

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 août

---

Composition : M. SEGURA, juge unique  
Greffière : Mme Lapeyre

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; art. 602 al. 2 CC ; art. 261 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **E.L.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 août 2022 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.L.**\_\_\_\_\_, à [...], **G.L.**\_\_\_\_\_, à [...], et **A.M.**\_\_\_\_\_, à [...], le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 22 août 2022, motivée le 25 avril 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente) a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 29 avril 2022 par E.L. \_\_\_\_\_ contre F.L. \_\_\_\_\_, G.L. \_\_\_\_\_ et A.M. \_\_\_\_\_ (I), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 800 fr., à la charge d'E.L. \_\_\_\_\_ et de F.L. \_\_\_\_\_ et G.L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux (II) et a dit qu'E.L. \_\_\_\_\_, F.L. \_\_\_\_\_ et G.L. \_\_\_\_\_ devaient verser, solidairement entre eux, le montant de 4'000 fr. à A.M. \_\_\_\_\_ à titre de dépens de la procédure provisionnelle.

En droit, appelée à statuer sur une requête de mesures provisionnelles présentée par E.L. \_\_\_\_\_ visant à la fixation d'une indemnité de 12'000 fr. par mois pour l'usage que fait par A.M. \_\_\_\_\_ de la maison de la défunte X.N. \_\_\_\_\_, objet appartenant à la masse successorale, la présidente a considéré qu'E.L. \_\_\_\_\_ n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable que les montants allégués à titre d'indemnité d'occupation par A.M. \_\_\_\_\_ du bien immobilier litigieux correspondaient au prix du marché. En outre, la présidente a estimé qu'aucun danger imminent ne menaçait les droits d'E.L. \_\_\_\_\_ dans la mesure où la succession semblait comporter suffisamment d'actifs pour qu'il n'y ait pas de risque à attendre l'issue de la procédure de partage avant que l'indemnité ne soit versée.

**B. a)** Par acte du 8 mai 2023, E.L. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation des chiffres I à III de l'ordonnance entreprise (2) en ce sens qu'il soit ordonné à A.M. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée A.M. \_\_\_\_\_) de s'acquitter en mains de l'appelant, respectivement des autres héritiers, soit G.L. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée G.L. \_\_\_\_\_) et de F.L. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé F.L. \_\_\_\_\_), de 12'000 fr. par mois, charges non comprises, rétroactivement dès le 14 janvier

2021, au titre d'indemnité d'occupation du bien immobilier sis [...], objet de la succession (3). Subsidiairement, l'appelant a conclu au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour « tout complément d'instruction dans le sens des considérants » (7).

**b)** Par courriers du 7 juin 2023 (date du sceau postal), les intimés F.L.\_\_\_\_\_ et G.L.\_\_\_\_\_ ont conclu à l'admission de l'appel.

Le 12 juin 2023, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Elle a produit une pièce à l'appui de son écriture.

**C.** Le juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** **a)** Feue X.N.\_\_\_\_\_, née le [...] 1922, était domiciliée de son vivant au [...]. Elle est décédée à [...] le [...] 2021.

**b)** Feue X.N.\_\_\_\_\_ a laissé pour héritiers légaux sa fille, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, et ses trois petits-enfants, soit l'appelant et les intimés F.L.\_\_\_\_\_ et G.L.\_\_\_\_\_. L'appelant et les intimés F.L.\_\_\_\_\_ et G.L.\_\_\_\_\_ sont les enfants de feu [...], frère de l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, décédé le [...] 2020.

**2.** **a)** Plusieurs années avant le décès de sa mère, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, son époux et leur fils se sont installés dans la maison familiale sise au [...], désormais propriété de la succession.

Un contrat de bail a été signé le 1<sup>er</sup> novembre 2006 entre feue X.N.\_\_\_\_\_, bailleresse, et sa fille, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, locataire. L'objet loué était décrit dans le bail comme un appartement de « 4 pièces, salle de bains, WC, jardin, 2 places de parc extérieures ». Commencant le 1<sup>er</sup> novembre 2006, le bail se renouvelait d'année en année. Le loyer était de 1'900 fr., plus acompte de chauffage de 150 fr., soit 2'050 fr. au total.

