

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 mai 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Bendani et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

* * * * *

Art. 308 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.J.**_____, à [...],
défendeur, contre le jugement rendu le 19 octobre 2022 par la Chambre
patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec
F.J._____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 19 octobre 2022, notifié le 28 mars 2023, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou la Chambre patrimoniale) a dit que le défendeur B.J._____ devait payer au demandeur F.J._____ la somme de 240'009 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 janvier 2018 sur la somme de 105'600 fr. et dès le 1^{er} mai 2020 sur la somme de 134'409 fr. (I), que, dès le 1^{er} septembre 2022 et aussi longtemps qu'il occuperait la quote-part du demandeur de l'immeuble [...] de la commune de [...], le défendeur devrait payer au demandeur la somme de 2'401 fr. 50 par mois, indexée au taux de 0.75 % l'an dès le 1^{er} mars 2023, avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle (II), que les frais judiciaires, arrêtés à 28'061 fr., étaient laissés à la charge de l'Etat, pour le défendeur (III), que Me Laurent Schuler était relevé de sa mission de conseil d'office de B.J._____ (IV), que l'indemnité d'office de Me Laurent Schuler, conseil du défendeur, était arrêtée à 5'370 fr. 40, pour la période du 15 juin 2021 au 31 août 2022 (V), que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de conseil d'office mis à la charge de l'Etat (VI), que le défendeur devait payer au demandeur la somme de 20'000 fr. à titre de dépens (VII), et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VIII).

En droit, les premiers juges ont considéré que le demandeur et le défendeur n'avaient pas été liés par un contrat de bail. Tout au plus, si les parties avaient été liées par un contrat prévoyant l'usage exclusif du défendeur de l'immeuble susmentionné, ce contrat aurait dû être qualifié de règlement d'utilisation et non de contrat de bail. Dès lors, la Chambre patrimoniale était compétente *ratione materiae*. Les magistrats ont retenu que les parties formaient toujours une copropriété ordinaire. Le demandeur n'était pas devenu propriétaire unique de l'immeuble précité à la suite du contrat de vente du 27 janvier 2020, dès lors qu'il n'avait pas été inscrit en cette qualité au registre foncier et que seule une telle inscription opérerait le transfert de propriété, sous réserve des cas énoncés

à l'art. 656 al. 2 CC. Ils ont ainsi examiné si une indemnité pour occupation illicite était due au demandeur à partir du 1^{er} mai 2014, sans distinguer de périodes antérieure ou postérieure à la vente. Ils ont retenu qu'une telle indemnité ne pouvait être fondée sur les art. 647d et 649 CC. Ils ont également relevé que les parties n'avaient pas signé de règlement d'utilisation. En revanche, en application du principe de la confiance, les premiers juges ont admis l'existence d'un accord entre les parties selon lequel la jouissance de l'immeuble précité était laissée au défendeur, qui s'était engagé à verser une contrepartie au demandeur. Se référant à la valeur locative de l'immeuble arrêtée dans l'expertise judiciaire, ils ont considéré que le défendeur devait au demandeur une somme mensuelle de 2'400 fr. à titre de dédommagement pour son occupation excessive de l'immeuble. Cette somme étant due du 1^{er} mai 2014 jusqu'au 31 août 2022 et la valeur locative devant être indexée de 0,75 % l'an dès le 1^{er} mars 2022, le défendeur devait verser un montant de 240'009 fr. à titre d'occupation de sa quote-part de l'immeuble susmentionné pour cette période. Dès le 1^{er} septembre 2022 et tant que le défendeur occuperait la quote-part du demandeur, celui-là devrait payer à celui-ci une indemnité de 2'401 fr. 50 par mois, ce montant étant indexé au taux de 0,75 % l'an, dès le 1^{er} mars 2023. Les premiers juges ont considéré que la prétention mensuelle du demandeur équivalait à une redevance périodique, de sorte que la prescription applicable de cinq ans, telle que prévue à l'art. 128 CO, n'était pas écoulee lors de l'ouverture d'action.

B. Le 10 mars 2023, B.J._____ (ci-après : l'appelant ou le défendeur) a interjeté appel contre le jugement précité en concluant à sa réforme en ce sens que la demande déposée par F.J._____ contre lui le 8 janvier 2018 soit rejetée (I), que les frais judiciaires, arrêtés à 28'061 fr., soient mis à la charge du demandeur (II), que le demandeur doive lui payer la somme de 20'000 fr. à titre de dépens (III) et que toutes autres et plus amples conclusions soient rejetées (IV).

Le 31 août 2023, F.J._____ (ci-après : l'intimé ou le demandeur) a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel susmentionné.

Les 14 septembre 2023 et 2 octobre 2023, l'appelant et l'intimé ont répliqué et dupliqué spontanément, en maintenant leurs conclusions.

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

1. L'appelant et l'intimé sont les fils de G.J._____ et de feu O.J._____, décédé le [...] 2011, qui était propriétaire de l'immeuble [...] de la commune de [...], sis rue [...] (ci-après : l'immeuble familial ou la maison familiale).

A la suite du décès de feu O.J._____, l'appelant, l'intimé et leur mère sont devenues copropriétaires, en hoirie, de l'immeuble du défunt.

Me L._____ avait été désigné exécuteur testamentaire de la succession.

2. Depuis 2004, l'appelant, avec sa famille, a habité l'immeuble familial avec ses parents. A cette époque, il occupait 66 % de la surface utile (ou 60 % de la surface pondérée). Il n'a jamais cessé d'occuper cet immeuble. Entendu comme témoin, Me L._____, alors conseil de feu O.J._____, a indiqué avoir préparé, en 2004, un projet de contrat de bail pour les locaux occupés par l'appelant. Ce document n'a jamais été signé.

En sa qualité d'exécuteur testamentaire, Me L._____ avait enjoint l'appelant à payer un loyer mensuel de 2'500 fr., ce qui correspondait à ce qu'il versait auparavant à son père, cela dans le but que la situation de « locataire » de l'appelant perdure après le décès de son père. Aucun contrat de bail écrit n'a été signé. Aucune formule officielle de notification de conclusion d'un nouveau bail n'a été remise à l'appelant.

Entendu comme partie, l'appelant a expliqué payer un loyer de 2'000 fr. par mois. Il a précisé que son père l'avait mis, par la suite, devant le fait accompli de devoir payer un loyer de 2'500 fr., sans qu'il ne comprenne les raisons de cette augmentation, ce d'autant plus que lui-

même payait les travaux d'entretien, son père n'en effectuant aucun. L'appelant a en outre confirmé n'avoir jamais signé de bail prévoyant le montant de 2'500 fr. mais s'en être tout de même acquitté.

