

# VD\_GERICHTE JO22.018585 vom 22. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JO22.018585](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO22.018585)

FR: VD\_GERICHTE JO22.018585 du 22 août 2022

IT: VD\_GERICHTE JO22.018585 del 22 agosto 2022

## Erwägungen

### E. 3.1.1

Dans un premier grief concernant le montant de l'indemnité réclamée par l'appelant à l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ pour l'occupation de la maison à [...], l'appelant reproche à l'autorité de première instance de s'être référée à l'estimation de 1'970'000 fr. du 6 avril 2022 produite par l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ pour contredire celle d'[...] SA. Il soutient que l'estimation de 1'970'000 fr. paraît dérisoire et non crédible au vu des qualités de la maison. Il reproche également à la présidente d'avoir retenu qu'il n'avait pas rendu vraisemblable que ledit bien immobilier pouvait être loué pour 12'000 fr. par mois, indemnité qui correspondrait au prix du marché, alors que la maison avait été estimée à 3'150'000 francs.

#### E. 3.1.2.1

À teneur de l'art. 602 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de

- 11 - représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi. 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. 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 141 III 522 consid. 2.1.1 et les références citées ; TF 5A\_338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 6.1 et les références citées). 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, cas échéant, en fonction de la valeur d'attribution arrêtée par le de cujus (TF 5A\_338/2010 précité consid. 6.1). L'indemnité due par un héritier à la communauté héréditaire pour l'usage (et/ou la jouissance) exclusif d'un bien successoral se prescrit aussi durant l'indivision (ATF 141 III 522 précité consid. 2.1).

#### E. 3.1.2.2

L'art. 261 CPC pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable (TF 5D\_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2 ; TF 5A\_157/2020 du 7 août 2020 consid. 4.2 ; Juge unique CACI 1er février 2022/49 consid. 4.2.1). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments

objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (ATF

- 12 - 131 III 473 consid. 2.3 ; TF 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, SJ 2006 I 371 ; Juge unique CACI 1er février 2022/49 précité consid. 4.2.1 ; Bohnet, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n° 4 ad art. 261 CPC et les références citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (TF 5P.422/2005 précité consid. 3.2, SJ 2006 I 371 ; ATF 104 Ia 408 consid. 4 ; Juge unique CACI 1er février 2022/49 précité consid. 4.2.1 ; Bohnet, op. cit., n° 5 ad art. 261 CPC).

### **E. 3.1.3.1**

La présidente a considéré que l'appelant n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable que les estimations de la maison de 2'965'000 fr. et de 3'150'000 fr. qu'il alléguait correspondaient au prix du marché. La présidente a jugé que l'on ne pouvait se fonder sur la valeur du marché estimée par B.\_\_\_\_\_, soit 3'150'000 fr., laquelle correspondait en réalité à la valeur vénale de la villa sur le marché immobilier de la région compte tenu de l'offre et de la demande. La présidente s'est notamment fondée sur l'existence d'une seconde expertise de 1'970'000 fr. produite par l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, sur le contrat de bail conclu entre feu X.N.\_\_\_\_\_ et l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, qui n'avait jamais été appliqué s'agissant du paiement du loyer mensuel de 2'050 fr., ainsi que sur la valeur locative fiscale mensuelle de l'immeuble évaluée à 2'648 fr. 35. Au vu des pièces produites (photographies) et des déclarations des parties sur l'état de la maison et ses caractéristiques, l'autorité précédente a retenu qu'un loyer de 12'000 fr. par mois n'apparaissait pas crédible.

### **E. 3.1.3.2**

En l'espèce, l'avis de la présidente doit être suivi. L'appelant n'amène aucun élément rendant vraisemblable sa prétention. L'expertise de 3'150'000 fr. qu'il a produite ne peut être suffisante même pour attester de la valeur du bien, et dès lors encore moins pour que l'on en déduise la valeur de location. En effet, cette évaluation a été effectuée par une connaissance de l'appelant (cf. ordonnance du 22 août 2022, p. 4) et

- 13 - elle est contredite par une autre expertise de 1'970'000 francs. Au surplus, les considérations de l'appelant quant à la qualité du bien, soit sa taille, ses aménagements extérieurs et la vue sur le [...], et à la valeur de location d'un appartement aux alentours de [...] ne peuvent suffire à justifier l'indemnité qu'il requiert. Comme déjà mentionné, les expertises ne sauraient suffire à évaluer la valeur de location. En outre, l'opinion de l'appelant sur le prix de location des appartements n'est étayée par aucun élément autre que ses propres déclarations, étant précisé que l'on ne saurait solliciter dans le cadre de la maxime des débats (art. 255 CPC a contrario) que le juge consulte les annonces sur internet, qui ne constituent manifestement pas des faits notoires, celles-ci ne bénéficiant pas d'une empreinte officielle (cf. ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; TF 2D\_41/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.4). L'appelant échoue donc à démontrer son droit.

