unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 5A_226/2022

François Bohnet, Avocat spécialiste FSA droit du bail, LL.M., Dr en droit,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

TF 5A_226/2022, 22 juin 2022
II^e^ Cour de droit civil

Thèmes : *Procédure*
Lois : *Art. 257 CPC, Art. 267 CO, Art. 641 al. 2 CC, Art. 29 al. 2 Cst.*

Newletter bail.ch août 2022

11 août 2022

Valeur litigieuse et procédure applicable en cas d'expulsion fondée sur l'art. 641 al. 2 CC

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté se penche sur la valeur litigieuse et la procédure applicable à une demande visant l'expulsion des anciens propriétaires d'un immeuble. Sur la question de la valeur litigieuse, il applique les principes retenus pour l'expulsion des locataires, et il admet que le tribunal peut retenir que lorsque le propriétaire agit directement en expulsion, il invoque la procédure du cas clair.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

1.

Devenu propriétaire le 7 juin 2019 d'un immeuble par enchères dans le cadre de poursuites, C. a imparti à B.A. et A.A. un délai au 31 juillet 2019 pour quitter l'immeuble susmentionné, en vain. Le 9 août 2019, C. a en substance requis du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois que A.A. et B.A. soient expulsés de l'immeuble. Les défendeurs ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet.

Le Président du tribunal d'arrondissement a refusé de limiter la procédure à la question de sa compétence *ratione valoris* et *materiae*.

Par décision directement motivée du 26 février 2020, le Président du tribunal d'arrondissement a notamment ordonné, en application de l'art. 641 al. 2 CC, l'expulsion des défendeurs, imparti à ceux-ci un délai au 31 mars 2020 pour déférer à cet ordre. Statuant sur l'appel du 6 mars 2020 interjeté par B.A. et A.A., la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé la décision du 26 février 2020 par arrêt du 27 avril 2020, et renvoyé le dossier de la cause au Président du tribunal d'arrondissement afin qu'il fixe un nouveau délai de départ aux appelants.

Par arrêt du 22 novembre 2021 (cause 5A_463/2020), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours du 4 juin 2020 formé par B.A. et A.A. contre l'arrêt cantonal du 27 avril 2020, au motif que la décision entreprise était une décision incidente de renvoi et que les recourants n'avaient pas expliqué en quoi cette décision remplissait les conditions de l'art. 93 al. 1 let. a et b LTF.

2.

Par courrier du 22 décembre 2021, C. a requis du Président du tribunal d'arrondissement qu'il fixe un nouveau délai à B.A. et A.A. pour évacuer l'immeuble. Ce courrier n'a pas été transmis à ceux-ci.

Par décision du 5 janvier 2022, le Président du tribunal d'arrondissement a imparti à B.A. et A.A. un nouveau délai au 28 février 2022 à midi pour libérer l'immeuble.

Par écriture du 19 janvier 2022, B.A. et A.A. ont interjeté un appel contre cette décision. Ils ont conclu à ce que la requête déposée par C. soit déclarée irrecevable, subsidiairement à ce que dite requête soit considérée comme une requête de conciliation et qu'une audience de conciliation soit fixée et, plus subsidiairement, à l'annulation de la décision de première instance et au renvoi de la cause au premier juge. En substance, ils se prévalaient de l'incompétence du Président du tribunal d'arrondissement, du fait que la procédure en cas clair n'était pas applicable ainsi que d'une violation de leur droit d'être entendus, le courrier du 22 décembre 2021 de C. ne leur ayant pas été remis.

Par courrier du 25 janvier 2022, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a transmis une copie dudit courrier aux appelants, qui se sont déterminés sur celui-ci par courriers du 9 février 2022 et du 14 février 2022.

Par arrêt du 24 février 2022 notifié au conseil des appelants le 28 février 2022, la Cour d'appel civile a déclaré irrecevable l'appel du 19 janvier 2022.

3.

Par acte du 29 mars 2022, B.A. et A.A. exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. A titre principal, ils concluent à l'admission du recours et à la réforme des arrêts rendus par la Cour d'appel civile les 27 avril 2020 et 24 février 2022 dans la cause qui les oppose à C., en ce sens que la requête déposée par celui-ci à leur encontre est irrecevable et, subsidiairement, que les décisions rendues les 26 février 2020 et 5 janvier 2022 par le Président du tribunal d'arrondissement sont annulées et le dossier est retourné à l'autorité de première instance afin qu'elle traite la requête de C. du 9 août 2019 comme une requête de conciliation.

