

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges
Greffier : M. Tinguely

Art. 641 al. 2 CC et 317 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.A.**_____ **et** **B.A.**_____, à [...], intimés, contre la décision rendue le 11 février 2015 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les appelants d'avec **C.P.**_____ **et** **E.P.**_____, à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision rendue le 11 février 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a admis la requête de protection dans les cas clairs déposée par C.P. _____ et E.P. _____ le 29 septembre 2014 (I), ordonné à A.A. _____ et B.A. _____ de libérer de tout bien et de toute personne l'immeuble parcelle PPE n° [...] de la Commune [...] et de remettre les clés à C.P. _____ et E.P. _____ dans les dix jours suite à l'entrée en force de la décision, le tout sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (II), dit qu'à défaut d'exécution volontaire de l'ordre mentionné au chiffre II ci-dessus, C.P. _____ et E.P. _____ pourront, sur simple présentation de cette décision, en requérir l'exécution forcée sous l'autorité déléguée de l'Huissier du Tribunal d'arrondissement de La Côte, qui pourra s'adjoindre le concours de tous agents de la force publique (III), condamné A.A. _____ et B.A. _____ à verser solidairement à C.P. _____ et E.P. _____ la somme de 2'200 fr. mensuellement, dès le 1^{er} septembre 2014 et jusqu'à la libération de tout bien et de toute personne de l'immeuble parcelle PPE n° [...] de la Commune [...] et de la restitution des clés à C.P. _____ et E.P. _____, avec intérêts à 5% l'an sur chaque mensualité dès le mois à laquelle elle correspond (IV) et statué sur les frais judiciaires et les dépens (V à VII).

En droit, le premier juge a considéré qu'il était avéré que les intimés A.A. _____ et B.A. _____ avaient connaissance du fait qu'ils occupaient sans droit le bien immobilier litigieux, de sorte que l'art. 940 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) trouvait application. Pour le premier juge, il était également avéré qu'une indemnité mensuelle de 2'200 fr. pour occupation illicite de l'immeuble due par les intimés avait été convenue entre les parties et que les intimés s'étaient exécutés jusqu'au mois d'août 2014 compris. En définitive, il se justifiait, pour le magistrat, d'admettre la requête de protection dans les cas clairs déposée par C.P. _____ et E.P. _____ le 29 septembre 2014, dès lors que l'état

de fait n'était pas litigieux, que la situation juridique était claire et que les conditions de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) étaient remplies.

B. Par acte du 17 avril 2015, A.A._____ et B.A._____ ont interjeté appel contre cette décision, concluant à sa réforme en ce sens que la requête de protection dans les cas clairs déposée par C.P._____ et E.P._____ le 29 septembre 2014 est rejetée et que les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr., sont mis à la charge de C.P._____ et E.P._____, ces derniers devant pour le surplus verser solidairement entre eux à A.A._____ et B.A._____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens.

C.P._____ et E.P._____ n'ont pas été invités à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. Le 3 février 2014, la parcelle n° [...] de la Commune [...] a été adjugée à la requérante E.P._____ dans le cadre d'une vente aux enchères forcées réalisée par l'Office des poursuites du district de Nyon.

Ce bien immobilier consiste en une part de propriété par étages (PPE) de la parcelle n° [...], comportant un droit exclusif sur un logement de 107 m² au rez-de-chaussée du bâtiment constituant le lot [...] de la PPE.

2. Le 12 mars 2014, le Registre foncier du district de Nyon a inscrit la requérante en qualité de propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune [...].

3. Par acte de donation instrumenté le 26 mai 2014 par Me Jacques-Daniel Noverraz, notaire à Nyon, la requérante E.P._____ a

déclaré donner à son époux, le requérant C.P._____, une part de copropriété d'une demie du bien-fonds n° [...] de la Commune [...].

4. Par courrier recommandé du 2 juillet 2014, les requérants ont imparté aux intimés, les époux A.A._____ et B.A._____, précédents propriétaires du bien-fonds, un délai au 31 août 2014 pour libérer les locaux, faute de quoi une procédure en expulsion serait introduite à leur rencontre.

Dans ce courrier, les requérants ont également relevé que les intimés occupaient le logement sans droit depuis cinq mois, à savoir depuis l'adjudication de la parcelle en faveur d'E.P._____. Ils ont à cet égard imparté aux intimés un délai au 14 juillet 2014 pour leur verser un montant de 4'400 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite prévues pour les mois de février et de mars 2014 ainsi qu'un délai au 15 août 2014 pour leur verser un montant de 4'400 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite prévues pour les mois d'avril et de mai 2014.

