

Droit d'être entendu ;
valeur litigieuse en cas
d'expulsion de l'ancien
propriétaire ; cas clair

Art. 257 CPC ; 367 CO ; 641
al. 2 CC ; 29 al. 2 Cst.

Il découle du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. que l'autorité a l'obligation de motiver sa décision. Il suffit qu'elle mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision (consid. 3.2.1). **Exceptionnellement, une violation du droit d'être entendu peut être considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure** (consid. 3.2.2).

Lorsque la partie demanderesse ouvre action pour expulser l'ancien propriétaire d'un immeuble sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, cette situation est comparable à celle d'une action en expulsion d'un locataire après expiration du bail. De ce fait, le Tribunal fédéral considère que la cour cantonale n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que **dans ces deux cas, la valeur litigieuse représente l'usage des locaux pendant la durée prévisible du procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'évacuation.** Ce n'est que si le litige porte sur la propriété du bien que la valeur litigieuse correspond à la valeur du bien (consid. 5.3.3).

Lorsqu'une partie **n'indique pas expressément que sa requête doit être traitée comme un cas clair soumis à la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, mais que ses conclusions peuvent être interprétées en ce sens au regard de leur motivation, l'autorité ne viole pas le droit fédéral en appliquant la procédure prévue par cette disposition** (consid. 6.2).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et Bovey.

Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

1. A.A.,

2. B.A.,

tous les deux représentés par Me Laurent Schuler, avocat,
recourants,

contre

C.,

représenté par Me Julien Guignard, avocat,
intimé.

Objet

fixation d'un délai d'évacuation (expulsion, action en revendication, art. 641 al. 2 CC),

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud, du 24 février 2022 (JI19.036815-220065 93).

Faits :

A.

A.a. Le 7 juin 2019, dans le cadre de la poursuite no xxx dirigée contre B.A., C. a acquis aux enchères, pour la somme de 625'000 fr., l'immeuble no yyy de la Commune de U., sis rue V., à W. Il est inscrit au registre foncier comme propriétaire depuis le 20 juin 2019.

Par courrier du 9 juillet 2019, il a imparti à B.A. et A.A. un délai au 31 juillet 2019 pour quitter l'immeuble susmentionné, en vain.

A.b. Le 9 août 2019, C. a en substance requis du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après: le Président du tribunal d'arrondissement) que A.A. et B.A. soient expulsés de l'immeuble. Par écriture complémentaire du 4 septembre 2019, il a conclu au versement d'une indemnité pour occupation illicite de 2'300 fr. par mois dès le 7 juin 2019. 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 razione valoris et materiae.

A.c. 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 et déclaré irrecevable la conclusion complémentaire de C. du 4 septembre 2019 portant sur le versement d'une indemnité.

Statuant sur l'appel du 6 mars 2020 interjeté par B.A. et A.A. par arrêt du 27 avril 2020, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: la Cour d'appel civile) a confirmé la décision du 26 février 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.

A.d. 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.

B.

B.a. 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.

B.b. 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.

B.c. 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.

B.d. 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.

C.

Par acte du 29 mars 2022, B.A. et A.A. exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. À 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. Plus subsidiairement, ils demandent l'annulation des arrêts de la Cour d'appel civile des 27 avril 2020 et 24 février 2022 et le renvoi de la cause à cette autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants. À titre préalable, ils ont requis que l'effet suspensif soit accordé à leur recours.

Il n'a pas été demandé de réponse au fond.

D.

Par ordonnance du 2 mai 2022, le Président de la Cour de céans a accordé l'effet suspensif requis.

E.

Le 17 mai 2022, l'intimé a informé la Cour de céans avoir mandaté un avocat pour le représenter dans le cadre de la présente procédure.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes légales (art. 42 al. 1 et 2 LTF), contre une décision finale d'irrecevabilité (art. 90 LTF) et une décision incidente de renvoi qui influence directement la première (art. 93 al. 3 LTF; ATF 135 III 329 consid. 1.2), dans une action en revendication de la propriété (art. 72 al. 1 LTF) dont la cour cantonale avait constaté dans l'arrêt du 27 avril 2020 que la valeur litigieuse était de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est en principe formellement recevable au regard de ces dispositions.