L'intimé n'a jamais revendiqué la possession de sa part de copropriété, respectivement d'une part de l'immeuble familial.

3. Le 29 juin 2007, la Régie immobilière [...] Sàrl a réalisé une expertise dans laquelle elle a évalué la valeur vénale de l'immeuble à 1'600'000 francs. Elle a évalué l'état locatif de l'immeuble comme il suit :

« Appartement triplex + jardin	2'700 fr. 00
Appartement 2 pièces au rez	1'300 fr. 00
Appartement petite maison	1'500 fr. 00
3 places de parc extérieures	150 fr. 00
Total état locatif	5'700 fr. 00 / mois »

Interrogé sur l'état locatif de l'immeuble (cf. *infra* ch. 16, 20 et 22), l'expert judiciaire l'a évalué comme il suit :

« Petite maison	1'280 fr. 00
Triplex	3'313 fr. 00
Simplex	1'073 fr. 00
Stationnement	210 fr. 00
Total état locatif	5'877 fr. 00 / mois »

4. Le 8 octobre 2007, feu O.J._____ a notamment écrit ce qui suit à Me L._____ :

« According to a first bail à loyer B.J._____ paid a low rent of fs 2'000 month. In 2006 he agreed verbally to pay frs 2500.-/month, to help me to amortize a second mortgage. I had to take this loan in order to rebuild the Banneret to permit me and G.J._____ to move into the Rez and « P'tite maison wing. In 2006 I sent B.J._____ a new contract which he hasn't signed, and claiming insufficient income continues to pay the lower rent. By the end of this year he'll be fs 6'000 in arrears with his payments. B.J._____ also seems to believe that after my demise - having inherited one fourth of the property - he will need to pay no further rent. This is not possible because he occupies more than half of the building . . . »

5. En 2009, à la demande de feu O.J._____, la notaire [...] a préparé pour l'appelant un contrat de bail, lequel n'a pas été signé.

Le 22 janvier 2010, feu O.J._____ s'est plaint que son fils n'avait pas signé le contrat précité, ce qui lésait les intérêts de ses autres héritiers, son épouse et son second fils.

6. A la suite du décès de son père survenu le [...] 2011, l'appelant a occupé des surfaces supplémentaires dans l'immeuble familial. Il a ainsi occupé 85 % de la surface utile et 80 % de la surface pondérée.

Le 23 décembre 2011, Me L._____ a invité l'appelant à payer les loyers des mois de novembre, décembre et janvier, avec la précision « [...], aussi longtemps que le partage n'est pas intervenu, ces loyers restent dus ».

7. Le 25 mai 2012, la régie [...] Sàrl a établi un rapport selon lequel la valeur vénale de l'immeuble familial se situe entre 1'700'000 et 1'800'000 francs.

Le 30 octobre 2012, la régie [...] a réalisé une évaluation de l'immeuble familial selon laquelle sa valeur intrinsèque, libre de tout bail, est de 1'989'120 francs.

8. Par acte notarié du 29 avril 2014 établi chez la notaire [...], G.J._____ a donné sa part de l'immeuble familial à ses fils, en prévoyant qu'elle bénéficie d'un droit d'habitation sur le logement qu'elle occupait dans l'immeuble.

Cet acte de donation prévoit à son chiffre 2.4 que « le bail entre B.J._____ et la communauté héréditaire prend fin *de facto* », alors que le même chiffre, dans un projet d'acte rédigé le 4 décembre 2013 et mis à jour le 8 avril 2014, prévoyait que le bail en faveur de l'appelant continuait sans changement. Ce projet avait été transmis à l'intimé le 8 avril 2014.

Depuis le décès de son père jusqu'à cet acte, l'appelant a payé la somme de 2'500 fr. à la succession du défunt. L'intimé s'est acquitté des charges hypothécaires. L'appelant s'est acquitté de sa part d'hypothèque ainsi que des charges de l'immeuble familial en entier, sauf la part du droit d'habitation. Les parties étaient codébitrices solidaires d'un prêt de 570'000 fr. octroyé par la [...] pour rembourser les engagements de la succession de leur père. Un projet de règlement de copropriété avait été préparé par la notaire mais n'a jamais été signé. Entendue comme témoin, Me [...] a indiqué n'avoir jamais su pourquoi ce projet de règlement de copropriété n'avait pas été signé. Ce projet prévoyait que la jouissance de l'immeuble était laissée à l'appelant, sous réserve du droit d'habitation concédé en faveur de G.J._____, en contrepartie d'une indemnisation mensuelle de 2'680 fr. versée à l'intimé. Le projet prévoyait en outre que l'appelant s'engageait à supporter les charges d'électricité, de chauffage, d'eau chaude, relatives à la part de l'immeuble qu'il occupait et que les intérêts hypothécaires et les amortissements étaient à la charge des parties proportionnellement à leur quote-part.

Avant la signature de l'acte notarié de donation, les parties ont eu des discussions. Celles-ci portaient notamment sur la valeur de l'immeuble et sur l'établissement d'un règlement de copropriété. La constitution du droit d'habitation en faveur de leur mère n'a posé aucun problème. L'intimé savait, avant de le signer, que l'appelant et G.J._____ continueraient à occuper l'immeuble.

9. Depuis le 1^{er} mai 2014, l'appelant jouit d'un espace important dans l'immeuble familial, dont l'intimé est également copropriétaire.

10. Par courrier du 2 juin 2015, le conseil de l'intimé a rappelé au conseil de l'appelant ce qui suit : « ... mon client n'est pas prêt à renoncer aux prétentions légitimes déjà maintes fois formulées, notamment concernant les montants liés aux espaces supplémentaires occupés par B.J._____ dans la maison familiale... ».

Le 11 juin 2015, sur requête de l'intimé, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à l'appelant un commandement de payer la somme de 37'520 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2014. Le titre de la créance ou cause de l'obligation est libellé comme suit : « Montants dus pour l'occupation et les (sic) jouissance par B.J._____ de la part de copropriété de F.J._____ ».

11. En août 2015, l'appelant a déposé une plainte pénale contre l'intimé pour violation de domicile, après avoir appris que celui-ci s'était introduit chez lui sans son autorisation. L'intimé a été libéré du chef de prévention de violation de domicile par jugement du 12 septembre 2016 du Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte.

12. Le 10 juin 2016, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié, à l'appelant, sur requête de l'intimé, un commandement de payer.

13. Par requête de conciliation du 11 juillet 2017, l'intimé a ouvert action contre l'appelant en paiement d'une indemnité pour occupation de l'immeuble familial.

14. Le 22 août 2017, les parties ont signé une convention dans le cadre d'une audience de plaidoiries finales tenue devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte dans la cause en partage successoral les divisant.

