur à six mois leur soit accordé pour restituer l'appartement litigieux.

Ils ont en outre requis l'octroi de l'effet suspensif à leur appel. Par courrier du 25 août 2020, la Juge déléguée de céans a déclaré cette requête sans objet, l'appel déposé ayant effet suspensif *ex lege*.

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

1. M._____ était la propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], correspondant à une part de propriété par étages représentant une quote-part de [...] de l'immeuble de base n° [...].

Ce lot de la propriété par étages « PPE [...] », sise [...], correspondant au lot n° [...] du plan, est constitué d'un loft de 248 m² situé au premier étage, le bien étant complété par une cave.

2. Le 5 octobre 2018, l'Office des poursuites du district de [...] a procédé à la vente aux enchères forcée du lot de propriété par étages précité, dans le cadre d'une poursuite en réalisation du gage immobilier n° [...] dirigée contre M._____. L'immeuble a été adjugé à Y._____ pour un prix de 1'296'000 francs.

3. Le 15 octobre 2018, M._____ a introduit une procédure de plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) tendant à obtenir l'invalidation de la vente aux enchères du 5 octobre 2018.

Par arrêt du 14 août 2019, le Tribunal fédéral a rejeté le recours interjeté par M._____ à l'encontre de l'arrêt du 12 avril 2019 de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal de céans, confirmant ainsi le rejet de la plainte précitée.

4. Y._____ a été inscrit au Registre foncier en qualité de propriétaire de l'immeuble susmentionné avec effet au 3 septembre 2019.

5. Cet appartement est occupé par le compagnon de M._____, soit W._____, lequel y est domicilié depuis le 9 janvier 2020 à tout le moins, son nom étant inscrit sur la sonnette de l'appartement. Celui-ci aurait développé un diabète de type 2 à la fin de l'année 2019, cette maladie s'inscrivant dans un contexte de maladie cardiovasculaire. M._____, domiciliée au [...], réside également dans l'appartement lors de ses visites régulières en Suisse avec l'enfant commun du couple, né le 10 octobre 2019.

6. Y._____ a obtenu le séquestre de la totalité des objets et meubles se situant dans l'appartement litigieux.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance, pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Conformément à l'art. 314 al. 1 CPC, l'appel écrit et motivé doit être déposé dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion fondée sur l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) requise par la voie du cas clair sont réalisées et que l'enjeu du procès ne porte pas sur la propriété du bien mais uniquement sur son usage, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative ou d'usage hypothétiquement perdue jusqu'au prononcé de l'expulsion dans le cadre d'une procédure ordinaire, une durée prévisible d'une année étant adéquate (CACI du 27 avril 2020/160 consid. 4.3 et les références citées).

1.2 En l'espèce, l'immeuble litigieux a été vendu aux enchères publiques au prix de 1'296'000 francs. On peut estimer à plus de 2'000 fr. l'indemnité mensuelle pour occupation illicite du genre d'immeuble concerné, ce qui porte la valeur litigieuse à plus de 10'000 francs. Pour le surplus, formé en temps utile contre une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC par des parties ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. Sous l'angle des motifs, l'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.

3.1 Les appelants se plaignent d'une constatation incomplète des faits, reprochant au premier juge d'avoir passé sous silence certains faits pertinents.

3.2 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, SJ 2012 I 231). Il n'appartient pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait présenté par l'appelant avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2, *in* Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.2 ad art. 311 CPC).

3.3 En l'espèce, les appelants se contentent de procéder à une énumération de quinze faits, sans se livrer à une critique précise de l'état de fait du jugement entrepris. Au demeurant, à les supposer recevables, les faits en question ne revêtent aucune portée décisive pour la résolution du présent litige. Il n'est ainsi nullement déterminant de préciser que l'appartement litigieux est occupé par l'appelant W. _____ depuis le 1^{er} juin 2014 et non pas depuis le mois de janvier 2020 comme retenu par le premier juge, ce d'autant plus que cet élément n'a pas été

allégué en première instance. Il en va de même du fait que l'appelante M. _____ était enceinte en 2019, étant relevé qu'il ressort expressément de l'état de fait du jugement attaqué que la fille des appelants est née le 10 octobre 2019. Quant à l'état de santé de l'appelant W. _____, il a été évoqué par l'autorité précédente dans le jugement querellé. Enfin, s'il est vrai que le séquestre des biens situés dans l'appartement litigieux ne ressort pas de l'état de fait du jugement entrepris, alors même que son existence a été régulièrement alléguée et établie en première instance, cette donnée factuelle n'en est pas moins sans influence sur la solution du litige, comme on le verra ci-dessous. Ce nonobstant, l'état de fait a été complété sur ce point par souci d'exhaustivité.

En définitive, à le supposer recevable, le grief tendant à la critique de l'état de fait du jugement attaqué est infondé.

4.

4.1 Sur le fond, les appelants contestent que le cas soit clair. Ils considèrent que l'inscription de l'intimé au Registre foncier en qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux ne suffit pas à établir que l'adjudication du 5 octobre 2018 soit parfaite et, partant, à justifier du droit de propriété de l'intimé sur l'immeuble.

4.2

4.2.1 La protection des cas clairs permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1, SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1), le demandeur devant apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à

l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. Il suffit que les moyens soulevés par le défendeur ne soient pas dépourvus de consistance. Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« *substanziert und schlüssig* »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié *in* ATF 140 III 315). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié *in* ATF 141 III 262, commenté par Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, *in* Newsletter Bail.ch septembre 2015 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A_68/2014 précité, *ibid.*).

