

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 juin 2015

Composition : Mme CHARIF FELLER, juge déléguée
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 179 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.B.**_____, à Etoy, requérant, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 2 mars 2015 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.B.**_____, à Etoy, intimée, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 2 mars 2015, notifiée le même jour aux parties, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée le 14 octobre 2014 par A.B._____ (I) ; mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 400 fr., à la charge du requérant A.B._____ (II) et dit que le requérant A.B._____ doit verser à l'intimée B.B._____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle (III).

En droit, le premier juge a retenu que la mise en location par l'intimée de son appartement de [...], dès le 1^{er} novembre 2014, pour le prix de 1'000 euros par mois, était un élément nouveau, de nature essentielle et durable, puisqu'il permettait une augmentation substantielle des revenus de l'épouse, de sorte qu'il y avait lieu d'entrer en matière sur la requête formée par A.S._____. Considérant qu'il n'était pas possible de déterminer si les revenus locatifs du requérant avaient réellement diminué depuis 2010, la plupart des frais mentionnés n'étant pas prouvés et certains éléments demeurant opaques, notamment s'agissant d'éventuels transferts entre les comptes de la société de l'époux [...] et ceux des immeubles dont il est propriétaire, le premier juge a relevé que, dans un procès-verbal de saisie daté du 24 juin 2014, l'Office des poursuites du district de Morges avait retenu, à titre de produits nets des immeubles de A.S._____, un montant mensuel de 13'426 fr. 10, ce qui tendait à démontrer que les revenus du requérant, admis auparavant pour un montant de 11'236 fr. par mois, n'avaient pas diminué depuis 2010. Arrêtant les revenus mensuels nets totaux du requérant à 24'242 fr. 40 (11'236 fr. + 1'330 fr. + 11'676 fr. 40), ses charges mensuelles à 4'229 fr. 80 et son disponible à 20'012 fr. 60 par mois (soit à 18'518 fr. 95 après déduction du déficit de l'épouse), puis les revenus mensuels nets totaux de l'intimée à 3'520 fr. 20, ses charges mensuelles incompressibles à 5'013 fr. 85 et son manco à 1'493 fr. 65, le premier juge, après prélèvement des minima vitaux des époux, a réparti le solde disponible

par moitié entre les époux et a arrêté la pension due à B.S._____ à 10'700 fr. par mois, rejetant ainsi la requête de A.S._____.

B. Par acte du 13 mars 2015, accompagné de trois pièces de forme, A.S._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'ordonnance de mesures provisionnelles du 2 mars 2015 soit réformée en ce sens que la pension due à B.B._____ est réduite, dès le 1^{er} octobre 2014, à 7'575 fr. par mois, plus paiement des frais de chauffage, eau et électricité relatifs à la partie du domicile conjugal occupée par B.B._____, laquelle payera la moitié des frais hypothécaires (intérêts et amortissements). A titre de preuve, l'appelant a offert sa propre interrogation ainsi que l'audition, en qualité de témoin, de [...].

Dans sa réponse du 29 mai 2015, B.S._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Le 9 juin 2015, A.B._____ a déposé une réplique spontanée.

C. La Juge déléguée de la Cour d'appel civile retient les faits suivants, nécessaires à l'examen de la cause :

1. Le requérant A.B._____, né le [...] 1938, et l'intimée B.B._____ le [...] 1945, tous deux de nationalité allemande et domiciliés à [...] (VD), se sont mariés le [...] 1970 en Allemagne.

Quatre enfants, actuellement majeurs, sont issus de leur union.

Les époux sont soumis au régime de la séparation de biens, selon le contrat de mariage signé le [...] 1975 par devant [...] (Allemagne). Ils sont propriétaires en société simple de la villa conjugale, sise Route de la Gare 10 à [...]. A.S._____ est propriétaire de deux immeubles, sis

Route de la Gare 6 et 8 à [...] (ci-après : Route de la Gare 6 et 8), qui jouxtent l'immeuble familial.

2. B.B._____ a ouvert action en divorce par le dépôt, le 16 avril 2002, d'une requête de conciliation adressée au Juge de paix du cercle de Villars-sous-Yens. Elle a validé son action en déposant le 26 juin 2002, devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, une demande tendant au versement d'une contribution d'entretien après divorce, au partage de la prévoyance professionnelle et à l'établissement des comptes entre époux.