Cette convention prévoit ce qui suit :

« I. Parties s'accordent sur le principe du partage de la copropriété sur l'immeuble [...] de la Commune [...], dont elles sont chacune copropriétaires, et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune :	[...]
N° immeuble :	[...]
Adresse :	[...]
Surface :	425 m ²
Genre de culture :	Place-jardin, 165 m ²
Bâtiments :	Habitation avec affectation mixte, n° d'ass. [...], 260 m ²

II. Parties conviennent que le mode de partage sera la vente aux enchères privées, entre les parties, au plus offrant.

III. Parties confient les opérations de vente aux enchères à Me [...], à Morges, à défaut à Me [...], à Morges également, et à défaut à un autre notaire désigné par Me [...].

IV. Parties conviennent d'ores et déjà que le notaire désigné fixera les modalités de la vente. Il est d'ores et déjà chargé de procéder au transfert immobilier une fois la vente exécutée et de remplir la déclaration sur le gain immobilier.

V. Les honoraires et frais du notaire désigné seront partagés par moitié entre les parties s'agissant de la vente et au surplus selon les usages pour les autres opérations.

VI. Les frais de la présente procédure sont laissés à la charge du demandeur [ndlr: B.J. _____], y compris les frais de la procédure de conciliation.

VII. Le défendeur [ndlr : F.J. _____] participera aux frais du demandeur par le versement de la somme de 2'250 fr. (...).

VIII. Pour le surplus, parties renoncent à l'allocation de dépens. »

15. a) Par demande du 8 janvier 2018, l'intimé a conclu, avec suite de frais, à ce que l'appelant soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement d'un montant qui n'est pas inférieur à 121'231 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 janvier 2018, à titre d'indemnité d'occupation de sa part de copropriété dans la maison familiale pour la période comprise entre le 1^{er} mai 2014 et le 31 décembre 2017 (I) et à ce qu'à partir du 1^{er} janvier 2018 et aussi longtemps qu'il occuperait sa part de copropriété dans la maison familiale, l'appelant soit condamné à lui verser, d'avance le premier de chaque mois et en ses mains, un montant qui ne soit pas inférieur à 2'853 fr. 60, indexé au taux de 1.5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2018, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation de sa part de copropriété (II). »

b) Par réponse du 29 août 2018, l'appelant a conclu, avec suite de frais, à l'irrecevabilité de la demande et, subsidiairement, au rejet des conclusions prises au pied de celle-ci.

c) En 2018, l'intimé s'acquittait de la moitié des intérêts hypothécaires et de la moitié des charges de l'assurance-incendie et de l'impôt foncier. L'intimé a allégué avoir investi la somme de 24'880 fr. dans des travaux pour la maison familiale. Il a produit à cet effet un document qu'il avait établi, mais qui ne contient aucune pièce justificative. Il a allégué en outre avoir investi beaucoup d'effort et de temps à gérer les affaires de la copropriété sans pouvoir compter sur la collaboration de l'appelant. Interrogé sur la question des fonds propres investis par l'intimé, l'expert a indiqué ne pas pouvoir répondre à cette question, n'ayant pas suffisamment de document à disposition pour se déterminer et cette question allant au-delà du cadre d'une estimation immobilière.

d) Le 6 décembre 2018, l'intimé a répliqué et confirmé les conclusions prises au pied de sa demande et, le 25 mars 2019, l'appelant a dupliqué et maintenu ses conclusions.

Par déterminations du 7 mai 2019, l'intimé a maintenu ses conclusions telles que formulées au pied de sa demande.

e) Le 29 octobre 2019, les parties et trois témoins ont été entendus par la Chambre patrimoniale.

16. Le 16 décembre 2019, l'expert mis en œuvre à la suite de l'ordonnance sur preuve du 2 juillet 2019, a déposé son rapport. Il en résulte que la maison familiale est divisée en trois appartements distincts, soit un appartement au rez-de-chaussée, occupé par G.J._____, un grand appartement en triplex et un petit appartement en triplex (« petite maison »). Chacun de ces logements dispose d'un accès indépendant (cf. *supra* ch. 3).

17. Par vente à terme notarié de Me [...] du 27 janvier 2020, les parties sont convenues de ce qui suit :

« B.J._____ vend à F.J._____, qui achète, sa part de copropriété d'une demie de la parcelle [...] de [...] pour le prix de CHF 650'000.- (...).

Cette vente est convenue aux clauses et conditions suivantes :

- I. Les comparants exécuteront cette vente le 27 février 2020, en l'Etude du notaire soussigné, à 14h00.
A défaut d'être présents, ils signent d'ores et déjà les procurations nécessaires pour permettre cette exécution.
- II. Toutes les conditions de la vente sont celles du procès-verbal d'enchères privées, sous réserve de la date de départ par B.J._____ qui n'est plus celle du 30 juin 2020 mais celle du 30 septembre 2020.
- III. B.J._____ libérera définitivement les locaux occupés actuellement par lui d'ici au 30 septembre 2020.
Il pourra les quitter plus rapidement moyennant un préavis de trente jours donné à F.J._____.
- IV. En ce qui concerne une indemnité pour l'occupation faite des locaux par B.J._____ jusqu'au moment de son départ, les comparants s'en remettent à la décision de la Chambre patrimoniale dans le procès qui les divise déjà à ce sujet, procès actuellement en cours, cela en ce qui concerne le principe et le montant de cette indemnité. »

18. Par requête de novas du 6 février 2020, l'intimé a conclu à ce que l'appelant soit condamné à lui verser, d'avance le premier de chaque mois et en ses mains, à titre d'indemnité pour occupation de sa propriété, principalement, à partir du 27 février 2020 et aussi longtemps qu'il occuperait la maison familiale, un montant qui serait défini selon les précisions apportées en cours d'instance sur la base du rapport d'expertise, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle (III), subsidiairement, à partir du 27 février 2020 et aussi longtemps qu'il occuperait la maison familiale, un montant de 4'845 fr. indexé au taux de 1.5 % l'an dès le 27 février 2020, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle (IV) et, plus subsidiairement, à partir du 27 février 2020 et aussi longtemps qu'il occuperait la maison familiale, un montant de 4'560 fr., indexé au taux de 1.5 % l'an dès le 27 février 2020, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle (V).

Le 7 juillet 2020, l'intimé a chiffré sa conclusion III susmentionnée, en ce sens qu'à partir du 27 février 2020 et aussi longtemps qu'il occuperait la maison familiale, l'appelant soit condamné à lui verser, d'avance le premier de chaque mois et en ses mains, un montant qui ne serait pas inférieur à 4'845 fr., selon les précisions à apporter en cours d'instance sur la base du rapport d'expertise, avec

intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation de sa propriété.