5. Par requête de protection dans les cas clairs (action en revendication) du 29 septembre 2014 déposée devant la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la Présidente du Tribunal civil), C.P._____ et E.P._____ ont pris les conclusions suivantes :

« I. Ordonner à A.A._____ et B.A._____ de libérer de tout bien et de toute personne l'immeuble parcelle PPE no [...] de la Commune [...] et de remettre les clés à C.P._____ et E.P._____ dans les dix jours suite à l'entrée en force de la décision, le tout sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP.

II. Si A.A._____ et B.A._____ ne s'exécutent pas dans un délai de dix jours suite à l'entrée en force de la décision, ordonner à l'autorité chargée de l'exécution d'y procéder avec l'assistance de l'autorité compétente.

III. Condamner A.A._____ et B.A._____ à verser solidairement à C.P._____ et E.P._____ la somme de CHF 2200.- (deux mille deux cents francs) mensuellement, dès le

1^{er} septembre 2014 et jusqu'à la libération de tout bien et de toute personne de l'immeuble parcelle PPE no [...] de la Commune [...] et de la restitution des clés à C.P._____ et E.P._____, avec intérêts à 5% l'an sur chaque mensualité dès le mois à laquelle elle correspond ».

Dans leur écriture, les requérants ont notamment exposé, pièces à l'appui, que les intimés savaient, à tout le moins depuis le 2 décembre 2013, date du dépôt des conditions de vente par l'Office des poursuites du district de Nyon, qu'ils ne pouvaient occuper les locaux que jusqu'au jour de la vente aux enchères forcées, à savoir le 3 février 2014. Les requérants ont également indiqué que les intimés s'étaient acquittés auprès d'eux, jusqu'au mois d'août 2014, d'un montant mensuel de 2'200 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite, ce montant ayant été convenu entre les parties.

6. L'audience de jugement s'est tenue le 4 février 2015 devant la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, en présence des requérants, assistés de leur conseil, et de l'intimé A.A._____ personnellement, non assisté. L'intimé a produit une procuration signée par son épouse. Les parties ont été entendues sur les faits de la cause. A l'issue de l'audience, la Présidente du Tribunal civil a clos l'instruction.

En droit :

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 et dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision

finale de première instance portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable en la forme.

2. 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

3. a) Les appelants font valoir que leurs enfants majeurs, à savoir C.A._____ et D.A._____, occupaient avec eux le bien immobilier litigieux au moment de l'ouverture de l'action. En conséquence, dès lors que l'action en revendication doit être dirigée contre toutes les personnes physiques ou morales qui détiennent la chose litigieuse au moment de l'ouverture de l'instance (« consorité nécessaire » [art. 70 CPC] ; Bohnet, Commentaire pratique, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, nn. 29ss, p. 461 et les références citées) et dès lors que les intimés ont omis d'ouvrir également action contre leurs enfants C.A._____ et D.A._____, il en résulterait un défaut de légitimation passive qui doit avoir pour conséquence le rejet de la requête du 29 septembre 2014.

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à la partie concernée de démontrer que ces conditions sont réalisées, en indiquant spécialement de tels faits et preuves nouveaux et en motivant les raisons qui les rendent admissibles selon elle (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

c) En l'espèce, l'argument tiré de l'absence de légitimation passive n'a pas été soulevé lors de la procédure de première instance, et en particulier lors de l'audience du 4 février 2015 à laquelle l'intimé A.A._____ a pourtant assisté, muni d'une procuration signée par son épouse. Il ressort même de la décision entreprise – sans que ce point ne soit remis en cause en appel –, que « l'intimé A.A._____ a reconnu à l'audience du 4 février 2015 qu'il occupait toujours les locaux avec son épouse, cela sans droit » (cf. p. 3, 8^e par.), l'intimé ne faisant alors pas mention des enfants majeurs du couple.

On constate dès lors que l'argumentation développée en appel repose sur des faits nouveaux, irrecevables en appel au sens de l'art. 317 CPC. Au demeurant, même à supposer ces faits recevables, les appelants n'établissent pas que leurs deux enfants majeurs seraient effectivement copossesseurs de l'appartement litigieux.

Le grief est donc manifestement infondé.

Le raisonnement effectué par le premier juge n'est pour le reste pas remis en cause et doit être ici entièrement confirmé.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 CPC, et la décision confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 864 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis, solidairement entre eux, à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 864 fr. (huit cent soixante-quatre francs), sont mis à la charge des appelants A.A. _____ et B.A. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 juin 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Alain Vuithier (pour A.A. _____ et B.A. _____)
- Me Carola Massatsch (pour C.P. _____ et E.P. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 26'400 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte

Le greffier :