4.2.2 Aux termes de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. L'action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC vise notamment à permettre au propriétaire dépossédé d'une chose d'en obtenir la restitution contre quiconque la détient sans droit (TF 5A_583/2012 du 6 avril 2012 consid. 3.1.1). Le propriétaire peut ainsi récupérer son immeuble en s'opposant à un acte d'usurpation, par lequel les occupants usent des locaux 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 références citées ; Juge déléguée CACI 5 juin 2014/297 consid. 3b ; Juge déléguée CACI 17 janvier 2014/32 consid. 4b/cc).

L'action en revendication est soumise à la réalisation de deux conditions, soit la qualité de propriétaire de la chose revendiquée du demandeur à l'action et la détention sans droit de cette chose par le défendeur (Foëx, *in* : Pichonnaz et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, nn. 31 et 32 ad art. 641 CC). Lorsque ces conditions sont réunies, le demandeur peut obtenir que le défendeur soit condamné à lui restituer la chose mobilière revendiquée, ou à libérer de sa personne et de ses biens l'immeuble revendiqué (Foëx, *op. cit.*, n. 35 ad art. 641 CC). A l'exception de certains cas particuliers non pertinents en l'espèce, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au Registre foncier n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu (art. 971 al. 1 CC). Les droits réels naissent, prennent leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre (art. 972 al. 1 CC). L'écriture au grand livre porte la date de son inscription au journal (art. 89 al. 3 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]). L'effet de l'inscription remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande (art. 972 al. 2 CC).

4.3 Il n'y a pas lieu de revenir sur la validité de la vente aux enchères du 5 octobre 2018, la procédure de plainte intentée par l'appelante M. _____ pour l'invalider s'étant soldée par un rejet, définitivement validé par le Tribunal fédéral. Les appelants errent ainsi en portant leur critique sur cette question. Par ailleurs, la qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux de l'intimé ressort expressément de l'extrait du Registre foncier concernant ledit immeuble, la naissance de son droit de propriété remontant au 3 septembre 2019, selon l'inscription

portée au grand livre. Pour le reste, les appelants ne contestent pas que c'est sans droit qu'ils demeurent dans l'immeuble litigieux. L'inconsistance de leur argumentaire étant démontrée, il y a lieu de constater que la situation tant factuelle que juridique est claire, l'évacuation de l'immeuble pouvant être ordonnée par la voie de la protection des cas clairs.

Mal fondé, le grief doit être rejeté.

5.

5.1 A l'encontre des mesures d'exécution directe (cf. art. 236 al. 3 CPC) ordonnées par l'autorité précédente, les appelants élèvent un grief de violation du principe de proportionnalité. Ils font valoir que l'appelant W. _____ est gravement atteint dans sa santé, ce qui le rend particulièrement vulnérable et justifie selon eux de sursoir à l'exécution de l'évacuation des locaux. Ils considèrent par ailleurs que le séquestre des biens sis dans l'appartement rend tout déménagement impossible et que la situation sanitaire actuelle rendrait toute recherche de logement vaine à brève échéance. Ils concluent ainsi à ce qu'un délai, lequel ne saurait être inférieur à six mois, leur soit accordé pour libérer l'appartement litigieux.

5.2 En tant que la restitution de locaux suppose leur évacuation forcée, c'est-à-dire une mesure de contrainte à exercer contre la partie tenue à restitution, le juge saisi du litige doit ordonner cette évacuation forcée en application des art. 236 al. 3 et 343 al. 1 let. d CPC. Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au

détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès (cf. not. ATF 119 la 28 consid. 3 et les références citées ; ATF 117 la 336 consid. 2b).

5.3 A la considérer établie, la grave atteinte à la santé de l'appelant W. _____ n'est néanmoins pas à même de justifier l'octroi d'un délai supplémentaire pour libérer l'appartement litigieux, étant rappelé, en accord avec ce qui a été retenu par le premier juge, que les appelants ont, *de facto*, bénéficié d'un laps de temps non négligeable pour s'organiser en raison de la procédure de plainte introduite par l'appelante M. _____ et de la présente procédure, la vente aux enchères de l'appartement remontant à plus de deux ans. Il va sans dire que les appelants devaient s'attendre à l'issue défavorable des deux procédures précitées. Par ailleurs, les certificats médicaux produits en première instance par les appelants ne permettent pas de retenir qu'un déménagement serait impossible, ce d'autant plus que les appelants pourront recourir à une entreprise de déménagement (cf. CACI 8 mai 2018/277, consid. 9.4), le contraire n'étant en tout cas pas établi. A la lumière des éléments qui précèdent, il appert que le principe de proportionnalité n'exige pas d'accorder un sursis supplémentaire aux appelants pour libérer les locaux.

S'agissant du séquestre des biens meublant l'appartement litigieux, il n'est pas à même d'empêcher le déménagement des appelants. Il suffit en effet aux appelants, pour pouvoir disposer des biens séquestrés - ce qui s'avérerait nécessaire en cas de déménagement - de requérir la permission du préposé, ce qui est expressément prévu à l'art. 96 LP, applicable par renvoi de l'art. 275 LP.

Sur le vu de ce qui précède, les griefs élevés contre les mesures d'exécution directe ordonnées par le premier juge doivent également être rejetés et avec eux l'entier de l'appel.

6. L'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], en se fondant sur une valeur litigieuse de 60'000 fr., cf. CACI du 27 avril 2020 précité, *ibid.*), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (mille six cents francs), sont mis à la charge des appelants M. _____ et W. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Erin Wood Bergeretto (pour M. _____ et W. _____),
- Me Jérôme Bénédicte (pour Y. _____),

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

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

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 :