**b)** Interrogée à l'audience de mesures provisionnelles du 25 juillet 2022, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a déclaré notamment ce qui suit :

« Nous habitons effectivement tous sous le même toit avec ma mère. A l'époque, mon fils vivait encore avec nous. La maison est composée de trois chambres, une à l'étage, une au rez-de-chaussée et une au sous-sol. Avec mon époux, nous occupions le sous-sol, qui était correctement aménag[é], avec une chambre et une salle de bains. Au rez-de-chaussée, il y avait en plus de la chambre et de la salle de bains de ma mère, une cuisine et la salle à manger. A l'étage, il y a une chambre avec une salle de bains. Avec mon époux, nous avons effectivement fait beaucoup de travaux dans la maison ; en réalité, nous l'avons entièrement refaite, y compris les extérieurs. Le boiler reste d'origine, ainsi que la pompe de relevage pour les eaux usées. Les charges d'électricité sont élevées. Pour vous répondre, nous avons conclu un contrat de bail avec ma mère, car je voulais que les choses soient faites dans les règles. Nous n'avions toutefois pas pris de renseignements particuliers pour arrêter la valeur du loyer. Je m'étais basée sur le loyer de mon ancien logement qui était du même type. (...) ma mère est devenue veuve en 2003. Mon frère est venu habiter chez elle en raison de problèmes conjugaux. Lorsqu'il est parti, ma maman avait déjà 84 ans et ne pouvait plus rester seule. J'ai discuté avec mon époux et comme j'avais promis à ma maman qu'elle ne resterait pas seule et que je m'occuperais d'elle, nous avons pris la décision d'aller vivre sous son toit. Ma maman s'est rendu compte que nous faisons beaucoup de choses pour elle et pour la maison, raison pour laquelle elle a renoncé au paiement du loyer. Nous n'avons en fait jamais versé ce loyer. »

Dans le cadre de la procédure de première instance, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a produit diverses photographies de la maison, celle-ci datant des années septante, à l'appui de ses allégués relatifs à l'état de la maison, soit que nombre d'installations étaient dépassées, telles que les fenêtres, la salle de bain d'origine, le carrelage du salon d'origine, les radiateurs, le chauffe-eau ou encore la pompe de relevage.

**c)** L'appelant a déclaré lors de l'audience du 25 juillet 2022 qu'il connaissait bien la maison de sa grand-mère feu X.N.\_\_\_\_\_, que sa tante A.M.\_\_\_\_\_ et son époux y avaient fait beaucoup de travaux, qu'ils vivaient effectivement au sous-sol mais que celui-ci était très bien aménagé, et qu'à l'extérieur, ils avaient fait une belle piscine ainsi qu'un terrain de pétanque. Il a ajouté que le bien étant à [...], il bénéficiait d'une

vue dégagée sur le lac et qu'il y avait une véranda fermée ainsi qu'une terrasse extérieure.

**3.** Une discussion a eu lieu entre les parties le 19 février 2021.

Lors de l'audience du 25 juillet 2022, l'appelant a expliqué qu'à cette occasion, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ avait informé les intimés F.L.\_\_\_\_\_ et G.L.\_\_\_\_\_ et lui-même qu'ils n'avaient pas à s'inquiéter du paiement des charges de la maison pour l'année 2021 car elles seraient intégralement payées au moyen des avoirs appartenant à feu leur grand-mère X.N.\_\_\_\_\_.

L'intimé F.L.\_\_\_\_\_ a également déclaré lors de l'audience précitée au sujet de cette rencontre du 19 février 2021 que l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ leur avait dit qu'elle s'occuperait des démarches liées au décès de leur grand-mère, ce qu'elle avait effectivement fait, que tout serait géré pour la maison et qu'ils n'auraient pas à se soucier du côté financier. Il a précisé qu'il avait compris lors de cette entrevue que les charges de la maison seraient réglées par les avoirs de leur grand-mère.

Enfin, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle avait expliqué à ses neveux qu'à la fin de l'année 2020, elle avait réglé l'entier des intérêts hypothécaires pour 2021 et qu'elle ne leur avait pas parlé des autres charges de la maison.

**4. a)** Le 5 juillet 2021, le notaire [...], mandaté dans le cadre de la succession de feu X.N.\_\_\_\_\_, a remis aux parties un projet de déclaration d'impôt sur les successions ainsi que les listes des créances et des passifs de la succession, en laissant le soin aux parties de lui faire part de leurs remarques.