Par prononcé du 21 juillet 2020, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a partiellement admis la requête de novas du 6 février 2020, modifiée le 7 juillet 2020, déposée par F.J._____ (I), a dit qu'en conséquence les allégués n^{os} 104 à 122 étaient directement introduits dans la procédure avec les moyens de preuve y relatifs (II) et dit que l'allégué n^o 123 était introduit dans la procédure dans la mesure suivante avec les moyens de preuve y relatifs :

« Pour résumer, les montants dus par le défendeur au demandeur sont les suivants : - pour la période du 27 février 2020 au 30 septembre 2020, une somme qui n'est pas inférieure à 4'845 fr. par mois indexée à un taux de 1.5 % l'an dès le 27 février 2020 avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle ».

19. Par décision du 30 décembre 2020, le Juge de paix du district de Nyon a rejeté la requête d'interprétation de l'intimé déposée le 12 octobre 2020.

Cette décision précise notamment ce qui suit :

« qu'à l'ouverture des enchères, les parties sont tombées d'accord sur la vente par B.J._____ à F.J._____ de sa part de copropriété, et un acte de vente à terme a été conclu ;

considérant que le requérant conclut à l'interprétation de la décision rendue le 21 août 2019 dans le sens que la transaction du 22 août 2017 est exécutoire nonobstant l'absence de consentement de [...] (rect. : épouse de B.J._____) à la vente du logement conjugal, qu'il a également conclu à ce qu'injonction soit faite au Registre foncier de procéder à l'inscription de la vente de la parcelle n^o [...] de la commune de [...],

(...)

que le juge de céans constate que le dispositif de la décision du 21 août 2019 est clair, complet et n'est pas contradictoire, que cette décision a d'ailleurs pu être exécutée, puisque les deux parties se sont rendues chez le notaire et que les enchères ont été ouvertes,

que la question de savoir si la transaction du 22 août 2017 est exécutoire nonobstant l'absence de consentement de [...] excède le champ d'application de la décision d'exécution du 21 août 2019, de

sorte qu'il n'appartient pas au juge de céans de se prononcer sur cette question, qu'il en va de même de l'injonction au Registre foncier ».

20. Le 3 mars 2021, l'expert judiciaire, mis en œuvre par ordonnance du 4 janvier 2021 à la suite des nouveaux allégués introduits par l'intimé, a déposé un complément d'expertise. Il a estimé à 4'803 fr. par mois l'indemnité due par l'appelant à l'intimé pour son occupation de l'entier du bâtiment, sous déduction de l'appartement occupé par G.J._____. L'expert a considéré qu'une indexation de l'ordre de 0.75 % par an était applicable.

21. Les 9 et 22 juin 2021, l'intimé a requis du notaire [...] de requérir le transfert de propriété auprès du registre foncier, lequel avait dans un premier temps refusé de l'exécuter estimant nécessaire d'obtenir le consentement de l'épouse de l'appelant.

22. Le 3 décembre 2021, à la requête des parties, l'expert a déposé un rapport complémentaire. Il a exposé que l'indemnité due par l'appelant à l'intimé pour la période du 1^{er} mai 2014 au 27 février 2020 était de 2'400 fr. par mois. Il a estimé que le revenu locatif, abstraction faite de l'appartement de G.J._____, s'élevait à 4'803 fr. et que l'appelant en devait la moitié à l'intimé, les parties étant copropriétaires, chacune pour une demie, de l'immeuble.

23. **a)** Par requête du 12 janvier 2022 en modification de la demande, l'intimé a conclu, avec suite de frais, à ce que l'appelant soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement d'un montant de 105'600 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 janvier 2018, à titre d'indemnité pour occupation de sa part de copropriété dans la maison familiale, pour la période comprise entre le 1^{er} mai 2014 et le 31 décembre 2017 (I), à ce qu'à partir du 1^{er} janvier 2018 et ce jusqu'au 27 février 2020, l'appelant soit condamné à lui verser, d'avance le premier de chaque mois et en ses mains, un montant qui n'est pas inférieur à 2'400 fr. indexé au taux de 1.5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2018, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour

occupation de sa part de copropriété (II), le chiffre III étant supprimé et à ce qu'à partir du 27 février 2020 et aussi longtemps qu'il occuperait la maison familiale, l'appelant soit condamné à lui verser, d'avance le premier de chaque mois et en ses mains, un montant de 4'803 fr., indexé au taux de 0.75 % l'an dès le 27 février 2020, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation de sa propriété (IV), le chiffre V étant supprimé.

b) Le 5 avril 2022, les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales au profit du dépôt de plaidoiries écrites déposées le 31 mai 2022, et responsives le 14 juillet 2022.

Le 30 août 2022 s'est tenue la séance de délibérations.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.011]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), les fêtes étant applicables (art. 145 al. 1 let. a CPC). La réponse doit également être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 Interjeté dans le délai légal et auprès de l'autorité compétente par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause

patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse l'est également.

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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2).

3. Invoquant une violation de l'art. 229 CPC, l'appelant reproche au juge instructeur d'avoir admis la requête de nova portant sur les allégués 113, 121 et 123 et d'avoir mis en oeuvre une nouvelle expertise à ce sujet, alors qu'il ne s'agissait pas d'éléments nouveaux intervenus après l'échange d'écritures, ni de moyens de preuve que le demandeur ne pouvait alléguer auparavant. Il explique, en bref, que, par ordonnance sur preuve du 2 juillet 2019, une expertise a été ordonnée, que dans ce cadre le demandeur n'a pas demandé que le montant d'une indemnité pour occupation illicite soit fixée par l'expert, alors qu'il disposait de tous les éléments pour ce faire et que l'acte de vente passé entre les parties le 27 janvier 2020 n'a en rien modifié la situation. Il requiert par conséquent le

retranchement du rapport d'expertise établi par Laurent Vago à la suite des ordonnances des 21 juillet 2020 et 4 janvier 2021.

L'intimé explique, en substance, que son action initiale était fondée sur les règles de la copropriété, que dans la mesure où il s'apprêtait à devenir seul propriétaire du bien immobilier à [...], il était alors indispensable qu'il déposât des nova pour le calcul de l'indemnité pour occupation illicite due par l'appelant, compte tenu du changement du fondement de son action pour la période postérieure au 27 février 2020.

3.1 Selon l'art. 229 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (nova proprement dits) (al. 1 let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (nova improprement dits) (al. 1 let. b).

3.2

3.2.1 Dans sa demande du 8 janvier 2018, le demandeur et intimé a allégué ce qui suit :

« All. 20 : Le défendeur est à ce jour débiteur du demandeur d'une indemnité importante pour l'occupation de sa part de copropriété depuis le 1^{er} mai 2014.

