

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 février 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 8 et 602 CC et 8 TFJC

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**_____, à [...], et **A.Z.**_____, à [...], et sur l'appel joint interjeté par **B.Z.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 13 mai 2015 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 mai 2015, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après : le Président) a admis partiellement la demande formée le 27 février 2012 par L. _____ et A.Z. _____ contre B.Z. _____ (I), dit que B.Z. _____ est le débiteur de L. _____ et de A.Z. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement d'un montant de 2'000 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2011 jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la villa de [...], avec intérêts à 5 % l'an à partir du dernier jour de chaque mois, sous déduction des montants d'ores et déjà payés pour l'occupation de la villa, étant précisé qu'il appartient à B.Z. _____ de payer les charges courantes liées à l'immeuble n° [...] de la commune de [...] (II), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 32'000 fr., sont mis par 21'333 fr. 35 à la charge de L. _____ et A.Z. _____, solidairement entre eux, et par 10'666 fr. 65 à la charge de B.Z. _____ (III), dit que L. _____ et A.Z. _____ sont les débiteurs solidaires de B.Z. _____ et lui doivent immédiat paiement d'un montant de 1'083 fr. 35, à titre de remboursement d'avances de frais (IV), dit que les dépens sont compensés (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Le premier juge a constaté que les parties avaient passé une convention, ratifiée séance tenante pour valoir jugement partiel, prévoyant le partage de la succession de feu C.Z. _____ et feu D.Z. _____. Seule était ainsi restée litigieuse la question du montant dû à L. _____ et A.Z. _____ par B.Z. _____ à titre d'indemnité pour l'occupation de la maison familiale de [...], étant précisé que le principe du paiement d'une indemnité était admis par les deux parties.

Afin de fixer le montant de cette indemnité, le premier juge a considéré qu'au vu de l'expertise immobilière effectuée afin de déterminer la valeur locative mensuelle nette de l'immeuble, il y avait lieu de retenir la variante dont la base de calcul était de 3'760 fr., qui correspondait à la valeur de location de l'entier de l'immeuble. Il a ensuite retenu que

B.Z._____ avait, par son occupation, fourni des prestations qui incombaient, de par la loi, aux propriétaires et que, même si certains montants n'avaient pas été allégués et encore moins prouvés, il convenait d'arrêter ex aequo et bono l'indemnité due par B.Z._____ à la communauté héréditaire pour l'occupation de la villa à un montant mensuel de 3'000 fr., soit à un montant mensuel de 2'000 fr. après déduction de sa part.

S'agissant des frais, le premier juge a arrêté les frais de la cause à 32'000 fr. et les a mis à la charge des héritiers à raison d'un tiers chacun, soit par 21'333 fr. 35 à la charge de L._____ et A.Z._____ et par 10'666 fr. 65 à la charge de B.Z._____.

B. **a)** Par acte du 12 octobre 2015, L._____ et A.Z._____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres II, III et IV de son dispositif en ce sens que B.Z._____ soit déclaré le débiteur de L._____ et de A.Z._____, solidairement entre eux, et leur doive immédiat paiement d'un montant de 2'506 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2011 jusqu'à ce que B.Z._____ devienne propriétaire de la villa de [...], avec intérêts à 5 % l'an à partir du dernier jour de chaque mois, sous déduction des montants d'ores et déjà payés pour l'occupation de la villa, étant précisé qu'il appartient à B.Z._____ de payer les charges courantes liées à l'immeuble n° [...] de la commune de [...], que les frais judiciaires, arrêtés à 32'000 fr., soient mis par 16'000 fr. à la charge de L._____ et A.Z._____, solidairement entre eux, et par 16'000 fr. à la charge de B.Z._____, et que B.Z._____ soit déclaré le débiteur de L._____ et A.Z._____, solidairement entre eux, d'un montant de 4'250 fr. à titre de remboursement d'avances de frais. A titre subsidiaire, ils ont conclu à ce que le montant de l'indemnité s'élève à 2'306 fr. 65, le reste des conclusions demeurant semblables. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision.