Par jugement sur déclinatoire du 9 octobre 2003, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : président) a notamment rejeté la requête incidente de A.B._____ du 15 mai 2003 et a constaté que le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte était compétent pour connaître de l'action en divorce intentée par B.B._____ à l'encontre de A.B._____. Par arrêt du 30 décembre 2003, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a écarté le recours de A.B._____ contre le jugement sur déclinatoire précité.

Par réponse du 24 juin 2008, A.B._____ a conclu au rejet des conclusions de la demanderesse et, reconventionnellement, au divorce, à la liquidation du régime matrimonial et à la fixation d'une contribution d'entretien en faveur de B.S._____.

Les parties ont ensuite procédé à un second échange d'écritures.

3. Par requête de mesures provisionnelles du 29 mai 2007, B.S._____ a conclu au versement d'une contribution mensuelle de 15'000 fr., payable d'avance le premier de chaque mois, dès le 1^{er} juin 2007.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 18 février 2008, le président a notamment attribué la jouissance du rez-de-chaussée de la villa familiale à A.B._____ et son premier étage à B.S._____ et dit que A.B._____ contribuera à l'entretien de B.S._____ par le régulier versement d'une pension mensuelle de 6'200 fr., payable d'avance le premier de chaque mois en mains de celle-ci, dès que les parties auront procédé à ladite attribution de la villa.

Les considérants de cette ordonnance retenaient que A.S._____ percevait des rentes AVS et LPP pour un montant mensuel total de 14'655 fr. 40, reversait ses honoraires d'administrateur président de [...] à la société et percevait des revenus locatifs pour les immeubles dont il était propriétaire. Selon les pièces établies par le débiteur, les revenus de ces appartements s'étaient élevés en 2004 à 255'910 fr., dont il convenait de déduire des charges de 255'690 fr. 15, laissant un bénéfice de 219 fr. 85. En 2005, les revenus locatifs étaient de 240'670 fr. et les charges de 261'552 fr. 30, de sorte qu'il y avait un découvert de 20'882 fr. 30. Le président avait cependant constaté que parmi les charges figuraient certaines assurances de la villa conjugale, des acomptes d'impôts pour environ 93'500 fr., le paiement de la cotisation annuelle de la carte visa ainsi que des frais d'avocats concernant le divorce des parties. Il avait encore retenu qu'en 2006, les encaissements de loyers avaient représenté 277'090 fr. et les charges 341'222 fr. 65, dont 128'799 fr. 89 d'impôts, 3'027 fr. de travaux concernant la villa conjugale, 3'251 fr. 15 pour un transport en avion et un séjour dans un hôtel ainsi que 10'000 fr. pour des avocats en Allemagne, tandis que pour les six premiers mois de l'année 2007, les revenus locatifs se montaient à 140'100 fr. et les charges à 157'125 fr. 15 dont 56'613 fr. 45 d'impôts, 3'010 fr. 50 de frais de véhicules et 3'087 fr. de charges concernant la villa familiale. Estimant qu'il convenait de retrancher les charges des revenus locatifs des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8, le président avait alors considéré que les revenus des appartements de A.S._____ couvraient les charges.

L'ordonnance de mesures provisionnelles du 18 février 2008 mentionnait par ailleurs que les charges de la villa conjugale

représentaient un loyer mensuel de 2'754 fr. 60 (dont 2'038 fr. 90 d'intérêts hypothécaires et d'amortissement ainsi que 715 fr. 70 de taxes et assurances). Elle retenait que les dépenses incompressibles de A.S._____ se montaient à 6'234 fr. 80 (minimum vital [1'100 fr.], assurance-maladie [370 fr.], ½ loyer de la maison familiale [1'377 fr. 30], formation de la fille des parties [...] [2'197 fr. 50], frais de l'appartement de [...] [150 fr.], charges de l'immeuble de [...] [1'040 fr.]), tandis que celles de B.S._____ s'élevaient à 3'925 fr. 05 (minimum vital [1'100 fr.], assurance-maladie [500 fr.], ½ loyer de la maison familiale [1'377 fr. 30], cotisations AVS [372 fr. 75] et frais de l'appartement de [...] [575 fr.]).