All. 21 : Cette indemnité doit être calculée sur la base de l'état locatif mensuel net de 5'700 fr., arrêté par l'expertise [...] en juin 2007, indexé au taux de 1.5 % l'an, proportionnellement à la surface occupée par le défendeur (85 %), divisé par deux.

All. 22 : Elle correspond au montant minimal de 2'853 fr. 60 par mois à compter du 1^{er} janvier 2018, indexé au taux de 1.5 % l'an. »

A l'appui de ces trois allégués, le demandeur et intimé avait requis une expertise, à laquelle il a toutefois renoncé lors de l'audience d'instruction.

3.2.2 Après un double échange d'écritures qui s'est terminé avec le dépôt de la duplique en date du 25 mars 2019, le demandeur a déposé un mémoire de novas, le 6 février 2020. Il a alors notamment formulé les allégués suivants :

« All. 105 : Lors de cette vente (réd. : qui s'est déroulée le 27 janvier 2020), le demandeur a racheté la part de copropriété d'une demie du défendeur.

All. 108 : Selon le projet d'acte de vente à terme, la vente sera exécutée le 27 février 2020, en l'Etude de Me [...].

All. 109 : Dès cette date, le demandeur deviendra donc propriétaire de l'entier de la propriété.

All. 110 : Les parties ont convenu que le défendeur libérera définitivement les locaux occupés au 30 septembre 2020.

All. 111 : Concernant le paiement et le montant de l'indemnité due pour l'occupation faite des locaux par B.J. _____ jusqu'au moment de son départ, les parties ont renvoyé à la présente procédure.

All. 112 : L'indemnité due par le défendeur au demandeur à compter du 27 février 2020 doit couvrir l'utilisation de l'entier du bien, sous déduction du petit appartement de deux pièces au rez-de-chaussée occupé par la mère des parties.

All. 113 : Il convient également de déterminer le montant de cette indemnité ainsi que la question de son indexation par expertise.

All. 118-119 : Cette indemnité est due jusqu'au départ effectif du défendeur et de sa famille de l'immeuble, qui doit intervenir au plus tard le 30 septembre 2020.

All. 120 : Comme le demandeur va devenir propriétaire du bien en date du 27 février 2020, cette indemnité est due sur une durée de 7 mois.

All. 121 : Il conviendra donc de multiplier la valeur déterminée par l'expert par la durée de 7 mois. »

A l'appui de ces allégués, l'intimé a produit les pièces 31 et 32 et requis une expertise en lien avec les all. 112, 113, 121.

3.2.3 Par prononcé du 21 juillet 2020, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a admis partiellement la requête de novas du 6 février 2020,

modifiée le 7 juillet 2020, déposée par F.J._____ (I), dit qu'en conséquence les allégués n^{os} 104 à 122 étaient directement introduits dans la procédure avec les moyens de preuve y relatifs (II) et dit que l'allégué n^o 123 était introduit dans la procédure dans la mesure suivante avec les moyens de preuve y relatifs: « Pour résumer, les montants dus par le défendeur au demandeur sont les suivants : - pour la période du 27 février 2020 au 30 septembre 2020, une somme qui n'est pas inférieure à 4'845 fr. par mois indexée à un taux de 1.5 % l'an dès le 27 février 2020 avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle ».

Dans le cadre de son mémoire de novas, l'intimé a formulé de nouveaux allégués et réquisitions de preuve, qui sont en lien avec la vente de l'immeuble de [...], intervenue entre les parties le 27 janvier 2020, qui sont donc postérieurs à l'échange d'écritures et qui ne pouvaient par conséquent être allégués et requis lors du double échange d'écritures.

3.3 Par ailleurs, quand bien même on devrait retrancher du dossier l'expertise judiciaire effectuée par Laurent Vago, comme demandé par l'appelant, le montant de la contrepartie due par ce dernier devrait alors être calculée sur la base de l'expertise privée établie le 29 juin 2007 par [...] (cf. pièce n^o 10).

Celle-ci établit comme suit l'état locatif de l'immeuble:

Appartement triplex + jardin	2'700 fr.
Appartement 2 pièces au rez	1'300 fr.
Appartement petite maison	1'500 fr.
3 places de parc extérieures	150 fr.
	5'700
Total état locatif	fr./mois

Selon les faits non contestés en appel, l'appelant occupe 85 % de la surface utile, de sorte que l'indemnité due s'élèverait mensuellement à 2'422 fr. 50, montant qui est supérieur à celui retenu par la Chambre patrimoniale sur la base de l'expertise judiciaire.

En conclusion, le grief doit être rejeté.

4. Invoquant une violation de la maxime des débats (art. 55 CPC et 8 CC), l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu l'existence d'une convention ou d'un règlement de copropriété selon lequel il devrait s'acquitter d'un quelconque montant, alors que l'intimé n'a jamais allégué ni prouvé l'existence d'une telle convention. Au contraire, ce dernier a allégué que l'appelant refusait de compenser son frère pour l'occupation qu'il faisait de la copropriété et de signer un règlement de copropriété.

L'intimé relève avoir allégué à satisfaction de droit que l'appelant savait et admettait qu'il ne pouvait utiliser l'entier de l'immeuble sans contrepartie financière et que les parties s'étaient entendues tacitement sur l'utilisation de l'immeuble de [...].

4.1 Dans les procès soumis à la maxime des débats, les parties supportent le fardeau de l'allégation subjective des faits pertinents (premier principe ; art. 55 al. 1 CPC), le juge n'ayant qu'un devoir d'interpellation limité selon l'art. 56 CPC. Cette maxime délimite les rôles respectifs, d'une part, des parties et, d'autre part, du juge. Il incombe donc aux parties, et non au juge, de réunir les éléments du procès. Le juge peut ainsi se baser, pour statuer, sur tous les faits allégués par les parties, sans égard à la personne de l'alléguant (demandeur ou défendeur) ; autrement dit, il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte. La partie qui supporte le fardeau de la preuve selon, en principe, la règle générale de l'art. 8 CC, supporte, sauf exceptions, également le fardeau de l'allégation objective. Si un fait pertinent n'a pas été allégué par elle ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de preuve pour l'établir. La partie qui supporte les fardeaux de l'allégation objective et de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait. Cette partie a donc toujours intérêt à alléguer elle-même tous les faits justifiant sa

prétention, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à les établir (TF 4A_566/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.2.1 et 5.2.2 ; TF 4D_47/2022 du 17 novembre 2022 consid. 4.1).

