

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



4A_149/2024

Arrêt du 17 juin 2024

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Kiss, juge président, Hohl et Rüedi.

Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A. _____,

représentée par Me Samuel Thétaz, avocat,

recourante,

contre

B. _____, représenté par Me Grégoire Ventura, avocat,

intimé.

Objet

expulsion,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 29 janvier 2024 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (AX22.037362-230287, 47).

Faits :

A.

A.a. Le 5 septembre 2005, A. _____ et son fils B. _____ ont acquis en copropriété ordinaire, chacun pour une demie, un immeuble situé sur le territoire de la commune de U. _____ pour un prix de 790'000 fr. Les parties étaient codébitrices solidaires d'une cédule hypothécaire d'un montant total de 560'000 fr. en lien avec cet immeuble.

A.b. Par acte notarié du 16 novembre 2009, A. _____ a vendu sa part de copropriété à B. _____ pour le prix de 415'000 fr. Le contrat précisait que ledit montant avait été payé par la reprise de la part de la venderesse au prêt hypothécaire à concurrence de 276'298 fr. 80, d'une part, ainsi que par le règlement du solde de 138'701 fr. 20 hors la vue du notaire, dont quittance était confirmée dans l'acte de vente.

A.c. Au cours de l'année 2015, B. _____ a vendu l'immeuble sis à U. _____ pour le prix de 1'230'000 fr. Après le remboursement du prêt hypothécaire et diverses déductions, un montant de 451'270 fr. subsistait en sa faveur.

A.d. Par contrat de vente à terme conclu le 13 juillet 2015, B. _____ a acquis la propriété exclusive d'une parcelle sise à V. _____ (ci-après: la maison ou la villa de V. _____) pour le prix de 1'435'000 fr. Pour financer cette acquisition, il a prélevé un montant de 151'000 fr. auprès de sa caisse de pension. A. _____ et son fils ont en outre souscrit solidairement un prêt hypothécaire à hauteur de 850'000 fr. Après coup, B. _____ et son épouse sont devenus les seuls débiteurs dudit prêt.

A.e. A. _____ réside dans la villa de V. _____ depuis 2015. Son fils y a vécu avec elle durant plusieurs années, avant de se marier en juin 2020. Plusieurs devis et factures en lien avec cette maison ont été adressés à A. _____.

Le 29 janvier 2021, A. _____ a fait changer la totalité des cylindres de la villa. Elle soutient avoir agi de la sorte en réaction à l'installation par son fils d'un système de vidéosurveillance dans la maison.

A.f. Par courrier du 5 février 2021, B. _____ a imparti un délai à sa mère pour quitter la maison de V. _____.

Le 19 avril 2021, B. _____ a introduit une requête en cas clair aux fins d'obtenir l'expulsion de sa mère de la villa de V. _____.

Par jugement du 12 août 2021, la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise a déclaré irrecevable ladite requête. En bref, elle a estimé qu'il n'était pas d'emblée exclu que les parties eussent été liées par un contrat de société simple, voire un contrat de bail.

A.g. Le 22 avril 2021, B. _____ a déposé une plainte pénale contre sa mère pour violation de domicile, contrainte et/ou dommages à la propriété, en soutenant que cette dernière occupait sans droit la maison de V. _____.

Entendue en qualité de prévenue le 12 mai 2022, l'intéressée a déclaré n'avoir jamais reçu le solde du prix de vente de la maison de U. _____ mentionné dans l'acte notarié du 16 novembre 2009. Elle a ajouté que le prix d'achat de la villa de V. _____ avait été réglé avec l'argent issu de la vente de la maison de U. _____, tout en précisant que l'argent provenant de ladite vente avait été touché exclusivement par son fils. Elle a enfin mentionné qu'il était prévu que ce dernier rédige un testament lui permettant de demeurer dans la maison de son fils, mais qu'un tel document n'avait finalement jamais été signé.

A.h. Le 7 avril 2022, B. _____ a une nouvelle fois mis sa mère en demeure de quitter la villa de V. _____. Il a déclaré résilier tout contrat de société simple qui pourrait lier les parties pour le 31 octobre 2022. Soulignant par ailleurs que celles-ci avaient peut-être conclu en 2015 un bail permettant à A. _____ d'utiliser une chambre et les parties communes de la villa de V. _____ et relevant que la prénommée avait cessé depuis le mois de novembre 2020 de lui payer le montant de 500 fr. qu'elle lui remettait auparavant mensuellement, B. _____ a mis en demeure sa mère de lui payer le montant de 9'000 fr., à titre d'arriérés de loyer dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail, pour autant qu'il existe, serait résilié.

Le 25 mai 2022, B. _____ a adressé à sa mère une notification de résiliation de bail pour le 30 juin 2022.

Le 24 juin 2022, A. _____ a saisi l'autorité de conciliation compétente afin de faire constater l'inefficacité de cette résiliation vu l'absence de bail.

Le 19 juillet 2022, l'autorité de conciliation a confirmé aux parties que la cause était rayée du rôle, vu l'inexistence du bail.

