

VD_GERICHTE JO12.010651 vom 9. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO12.010651

FR: VD_GERICHTE JO12.010651 du 9 février 2016

IT: VD_GERICHTE JO12.010651 del 9 febbraio 2016

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir déduit de l'indemnité mensuelle de 3'760 fr., qui avait été correctement déterminée à dire d'expert, quelques prestations qui auraient été fournies par B.Z._____. Ils font valoir que les déductions prises en compte n'ont pas été valablement alléguées ni prouvées par l'intimé, à qui incombait le fardeau de la preuve. A titre subsidiaire, les appelants soutiennent que la réduction forfaitaire de 760 fr. par mois opérée par le premier juge devrait à tout le moins être ramenée à 300 fr. par mois.

E. 3.2

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). L'art. 8 CC est ainsi violé lorsque le juge se fonde sur une allégation non prouvée (ATF 105 II 143 consid. 6). Le magistrat ne saurait davantage s'en remettre à des affirmations rendues simplement vraisemblables, là où un doute subsiste (ATF 131 III 222 consid. 4.3). Ce principe peut toutefois connaître certaines exceptions : un allègement du fardeau de la preuve peut se justifier lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée ; le degré de la preuve requis se limite alors à la vraisemblance prépondérante (cf. ATF 132 III 715 consid. 3).

E. 3.3

En l'espèce, B.Z._____ a fait valoir en procédure avoir entretenu la maison durant la période courant du décès du de cujus

- 13 - jusqu'à la caducité, avec effet au 31 décembre 2007, de la promesse de vente conditionnelle instrumentée le 21 juin 2007 liant la communauté héréditaire, d'une part, et l'association [...], l'association [...] et [...] SA, d'autre part, et avoir alors payé non seulement les intérêts hypothécaires, mais également toutes les charges courantes, telles que l'eau, l'électricité, le chauffage, les assurances, etc. En revanche, B.Z._____ n'a pas explicitement allégué avoir poursuivi le paiement des intérêts hypothécaires et des charges courantes de l'immeuble après la période précitée, et en particulier après le 1er avril 2011, date à partir de laquelle l'indemnité mensuelle a été allouée. Tout au plus y fait-il référence indirectement dans son mémoire de réponse, lorsqu'il écrit que « l'indemnité pour occupation que verse le demandeur [au moment du dépôt de la réponse] est équitable et représente un loyer de 1'200 fr. par mois, compte tenu des charges et de l'entretien qu'il assume ». En tout état de cause, B.Z._____ n'a jamais chiffré, dans ses écritures, les montants investis pour la gestion de l'immeuble et les charges courantes de celui-ci. Pour leur part, les appelants ont admis en procédure que l'intimé avait assumé les frais liés à la jouissance de la villa depuis le 3 août 2006 jusqu'à la fin de l'année 2009, mais n'ont formulé aucune allégation à ce propos pour la période postérieure. S'agissant de la période

courant du décès du de cujus à la caducité de la promesse de vente conditionnelle du 21 juin 2007, B.Z._____ a offert comme moyen de preuve l'aveu judiciaire des demandeurs et appelants à la présente procédure, qui admettent certes le paiement des frais de jouissance de la villa dans son principe pour une période donnée, sans articuler pour autant de montants. B.Z._____ offrait également pour preuve un échange de correspondances entre les parties des 2 et 14 décembre 2010, dans lesquelles il est certes fait référence à l'entretien de la maison et au paiement des intérêts