1.2. Au fond, le recours est dirigé à la fois contre la décision de renvoi du 27 avril 2020 de la cour cantonale et contre la décision du 24 février 2022 de cette même autorité prononçant l'irrecevabilité de l'appel interjeté contre la décision après renvoi du Président du tribunal d'arrondissement. Il y a lieu d'entrer en matière tant sur les griefs présentés par les recourants contre la première décision que sur ceux dirigés contre la seconde. En tant qu'il reprend les griefs articulés dans le premier appel ayant abouti à l'arrêt de renvoi, l'appel contre la décision finale de l'autorité de première instance après renvoi constituait une formalité non obligatoire. En effet, les critiques en lien avec un arrêt de renvoi peuvent être formulées directement devant le Tribunal fédéral sans contrevenir à la condition d'épuisement des instances cantonales de l'art. 75 al. 1 LTF (ATF 145 III 42 consid. 2.2.2; 143 III 290 consid. 1.5).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs

soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1; 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). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des conclusions insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF; ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1).

En l'espèce, la partie " Bref rappel des faits " figurant aux pages 5 à 8 du recours sera ignorée en tant que les faits qui y sont exposés ne sont pas expressément visés par un grief d'arbitraire, s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et que le recourant n'invoque, ni a fortiori ne démontre, leur établissement arbitraire ou que leur correction influencerait sur le sort de la cause.

3.

3.1. En lien avec l'arrêt de la cour cantonale du 24 février 2022, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus (art. 6 CEDH et 29 al. 2 Cst.), au motif qu'ils n'ont pas pu se déterminer sur la correspondance du 22 décembre 2021 de l'intimé, dont ils avaient appris l'existence pour la première fois dans les considérants de la décision de première instance du 5 janvier 2022. Au moment du dépôt de l'appel, cette pièce leur était toujours inconnue et ils n'avaient pas pu alléguer leurs moyens de défense devant l'autorité de première instance mais uniquement devant la cour cantonale. Ils avaient ainsi invoqué une violation de leur droit d'être entendus en appel, sans que la cour cantonale traite leur grief.

3.2.

3.2.1. La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1, 167 consid. 4.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b). De même, la jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154

consid. 4.2 et les références). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

3.2.2. La jurisprudence admet qu'une violation du droit d'être entendu peut être considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 145 I 167 consid. 4.4; 142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2 et les arrêts cités). **Une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas particulièrement grave** (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 135 I 276 consid. 2.6.1; 126 I 68 consid. 2), **mais elle peut également se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité** et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2 et les arrêts cités).

3.3. En l'espèce, le courrier du 22 décembre 2021 de l'intimé se limitait à rappeler l'instruction contenue dans l'arrêt de renvoi et demandant 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 (sur l'obligation d'un recourant d'exposer dans quelle mesure la violation du droit d'être entendu invoquée est importante, voir arrêt 5A_147/2020 du 24 août 2020 consid. 5.3 avec les références) **- 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.** Il suit de là que l'on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé le droit des recourants à l'obtention d'une décision motivée sur des éléments pertinents (cf. supra consid. 3.2.1) en limitant sa décision aux griefs déjà analysés dans son arrêt de renvoi. Au demeurant, quand bien même le courrier du 22 décembre 2021 de l'intimé n'avait pas été transmis aux recourants par le premier juge, il ressort de l'état de fait de l'arrêt querellé 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 elle a soumis ce grief. Les recourants ne prétendent du reste pas que la violation qu'ils invoquent serait d'une gravité telle qu'elle ne pouvait pas être réparée et l'autorité d'appel dispose du même pouvoir de cognition que le premier juge (art. 310 CPC). **Il s'ensuit qu'autant que recevable, le grief de violation du droit d'être entendu doit être rejeté.**

4.

4.1. Soulevant des griefs d'arbitraire dans la constatation des faits (art. 9 Cst.), de déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst. et 6 CEDH) et de violation de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir déclaré leur appel contre la décision de l'autorité de première instance après renvoi irrecevable dans l'arrêt du 24 février 2022.

