

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 octobre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Courbat et M. de Montvallon, juges
Greffier : M. Curchod

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], et **K.**_____, à [...] ([...]) contre le jugement rendu le 24 avril 2024 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **A.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par jugement rendu le 24 avril 2024, motivé le 1^{er} avril 2025, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : les premiers juges) a admis la demande déposée le 28 août 2024 par A._____ à l'encontre de D._____ et de K._____ (I), a dit que ces derniers étaient les débiteurs solidaires d'A._____ et lui devaient immédiat paiement de la somme de 100'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juillet 2019 (II), a levé définitivement l'opposition formée le 19 mai 2020 par K._____ au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut à concurrence de la somme de 89'658 fr., plus intérêt à 5 % l'an à compter du 15 juin 2019 (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En substance, les premiers juges ont retenu qu'A._____ avait acquis l'appartement sis sur la parcelle RF [...] de la Commune de [...] le 5 octobre 2018 par la voie des enchères forcées, le transfert de propriété dans un tel cas ne dépendant pas de l'inscription au registre foncier - qui n'avait qu'un effet déclaratif - mais du moment de l'adjudication. K._____ et D._____ n'ayant invoqué aucun droit préférable leur permettant de rester dans l'appartement en question, leur statut était ainsi soumis aux règles de la possession et donc au régime de responsabilité du possesseur de mauvaise foi de l'art. 940 CC. En restant dans l'appartement sans aucune contrepartie, D._____ et K._____ ne pouvaient valablement soutenir être de bonne foi durant la procédure de plainte LP déposée par K._____. Le lien de causalité entre le dommage et la possession induite était réalisé, A._____ n'ayant pu louer le bien litigieux durant la période d'occupation illicite de K._____ et de D._____, pour un montant mensuel de 5'000 fr., frais accessoires de 350 fr. en sus, selon l'estimation faite par l'expert [...]. Les arguments de K._____ et de D._____ relatifs à une éventuelle interruption de la causalité ne pouvaient en outre être suivis, l'état de santé de D._____, la grossesse de K._____ et la pandémie du COVID-19 ne les empêchant

pas de déménager. Les objets séquestrés n'étaient pas non plus un obstacle au déménagement des susnommés, la permission du préposé pouvant être requise. Les travaux de remise en état effectués par A._____ n'avaient pas d'incidence sur le montant de l'indemnité, ses prétentions en paiement étant limitées à la date de la remise des clés, soit avant les travaux en question, le 6 janvier 2021. Partant, sur une durée de 27 mois (du 5 octobre 2018 au 6 janvier 2021) et sur la base du loyer mensuel calculé par l'expert précité, le dommage de D._____ s'élevait à 144'450 francs. Ce dernier ayant limité ses prétentions à 100'000 fr., afin de rester dans la compétence des premiers juges, il convenait de lui allouer ce montant, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juillet 2019, échéance moyenne.

2. a) Par acte du 19 mai 2025, D._____ et K._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre ce jugement en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'annulation du jugement attaqué, A._____ étant débouté des fins de son action déposée au fond le 28 août 2020.

b) Par courrier du 19 septembre 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

3.

3.1 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).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

3.2 En l'espèce, dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel a été formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

4.

4.1 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou 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 l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A_647/2023 précité, *loc. cit.*). En outre, les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel ; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de

nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 *in fine* et réf. cit. ; TF 5A_647/2023 précité, *loc. cit.*).

4.2 Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 précité ; TF 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2). En particulier, l'octroi d'un délai au sens de l'art. 132 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation ou des conclusions déficientes (TF 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 et réf. cit.). Il en va de même de l'art. 56 CPC, qui impose au juge un devoir d'interpellation et concerne les allégations de fait (TF 5A_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

5. Dans leur acte d'appel, les appelants présentent d'abord un exposé des faits (cf. pp. 3 et 4 de l'appel) sous forme d'allégués, sans exposer précisément en quoi il y aurait une constatation manifestement inexacte des faits dans l'arrêt entrepris au sujet des faits allégués. Cette partie de l'appel est dès lors irrecevable.

6.