Saisi d'un appel de B.S._____, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a pris acte, pour valoir arrêt sur appel du 14 mai 2008, d'une convention aux termes de laquelle A.B._____ s'est engagé à contribuer à l'entretien de son épouse par le régulier versement d'une pension mensuelle de 7'000 fr., payable d'avance le premier de chaque mois, dès et y compris le 1^{er} avril 2008, et par le paiement des frais de chauffage, eau et électricité relatifs à la partie du domicile conjugal occupée par celle-ci, étant précisé que B.S._____ assumerait la moitié des charges hypothécaires de la villa conjugale et que les parties requerraient une taxation séparée dès que possible.

4. Par ordonnance sur preuves du 15 janvier 2009, le président a désigné en qualité d'expert Olivier Maillard, expert-comptable diplômé auprès de la Fiduciaire Maillard SA, à Lausanne, avec pour mission de répondre aux allégués 15 (« Les revenus que A.S._____ touche des appartements dont il est propriétaire à la Route de la Gare 6 et 8 sont minimes, voir (sic) inexistantes »), 20 (« Le défendeur ne touche aucun revenu direct des conférences et autres avis qu'il donne » et 21 (« Ces montants sont versés directement à [...] ») de la réponse du 24 juin 2008 ainsi que 47 des déterminations du 23 septembre 2008 (« Cette indemnité [du fait de la collaboration de la demanderesse non rémunérée pour les entreprises et immeubles du défendeur] n'est pas inférieure à 630'000 francs »).

Dans son rapport du 21 octobre 2009, l'expert Maillard a considéré que B.S._____ n'avait pas été la secrétaire de son mari ni impliquée concrètement dans la société [...]. Dès le 1^{er} mai 2001, la société avait engagé une personne à 45%, afin d'en assurer le secrétariat et, pour moindre partie, de gérer les immeubles de la Route de la Gare 6 et 8, le salaire de cette employée ayant été fixé, sans changement jusqu'en 2007 inclus, à 2'700 fr. brut par mois, servi douze fois l'an. Dès 2008, la nouvelle secrétaire de la société avait reçu un salaire mensuel brut de 1'500 fr. et avait été aidée dans ses tâches par des étudiants stagiaires, engagés par A.S._____ pour travailler au service de la société, à l'exclusion de la gérance dont l'expert a fixé le pourcentage d'honoraires à 4%. Quant aux revenus et charges des immeubles, l'expertise retenait notamment ce qui suit :

Introduction

Période d'examen

En séance de mise en œuvre, nous avons arrêté la période d'analyse aux années 2006 à 2008, avec, cas échéant, la possibilité d'obtenir quelques informations complémentaires concernant l'année 2009. Comme les pièces 104 à 111 produites en procédure couvraient également les années 2004 à 2006, les tableaux annexés décrivent les chiffres pour les années 2004 à 2008. La durée d'examen permet ainsi de bien identifier sur une période représentative les revenus et charges des immeubles rte de la Gare 6 et 8, à / dont Monsieur est propriétaire.

Information découlant des déclarations fiscales 2005-2006

Les chiffres que nous avons retirés de la consultation des déclarations fiscales 2005 et 2006 du défendeur ne sont pas directement exploitables en ce sens qu'ils intègrent certains éléments strictement fiscaux (par exemple la valeur locative du propre logement, la déduction forfaitaire des frais d'entretien) qu'on ne saurait retenir pour déterminer le revenu locatif net. Néanmoins, certaines informations concernant les charges financières (valeur des hypothèques, intérêts hypothécaires) et les frais d'entretien déduits (par exemple les frais de gérance facturés par l'expert) ont été précieuses pour notre analyse. Le revenu net des immeubles selon déclaration fiscale, y compris l'immeuble Av. de la Gare 10, est indiqué en annexe D pour les années 2005 et 2006.

Constatations

Descriptif des immeubles

Il y a neuf appartements en location à la Rte de la Gare 6, huit rte de la Gare 8. A noter que les parcelles jouxtent la parcelle où se trouve l'immeuble rte de la Gare 10 occupé par la famille. Les parcelles sont d'ailleurs étroitement liées. L'expert indique dans son rapport d'expertise (immeuble Gare 10) concernant le chauffage que celui-ci est fourni par une installation située dans le bâtiment voisin.