A.i. Le 24 août 2022, B. _____ a prié sa mère de quitter la maison de V. _____ au 31 octobre 2022 en emportant ses effets personnels et l'a informée que son épouse et lui emménageraient le 2 novembre suivant dans la villa.

B.

Le 15 septembre 2022, B. _____ a introduit auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois une requête en cas clair aux fins d'obtenir l'expulsion de sa mère de la villa de V. _____.

Dans sa réponse du 20 octobre 2022, A. _____ a excipé de l'incompétence de l'autorité saisie. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête et, subsidiairement, à son rejet.

Statuant par jugement du 25 janvier 2023, l'autorité de première instance a ordonné à A. _____ de quitter et libérer la villa de V. _____, en emportant tous ses biens et en restituant toutes les clés en sa possession à son fils, pour le 6 mars 2023 et a condamné la prénommée au paiement d'une amende d'ordre de 50 fr. par jour d'inexécution. En bref, elle a considéré que la situation tant factuelle que juridique était claire, car A. _____ n'était titulaire d'aucun droit réel ou personnel lui permettant de résider dans l'immeuble revendiqué par son fils, lequel avait établi en être le seul propriétaire. Les parties n'étaient en particulier liées ni par un contrat de société simple ni par un contrat de bail.

Statuant par arrêt du 29 janvier 2024, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel formé par A. _____ contre ce jugement et a renvoyé la cause à l'autorité de première instance afin qu'elle fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer la villa de V. _____. Les motifs qui étayaient cette décision seront examinés plus loin dans la mesure utile à la compréhension des griefs dont celle-ci est la cible.

C.

Le 8 mars 2024, A. _____ (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile à l'encontre de cet arrêt.

La requête d'effet suspensif présentée par l'intéressée en cours de procédure a été rejetée par ordonnance présidentielle du 9 avril 2024.

Par ordonnance du 7 mai 2024, le Tribunal fédéral a rejeté la demande d'assistance judiciaire formée par la recourante.

B. _____ (ci-après: l'intimé) et la cour cantonale n'ont pas été invités à répondre au recours.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites sur le principe. Demeure réservé l'examen de la recevabilité, sous l'angle de leur motivation, des griefs soulevés par la recourante.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel ([ATF 136 I 241](#) consid. 2.1; [136 II 304](#) consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traitera toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ([ATF 140 III 86](#) consid. 2). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; [ATF 142 III 364](#) consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ([ATF 140 III 115](#) consid. 2; [135 III 397](#) consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF ([ATF 140 III 264](#) consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ([ATF 140 III 86](#) consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ([ATF 130 I 258](#) consid. 1.3).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ([ATF 137 III 226](#) consid. 4.2; [136 III 552](#) consid. 4.2). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable ([ATF 140 III 167](#) consid. 2.1).

3.

Dans un premier moyen intitulé " Contestation du cas clair ", la recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir arbitrairement nié l'existence d'une société simple conclue par les parties et d'avoir enfreint les art. 530 ss CO. Elle fait en outre grief à la cour cantonale d'avoir jugé que les conditions du cas clair étaient remplies en l'espèce.

3.1. Conformément aux principes généraux applicables tant à la conclusion qu'à l'interprétation des contrats, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes ([ATF 144 III 93](#) consid. 5.2.2; arrêts 4A_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1; 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et art. 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 144 III 93](#) consid. 5.2.2; arrêt 4A_643/2020, précité, consid. 4).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance ([ATF 144 III 93](#) consid. 5.2.3; arrêt 4A_643/2020, précité, consid. 4).

3.2. Dans l'arrêt attaqué, la juridiction cantonale retient que l'existence même d'une société simple en lien avec la villa de V. _____ est *de facto* exclue, vu l'absence de volonté réciproque et concordante des parties de conclure un tel contrat. Pour aboutir à pareil résultat, elle souligne notamment que la recourante prétend ne pas avoir reçu l'argent que lui devait l'intimé dans le cadre de la vente de sa part de copropriété d'une demie sur l'immeuble sis à U. _____, alors même qu'elle en a pourtant donné quittance devant notaire. Elle relève surtout que l'intéressée n'a pas démontré avoir investi la moindre somme d'argent lors de l'acquisition de la villa de V. _____ et qu'elle a même affirmé, lors de son audition pénale, que le prix d'achat de ladite villa avait été réglé grâce à l'argent de la vente de la maison de U. _____ que seul l'intimé avait touché. La cour cantonale observe également que l'acquisition de la maison de V. _____ est survenue six ans après la vente de la part de copropriété d'une demie sur l'immeuble de U. _____. Elle relève enfin que le crédit hypothécaire destiné à l'acquisition de la villa de V. _____ a certes été contracté par la recourante et son fils, mais constate que l'épouse de ce dernier a repris cette dette, en lieu et place de la recourante, aux côtés de son époux.