Les appelants se sont acquittés de l'avance de frais de 1'300 fr. qui leur a été demandée.

b) Par réponse du 15 janvier 2016, l'intimé a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel. Il a en outre interjeté un appel joint tendant à la réforme du jugement au chiffre II de son dispositif en ce sens qu'il soit déclaré le débiteur de L._____ et de A.Z._____, solidairement entre eux, et leur doive immédiat paiement d'un montant de 1'200 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2011 jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la villa de [...], avec intérêts à 5 % l'an à partir du dernier jour de chaque mois, sous déduction des montants d'ores et déjà payés pour l'occupation de la villa, étant précisé qu'il appartient à B.Z._____ de payer les charges courantes liées à l'immeuble n° [...] de la commune de [...].

L'intimé et appelant par voie de jonction s'est acquitté de l'avance de frais de 1'480 fr. qui lui a été demandée.

Il n'a pas été demandé de réponse sur l'appel joint.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. L._____, A.Z._____, et B.Z._____, sont les trois enfants de feu D.Z._____ et feu C.Z._____.

2. C.Z._____ est décédé le [...] 1982. La totalité de sa succession a été grevée d'un usufruit en faveur de son épouse, D.Z._____. Pour le surplus, cette succession était dévolue à ses trois enfants, à raison d'un tiers chacun.

Cette succession n'a pas été partagée. Elle comprenait notamment l'immeuble n° [...] de la commune de [...], soit une parcelle de 3'464 m² comprenant une habitation familiale avec garage. Selon une estimation de 1994, l'estimation fiscale de cet immeuble est de 710'000

francs. En 2007, l'immeuble était assuré (assurance chose bâtiment) pour une somme de 1'100'000 francs. Il est grevé d'une dette hypothécaire de 63'000 francs.

B.Z._____ a toujours vécu, avec ses parents, puis seul, dans la villa de [...].

3. a) D.Z._____ est décédée le [...] 2006. Elle n'a pas laissé de disposition testamentaire. Ses héritiers légaux sont ses trois enfants, soit L._____, A.Z._____ et B.Z._____, à raison d'un tiers chacun.

b) Au décès d'D.Z._____, les parties ont décidé de vendre l'immeuble n° [...] de la commune de [...]. A cet effet, elles ont mandaté un courtier, soit la société [...] SA, à [...]. Le contrat de courtage, conclu les 2 et 15 octobre 2006 entre les trois héritiers d'une part, et [...] SA d'autre part, mentionne notamment un prix de vente désiré de 1'500'000 fr., y compris commission de courtage et TVA. Cet immeuble a été proposé à la vente par le courtier pour 1'600'000 francs.

c) Le 21 juin 2007, les parties ont conclu une promesse de vente conditionnelle de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], avec l'association [...], l'association [...] et [...] SA. Le prix de vente était fixé à 1'500'000 francs. La vente ne s'est finalement pas réalisée et la société [...] SA a immédiatement repris ses démarches pour vendre la villa, conformément au mandat qui lui avait été confié.

4. Durant cette période, B.Z._____ a payé les intérêts hypothécaires, et s'est aussi acquitté de toutes les charges courantes liées à l'immeuble familial, notamment l'eau, l'électricité, le chauffage et les assurances.

5. Dès l'année 2009, B.Z._____ a informé ses co-héritiers qu'il souhaitait acquérir la villa de [...].

Il a indiqué que tant qu'il habitait cet immeuble, il acceptait le principe de verser à ses deux cohéritiers un dédommagement mensuel, mais qu'au vu de ses moyens financiers actuels, celui-ci ne pouvait être que de 1'200 fr. par mois.

6. Du 3 août 2006 à fin 2009, B.Z. _____ a habité la villa de [...] sans verser d'indemnité à ses cohéritiers, étant précisé qu'il a assumé les frais liés à la jouissance de la villa. Depuis l'année 2010 jusqu'à ce jour, B.Z. _____ a versé à chacun de ses co-héritiers une somme de 600 fr. par mois au titre de dédommagement pour le fait que la villa n'avait pas été vendue en raison de sa requête de reporter à fin 2010 son achat de la maison. Cette somme correspond à un loyer de 1'800 fr. par mois, compte tenu des charges et de l'entretien qu'il assume.