4.2. La cour cantonale a relevé que les appelants invoquaient l'incompétence du juge de première instance et contestaient l'application de la procédure en cas clairs. Ces griefs avaient déjà été tranchés dans son arrêt de renvoi du 27 avril 2020 et le Tribunal fédéral n'était par la suite pas entré en matière sur le recours formé contre cet arrêt. Les appelants n'avaient donc aucun intérêt juridique digne de protection à soumettre une nouvelle fois ces questions à la justice, qui avaient déjà fait l'objet d'une décision. L'appel était ainsi irrecevable. La cour cantonale a ajouté qu'en l'absence d'un avis d'exécution forcée, le délai de départ ne constituait qu'un préalable certes nécessaire à l'expulsion, mais encore dépourvu de tout effet concret, alors que l'expulsion effective des locaux loués

n'interviendrait qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci était resté sans effet et si le bailleur demandait l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Dans le cadre de cette nouvelle procédure, le cas échéant, les appelants pourraient encore faire valoir, auprès du juge de paix, les moyens de fond s'opposant à l'expulsion (par exemple: extinction de la prétention, prescription, report de l'exigibilité découlant du sursis accordé, absence de réalisation d'une condition suspensive ou de motifs humanitaires, etc.). Il en résultait que l'usage de la voie de droit était prématuré en tant qu'il concernait uniquement le délai de départ pour évacuer les lieux, le principe même de l'expulsion faisant déjà l'objet d'une décision définitive et exécutoire. L'appel était ainsi également irrecevable pour ce second motif.

4.3. Les recourants font valoir en substance que la cour cantonale avait perdu de vue que, quand bien même le Tribunal fédéral avait déclaré leur recours contre la décision incidente irrecevable par arrêt 5A_463/2020 du 22 novembre 2021, c'était pour des raisons procédurales; en application de l'art. 93 LTF, ils demeuraient en droit de contester la décision incidente de renvoi en même temps que la décision finale. La cour cantonale avait ainsi constaté de manière arbitraire et en violation de l'art. 59 al. 2 let. e CPC que l'arrêt cantonal du 27 avril 2020 avait autorité de force jugée. Il fallait au contraire retenir que le Tribunal fédéral n'avait jamais tranché définitivement leurs griefs et qu'ils conservaient un intérêt juridique digne de protection à soumettre ceux-ci au Tribunal fédéral en recourant contre la décision finale conformément à l'art. 93 al. 3 LTF. Les recourants estiment également qu'en refusant de se pencher sur les questions soulevées dans leur appel en lien avec l'incompétence matérielle du Président du tribunal d'arrondissement et avec l'impossibilité d'appliquer la procédure en protection des cas clairs, la cour cantonale avait commis un déni de justice formel prohibé par les art. 29 al. 1 Cst. et 6 CEDH. Ils exposent par ailleurs que l'art. 341 al. 3 CPC ne leur permettait pas d'invoquer les griefs au fond devant le juge de l'exécution et que le juge de l'expulsion, qui doit uniquement rendre une décision d'exécution suite à un jugement définitif exécutoire, ne pouvait de toute manière pas statuer sur ces griefs.

4.4.

4.4.1. En tant que les recourants exposent que c'est de manière arbitraire que la cour cantonale avait constaté qu'ils ne conservaient pas un intérêt à soumettre au Tribunal fédéral les griefs déjà analysés par la cour cantonale dans l'arrêt du 27 avril 2020, ils confondent leur intérêt digne de protection à faire analyser une nouvelle fois leurs griefs déjà tranchés par la cour cantonale dans l'arrêt de renvoi avec la possibilité qu'ils ont d'exercer un recours au Tribunal fédéral contre une décision incidente de renvoi avec la décision finale en vertu de l'art. 93 al. 3 LTF (cf. supra consid. 1.1). 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 faits 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 découle de ces considérations 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.

5.

En lien avec l'arrêt de renvoi du 27 avril 2020, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir considéré que la valeur litigieuse était de 30'000 fr. et qu'ainsi la compétence matérielle du Président du tribunal d'arrondissement était donnée. Ils invoquent à ce propos une application arbitraire des art. 96b al. 3, 96d al. 2 et 96g de la Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 du canton de Vaud (LOJV; RSV 173.01) en relation avec les art. 59, 60 et 91 CPC.