Plusieurs dépenses figurant dans les tableaux préparés par Monsieur (pièces 105, 107, 109 et 111) concernent non seulement les deux immeubles Gare 6 et 8, mais aussi l'immeuble Gare 10.

L'allégué no 15 ne concernant que les revenus nets des bâtiments loués à des tiers (Gare 6 et 8), nous avons complété notre information auprès de Monsieur et Madame afin de procéder à une répartition raisonnable des charges entre les immeubles. Les renseignements à ce sujet figurent ci-dessous.

En plus du revenu brut des loyers, il est fait mention de charges perçues des locataires³. Ce sont des forfaits perçus des locataires pour le chauffage et l'eau chaude. Il n'y a cependant pas de décomptes de chauffage établis. Nous avons donc intégré ces finances de chauffage dans le produit locatif brut, les charges de chauffage étant répertoriées distinctement dans les charges immobilières⁴.

² Bordereau des pièces produites par la requérante : pièce 1

³ Pièces 104, 106, 108 : « (+ ca CHF 30'000.- par an pour les charges) »

⁴ Annexes A-12 et A-13

Location de places de parc

Des places de parc ont été aménagées sur les parcelles 70 et 72 (immeuble av. de la Gare 10). Les 2/3 sont louées à des locataires des deux immeubles Gare 6 et 8. Ce revenu est compris dans les chiffres indiqués dans les pièces produites en procédure⁵ (revenus locatifs Gare 6 et 8). Il peut être évalué à fr. 11'000.- (chiffres arrondis) par année, soit 15 places à fr. 60.- par mois.

Financement

Les immeubles Gare 6 et 8 sont financés par deux prêts hypothécaires de l'UBS qui atteignent au total à fin 2008 un montant de fr. 2'250'000.-. La charge d'intérêt s'élève à environ fr. 70'000.- en 2008 ; les prêts font l'objet chacun d'un amortissement de fr. 3'000.- par trimestre.

Evaluation des charges 2004 à 2008

Concernant les chiffres 2007 et 2008, les informations relatives aux charges payées ne sont pas précises. Le modèle des tableaux fournis en procédure pour les années 2004 à 2006⁶ a été repris jusqu'à la fin du premier semestre 2007⁷. Dès juillet 2007, les documents disponibles sont moins rigoureusement établis, ce qui nous a obligé à procéder souvent par estimation ou par comparaison avec les années précédentes.

Pour les années 2004 à 2008, des répartitions de charges ont été faites puisque certaines de celles-ci recouvrent les trois immeubles, et non pas seulement les immeubles Gare 6 et 8, objet du présent allégué. Les principes de répartition ont été arrêtés suite aux informations fournies par Monsieur et également en fonction des plans des parcelles contiguës (av. de la Gare 6 à 10). Les rubriques suivantes sont concernées.

Chauffage

L'alimentation en chauffage se fait pour les trois immeubles. La répartition des frais de chauffage a été calculée à raison de 2/3 pour les immeubles Gare 6 et 8, 1/3 pour Gare 10.

Travaux des jardiniers

Les plans des parcelles montre que la surface Jardin est sensiblement plus vaste pour les parcelles 70 et 72 (immeuble Gare 10). Il était donc logique de répartir les frais à raison de 2/3 pour cet immeuble, 1/3 pour les immeubles av. de la Gare 6 et 8.

Travaux femme de ménage

La femme de ménage, Mme _____ travaille pour _____ et pour Monsieur I _____ personnellement. Sa rémunération ne concerne pas les immeubles Gare 6 et 8.

Travaux Monsieur Pedro

Monsieur _____ sollicite régulièrement l'aide de cette personne pour des travaux immobiliers (entretien, constructions diverses). La charge a été attribuée à raison de 2/3 pour les immeubles av. de la Gare 6 et 8, 1/3 pour l'immeuble Gare 10.

Impôt foncier

La répartition s'est faite en fonction de la valeur fiscale des parcelles.

⁵ Pièces 104, 106, 108 et 110

⁶ Pièces 104 à 109

⁷ Pièces 110 et 111

Intérêts hypothécaires

Si on retenait sans autres les chiffres figurant dans les tableaux des années 2004 à 2006, on constaterait des variations énormes et incompréhensibles entre les années 2004/2005 et 2006. Nous avons donc corrigé les chiffres 2004 et 2005, sur la base des informations reçues de Monsieur Natterer pour les années suivantes ainsi qu'en fonction des chiffres indiqués dans les déclarations fiscales 2005 et 2006 du défendeur.