Ledit projet d'inventaire fiscal retient parmi les biens de la défunte l'immeuble de [...] (parcelle n° [...]) à une valeur de 592'000 fr., l'estimation fiscale étant de 740'000 francs. S'agissant des biens mobiliers, il est fait état de deux comptes auprès d[...] dont les soldes

étaient respectivement de 3'642 fr. 05 et de 2'490 fr. 25 au 5 juillet 2021, d'un compte épargne auprès de la [...] dont le solde était de 6'040 fr. 30 au 5 juillet 2021, d'un compte auprès de la [...] dont le solde était de 295 fr. 35 au 5 juillet 2021 également et des biens mobiliers de 346'000 fr. (valeur ECA), montant qui a été retenu pour moitié dans le projet d'inventaire, soit 173'000 francs. La liste des créances s'élève à un montant de 8'752 fr. 60. Au total, l'actif brut se monte à 786'220 fr. 55. Quant au passif, il comprend la dette hypothécaire ([...] prêt hypothécaire n° [...]) d'un montant de 211'237 fr. 95 et les dettes courantes de 10'138 fr. 10, soit un total de 221'376 fr. 05. Le passif successoral s'élève à 7'839 fr. 25. Enfin, le projet d'inventaire fiscal retient deux assurances vie contractées auprès de [...] pour un montant total de 510'307 fr. 29, la bénéficiaire étant l'intimée A.M.\_\_\_\_\_.

**b)** Le 8 juillet 2021, le notaire a indiqué aux parties que, selon les informations reçues de l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, les biens mobiliers encore propriété de feu X.N.\_\_\_\_\_ à son décès, soit, selon les photographies produites, des meubles utilitaires (table basse, table d'appoint et commodes) et décoratifs (statuettes et tableaux), pouvaient être estimés à 7'000 francs.

**5. a)** La maison sise à [...] a fait l'objet d'une estimation par B.\_\_\_\_\_, courtier auprès d[...] SA. Il a évalué la valeur de la propriété à 2'822'490 fr., plus les annexes (piscine avec couverture chauffante par 60'000 fr. et aménagements extérieurs par 80'000 fr.), soit une valeur totale de 2'962'490 francs. La valeur finale arrondie retenue au jour de l'estimation était de 2'965'000 fr. et la valeur du marché de 3'150'000 francs. Il a été relevé que la situation de la commune et du bâtiment était très bonne et que l'état extérieur et intérieur du bâtiment était « Moyen/Bon ».

Interrogé à l'audience du 25 juillet 2022, l'intimé F.L.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il connaissait le courtier B.\_\_\_\_\_ et que celui-ci lui avait dit qu'il pourrait vendre la maison au prix indiqué dans son estimation. L'intimé F.L.\_\_\_\_\_ a ajouté qu'il ne pensait pas que B.\_\_\_\_\_ se soit

montré partial en raison du fait qu'il le connaissait. Il a ajouté qu'il avait reçu plusieurs offres d'estimation pour la maison, notamment celle de B.\_\_\_\_\_, ainsi qu'une autre de [...], dont le prix se rapprochait de l'estimation d'[...] SA.

**b)** A la demande de l'intimée A.M.\_\_\_\_\_, la maison de [...] a fait l'objet d'une estimation le 6 avril 2022 par [...] AG, qui a retenu une limite supérieure à 2'140'000 fr. et une limite inférieure à 1'800'000 fr., soit une valeur de marché statistique de 1'970'000 francs.

**6.** Il ressort de la dernière déclaration d'impôt de feu X.N.\_\_\_\_\_, qu'en 2020, la valeur locative de base de l'immeuble de [...] (surface de 210 m<sup>2</sup>, année de construction 1974) était de 31'780 fr., correspondant à un montant mensuel de 2'648 fr. 35.

**7. a)** Du 1<sup>er</sup> mai 2021 au 30 avril 2022, les charges d'électricité de la maison de [...] se sont montées à 6'685 fr., soit une moyenne mensuelle de 557 fr. 10.

**b)** L'intimée A.M.\_\_\_\_\_ s'est acquittée de différents montants concernant la maison de [...], soit de l'impôt foncier 2021 par 740 fr., des intérêts hypothécaires du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022 et du solde de ces intérêts pour 2021 par 3'192 fr. 55 au total, de la prime d'assurance bâtiment [...] par 603 fr., de la prime ECA bâtiment 2022 par 593 fr. 45, de deux factures pour travaux de taille dans le jardin effectués respectivement le 19 novembre 2021 (678 fr. 50) et le 19 février 2022 (805 fr.), d'une facture pour travaux sanitaires effectués le 15 septembre 2021 (316 fr. 85) et d'une facture pour travaux relatifs à la piscine faits les 17 et 31 août 2021(375 fr. 90 au total).