4.2 Dans le cadre de ses écritures, l'intimé a allégué que l'appelant occupait une surface équivalente à 85 % de la surface totale de l'immeuble de [...] (all. 12), que depuis le 1^{er} mai 2014, il jouissait d'un espace important dans la maison familiale, copropriété des parties (all. 16), qu'il s'était vu signifier à plusieurs reprises qu'il ne pouvait occuper l'entier de l'immeuble sans contrepartie financière (all. 13, 17 à 70 et 71), que le défendeur était à ce jour débiteur du demandeur d'une indemnité importante pour l'occupation de sa part de copropriété depuis le 1^{er} mai 2014 (all. 20), qu'un règlement de copropriété devait régir les rapports et charges entre les parties (all. 77), que le défendeur n'avait toutefois pas signé le projet de règlement qui prévoyait que l'usage et la jouissance de l'immeuble était laissé au défendeur en contrepartie d'une indemnisation mensuelle versée au demandeur (all. 79), que le demandeur avait fait notifier un commandement de payer au défendeur pour les montants dus en raison de l'occupation et de la jouissance de sa part de copropriété (all. 82) et qu'il était en droit de réclamer une juste compensation pour l'usage indu de sa part de copropriété (all. 91).

Pour sa part, l'appelant a allégué que l'intimé ne s'était jamais opposé à ce que le défendeur occupât l'immeuble dont ils étaient copropriétaires (all. 94) et qu'il n'avait jamais été convenu qu'il dût verser quoi que ce soit au demandeur pour l'occupation de la maison (all. 96).

Il résulte des allégués précités et d'ailleurs également des pièces produites que les positions des parties sont divergentes, à savoir que l'intimé accepte que l'appelant occupe plus de 50 % de l'immeuble mais uniquement en contrepartie d'une indemnité, alors que ce dernier estime qu'il peut occuper les lieux sans contrepartie financière. Il résulte également des allégués de l'intimé que l'appelant refuse de compenser son frère pour l'occupation qu'il fait de la copropriété et de signer un

règlement de copropriété. Ainsi, il n'y a effectivement jamais eu d'accord entre les parties, celui-ci n'ayant en définitive ni été allégué, ni prouvé.

5. Invoquant une violation des art. 1, 2 et 18 CO, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu l'existence d'un accord entre les parties prévoyant que la jouissance était laissée au défendeur, celui-ci s'engageant à verser une contrepartie au demandeur. Il souligne que la contre-prestation, soit le montant de l'indemnité pour l'occupation des locaux, est un élément essentiel du contrat, qu'en l'espèce aucun droit d'usage particulier n'a été fixé, sa part portant donc sur l'intégralité du bien, qu'il pouvait donc utiliser la totalité du bien et qu'il n'a jamais accepté de s'acquitter d'une indemnité envers l'intimé.

L'intimé explique n'avoir jamais autorisé son frère à occuper l'entier du bien immobilier sans contrepartie financière, l'avoir interpellé à de multiples reprises et durant une longue période pour qu'il l'indemnise à juste titre pour l'occupation faite de l'entier de l'immeuble et que l'appelant ne pouvait ainsi légitimement penser qu'il pouvait demeurer dans l'immeuble à titre gratuit. Il considère que l'interprétation du comportement de l'appelant, qui a continué à occuper l'immeuble tout en sachant que l'intimé entendait recevoir une contrepartie, démontre que les parties se sont entendues, tacitement sur un règlement d'utilisation de l'immeuble dans lequel l'appelant devait compenser l'intimé pour l'occupation du logement.

5.1

5.1.1 Règlement d'utilisation entre copropriétaires

La copropriété est la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire a une part idéale de la chose (art. 646 al. 1 CC). Il s'agit d'un droit de propriété unique, dont plusieurs personnes sont titulaires. La part du copropriétaire est en général exprimée en fraction (quote-part). Chaque part ne correspond pas à une

partie déterminée du bien en copropriété ; au contraire, chacun des copropriétaires a un droit qui porte sur la totalité de ce bien, mais qui est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (TF 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 2.4.1).

Aux termes de l'art. 648 al. 1 2^e phr. CC, chaque copropriétaire jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Ce droit d'usage et de jouissance est déterminé par la quote-part (art. 646 al. 3 CC).

5.1.1.1 Les copropriétaires peuvent régler l'utilisation de l'objet détenu en copropriété par le biais du règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 al. 1 CC). Par ce règlement, ou par une décision décidant de modifier celui-ci, les copropriétaires peuvent prévoir le rattachement d'un droit d'usage particulier ou droit préférentiel à certaines quotes-parts, droit qui permet aux copropriétaires concernés d'administrer, d'utiliser et de jouir exclusivement d'espaces déterminés du bâtiment ou des surfaces détenus en copropriété (TF 5A_44/2011 du 27 juillet 2011 consid. 5.1.1). Il en résulte une distinction entre les parties qui sont objets de droits préférentiels de celles qui demeurent communes (TF 5A_44/2011 précité consid. 5.1.1).

Le droit préférentiel est un droit personnel (TF 5A_44/2011 précité consid. 5.1.2 et réf. citée). Il produit néanmoins certains effets caractéristiques des droits réels dans la mesure où le copropriétaire, empêché ou gêné par un autre dans l'exercice de son droit préférentiel, est troublé dans sa propriété. Il dispose ainsi des actions pétitoires et possessoires, de même que des actions en dommages-intérêts ou en enrichissement illégitime (TF 5A_44/2011 précité consid. 5.1.2 et réf. citées).

Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires constitue un contrat, qui présente des caractéristiques propres aux contrats de sociétés (TF 5A_380/2013 du 19 mars 2014 consid. 3.1 ; 5A_44/2011 précité consid. 5.2.1 et réf. citées). Lorsqu'il

attribue des droits préférentiels, il détermine ainsi les relations réciproques des copropriétaires entre eux pour la durée de la copropriété (TF 5A_44/2011 précité consid. 5.2.1). S'il n'est pas soumis à une forme particulière, il doit toutefois revêtir la forme écrite si les copropriétaires souhaitent le mentionner au registre foncier (ATF 94 II 17 consid. 3 ; TF 5A_380/2013 précité consid. 3.1 ; 5A_44/2011 consid. 5.2.1 et réf. citées). Le règlement d'utilisation et d'administration doit être approuvé à l'unanimité des copropriétaires (ATF 103 Ib 76 consid. 3 ; TF 5A_380/2013 précité consid. 3.3.1 ; 5A_44/2011 précité consid. 5.2.1 et réf. citées).

5.1.1.2 La question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b, JT 1997 1 322).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait ; si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b).

Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Cette disposition privilégie la volonté véritable des parties, au détriment des expressions qu'elles ont pu utiliser

(Winiger Bénédict, Commentaire romand du Code des obligations I, n. 1 ad art. 18 CO).