6.1 Dans une partie « droit et discussion » (cf. pp. 5 et 6 de l'appel), les appelants contestent l'indemnité allouée à l'intimé pour occupation illicite.

Les appelants reprochent d'abord aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte les faits suivants s'agissant de la date/période retenue pour l'occupation illicite : une période de 3.5 mois de travaux dans l'appartement pour sa mise à la location, une période de confinement estimée à 3 mois en lien avec la pandémie de COVID-19 pendant laquelle tout déménagement était impossible, les circonstances particulières relatives à la santé fragile de D._____ et à la naissance de la fille des appelants, le fait que « tout le système administratif a été ralenti » et que les objets de l'appartement étaient séquestrés, et que l'appartement a été

« libéré à la première date possible ». Ils considèrent que ces événements auraient « interrompu la causalité » et que, pour ces motifs, le jugement devrait être annulé.

Les appelants font ensuite valoir que l'intimé avait « parfaitement conscience que l'appartement litigieux était occupé et qu'il ne pouvait en aucun cas prétendre immédiatement à sa libération », le jugement devant aussi être annulé pour cette raison.

Par ailleurs, les appelants font valoir que l'art. 66 al. 1 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) empêcherait de requérir le transfert de propriété résultant d'une adjudication tant qu'une plainte contre dite adjudication n'aurait pas été définitivement écartée. De plus, la période sur laquelle tout éventuel dommage susceptible d'être octroyé à l'intimé ne saurait débuter avant le 15 octobre 2019 au plus tôt, date à laquelle il a requis la libération de l'immeuble.

Enfin, s'agissant du calcul de l'indemnité, les appelants font valoir que l'appartement n'aurait pas de vocation mixte, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, que l'appartement en question devait en outre faire l'objet de travaux indispensables avant sa mise en location et que le calcul de l'indemnité effectué sur la base de statistiques ne saurait servir de preuve de loyer comparatif selon la jurisprudence.

6.2 En l'occurrence, les appelants se limitent à exposer leur propre version des faits, sans référence au raisonnement des premiers juges ou à des pièces du dossier, et sans procéder à une quelconque analyse juridique, se bornant à reprendre des éléments déjà présentés en première instance.

En particulier, les appelants n'expliquent pas en quoi le raisonnement des premiers juges (et la jurisprudence citée) relatif au moment du transfert de propriété de l'appartement en question serait erroné, se limitant à indiquer que les premiers juges n'auraient pas pris en

compte la bonne date, sans plus ample motivation. Les appelants n'expliquent pas non plus pourquoi l'intimé « ne pouvait en aucun cas prétendre à la libération immédiate » de l'immeuble, sans aucune référence au raisonnement retenu par les premiers juges, ces derniers ayant clairement indiqué que les intéressés n'avaient aucun droit préférable leur permettant de rester dans l'immeuble en question. En outre, les premiers juges avaient déjà rejeté les arguments des appelants relatifs à une potentielle interruption de la causalité, l'état de santé de l'appelant, la grossesse de l'appelante, la pandémie de COVID-19 et les objets séquestrés ne les empêchant pas de déménager. Or, dans leur appel, les appelants se limitent à indiquer de manière péremptoire qu'un déménagement était impossible pour ces mêmes motifs, sans plus ample motivation. Enfin, les appelants se limitent à indiquer que l'appartement en question n'aurait pas de vocation mixte, sans plus de précision, et ne motivent pas davantage leurs griefs en lien avec les travaux préalables à la mise en location et le calcul de l'indemnité effectué par l'expert.

Ainsi, les griefs des appelants ne répondent pas aux exigences posées par l'art. 311 al. 1 CPC, rappelées ci-dessus (cf. *supra* consid. 4.1), et sont ainsi irrecevables.

7. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable dans son ensemble, selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, par 1'000 fr. chacun (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimé, celui-ci n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I. L'appel est irrecevable.

- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge des appelants K. _____ et D. _____ par 1'000 fr. (mille francs) chacun.

- III. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Erin Wood Bergeretto (pour K. _____ et D. _____)
- Me Jérôme Bénédicte (pour A. _____)

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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).

Le greffier :