5.1. Dans l'arrêt du 27 avril 2020, la cour cantonale a relevé que selon sa propre jurisprudence rendue dans le cadre d'une action en revendication (art. 641 al. 2 CC), lorsque le litige portait sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs étaient réalisées, la valeur litigieuse était déterminée en fonction du dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué dans le cas où ces conditions n'étaient pas réalisées; le dommage correspondait à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire. Cette jurisprudence cantonale se référait à des arrêts du Tribunal fédéral, qui cependant ne concernaient pas l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC.

Dans le jugement entrepris, le premier juge s'était également référé à de la jurisprudence fédérale concernant des situations où les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer pour retenir que la valeur litigieuse devait être déterminée selon la valeur de l'usage de ces locaux pendant le laps de temps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourrait être exécutée par la force publique. Or, il était vrai que le Tribunal fédéral avait estimé, dans les arrêts 4A_141/2013 du 22 août 2013 consid. 1 et 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1, que dans le cadre de l'examen de la valeur litigieuse minimale selon l'art. 74 al. 1 let. b LTF, l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC était de nature pécuniaire et que la valeur litigieuse correspondait à la valeur de la chose revendiquée, déduction faite de l'hypothèque grevant le bien. Il s'agissait ainsi de déterminer si cette jurisprudence s'appliquait au cas d'espèce.

La cour cantonale a constaté que dans les arrêts précités, les occupants des immeubles faisaient valoir des droits personnels - autre qu'un bail conclu avec les propriétaires - sur les logements concernés. Cela étant, elle a jugé que l'on ne pouvait toutefois pas considérer que tous les cas d'application de l'art. 641 al. 2 CC devaient être appréhendés de la même manière pour arrêter la valeur litigieuse, comme BOHNET l'avait d'ailleurs relevé dans sa note relative à l'arrêt 4A_18/2011 (in RSPC 2011, p. 298). Par ailleurs, le Tribunal fédéral avait calculé la valeur litigieuse en se basant sur le dommage résultant de l'usurpation dans des demandes d'expulsion fondées sur l'art. 641 al. 2 CC. Il l'avait fait non seulement en présence d'anciens locataires refusant de quitter le logement malgré la résiliation de leur bail, mais également, dans l'arrêt 5D_126/2012 du 26 octobre 2012 consid. 1.1, en présence d'anciens propriétaires refusant de quitter un immeuble malgré la vente aux enchères forcées de celui-ci.

En l'espèce, quand bien même l'action litigieuse se fondait sur l'art. 641 al. 2 CC, il fallait constater avec le premier juge que les usurpateurs ne faisaient valoir aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble litigieux. Il n'était question que d'un trouble de la possession: l'enjeu n'était pas d'attribuer un bien dont le transfert de propriété était contesté, mais d'en récupérer l'usage, qui aurait également pu être réclamé par l'action possessoire. Dans de telles circonstances, il était donc conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral de considérer que la valeur litigieuse devait être calculée de la même façon qu'en matière d'expulsion d'un bien loué dont la validité du congé n'est pas ou plus litigieuse, une période d'une année étant adéquate. Le premier juge avait dès lors correctement apprécié la valeur litigieuse en estimant celle-ci à 30'000 fr. (12 x 2'500 fr.) s'agissant de l'usage, pendant une année, d'une maison d'une surface 100 m².

5.2. **Les recourants contestent ce raisonnement. Ils relèvent que l'action en revendication de l'art.**