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

B. Le droit

Non-transmission de la requête du propriétaire de fixer un nouveau délai aux occupants de l'immeuble pour quitter les lieux (consid. 3).

Le Tribunal fédéral retient au **consid. 3.3** que le fait que le courrier de C. requérant du Président du tribunal d'arrondissement qu'il fixe un nouveau délai à B.A. et A.A. pour évacuer l'immeuble n'ait pas été transmis à ceux-ci ne constitue pas une violation de leur droit d'être entendu : ce courrier se limitait à rappeler l'instruction contenue dans l'arrêt de renvoi et demandait au Président du tribunal d'arrondissement de fixer un nouveau délai de départ aux recourants, de sorte qu'il était dépourvu de portée procédurale. On ne discerne dès lors pas – et les recourants ne l'expliquent pas – en quoi le contenu de ce courrier était pertinent dans le cadre de la présente procédure et susceptible d'influer sur le sort de la cause. De plus, il ressort de l'état de fait de l'arrêt d'appel que la Juge déléguée de la Cour d'appel civile leur en a remis une copie le 25 janvier 2022 et que les recourants se sont déterminés à deux reprises sur ce courrier les 9 et 14 février 2022. Il appert ainsi que le droit des recourants de se prononcer sur cette pièce a été réparé devant l'autorité précédente à qui ce grief a été soumis.

Prononcé d'irrecevabilité de l'appel contre la décision de l'autorité de première instance après renvoi (consid. 4).

Comme il résulte du **consid. 4.4.1**, en cas de renvoi de la cause selon l'art. 318 al. 1 lit. c CPC, les juges de première instance sont liés par les considérants de la décision de renvoi. En principe, leur nouvelle décision est elle aussi susceptible d'appel, pour violation du droit ou constatation inexacte des fait selon l'art. 310 CPC. L'autorité d'appel est alors elle-même liée par les considérants de sa

propre décision antérieure, y compris par les instructions données à l'autorité de première instance, et son examen ne peut désormais plus porter que sur les points nouvellement tranchés par cette autorité-ci (ATF 143 III 290, consid. 1.5 ; 135 III 335, consid. 2). Ainsi, si dans un recours cantonal contre la décision finale de première instance, seuls les considérants du précédent arrêt de renvoi de la cour d'appel sont attaqués, le recourant n'a pas d'intérêt digne de protection au recours et celui-ci est irrecevable devant cette même cour d'appel (ATF 145 III 42, consid. 2.2.2 ; 143 III 290, consid. 1.5). Il en découle que l'on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé le droit en jugeant que les recourants n'avaient pas d'intérêt digne de protection, devant elle, à faire trancher une nouvelle fois dans le cadre d'un appel contre la décision après renvoi les questions qu'elle avait déjà tranchées dans son arrêt de renvoi, la cour cantonale étant liée par les considérants de sa décision antérieure. C'est donc en vain que les recourants contestent le prononcé d'irrecevabilité de la cour cantonale. Leurs griefs en lien avec ce prononcé doivent ainsi être écartés, sans qu'il y ait lieu d'examiner la motivation alternative de la cour cantonale selon laquelle les recourants pouvaient encore faire valoir devant le juge de l'exécution les moyens de fond s'opposant à l'expulsion.

Valeur litigieuse de la requête d'expulsion et compétence matérielle du Président du tribunal d'arrondissement (consid. 5).

Après avoir exposé le raisonnement de la Cour d'appel et du premier juge et résumé les arguments des recourants (consid. 5.1-5.2), le Tribunal fédéral retient ce qui suit :

5.3.1. Selon l'art. 4 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi (al. 1) ; si la compétence à raison de la matière dépend de la valeur litigieuse, celle-ci est calculée selon les règles du Code de procédure civile (al. 2). En l'occurrence, les art. 96b al. 3, 96d al. 2 et 96g al. 1 LOJV du canton de Vaud font dépendre la compétence matérielle du président du tribunal d'arrondissement, du tribunal d'arrondissement et de la chambre patrimoniale cantonale de la valeur litigieuse. Celle-ci doit ainsi être déterminée selon le droit fédéral (art. 91 ss CPC).