3.3. Dans son mémoire de recours, l'intéressée se lance dans une critique de nature purement appellatoire. Elle se borne, en effet, à affirmer qu'elle n'a jamais perçu le montant provenant de la vente de sa part de copropriété sur l'immeuble de U. _____ et à soutenir que son fils n'aurait jamais pu acquérir la villa de V. _____ sans les importants apports financiers initiaux de sa mère lors de l'achat de la maison de U. _____. La recourante prétend aussi s'être occupée de l'intendance de la villa de V. _____ et du jardin et rappelle qu'elle y a vécu plusieurs années avec

son fils. Elle insiste en outre sur le fait qu'elle était codébitrice du prêt hypothécaire contracté lors de l'acquisition de la maison de V. _____. Enfin, la recourante précise que son fils devait établir un testament en sa faveur aux fins de la protéger, ce qui n'a finalement pas été fait. En argumentant comme elle le fait, l'intéressée ne démontre nullement en quoi la cour cantonale serait tombée dans l'arbitraire en retenant que la volonté réelle des parties n'avait jamais été de conclure un contrat de société simple ayant pour objet le bien-fonds sis à V. _____. Elle se contente de substituer sa propre vision des circonstances pertinentes de la cause en litige aux faits établis par la juridiction cantonale. Sa critique est dès lors irrecevable. Quoi qu'il en soit, sur la base des faits ainsi retenus, le Tribunal fédéral estime que la juridiction cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en niant l'existence d'un contrat de société simple liant les parties concernant l'immeuble de V. _____. La recourante dénonce ainsi, en pure perte, une violation des règles sur la liquidation de la société simple, puisque l'existence de celle-ci a été niée à bon droit.

Pour le reste, l'intéressée se borne à soutenir que la situation juridique n'est pas claire, qu'elle est complexe et que plusieurs points méritent une instruction plus approfondie. Son argumentation s'épuise toutefois dans cette seule affirmation et on cherche ainsi, en vain, une critique un tant soit peu motivée des considérations émises par la cour cantonale pour justifier la solution retenue par elle. Le grief examiné ne peut dès lors qu'être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

4.

Dans un deuxième moyen, la recourante soutient que le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois n'était pas compétent *ratione valoris* pour connaître de la présente procédure. A son avis, l'autorité précédente n'aurait pas dû déterminer la valeur litigieuse en calculant celle-ci sur la base de l'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 1 CC, mais au contraire tenir compte de ce que le litige portait sur la liquidation d'une société simple.

Semblable grief ne saurait prospérer. L'argumentation développée par la recourante repose, en effet, sur la prémisse de fait non avérée selon laquelle les parties auraient été liées par un contrat de société simple ayant pour objet la villa de V. _____.

5.

Dans un troisième et dernier moyen, la recourante dénonce une violation du principe de l'autorité de la chose jugée ancré à l'art. 59 al. 2 let. e CPC. A cet égard, elle soutient que l'autorité précédente aurait fait fi de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement rendu le 12 août 2021 par la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise, laquelle s'était prononcée exactement sur le même litige que celui objet de la présente procédure et avait déclaré irrecevable la requête en cas clair introduite auprès d'elle.

5.1. En principe, seul un jugement de fond définitif jouit de l'autorité de chose jugée. Lorsqu'un procès prend fin par un jugement d'irrecevabilité de la demande en justice, l'autorité de ce jugement est restreinte à la condition de recevabilité qui a été discutée et jugée défailante ([ATF 134 III 467](#) consid. 3.2; arrêt 4A_536/2018 du 16 mars 2020 consid. 3.1.2 et les références citées).

S'agissant de la procédure de protection dans les cas clairs, si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire ([ATF 144 III 462](#) consid. 3.1; [138 III 620](#) consid.

5.1.1). Si elles ne sont pas réalisées et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée ([ATF 140 III 315](#) consid. 5).

Lorsqu'une partie voit sa requête en cas clair être déclarée irrecevable et se procure après coup des preuves supplémentaires, il lui est loisible d'introduire une nouvelle requête en cas clair (arrêts 4A_70/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

5.2. Dans la décision querellée, la cour cantonale a écarté l'exception de chose jugée. Elle a observé que la requête en cas clair introduite le 19 avril 2021 avait été déclarée irrecevable par la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise le 12 août 2021 au motif que la situation juridique n'était pas claire, étant donné qu'on ne pouvait pas exclure l'existence d'un contrat de société ou de bail conclu par les parties. Elle a toutefois noté que la situation avait évolué depuis lors puisque l'inexistence d'un contrat de bail avait été officiellement constatée par décision du 18 juillet 2022 et que l'éventuelle société simple avait été dissoute par l'intimé en date du 31 octobre 2022.

5.3. Dans son mémoire de recours, l'intéressée ne discute pas la motivation de l'arrêt entrepris et ne démontre pas en quoi celle-ci méconnaîtrait le droit fédéral. Elle se borne à affirmer que la situation était en l'occurrence identique à celle qui prévalait au moment où la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise a statué. Sa critique est dès lors irrecevable car elle ne respecte nullement les exigences de motivation de l'art. 42 al. 2 LTF.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours ne peut qu'être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé n'a pas droit à des dépens, puisqu'il n'a pas été invité à répondre au recours.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 17 juin 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Juge président : Kiss

Le Greffier : O. Carruzzo