B.Z. _____ n'occupe pas l'entier de la maison mais uniquement l'étage supérieur et la cuisine, les autres pièces étant inutilisées.

7. a) Par demande formée le 27 février 2012, L. _____ et A.Z. _____ ont pris contre B.Z. _____ des conclusions tendant notamment au partage des successions de C.Z. _____ et de D.Z. _____, décédés respectivement les [...] 1982 et [...] 2006, et à ce que B.Z. _____ soit condamné à leur payer, solidairement entre eux, respectivement chacun dans la mesure que justice dira, la somme de 3'333 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2011 jusqu'à son départ de la villa de [...], cette indemnité portant intérêts à 5 % l'an à partir du dernier jour de chaque mois, à ce que l'indemnité précitée soit imputée sur la part de B.Z. _____ dans les successions à partager et allouée à L. _____ et A.Z. _____, et à ce que la vente de l'immeuble n° [...] de la commune de [...] soit ordonnée.

b) Par réponse du 2 juillet 2012, B.Z. _____ a conclu au rejet. Reconventionnellement, il a conclu au partage des successions de C.Z. _____ et de D.Z. _____, à ce que l'immeuble n° [...] de la commune de [...] lui soit attribué en pleine propriété, à charge pour lui d'indemniser L. _____ et A.Z. _____ par un versement de 450'000 fr. à chacun d'eux,

dont à déduire leur part du solde de la dette hypothécaire et autres frais et impôts de transfert, à ce qu'il verse à ses co-héritiers la somme de 600 fr. par mois à chacun dès le 1^{er} août 2011 jusqu'au transfert de propriété de l'immeuble n° [...] précité, et à ce qu'il assume toutes les charges courantes liées à l'immeuble en question.

c) L._____ et A.Z._____ ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par B.Z._____.

d) Par déterminations du 17 décembre 2012, B.Z._____ a confirmé les conclusions prises au pied de sa réponse du 2 juillet 2012.

e) L'audience de premières plaidoiries s'est tenue le 22 janvier 2013, en présence des parties, chacune assistée de son conseil.

f) Dans le cadre de l'instruction, une expertise a été mise en œuvre et confiée à un notaire, qui s'est adjoint les services d'un expert immobilier.

Dans leur rapport d'expertise commun, les experts ont évalué la valeur de l'immeuble à 1'318'000 fr., compte tenu notamment de ce que la parcelle se trouvait, selon le plan d'extension partiel " [...]", en zone villa (coefficient d'occupation du sol [COS] maximal autorisé de 1/8) et sur la base d'une surface constructible théorique de 1'984 m², estimée à 350 fr./m² (soit 695'000 fr. au total), et d'une surface d'agrément théorique de 1'480 m², estimée à 50 fr./m² (74'000 fr. au total). Ils ont en outre estimé la valeur locative brute de l'immeuble - inchangée depuis avril 2011 - en distinguant deux hypothèses : la première concerne une estimation de la valeur locative de toute la maison (scénario A) tandis que la seconde se rapporte à la valeur locative du 1^{er} étage, de la cuisine au rez-de-chaussée et d'un garage 1 box (scénario B).

Dans le scénario A, l'expert immobilier a estimé la valeur locative de la maison à 4'395 fr. comme il suit :

« Valeur locative nette mensuelle selon expert, entretien des aménagements extérieurs (à charge du locataire en + du loyer)	fr.	3'760.--
Charges d'eau chaude et chauffage	fr.	575.--
Frais accessoires : eau + épuration, arrondi à la dizaine	fr.	60.--
Valeur locative brute	fr.	4'395.--
		»

Le rapport de l'expert immobilier détaille le calcul de la valeur locative mensuelle nette de la façon suivante (point 5 intitulé "Valeur locative et charges annuelles") :

« Logement (Env. 200 m ² à 190 fr. / m ²) / 12 mois	fr.	3'166.--
Jardin (2 % de 769'000 fr.) / 12 mois	fr.	1'281.--
Total	fr.	4'447.--
./. entretien du jardin	fr.	864.--
Total	fr.	3'583.--
Arrondi à	fr.	3'600.--
		»

Compte tenu d'un garage 2 boxes (160 fr. par mois), la valeur locative annuelle nette est de 45'190 francs.