5.3.2. L'art. 91 al. 2 CPC prescrit que dans les cas où l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme chiffrée et où les parties ne parviennent pas à s'accorder de manière plausible sur la valeur litigieuse – comme c'est le cas en l'occurrence – , celle-ci doit être « déterminée », c'est-à-dire appréciée par le juge, en fonction de critères objectifs (TF, 24.11.2020, 5A_483/2020, consid. 4.3.1 ; 13.06.2019, 4A_2/2019, consid. 7 ; Commentario pratico CPC-TREZZINI, 2e éd., Lugano 2017, art. 91 CPC N 25 ; BK-STERCHI, vol. I, Berne 2012, art. 91 CPC N 13). S'agissant d'une question qui relève du pouvoir d'appréciation du juge, le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a pris en considération des éléments qui ne jouent aucun rôle au sens de la loi ou a omis de tenir compte de facteurs essentiels (ATF 144 III 442, consid. 2.6 ; 142 III 336, consid. 5.3.2 ; 138 III 650, consid. 6.6).

5.3.3. Il est vrai que l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC et l'action en restitution de la chose louée de l'art. 267 CO sont des actions distinctes concurrentes, la première découlant des droits réels et la seconde des règles sur le droit du bail. Il est également vrai qu'il ressort des arrêts 4A_141/2013 du 22 août 2013, consid. 1 et 4A_18/2011 du 5 avril 2011, consid. 1.1 que, dans une action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC, la valeur litigieuse correspond en principe à la valeur de la chose revendiquée.

Cela étant, comme l'a relevé à juste titre la cour cantonale, le Tribunal fédéral a toutefois jugé dans l'arrêt 5D_126/2012 du 26 octobre 2012, consid. 1.1, qu'une action fondée sur les règles de la possession et de la propriété dans le but d'obtenir l'évacuation de l'ancien propriétaire d'un immeuble acquis par des adjudicataires était comparable à une demande d'expulsion d'un locataire après l'expiration du bail et qu'ainsi la valeur litigieuse devait être déterminée selon le dommage présumé causé par le retard ou selon la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la période considérée. Par ailleurs, pour déterminer si le seuil de CHF 30'000.- de l'art. 74 al. 2 let. b LTF était atteint en lien avec une action en revendication de la propriété tendant à l'évacuation d'un usurpateur dans une procédure de protection des cas clairs, il a été retenu que la valeur litigieuse représentait l'usage des locaux pendant la durée prévisible du procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'évacuation (TF, 14.05.2020, 5A_232/2020, consid. 1.1 ; 27.11.2019, 5A_828/2019, consid. 2.1). Ainsi qu'il ressort également de l'arrêt de renvoi querellé,

cette manière de calculer la valeur litigieuse d'une action de l'art. 641 al. 2 CC dans le cadre d'une procédure en protection des cas clairs pour obtenir l'évacuation d'usurpateurs est en outre préconisée par BOHNET. Selon cet auteur, si le litige porte sur la propriété du bien, la valeur litigieuse correspond a priori à la valeur du bien, alors que si seul l'usage du bien est concerné, les usurpateurs refusant de partir sans invoquer aucun droit, celle-ci devra tenir compte de la durée prévisible pour une expulsion (BOHNET, note in : RSPC 2011, p. 298).

Au vu de ces éléments et compte tenu du pouvoir d'appréciation dont jouit la cour cantonale en la matière (cf. *supra* consid. 5.3.2), l'on ne saurait considérer que celle-ci se serait écartée sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence et qu'ainsi elle aurait abusé de son pouvoir d'appréciation, en jugeant que la valeur litigieuse se calculait en l'occurrence de la même façon qu'en matière d'expulsion d'un locataire, dès lors que seul l'usage de l'immeuble était revendiqué. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

Application de la procédure sommaire du cas clair sans réquisition formelle du demandeur (consid. 6).

Le Tribunal fédéral retient au **consid. 6.3** que la cour cantonale avait relevé dans son arrêt de renvoi que l'intimé s'était adressé au Président du tribunal d'arrondissement en expliquant brièvement les faits litigieux et en requérant qu'il soit procédé à l'expulsion des appelants. La saisine n'avait pas été précédée d'une procédure de conciliation ; aucune autorisation de procéder n'avait d'ailleurs été produite par l'intimé. Les appelants avaient ensuite répondu et contesté qu'il fallait faire application de la procédure en protection des cas clairs, sans pour autant expliquer en quoi la requête de l'intimé ne devait pas être interprétée comme telle. Les juges cantonaux ont considéré qu'il n'y avait pas de doute quant au fait que l'intimé entendait agir par le biais de cette procédure : il ressortait de sa requête qu'il était assuré d'être dans son bon droit – les appelants n'ayant jamais soulevé de moyens propres à démontrer qu'ils seraient autorisés à demeurer dans les locaux litigieux – et qu'il souhaitait obtenir rapidement une décision d'évacuation des occupants de son immeuble. La cour cantonale a par ailleurs ajouté qu'au demeurant, l'argumentaire des appelants apparaissait abusif et dilatoire, dès lors qu'ils ne soulevaient aucun moyen pour remettre en cause l'état de fait ou la situation juridique.