- 14 - hypothécaires par B.Z._____ pour la période antérieure à l'envoi des courriers, mais à nouveau sans que les sommes y afférentes soient précisées. En ce qui concerne la période concernée par le jugement attaqué – l'indemnité due selon le jugement, sur la base d'une valeur locative nette de 3'760 fr. par mois, sur laquelle le premier juge a opéré une déduction de 760 fr. pour arriver à une valeur de 3'000 fr. dont à soustraire la part d'un tiers de B.Z._____, étant due dès le 1er avril 2011 –, on peut admettre que B.Z._____ a valablement allégué avoir supporté certains frais relatifs à la villa de [...], sans en préciser toutefois le montant. Le rapport d'expertise relève que la somme totale des intérêts hypothécaires prétendument réglés par l'intimé ne ressort pas clairement des pièces au dossier et qu'il est donc impossible d'arrêter le montant finalement dû par B.Z._____. Le premier juge a d'ailleurs lui-même constaté que tant le montant des intérêts hypothécaires que celui des charges courantes n'avaient pas été allégués et encore moins prouvés, de sorte qu'il n'était pas possible de déterminer avec précision les montants à déduire de la valeur locative mensuelle nette pour arrêter l'indemnité due à la communauté héréditaire (jgt, p. 53). Dans ces conditions, il n'est pas possible de tenir compte, comme l'a fait le premier juge, d'une déduction forfaitaire de 760 fr. pour finalement arrêter l'indemnité mensuelle due par B.Z._____ à la communauté héréditaire à 3'000 fr., dont à déduire la part revenant à l'intimé lui-même par 1'000 francs. En particulier, c'est à tort que le premier juge a tenu compte, dans sa déduction forfaitaire, du fait que B.Z._____ aurait assumé la gestion de la villa, en procédant par exemple à l'exécution de réparations autres que menues, et qu'il se réfère à cet égard au contenu de l'expertise (jgt, p. 53). En effet, les experts ne sont pas arrivés à cette conclusion, relevant au contraire que, peut-être, une légère

- 15 - déduction pour la gestion de l'immeuble aurait pu être admise, mais que le dossier ne contenait à leur sens pas assez d'éléments pour se prononcer à ce propos. Une déduction ne peut ainsi être opérée qu'à concurrence de la valeur réelle des charges courantes que le premier juge a prises en considération. A cet égard, les seules pièces au dossier – produites par les appelants – articulant le montant des primes de l'assurance chose bâtiment et des intérêts hypothécaires pour la période 2007-2008, respectivement 2006 – concernant donc des périodes antérieures au 1er avril 2011, mais dont on peut tout de même s'inspirer – laissent apparaître une charge annuelle de 2'473 fr. 80 (426 fr. 30 + [1'023 fr. 75 x 2]). En y ajoutant les primes ECA, que l'on peut estimer, sur la base des polices d'assurance annexées à l'expertise immobilière, à quelque 550 fr. par an, ainsi que l'impôt foncier qui n'excède en aucun cas 600 fr. par an, on peut admettre que les charges annuelles supportées par B.Z._____ s'élèvent de facto à 3'623 fr. par an. C'est ainsi une déduction de 302 fr. par mois qui doit être opérée sur la valeur locative nette de 3'760 fr., de sorte que le montant de l'indemnité mensuelle due par B.Z._____ en faveur des appelants doit être fixé à 2'300 fr. en chiffres ronds ($[3'458 / 3 \times 2 = 2'305 \text{ fr. } 35]$).

E. 4.1

Dans son appel joint, l'intimé reproche au premier juge d'avoir calculé l'indemnité due aux appelants pour l'occupation de la maison selon la variante A proposée par l'expertise, à savoir celle consistant à tenir compte de l'occupation de l'entier de la villa, et non selon la variante B, consistant à ne tenir compte que de l'occupation du 1er étage, de la cuisine et d'un garage. Selon lui, il résulterait de la jurisprudence que, pour déterminer le montant de l'indemnisation s'agissant de la jouissance d'un bien, il faudrait prendre en compte uniquement l'usage qui en a été fait. Il soutient en outre que le fait qu'il ait vécu dans l'immeuble aurait aussi profité aux appelants, dans la mesure où cela aurait permis d'éviter de lourdes dépenses de rénovation

- 16 - avant la vente ou location et d'éviter que la propriété se dégrade, ce qui justifierait en fin de compte de fixer à 1'800 fr. la somme représentant la jouissance réelle de la maison et donc, après soustraction de la part de l'intimé, de fixer à 1'200 fr. l'indemnité mensuelle due par celui-ci aux appelants.