S'agissant du scénario B, les experts ont relevé qu'une location partielle ne paraissait pas possible sans péjorer l'état locatif, dans la mesure où la maison ne comportait qu'une cuisine. Ils ont néanmoins procédé à l'estimation du loyer mensuel net pour l'occupation du 1^{er} étage, de la cuisine du rez-de-chaussée et d'un box de garage, ce qui correspondait selon eux à un montant mensuel de 2'080 fr., sur la base d'un montant de 24'960 fr. par année pour la valeur locative brute, soit à 21'600 fr. pour l'occupation du logement au 1^{er} étage (soit 43'200 fr. / 2), à 2'400 fr. pour la cuisine au rez-de-chaussée et à 960 fr. pour un box dans le garage (soit 1'920 fr. / 2).

S'agissant des éventuelles déductions sur le loyer dû par le défendeur, les experts ont en outre précisé ce qui suit :

« L'entretien effectué par le défendeur ne semble pas aller au-delà de celui qu'on pourrait attendre d'un locataire, de sorte qu'une déduction à ce titre sur le loyer ne semble pas s'imposer. Peut-être qu'une légère déduction pour la gestion de l'immeuble pourrait être admise, mais le dossier ne contient à notre sens pas assez d'éléments à ce sujet pour nous prononcer. Par gestion, nous entendons les démarches à effectuer pour faire fonctionner l'immeuble et qui incomberaient selon la loi aux propriétaires, telles que faire exécuter les réparations autres que menues, etc.

Des montants indiqués ci-dessus, pour déterminer l'indemnité mensuelle due par le locataire, il conviendra encore de déduire :

- la quote-part de propriété d'un tiers du défendeur, soit 1'253 fr. 30 pour la totalité du bien-fonds (ou 693 fr. 30 pour le 1^{er} étage + cuisine rez-de-chaussée).
- l'indemnité de 1'200 fr. par mois qui aurait déjà été versée.
- ainsi que la totalité des intérêts hypothécaires qu'il a supportés seul, dans la mesure où le loyer net ci-dessus est censé couvrir la charge hypothécaire.

La somme totale des intérêts hypothécaires réglée ne ressort toutefois pas clairement des pièces du dossier, de sorte que nous ne pouvons arrêter le montant qui resterait ou non dû à notre sens par le défendeur. »

Enfin, en ce qui concerne plus précisément l'entretien de la maison, les experts ont relevé que celle-ci n'avait connu aucune rénovation majeure depuis 1972, la vétusté et l'obsolescence étant, selon les experts, marquées au niveau des sanitaires, de la cuisine et des différents revêtements des sols, murs et plafonds. Ils ont cependant relevé que l'entretien quotidien courant de la maison était effectué, mais ont en revanche qualifié l'entretien des aménagements extérieurs d'incomplet.

Par ailleurs, selon les experts, aucun travail d'entretien sur le bâtiment qui n'incomberait habituellement pas au locataire n'a été effectué depuis de nombreuses années. Dans la mesure où l'entretien courant de la maison est effectué régulièrement, les experts n'ont pas relevé une pérégration de la valeur du bien. Cependant, la part de vétusté des neuf dernières années représente un montant de l'ordre de 89'000 fr. selon les experts, ce qui n'est pas imputable au locataire. S'agissant des aménagements extérieurs, les experts ont estimé, sur la base d'un devis établi par [...], que le manque d'entretien de ceux-ci entraînait une diminution de la valeur actuelle du bien de l'ordre de 13'000 francs.

g) Le 3 octobre 2014, les experts ont déposé un rapport d'expertise complémentaire, dans lequel ils exposent notamment que lors de la fixation de la valeur de 190 fr. par m², l'expert a pris en compte qu'il s'agissait d'un bien immobilier particulier de par la taille du logement et du terrain et qu'il n'y avait pour ainsi dire pas d'objet de comparaison. Le prix au m² a donc été fixé compte tenu de la vétusté de l'objet mais également au regard des avantages qu'il offre, tels que la proximité des transports publics, de l'autoroute, des centres commerciaux et du centre-ville d' [...] ou de la tranquillité du village et des différents avantages de l'objet. Les experts ont en outre admis une pondération de 25 % afin de tenir compte de la situation géographique mais surtout de la vétusté du logement et du fait que cette valeur prend en compte les nombreuses dépendances qui sont comprises dans le loyer.