Il résulte de ces considérations que la cour cantonale n'a pas retenu que l'intimé aurait expressément sollicité que sa demande d'évacuation soit traitée en procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, mais que sa requête pouvait être interprétée en ce sens en se fondant sur ses conclusions et sa motivation. Or, en tant que les recourants se bornent à affirmer qu'il fallait une demande expresse de l'intimé, ils ne démontrent pas en quoi l'interprétation de la cour cantonale serait contraire au droit ; leur seule remarque selon laquelle l'absence de production par l'intimé d'une autorisation de procéder ne signifiait pas encore qu'il entendait agir en cas clairs est insuffisante. De surcroît, les recourants ne s'en prennent pas à la motivation de la cour cantonale selon laquelle leur argumentation serait abusive et dilatoire.

III. Analyse

Près de trois ans auront été nécessaires pour parvenir au terme d'une simple procédure d'expulsion par la voie du cas clair pour laquelle seules des questions de procédure paraissent avoir été au cœur des débats (voir le consid. 6.3). Les défendeurs, anciens propriétaires du bien acquis aux enchères par le demandeur, soutenaient que celui-ci n'avait pas expressément agi par la voie du cas clair et que la valeur litigieuse correspondait à la valeur de l'immeuble, si bien que le tribunal d'arrondissement n'était pas compétent. Les défendeurs semblaient donc surtout intéressés à demeurer le plus longtemps possible dans les locaux, ce qu'ils ont obtenu dans les faits. La durée de la procédure s'explique entre autres par la succession des instances et le choix opéré par la Cour d'appel de renvoyer au premier juge la cause pour qu'il fixe un nouveau délai de départ aux défendeurs plutôt que de le fixer elle-même, et ce alors qu'elle avait confirmé le premier jugement (art. 318 al. 1 let. a CPC). D'où un premier détour par la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral, qui jugea sans surprise – mais plus d'une année et demie plus tard et après avoir accordé l'effet suspensif – le recours irrecevable car dirigé contre une décision incidente, sans que les conditions d'ouverture d'un recours contre une telle décision soient réunies.

Quant à la valeur litigieuse de l'affaire, il est logique d'appliquer au cas d'espèce les mêmes critères que pour l'expulsion du locataire dont le bail a pris fin, car l'objet demandé est le même : la fin d'une occupation illicite. Même s'il ressort de la jurisprudence qu'en principe, la valeur litigieuse d'une action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC correspond à la valeur de la chose revendiquée sous déduction de l'hypothèque grevant le bien (Cpra actions-BOHNET, vol. 1, 2e éd., Bâle 2019, § 40 N 14), le Tribunal fédéral juge l'approche des tribunaux vaudois fondée sur des critères objectifs et conformes à divers arrêts du Tribunal fédéral dans des affaires similaires. C'est donc selon le dommage présumé causé par le retard ou selon la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la période nécessaire à l'expulsion qui est déterminant. Pour une expulsion, c'est une durée de six mois qui est en principe prise en considération (ATF 144 III 346, consid. 1.2.1 ; pour des développements : BOHNET, Valeur litigieuse en matière d'expulsion par cas clair : controverse en matière d'objet du litige [4A_565/2017], Newsletter Bail.ch août 2018). Si l'occupant prétend avoir un droit de demeurer dans le bien pendant une certaine durée, il convient à notre sens de déterminer la perte de valeur pendant cette durée (BOHNET, note in : RSPC 2011, p. 297 s.).

Il n'est pas nécessaire d'utiliser les mots « cas clair » pour que cette procédure s'applique. Il faut simplement qu'il ressorte de la requête que son auteur demande l'application de la procédure des cas clairs. Si nécessaire, le juge fera usage de son devoir d'interpellation selon l'art. 56 CPC (TF, 10.04.2012, 4A_87/2012, RSPC 2012, p. 306 ; ATF 138 III 728, consid. 3.3, RSPC 2013, p. 130). L'interprétation faite par les juges vaudois des conclusions de la requête s'imposait manifestement au vu des circonstances : absence de conciliation préalable et volonté du requérant, certain d'être dans son bon droit, de récupérer rapidement le bien.

Proposition de citation

François Bohnet, Valeur litigieuse et procédure applicable en cas d'expulsion fondée sur l'art. 641 al. 2 CC (arrêt TF 5A_226/2022), Newsletter Bail.ch août 2022