### **E. 3.2.1**

Dans un second grief toujours relatif au montant de l'indemnité, l'appelant soutient que la présidente aurait pu aborder elle-même la question de la quotité de ce montant et le réduire

si elle l'estimait utile, voire solliciter des parties des éléments complémentaires afin de déterminer le montant qu'elle estimait adéquat, si bien que son droit d'être entendu aurait été violé.

#### **E. 3.2.2.1**

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]), en particulier, le droit de chaque personne de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1 et les références citées ; ATF 142 II 218 consid. 2.3 et les références citées)

- 14 -

#### **E. 3.2.2.2**

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

#### **E. 3.2.3**

Le grief que soulève l'appelant concernant son droit d'être entendu est sans substance. L'appelant n'étaye aucunement ce grief et n'indique notamment pas sur quelle base la présidente aurait eu cette obligation, ce qui contrevient à l'exigence de motivation de l'appel et rend le grief irrecevable. En outre, le droit d'être entendu n'implique pas que le juge interpelle les parties sur les carences de celles-ci en matière d'administration des preuves ou d'allégation (cf. TF 4A\_487/2018 du 30 janvier 2019 consid. 4.2.2).

#### **E. 3.3**

Au vu de ce qui précède, les griefs relatifs au montant de l'indemnité réclamée par l'appelant à l'intimée A.M. \_\_\_\_\_ doivent être écartés et, pour ce motif déjà, l'appel doit être rejeté.

#### **E. 4**

- 15 -

#### **E. 4.1**

L'appelant fait encore valoir que la présidente aurait retenu à tort qu'il n'avait pas démontré être exposé à un préjudice difficilement réparable, ni à l'urgence de remédier à un tel préjudice, en raison du fait que la succession comportait assez d'actifs. Il allègue que l'indemnité due par l'intimée A.M. \_\_\_\_\_ s'élèverait déjà au jour de l'appel à 348'000 fr. et qu'en cas d'attente du jugement au fond, dite indemnité serait plus élevée encore.

#### **E. 4.2**

Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, op. cit., n° 10 ad art. 261 CPC). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge unique CACI 16 juin 2023/ES55 consid. 4.2.2 ; Juge unique CACI 1er février 2022/49 précité consid. 4.2.1). Le risque de préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il est constitué pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A\_934/2014 du 5 mars 2015 consid. 2.3). Quant au préjudice, on entend par là tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le préjudice est difficilement réparable lorsqu'il ne peut plus être supprimé au terme d'un procès au fond, ou ne peut l'être que difficilement. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement. Entrent notamment dans ce cas de figure la perte de clientèle, l'atteinte à la réputation d'une personne, ou encore le - 16 - trouble créé sur le marché par l'utilisation d'un signe créant un risque de confusion (TF 4A\_611/2011 précité consid. 4.1). Il y a risque de préjudice difficilement réparable lorsque la preuve de l'existence du dommage ou de sa quotité se heurterait, en raison de la nature de l'affaire, à des difficultés considérables. Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable, hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Juge unique CACI 16 juin 2023/ES55 précité consid. 4.2.2 ; Juge unique CACI 9 octobre 2020/433 consid. 4.2.1 ; Juge unique CACI 16 septembre 2016/522 consid. 3.1).

#### **E. 4.3**

Dans la mesure où l'appelant échoue à déterminer le montant de l'indemnité à payer par l'intimée A.M. \_\_\_\_\_, il n'est pas possible de vérifier si les montants, importants, que celle-ci obtiendra dans le cadre de la succession pourraient couvrir les indemnités cumulées dues à la fin du procès au fond. Cela étant, l'appelant se contente d'appréciations très générales quant à la durée de la procédure – qu'il n'objective ni ne motive – ou à l'impact des charges liées à l'immeuble sur le patrimoine ou le train de vie des autres héritiers. A défaut d'éléments démontrés, le grief est à nouveau sans consistance et insuffisamment motivé (cf. art. 311 al. 1 CPC ; consid. 3.2.2.3 supra). En tous les cas, l'appelant n'établit aucunement le risque d'un préjudice difficilement réparable. Le grief doit donc être écarté.

#### **E. 5.1**

En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 17 -

### **E. 5.3**

Vu l'issue du litige, l'appelant, qui succombe, versera à l'intimée A.M. \_\_\_\_\_ de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 1'800 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Il n'y a en revanche pas lieu à l'allocation de dépens aux intimés F.L. \_\_\_\_\_ et G.L. \_\_\_\_\_, ceux-ci ayant conclu à l'admission de l'appel.

- 18 - Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant E.L. \_\_\_\_\_. IV. L'appelant E.L. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée A.M. \_\_\_\_\_ la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Thomas Barth (pour E.L. \_\_\_\_\_), - M. F.L. \_\_\_\_\_, personnellement, - Mme G.L. \_\_\_\_\_, personnellement, - Me Gilles Davoine (pour A.M. \_\_\_\_\_),

- 19 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Madame la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

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