Résumé et constatations

Les informations ci-dessus démontrent que des chiffres précis ne peuvent pas être fournis. Nous avons donc conservé comme objectif de fournir une évaluation des revenus locatifs nets des immeubles loués. Les termes de l'allégué 15 confirment d'ailleurs cette façon d'aborder la question : notre mission consiste, non pas à connaître le revenu net des immeubles, mais à déterminer s'il s'agit de revenus « minimes, voire inexistantes ».

Notre approche est donc fondée sur une appréciation et non pas sur un calcul précis, de toute façon impossible à réaliser compte tenu des répartitions décrites ci-dessus qui n'échappent pas à un certain arbitraire.

Tableaux fournis en procédure⁹ : contenu

Les chiffres qui figurent dans ces tableaux représentent en réalité les mouvements (entrées et sorties) du compte UBS « Loyers » no 243-390909.M1R.

Après examen, il apparaît clairement que par ce compte bancaire « Loyers » ont passé une série de dépenses sans relation directe avec les immeubles loués. Les informations à ce sujet figurent en annexe B, dite annexe détaillant pour les années 2004 à 2007 les dépenses qui ne concernent pas les immeubles av. de la Gare 6 et 8. On citera notamment les impôts privés payés par Monsieur

Dans le cadre du présent allégué, notre analyse nous a conduit à distinguer les paiements en relation avec les immeubles av. de la Gare 6 et 8 des autres dépenses privées du défendeur.

On notera d'ailleurs à ce propos que les conclusions de l'allégué 15 sont fondées visiblement sur le rapprochement entre le revenu locatif de ces deux immeubles⁹ et le **total** des dépenses débitées de ce compte UBS. C'est ce qui a en effet pu faire croire que les revenus des deux immeubles étaient modestes.

Revenus locatifs bruts

Les pièces produites en procédure ainsi que celles réunies par nos soins sur place nous permettent de présenter le tableau suivant résumé des produits locatifs bruts (la présentation détaillée figure en annexe A-1) :

	2004	2005	2006	2007	2008
<u>Total des revenus locatifs</u> (y compris finances de chauffage et eau chaude, places de parc)	<u>285'910.00</u>	<u>270'670.00</u>	<u>307'090.00</u>	<u>304'735.00</u>	<u>313'080.00</u>

Charges des immeubles

Comme indiqué, nous avons procédé à un contrôle attentif des dépenses indiquées dans les tableaux préparés annuellement par Monsieur I ceci avec un double objectif :

- écarter les dépenses sans rapport direct avec les immeubles Gare 6 et 8
- ne retenir que les frais liés à ces deux immeubles, sans tenir compte du bâtiment Gare 10, à

Des questions complémentaires ont été posées à Monsieur et Madame au sujet de certaines dépenses liées aux immeubles.

Les tableaux comparatifs pour les années 2004 à 2008 figurent en annexe. Ils sont complétés, pour les années 2004 à 2007, d'une information précise concernant les éléments que nous n'avons pas retenus comme frais d'immeubles, ceci en référence aux pièces 105, 107, 109 et 111 produites. Nous avons estimé que nous devons présenter clairement quelles étaient les dépenses listées dans les tableaux préparés par Monsieur qui ne pouvaient pas être considérées comme frais des immeubles Gare 6 et 8, ceci dans le souci d'identifier clairement les revenus nets de ces immeubles. Pour justifier de la concordance de nos chiffres avec les tableaux préparés par le défendeur pour les années 2004 à 2006, nous avons préparé un tableau de concordance qui figure en annexe C.

Les charges immobilières sont résumées de la façon suivante :

	2004	2005	2006	2007	2008
Total charges immeubles	83'890.80	94'264.68	144'236.42	133'510.35	126'787.48
(sans l'amortissement de la dette hypothécaire)					

A noter que les charges et produits sont enregistrés au moment du paiement/encaissement. Il peut donc y avoir des chevauchements d'une année à l'autre. C'est aussi, en plus de certaines évaluations faites de quelques charges, une des raisons de prendre une période d'analyse sur plusieurs années.