**8. a)** La procédure de conciliation introduite le 16 juillet 2021 par l'appelant ayant échoué, l'appelant a déposé une action en partage à l'encontre des intimés le 29 avril 2022 dans laquelle il a pris une conclusion sur mesures provisionnelles en ce sens qu'il soit ordonné à l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ de s'acquitter en mains de l'appelant,

respectivement des autres héritiers, soit les intimés G.L.\_\_\_\_\_ et F.L.\_\_\_\_\_, de 12'000 fr. par mois, charges non comprises, rétroactivement dès le 14 janvier 2021, au titre d'indemnité d'occupation du bien immobilier sis [...], objet de la succession.

**b)** Par courrier du 24 mai 2022, l'intimée G.L.\_\_\_\_\_ a indiqué acquiescer aux mesures requises par l'appelant.

**c)** Dans sa réponse sur mesures provisionnelles du 15 juillet 2022, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la conclusion prise par l'appelant à titre provisionnel. Subsidiairement, elle a conclu au rejet de ladite conclusion. Plus subsidiairement, elle a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait aucune indemnité pour l'occupation du bien immobilier de [...]. Plus subsidiairement encore, elle a conclu à ce qu'il lui soit ordonné de verser sur le compte que détenait feu X.N.\_\_\_\_\_, ouvert dans les livres de la [...] et portant le numéro [...], par mois et d'avance, 1'350 fr. pour la jouissance exclusive du bien immobilier précité, et ce depuis le prononcé de la mesure provisionnelle, sous déduction du montant des factures d'intérêts hypothécaires, de la prime d'assurance ECA, de la prime d'assurance de l'immeuble et de l'impôt foncier, dont elle s'était déjà acquittée.

**d)** A l'audience de mesures provisionnelles du 25 juillet 2022, l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a modifié ses conclusions encore plus subsidiaires en ce sens qu'il lui soit ordonné de verser sur le compte que détenait feu X.N.\_\_\_\_\_, ouvert dans les livres de la [...] et portant le numéro [...], par mois et d'avance, 1'350 fr. pour la jouissance exclusive du bien immobilier sis [...], et ce depuis le prononcé de la mesure provisionnelle et qu'il soit donné acte aux parties que les frais en lien avec ledit bien immobilier, soit les intérêts hypothécaires, la prime d'assurance ECA immeuble, la prime d'assurance de l'immeuble, l'impôt foncier et l'entretien, hors petits entretiens, soient portés en déduction de l'indemnité due en application de la conclusion précédente.

Lors de l'audience, l'intimé F.L.\_\_\_\_\_ a déclaré acquiescer aux conclusions de la requête de mesures provisionnelles de l'appelant.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.021]).

**1.2** Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une ordonnance de mesures provisionnelles portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 al. 2 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (ATF 138 III

374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

## **2.2**

**2.2.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les références citées).

**2.2.2** L'intimée A.M.\_\_\_\_\_ a produit une pièce à l'appui de sa réponse à l'appel, soit une estimation du 6 avril 2022 réalisée par [...] AG concernant la maison sise à [...]. Dès lors que cette pièce figure déjà au dossier de première instance en pièce 107, produite le 15 juillet 2022, elle n'est pas nouvelle et elle est donc recevable.

## **3.**

### **3.1**

**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.

### **3.1.2**

**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

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).

**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 1<sup>er</sup> 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

131 III 473 consid. 2.3 ; TF 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, SJ 2006 I 371 ; Juge unique CACI 1<sup>er</sup> février 2022/49 précité consid. 4.2.1 ; Bohnet, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> février 2022/49 précité consid. 4.2.1 ; Bohnet, *op. cit.*, n° 5 ad art. 261 CPC).

### **3.1.3**

**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.

**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

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.

## **3.2**

**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.

## **3.2.2**

**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)

**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).

**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).

**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.

**4.**

**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.

**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 1<sup>er</sup> 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

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).

**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.

## **5.**

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

**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).

**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.

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

- 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.\_\_\_\_\_),

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 :