Les experts ont également précisé qu'en fixant la valeur locative à 3'760 fr. par mois, ils avaient estimé que les charges telles que le paiement de la prime ECA, d'autres éventuelles assurances immobilières telles que l'assurance responsabilité civile de l'immeuble, dégât d'eau, bris de glace, etc., ainsi que l'impôt foncier, étaient supportées par les propriétaires, à la décharge du locataire. Si B.Z._____ avait payé seul les factures y relatives, qui incombent normalement aux trois propriétaires à raison d'un tiers chacun, il devrait pouvoir en récupérer les deux tiers qui auraient été à la charge de L._____ et A.Z._____.

h) L'audience de jugement de première instance s'est tenue le 28 avril 2015 en présence des parties et de leur conseil. Lors de cette audience, les parties ont passé une convention partielle ratifiée séance tenante par le Président pour valoir jugement partiel.

Les parties n'ont pu trouver d'accord en ce qui concerne le montant de l'indemnité due par B.Z. _____ en faveur de ses frères et sœurs pour l'occupation de la villa familiale, le principe du paiement d'une indemnité étant admis par les deux parties.

Lors de l'audience précitée, L. _____ et A.Z. _____ ont modifié leurs conclusions en ce sens que l'indemnité requise est due jusqu'à ce que B.Z. _____ devienne propriétaire de l'entier de la parcelle de [...]. Ils ont également requis la modification du point de départ de l'indemnité précitée en ce sens qu'elle soit due dès le 1^{er} janvier 2010 en lieu et place du 1^{er} avril 2011.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Formé dans la réponse, l'appel joint est recevable (art. 313 al. 1 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

3.

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.

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).

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

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 1^{er} 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

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 1^{er} 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

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 1^{er} 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 ($[3'458 / 3 \times 2 = 2'305 \text{ fr. } 35]$).

4.

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 1^{er} 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

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.

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*, 2^e 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).*

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 1^{er} 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

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.

5.

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.

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.

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

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.

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).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel principal est partiellement admis.

- II. L'appel joint est rejeté.

III. Le jugement est réformé aux chiffres II, III et IV de son dispositif comme il suit :

II. dit que B.Z._____ est le débiteur de L._____ et de A.Z._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement d'un montant de 2'300 fr. (deux mille trois cents francs) par mois dès le 1^{er} avril 2011 jusqu'à ce que B.Z._____ devienne propriétaire de la villa de [...], avec intérêts à 5% l'an à partir du dernier jour de chaque mois, sous déduction des montants d'ores et déjà payés pour l'occupation de la villa, étant précisé qu'il appartient à B.Z._____ de payer les charges courantes liées à l'immeuble n° [...] de la commune de [...].

III. dit que les frais judiciaires, arrêtés à 32'000 fr. (trente-deux mille francs), sont mis par 16'000 fr. (seize mille francs) à la charge de L._____ et A.Z._____, solidairement entre eux, et par 16'000 fr. (seize mille francs) à la charge de B.Z._____.

IV. dit que B.Z._____ est le débiteur de L._____ et A.Z._____, solidairement entre eux, d'un montant de 4'250 fr. (quatre mille deux cent cinquante francs) à titre de remboursement d'avance de frais.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel principal, arrêtés à 1'300 fr. (mille trois cents francs), sont mis par moitié, soit 650 fr. (six cent cinquante francs), à la charge des appelants L._____ et A.Z._____, solidairement entre eux, et pour moitié, soit 650 fr. (six cent cinquante francs), à la charge de l'intimé B.Z._____.

V. Les frais judiciaires afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de l'intimé.

VI. L'intimé versera aux appelants, créanciers solidaires, une indemnité de 650 fr. (six cent cinquante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

VII. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

VIII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 février 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Séverine Berger (pour L. _____ et A.Z. _____),
- Me Stefano Fabbro (pour B.Z. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

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 :