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, JT 2006 1 564 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1, JT 2007 1 423 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective est à la charge de la partie qui s'en prévaut (TF 4A_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 4.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son

comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit. Pour la trancher, il faut se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances. Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

5.1.2 Rapport contractuel de fait

La jurisprudence retient la construction d'un rapport contractuel de fait, lorsqu'une partie obtient une prestation qu'elle savait ne devoir être fournie que contre paiement. Ainsi, le Tribunal fédéral admet que celui qui utilise dans son propre intérêt une prestation qui lui a été fournie, et qui ne l'est ordinairement que contre rémunération, doit effectuer une contre-prestation selon les principes applicables aux contrats, même si cette contre-prestation n'avait pas encore été stipulée et n'était donc pas déterminée au moment où la prestation a été fournie. Dans ce cas, l'utilisation de la prestation supplée le défaut d'accord au sujet de la contre-prestation. C'est là une conséquence de l'application correcte du principe de la confiance : une partie est liée, non pas parce qu'elle avait une certaine volonté interne, mais parce qu'elle a adopté un comportement dont l'autre partie pouvait de bonne foi déduire une certaine volonté (ATF 119 II 40 consid. 2d ; TF 4A_42/2010 du 19 mars 2010 consid. 2.1 ; Chappuis, Commentaire Romand, Code des obligations I, Art. 1-252 CO [ci-après : CR CO I], 3^e éd. 2021, n. 56 ad art. 62 CO). Le Tribunal fédéral a rappelé que cette construction juridique s'appliquait également lorsqu'une partie obtenait sans bourse délier une prestation qu'elle savait ne devoir être fournie que contre paiement, cela après avoir été vainement invitée à verser une indemnité (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb).

Ainsi, celui qui, dans le cadre de pourparlers visant à la conclusion d'un contrat d'entreprise totale, demande à un entrepreneur d'effectuer une étude préliminaire allant bien au-delà des travaux nécessaires à l'établissement d'une simple offre, afin d'évaluer le coût de la construction projetée, étude dont il sait ou doit savoir qu'elle n'est effectuée en règle générale que moyennant finance, ne peut pas se soustraire à son obligation de rémunérer l'entrepreneur en faisant valoir qu'il n'a finalement pas accepté l'offre globale faite par ce dernier. A défaut d'une réserve claire sur ce point, l'entrepreneur peut, au contraire, partir de l'idée qu'il sera rétribué pour un tel travail, quand bien même la réalisation de l'ouvrage ne lui serait pas confiée. Ce principe s'applique en tout cas sans restriction lorsque, avec l'accord de l'auteur du projet, celui qui l'a commandé l'utilise à des fins personnelles, en tire profit et ne le restitue pas. Ce faisant, le destinataire de la prestation noue en effet, par actes concluants, une relation contractuelle avec la personne qui la lui a fournie. Si cette prestation – comme c'est le cas pour l'établissement de plans – forme l'objet d'un contrat d'entreprise, la contre-prestation est régie par l'art. 374 CO. En pareille hypothèse, le destinataire de la prestation ne peut pas éluder son obligation de la rémunérer en exprimant simplement son refus de le faire au moment où il s'apprête à s'en servir, sauf à commettre un abus de droit manifeste (art. 2 CC). En revanche, si la prestation est utilisée sans le consentement de son auteur, la rémunération de celui-ci a pour fondement juridique les règles sur l'enrichissement illégitime ou sur la gestion d'affaires improprement dite (ATF 119 II 40 consid. 2d, qui renvoie au consid. 2b *in fine* du même arrêt). En d'autres termes, celui qui utilise dans son propre intérêt une prestation d'autrui qui ne lui était pas destinée ou qui ne lui a pas été fournie dans ce but-là devra indemniser l'auteur de ladite prestation conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 CO) ou la gestion d'affaires imparfaite (art. 423 CO) (ATF 119 II 40 consid. 2b).

5.2 L'autorité de première instance a constaté, d'une part, que le demandeur n'avait jamais laissé penser au défendeur, pendant plusieurs années, qu'il pourrait jouir gratuitement de l'immeuble n° [...] de la commune de [...] dont les parties sont copropriétaires. Certes, le

demandeur avait signé l'acte notarié du 29 avril 2014 prévoyant expressément la fin du contrat de bail entre le défendeur et l'hoirie et avait également déclaré en procédure avoir été conscient à ce moment-là que le défendeur et sa famille continueraient d'habiter dans l'immeuble n° [...] de la commune de [...]. Reste qu'il ne pouvait être retenu que le demandeur avait attendu plus de trois ans pour réclamer une indemnité. En effet, il avait fait notifier au défendeur un commandement de payer la somme de 37'520 fr. le 11 juin 2015, soit un peu plus d'une année après la donation. Ce commandement de payer précisait expressément que ce montant correspondait à une indemnité pour l'occupation et la jouissance par le défendeur de la part de copropriété du demandeur.

La Chambre patrimoniale a constaté, d'autre part, que le défendeur, qui payait un loyer à son père, puis à l'hoirie de celui-ci, ne pouvait raisonnablement penser qu'il était en droit d'occuper l'entier de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], à l'exception du droit d'habitation de G.J._____, alors qu'il n'était propriétaire que de la moitié, et cela sans verser une contrepartie au demandeur. En effet, aucun élément du dossier ne permettait de penser que le demandeur aurait voulu faire cadeau au défendeur du loyer qu'il payait par le passé. En outre, même s'il avait refusé de signer le projet de règlement d'utilisation établi par le notaire [...], le défendeur avait eu connaissance de celui-ci au moment où le contrat de bail avait pris fin et avait dû, de ce fait, comprendre qu'il n'était pas en droit d'habiter gratuitement dans la maison familiale. Ainsi, en interprétant le comportement du défendeur, qui avait continué d'occuper l'immeuble alors qu'il savait que le demandeur entendait recevoir une contrepartie, on pouvait lui imputer la volonté objective de payer une indemnité au demandeur.

Au regard de ces éléments, la Chambre patrimoniale a jugé que les parties avaient conclu un accord prévoyant que la jouissance de l'immeuble n° [...] de la commune de [...] était laissée au défendeur, celui-ci s'engageant à verser une contrepartie au demandeur.

5.3 L'intimé a expliqué que l'appelant avait refusé de signer un règlement de copropriété comme il le lui avait demandé et de trouver un quelconque arrangement avec lui. Quant à l'appelant, il a toujours refusé de payer quoi que ce soit à son frère, pour l'occupation de l'immeuble, estimant qu'il disposait d'un droit préférentiel sur celui-ci, sans contrepartie financière. Ainsi, les parties ne se sont jamais entendues sur le principe et le coût éventuel relatif à l'usage de l'immeuble de [...].

Reste que l'intimé était d'accord que son frère occupe l'immeuble, mais cela en échange d'une contre-prestation et non gratuitement, et que l'appelant savait que l'occupation qu'il faisait de cet objet ne pouvait l'être sans contrepartie, compte tenu des éléments suivants.

- L'appelant a lui-même expliqué s'acquitter d'un loyer mensuel de 2'000 fr., puis de 2'500 fr. à feu son père alors qu'avec sa famille, il habitait l'immeuble familial avec ses parents (cf. *supra* ch. 2 2^e §).
- Feu son père l'avait confirmé à Me [...], le 8 octobre 2007, en relevant que son fils devrait payer un loyer même s'il était propriétaire d'un quart de l'immeuble puisqu'il en occupait plus de la moitié (cf. *supra* ch. 4).
- Le 23 décembre 2011, alors qu'il occupait 85 % de la surface utile de l'immeuble à la suite du décès de son père, Me [...] a invité l'appelant à payer les loyers des mois de novembre, décembre et janvier en précisant que « [...], aussi longtemps que le partage n'est pas intervenu, ces loyers restent dus. » (cf. *supra* ch. 6).
- S'agissant des frais liés à l'immeuble, il résulte des faits non contestés que l'intimé s'acquitte de la moitié des intérêts hypothécaires et de la moitié des charges de l'assurance-incendie et de l'impôt foncier.

- Jusqu'à la signature de l'acte de donation notarié du 29 avril 2014, l'appelant a payé la somme de 2'500 fr. à la succession du défunt (cf. *supra* ch. 8 3^e §).

- Cet acte notarié du 29 avril 2014 prévoit que « le bail entre B.J._____ et la communauté héréditaire prend fin *de facto* », alors que le projet de cet acte rédigé le 4 décembre 2013 et mis à jour le 8 avril 2014 prévoyait que le bail en faveur de l'appelant continuait sans changement (cf. *supra* ch. 8 2^e §).

- Après la donation de la part d'immeuble par G.J._____ aux parties, un projet de règlement de copropriété a été préparé par un notaire. Ce projet prévoyait que la jouissance de l'immeuble était laissée à l'appelant, sous réserve du droit d'habitation concédé en faveur de G.J._____, en contrepartie d'une indemnisation mensuelle de 2'680 fr. versée à l'intimé. Il prévoyait en outre que l'appelant s'engageait à supporter les charges d'électricité, de chauffage, d'eau chaude, relatives à la part de l'immeuble qu'il occupait et que les intérêts hypothécaires et les amortissements étaient à la charge des parties proportionnellement à leur quote-part (cf. pièce n° 22). L'appelant a refusé de signer ce projet (cf. *supra* ch. 8 3^e §).

- Par courrier du 2 juin 2015, l'avocat de l'intimé a notamment écrit ce qui suit à la partie adverse : « ...mon client n'est pas prêt à renoncer aux prétentions légitimes déjà maintes fois formulées, notamment concernant les montants liés aux espaces supplémentaires occupés par B.J._____ dans la maison familiale... ».

- Le 11 juin 2015, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié, à l'appelant, sur requête de l'intimé, un commandement de payer la somme de 37'520 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2014. Le titre de la créance ou cause de l'obligation est libellé comme suit : « Montants dus pour l'occupation et les jouissances par B.J._____ de la part de copropriété de F.J._____ » (cf. pièce n° 23). Le 10 juin 2016, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié, à l'appelant, sur

requête de l'intimé, un nouveau commandement de payer (cf. pièce n° 9) (cf. *supra* ch. 10 et 12).

Ainsi, il résulte clairement de ces éléments que l'appelant a occupé l'immeuble tout en sachant que l'utilisation qu'il en faisait ne pouvait l'être que contre paiement, même si cette contre-prestation n'avait pas encore été stipulée et n'était pas encore déterminée au moment où la prestation a été fournie. Malgré la fin du bail entre l'appelant et la communauté héréditaire à la suite de la signature de l'acte notarié du 29 avril 2014, l'appelant savait que l'intimé acceptait qu'il continue à occuper l'immeuble familial uniquement contre une contrepartie financière, puisque le projet du même acte notarié avait prévu que le bail en sa faveur continuait sans changement. Ainsi, si ce projet n'a pas été signé par les parties, l'appelant savait que l'intimé ne consentait pas à ce qu'il occupe l'intégralité de l'immeuble sans lui verser une rémunération pour cette utilisation. L'intimé a d'ailleurs manifesté sa volonté d'obtenir une rémunération de la part de l'appelant en lui faisant notifier des commandements de payer une somme à titre d'occupation de l'immeuble familial. Le fait que l'appelant ait occupé l'intégralité de l'immeuble - et non pas seulement une partie de celui-ci - supplée le défaut d'accord au sujet de la contre-prestation. Comme relevé par la jurisprudence citée ci-dessus, il s'agit là d'une conséquence du principe de la confiance, l'appelant étant lié à l'intimé, au motif qu'il a adopté un comportement dont son frère pouvait de bonne foi déduire une certaine volonté. Ainsi, on doit conclure à l'existence d'un rapport contractuel de fait, l'appelant ayant joui d'une prestation qu'il savait ne devoir être fournie que contre paiement.

6. Invoquant l'abus de droit, l'appelant explique que l'intimé savait qu'il continuerait d'occuper l'immeuble après la donation de la mère aux parties, qu'il savait également qu'aucun accord n'avait été trouvé quant à la rédaction et à la signature d'un règlement de copropriété, qu'il n'a jamais revendiqué de pouvoir reprendre possession de sa part de copropriété et qu'il a attendu trois ans avant d'ouvrir action.

Le moyen est téméraire au regard des éléments exposés au considérant précédent, qui démontrent que l'intimé a été constant sur le fait que son frère ne pouvait occuper l'entier de l'immeuble sans le rémunérer. On peut en revanche relever la mauvaise foi de l'appelant, qui, à titre d'exemples, a déposé plainte, en août 2015, contre l'intimé, pour violation de domicile, après avoir appris que celui-ci s'était introduit chez lui sans son autorisation, et qui n'a finalement jamais quitté l'immeuble malgré son engagement de libérer les locaux en date du 30 septembre 2020. Le grief doit donc être rejeté.

7.

7.1 En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'590 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera à l'intimé la somme de 3'500 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'590 fr. (trois mille cinq cent nonante francs), sont mis à la charge de l'appelant B.J._____.

IV. L'appelant B.J._____ versera à l'intimé F.J._____ la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Laurent Schuler, av. (pour B.J._____),
- Me Elie Elkaim, av. (pour F.J._____),

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

- la Chambre patrimoniale cantonale.

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 :