E. 4.2

À teneur de l'art. 602 al. 2 CC, les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession. Tous les membres de la communauté héréditaire ont le droit d'utiliser les biens successoraux dans les limites des droits des autres ainsi que de participer aux fruits et aux revenus des biens successoraux dans la mesure de leur part héréditaire (Steinauer, *Le droit des successions*, 2e éd., 2015, p. 621). Selon la jurisprudence, un héritier qui ne peut réclamer l'attribution d'un bien que lors du partage de la succession, mais en use auparavant, doit indemniser ses cohéritiers pour la jouissance du bien entre le décès du de cujus et le moment du partage (ATF 101 II 36 consid. 3 ; TF 5A_141/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.2.3 publié in : *Revue suisse du notariat et du registre foncier [RNRF]* 2009/90 p. 359 ; TF 5A_776/2009 du 27 mai 2010 consid. 10.4.1 ; Steinauer, op. cit., p. 621 ; Studer, *Die Teilung in der Praxis*, in : Druey/Breitschmid (éd.), *Praktische Probleme der Erbteilung*, 1997, p. 93). Le loyer ou le fermage dû par cet héritier pour l'usage du bien se détermine en fonction de la valeur du marché, soit selon les critères qui prévaudraient en cas de remise à bail à un tiers ou, le cas échéant, en fonction de la valeur d'attribution arrêtée par le de cujus (ATF 101 II 36 consid. 3 ; Studer, op. cit., p. 94 ; TF 5A_338/2010 et 5A_341/2010 du 4 octobre 2010).

E. 4.3

Au regard de ces principes, les griefs de l'intimé se révèlent infondés. Force est en effet de constater avec le premier juge que dans la mesure où l'existence d'une cuisine pour toute la villa empêche la location séparée du rez-de-chaussée et du 1er étage, le fait que le défendeur a choisi de n'occuper que partiellement la maison ne justifie pas de calculer l'indemnité due aux demandeurs sur la base de cette seule occupation partielle. Il serait inéquitable de faire supporter aux appelants le fait que l'intimé a choisi de n'occuper qu'une partie de la maison, excluant ainsi de

- 17 - facto toute autre possibilité de location des lieux, alors qu'il est établi qu'en cas de location à un tiers, l'hoirie aurait pu encaisser un loyer mensuel de 3'760 fr., correspondant à la valeur locative nette de l'entier de la maison de [...]. En outre, on ne discerne aucun avantage pour les appelants quant à l'occupation de la maison par l'intimé par rapport à l'alternative d'une location à des tiers, laquelle aurait été possible en l'état pour un loyer mensuel de 3'760 fr. prenant en considération la vétusté du logement comme exposé dans le rapport d'expertise.

E. 5.1

Les appelants critiquent la répartition des frais judiciaires de première instance. Ils soutiennent que le premier juge aurait dû les considérer comme une seule partie et que, partant, les frais judiciaires auraient dû être divisés entre deux parties uniquement et non trois.

E. 5.2

En vertu de l'art. 8 du tarif des frais judiciaires civils (TFJC du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), plusieurs personnes sont considérées comme une seule partie au sens du TFJC lorsqu'elles accomplissent ensemble un acte de procédure. A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) ; lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Les frais comprennent tant les frais judiciaires que les dépens (art. 95 al. 1 CPC), qui répondent donc aux mêmes règles de répartition.

E. 5.3

Dans le cas présent, L. _____ et A.Z. _____ ont, tout au long du procès, agi de concert, sous la plume d'un conseil commun. Ils ont ainsi accompli ensemble tous les actes de procédure que celle-ci comportait. Partant, les appelants doivent être considérés comme une seule et même partie au sens du TFJC. Le premier juge s'est donc mépris en procédant à une répartition des frais judiciaires entre trois entités, que représentent les trois héritiers. Il lui incombait en réalité de répartir lesdits frais entre

- 18 - deux parties seulement, soit entre L. _____ et A.Z. _____, d'une part, et B.Z. _____, d'autre part. Le jugement attaqué doit ainsi être réformé en ce sens que les frais judiciaires sont répartis par moitié entre les parties au sens de l'art. 8 TFJC, à raison de 16'000 fr. pour chacune d'elles, les créances entre parties dues à titre de remboursement des avances de frais devant être adaptées en conséquence.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé aux chiffres II, III et IV dans le sens des considérants qui précèdent. L'appel joint doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel principal, lesquels doivent être fixés à 1'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront répartis par moitié entre les parties (art. 106 al. 1 et 2 CPC), tandis que les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel joint, lesquels doivent être fixés à 1'480 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC). Les dépens de deuxième instance seront compensés et l'intimé versera aux appelants, créanciers solidaires, une indemnité de 650 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 TFJC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.