641 al. 2 CC tend à la restitution d'une chose dont le propriétaire a été entièrement dépossédé et qu'il ressort clairement de la jurisprudence fédérale que la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction de l'hypothèque grevant celui-ci. Ainsi, la cour cantonale s'égarait lorsqu'elle affirmait que les cas d'application de l'art. 641 al. 2 CC ne devaient pas être appréhendés de la même manière. La jurisprudence fédérale à laquelle elle se référait concernait des cas dans lesquels les locataires refusaient de quitter le logement malgré la résiliation des baux et où la restitution des locaux reposait sur une action contractuelle. Or, en l'occurrence, il ne s'agissait pas d'une question de droit du bail, mais d'une revendication contre des personnes qui détenaient encore l'immeuble litigieux et qui devaient ainsi être assimilés à des possesseurs. Si la cour cantonale fondait son raisonnement sur l'arrêt 5D_126/2012 du 26 octobre 2012 concernant d'anciens propriétaires qui refusaient de quitter un immeuble malgré une vente forcée aux enchères publiques, il fallait relever que, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral se référait à l'arrêt 5A_295/2010 sans rapport avec une action en revendication et qui n'avait donc rien de comparable avec l'état de fait de la présente cause. La référence à l'arrêt 4A_141/2013, sur lequel la cour cantonale se basait pour soutenir qu'en l'espèce la valeur litigieuse ne correspondait pas à la valeur de la chose revendiquée, n'était en outre pas pertinente puisque, dans cet arrêt, les occupants se prévalaient de droits personnels. Les recourants relèvent par ailleurs qu'il était insoutenable de retenir que l'intimé, en tant que nouveau propriétaire, aurait pu se prévaloir de l'action possessoire puisqu'il n'avait jamais été possesseur de l'immeuble. Celui-ci ne pouvait que se prévaloir de la protection du droit conférée par l'inscription au registre foncier selon l'art. 937 al. 1 CC. Or, dans cette action, comme dans l'action en revendication, c'était la valeur de l'objet revendiqué qui était déterminante.

Il résultait de ces éléments que la cour cantonale avait fait fi de la pratique constante du Tribunal fédéral et aboutissait à un résultat choquant, non conforme aux dispositions en matière de fixation de la valeur litigieuse du Code de procédure civile. Elle aurait ainsi dû retenir que la valeur de l'objet revendiqué - de 541'000 fr. si l'on se référait à sa valeur fiscale figurant dans le registre foncier ou de 625'000 fr. si l'on prenait en compte le prix auquel l'immeuble avait été adjugé à l'intimé - était supérieure à 100'000 fr., de sorte que le Président du tribunal d'arrondissement n'était pas compétent *ratione materiae*; sa décision devait ainsi être considérée comme nul et ne déployer aucun effet.

5.3.

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 (arrêts 5A_483/2020 du 24 novembre 2020 consid. 4.3.1; 4A_2/2019 du 13 juin 2019 consid. 7; FRANCESCO TREZZINI, in *Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero*, 2017, n° 25 ad art. 91 CPC; MARTIN STERCHI, in *Berner Kommentar, ZPO*, vol. I, 2012, n° 13 ad art. 91 CPC). 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 30'000 fr. 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 (arrêts 5A_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 1.1; 5A_828/2019 du 27 novembre 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 (FRANÇOIS BOHNET, 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.

6.

6.1. Les recourants soulèvent encore une violation des art. 257 et 58 CPC. Ils relèvent que l'application de la procédure en protection des cas clairs suppose que le demandeur l'ait requise. Dans la mesure où en l'occurrence l'intimé n'avait pas formulé de demande expresse en ce sens, la cour cantonale ne pouvait pas choisir d'office d'appliquer cette procédure. Le fait que l'intimé n'ait pas produit d'autorisation de procéder ne signifiait pas encore qu'il entendait solliciter une telle procédure. En statuant de la sorte, le premier juge avait statué ultra petita en violation de l'art. 58 CPC, ce que la cour cantonale aurait dû constater.

6.2. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Cette procédure accélérée est une option pour le justiciable (ATF 138 III 728 consid. 3.3; Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6959), qui doit donc la solliciter, ce qui n'implique pas nécessairement d'utiliser les termes " cas clairs " (ATF 138 III 728 consid. 3.3 et la référence). En cas de doute, l'autorité doit interpellier le requérant (ATF 138 III 728 consid. 3.3; arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1). Si celui-ci n'a pas expressément requis que sa requête soit traitée en procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, mais que ses conclusions peuvent être interprétées en ce sens au regard de leur motivation, l'autorité ne viole pas le droit fédéral en appliquant la procédure prévue par cette disposition (arrêt 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 6.3; MARTIN KAUFMANN, in ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2e éd. 2016, no 28 ad art. 252 CPC [note infrapaginale 26]).

6.3. En l'occurrence, la cour cantonale a 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.

Autant que recevable, le grief de violation des art. 58 et 257 CPC doit ainsi être rejeté.

7.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens à l'intimé, qui n'était pas assisté par un avocat au moment du dépôt de ses déterminations sur l'effet suspensif et qui n'a pas été invité à se déterminer sur le fond de la cause (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr, sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

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

Lausanne, le 22 juin 2022

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

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin