

# VD\_GERICHTE TD22.002257 vom 18. Juni 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-06-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_TD22.002257](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_TD22.002257)

FR: VD\_GERICHTE TD22.002257 du 18 juin 2025

IT: VD\_GERICHTE TD22.002257 del 18 giugno 2025

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu que l'intimé avait un intérêt clair et actuel à procéder à la vente de la parcelle n° [...] dont il est propriétaire afin d'augmenter ses liquidités, aucune alternative ne pouvant raisonnablement être attendue de lui, et d'avoir autorisé la vente de la parcelle moyennant l'inscription d'un droit d'habitation en faveur de l'appelante. Elle soutient que l'intimé n'a pas démontré que sa situation financière se serait détériorée de manière notable et durable, en particulier depuis l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 17 janvier 2024, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de revoir la situation. Elle s'oppose également aux modalités du

- 9 - fractionnement de la parcelle et fait valoir, au cas où la vente serait autorisée, que seule la parcelle du bas devrait être vendue. Pour sa part, l'intimé considère que les intérêts en présence et la situation du cas d'espèce justifiaient que le premier juge fasse droit à ses conclusions, dès lors qu'il avait prouvé la durabilité de la péjoration de sa situation financière. En outre, le fractionnement et l'inscription d'un droit d'habitation à vie permettaient de vendre la parcelle tout en ne restreignant pas la jouissance du logement familial de manière inadmissible.

### E. 3.2

Selon l'art. 261 CPC, le requérant de mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte illicite ou risque de l'être (art. 261 al. 1 let. a CPC) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR■CPC], 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 5A\_998/2022 du 18 avril 2023 consid. 3.1 ; TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge unique CACI 9 février 2023/69 consid. 5.2.1). 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 délégué CACI 7 juin 2024/ES46 consid. 5.1). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC) ; de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, La réalisation

- 10 - du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543). La mesure doit être proportionnée au risque d'atteinte. Il faut procéder à une pesée des intérêts

contradictoires des deux parties au litige, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée ; l'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé. Plus une mesure atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention (ATF 131 III 473 consid. 2.3 et 3.2 ; TF 4A\_611/2011 précité consid. 4. 1).

### **E. 3.3**

L'art. 169 CC prévoit qu'un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille (al. 1). S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé, sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge (al. 2). Cette disposition est impérative. Elle a pour objectif d'empêcher, en particulier en cas de tensions, que l'époux titulaire des droits réels et personnels dont dépend le logement puisse disposer unilatéralement de ce logement qui a une importance vitale pour l'autre conjoint (ATF 115 II 361, JdT 1990 I 95 ; ATF 114 II 396, JdT 1990 I 261 ; Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 3e éd., Berne 2017, nn. 187 ss pp. 126 ss). Un époux peut aussi invoquer l'art. 169 CC pendant le procès en divorce (ATF 114 II 396, JdT 1990 I 261). Le conjoint concerné est libre de donner ou non son consentement à un acte touchant le logement de la famille. En cas de refus, le conjoint titulaire des droits peut alors saisir le juge qui autorisera l'acte en question s'il apparaît, à l'issue d'une pesée des intérêts en présence, que ce refus ne répond pas à des intérêts légitimes. Tel sera le

- 11 - cas lorsque l'acte envisagé restreint les droits sur le logement de manière acceptable pour la famille, ou si les charges du logement ne sont plus supportables pour les conjoints ou lorsqu'un logement alternatif et convenable pour la famille est proposé (Barrelet, in Droit matrimonial, Fond et procédure [ci-après : Droit matrimonial], Bâle 2016, n. 54 ad art. 169 CC et les réf. citées).

### **E. 3.4**

En l'espèce, s'agissant des conditions relatives à l'obtention de mesures provisionnelles, notamment l'existence d'un préjudice difficilement réparable et l'urgence, force est de constater, contrairement à ce que soutient l'appelante, que celles-ci sont bien réalisées. A cet égard, on ne peut que constater, à l'instar du premier juge, que les revenus accessoires de l'intimé provenant de la vente de cartes postales et de timbres ont chuté de 14'081 fr. 23 en 2023 à 4'100 fr. 23 en 2024, à savoir une diminution d'environ 800 fr. par mois, ce qui est notable au vu des revenus limités de l'intimé consistant en sa rente AVS de 2'450 fr. et sa rente du 3e pilier de 2'797 fr. 70. On précisera que les hospitalisations de l'intimé qui ont notamment causé cette diminution sont prouvées et pourraient, selon toute vraisemblance, être amenées à se reproduire, étant rappelé que l'intimé a 84 ans. En outre, les reconnaissances de dettes produites par l'intimé tendent bien à démontrer un accroissement de ses dettes, tout comme son compte bancaire personnel auprès de [...] qui présente un solde négatif de 49'669 fr., lequel atteste également de l'absence de liquidités disponibles. Enfin, l'appelante ne démontre pas que l'intimé ne ferait pas tous les efforts nécessaires pour tenter de vendre les actions de la société [...] SA et celle du [...], alors qu'il ressort du

dossier que celui-ci a, à tout le moins, mandaté des courtiers afin d'augmenter les chances de vendre ses actions. Aussi, quoi qu'en dise l'appelante, il ne ressort pas du dossier qu'une autre issue possible et actuelle que la vente de la parcelle de l'intimé permettrait aux parties de dégager les liquidités nécessaires à la couverture de leurs besoins. On ne saurait ainsi laisser la situation financière déjà délicate de l'intimé, mais également celle de l'appelante si l'intimé venait à demander une baisse de la contribution d'entretien, continuer à se péjorer

- 12 - et attendre l'issue de la procédure de divorce pour statuer sur l'autorisation de vendre la parcelle de l'intimé. C'est ainsi à juste titre que le président est entré en matière, au stade des mesures provisionnelles, sur l'analyse des conditions de l'art. 169 al. 2 CC et a procédé à la pesée des intérêts entre celui de l'appelante à ce que la situation demeure telle qu'elle est actuellement et celui de l'intimé à vendre la parcelle selon le morcellement proposé afin de dégager des liquidités. Cela étant, pour rappel, le domicile familial consiste en une villa individuelle de 232 m<sup>2</sup> située sur une parcelle de 2'619 m<sup>2</sup>. L'acte de vente tel qu'envisagé, incluant un fractionnement de la parcelle, entraînerait une réduction de la surface du jardin dont bénéficie l'appelante, qui passerait de 2'619 m<sup>2</sup> à 1'394 m<sup>2</sup>, la surface restante demeurant suffisante pour une personne seule et d'un âge avancé. L'appelante bénéficierait d'un droit d'habitation viager, qui va au-delà de ses propres conclusions, ce qui signifie qu'elle pourrait rester dans la maison familiale et n'aurait pas besoin de supporter un déménagement. On ne voit ainsi pas en quoi la vente de la parcelle en viager porterait atteinte de manière inadmissible aux droits de l'appelante et à sa jouissance du domicile conjugal, alors que cette solution répond aux problèmes de liquidités des parties. Les désagréments relevés par l'appelante, à savoir la réduction de la taille de son jardin, la perte d'une vue ou un projet de construction qui verrait le jour sur la parcelle du bas, ne sauraient être considérés comme une restriction inacceptable des droits sur le logement. L'appelante perd de vue que l'art. 169 al. 2 CC n'a pour vocation de protéger le confort de celui qui a la jouissance du domicile familial, une éventuelle vue ou des commodités. S'agissant des griefs de l'appelante quant aux modalités du fractionnement et de la vente, il n'est pas rendu vraisemblable que l'aliénation de la parcelle telle qu'autorisée par le premier juge se ferait à des conditions défavorables pour les parties. Comme déjà relevé par le président, l'intimé n'a aucun intérêt à vendre la parcelle à moindre prix, puisqu'il verrait également ses intérêts financiers lésés. Par ailleurs, l'intimé a démontré qu'en fractionnant la parcelle tel que prévu dans la

- 13 - promesse de vente et d'achat, il était possible de trouver un acheteur. A contrario, les tentatives de vendre la parcelle entière avec un droit d'habitation n'ont pas abouti. Quant à la vente de la seule parcelle du bas, cela provoquerait, selon toute vraisemblance, une perte de valeur de la parcelle du haut, surtout s'il est construit sur la parcelle du bas. Concernant le prix de vente, l'appelante ne démontre pas que celui-ci ne correspondrait pas du tout aux prix du marché, en tenant compte du droit d'habitation viager dont elle bénéficierait. Enfin, si l'on peut comprendre l'attachement de l'appelante à la maison familiale et à ce qui l'entoure, il n'en demeure pas moins que les parties ont besoin actuellement du produit de la vente pour dégager des liquidités. En outre, dès lors qu'il semblerait que leurs filles n'ont pas les moyens ou la volonté de garder la parcelle dans le giron familial, celle-ci est vouée à être vendue tôt ou tard. Au vu de ce qui précède, le fractionnement et la vente de la parcelle, moyennant inscription d'un droit d'habitation en viager au bénéfice de l'appelante, aux conditions de la promesse de vente et d'achat, répond bien à un intérêt actuel et urgent

prépondérant de l'intimé, l'intérêt de l'appelante au maintien du statu quo devant céder le pas. Il y a ainsi lieu de confirmer le résultat de la pesée des intérêts opérée par le président et l'autorisation de fractionnement et de vente accordée à l'intimé. A toutes fins utiles, on relèvera que le grief de l'appelante consistant à reprocher au président d'avoir statué ultra petita est infondé. En effet, de bonne foi, on devait comprendre que la caducité de la promesse de vente et d'achat du 4 septembre 2024 ne rendait pas la présente cause sans objet, puisque les conclusions ne portaient pas uniquement sur cette promesse de vente et d'achat, mais tendait plutôt à obtenir l'autorisation de fractionner et de vendre la parcelle moyennant octroi d'un droit d'habitation, aux conditions dudit acte.

- 14 -

#### **E. 4.1**

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée. Il n'y a pas lieu de donner suite aux conclusions de l'intimé tendant à anticiper des problèmes d'exécution qui résulteraient de l'absence de collaboration de l'appelante, lesquels devront faire l'objet d'une requête auprès du juge de l'exécution, cas échéant.

#### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., soit deux fois 200 fr. pour l'émolument de décision relatif à l'effet suspensif (art. 7 et 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), et 600 fr. pour l'émolument de décision relatif à l'appel (art. 65 al. 2 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). La charge des dépens peut quant à elle être évaluée à 2'000 fr. pour l'intimé (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que l'appelante devra verser cette somme à Me Anne-Marie Germanier Jaquinet, conseil de l'intimé, à titre de pleins dépens de deuxième instance. 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 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante A.X.\_\_\_\_\_.

- 15 - IV. L'appelante A.X.\_\_\_\_\_ doit verser à Me Anne-Marie Germanier Jaquinet, conseil de l'intimé B.X.\_\_\_\_\_, la somme de 2'000 fr. (deux mille 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 en expédition complète à : - Me Dominique-Anne Kirchhofer (pour A.X.\_\_\_\_\_), - Me Anne-Marie Germanier Jaquinet (pour B.X.\_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. 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).

- 16 - La greffière :

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