Revenus locatifs nets

Les tableaux ci-dessus nous amènent aux revenus locatifs nets. Nous déduisons également l'amortissement de la dette hypothécaire pour aboutir à ce que nous appelons « le cash flow net » défini comme la trésorerie en faveur du propriétaire issue de la location de ces deux immeubles. Les chiffres sont les suivants :

	2004	2005	2006	2007	2008
Revenu locatif net Gare 6 et 8	202'019.20	176'405.32	162'853.58	171'224.65	186'292.52
Amortissement dette hypothécaire	24'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00
Cash flow net	178'019.20	152'405.32	138'853.58	147'224.65	162'292.52

Conclusion

Le tableau ci-dessus démontre très clairement le niveau appréciable des revenus réalisés. En moyenne pour les années 2004 à 2008, le cash flow net atteint fr. 155'759.05 avant impôts. Les revenus des immeubles de l'avenue de la Gare 6 et 8 sont donc loin d'être minimes, voire inexistant.

Les chiffres qui figurent dans les déclarations fiscales 2005 et 2006¹⁰ du défendeur laissent d'ailleurs penser que les revenus immobiliers étaient d'une importance certaine. La disponibilité de ces informations sert de contrôle de concordance, même si, comme nous l'avons souligné plus haut, certains éléments purement fiscaux peuvent fausser la comparaison.

Estimation du revenu locatif net
(selon déclarations fiscales 2005 et 2006)

	<u>2 0 0 6</u>	<u>2 0 0 5</u>
Revenus locatifs	310'580.00	270'729.00
Frais d'entretien	76'604.00	54'146.00
Intérêts hypothécaires	103'975.00	82'012.00
<u>Total des charges</u>	<u>180'579.00</u>	<u>136'158.00</u>
<u>Revenu net</u>	<u>130'001.00</u>	<u>134'571.00</u>

Note :

Ces chiffres comprennent les revenus et charges de l'immeuble Gare 10
(valeur locative, charges d'entretien et intérêts)

5. Par requête de mesures provisionnelles du 30 avril 2010, B.S._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au versement d'une pension mensuelle de 15'000 fr., payable d'avance le premier de chaque mois dès le 1^{er} mai 2009.

Par dictée au procès-verbal de l'audience du 1^{er} juin 2010, la requérante a précisé sa conclusion en ce sens que « A.S._____ contribuera à l'entretien de son épouse par le versement mensuel d'une pension de 12'000 fr., payable d'avance le premier de chaque mois dès le 1^{er} mai 2009 en mains de B.S._____ et par le paiement des frais de chauffage, eau et électricité relatifs à la partie du domicile conjugal occupée par B.S._____, étant précisé que celle-ci assume la moitié des charges hypothécaires ». L'intimé a conclu « au rejet au bénéfice d'une offre de contribution d'entretien de 10'000 fr. par mois dès le 1^{er} juin 2010 aux mêmes conditions que la conclusion ».

Selon l'ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juillet 2010, B.S._____ touchait une rente mensuelle AVS de 1'606 fr. ainsi que, dès le 1^{er} octobre 2010, une rente allemande de 400 euros par mois (soit 620 fr. au taux de change de l'époque) et que, les intérêts hypothécaires et l'amortissement de l'immeuble familial demeurant inchangés (2'038 fr. 90 par mois), les charges mensuelles essentielles de B.S._____ totalisaient 3'295 fr. : ½ intérêts hypothécaires de la villa familiale (1'020 fr.), assurance-maladie (500 fr.), frais de l'appartement de [...] (575 fr.), ½ frais de l'appartement de [...] (100 fr.), minimum vital (1'200 fr.). Le manco de la crédiérentière était en conséquence de 1'069 fr. (1'926 fr. - 3'295 fr.) par mois.

Concernant A.S._____, l'ordonnance du 7 juillet 2010 retenait que le prénommé percevait chaque mois une rente AVS de 1'256 fr., une rente de vieillesse mensuelle de la Caisse fédérale de pensions [...] de 10'427 fr. 45 ainsi qu'une rente de la [...] de 732 fr., pour un total de 12'415 fr. 45. Selon le rapport d'expertise du 21 octobre 2009, l'intimé ne recevait rien de son activité de conférencier et de conseiller spécialisé, tous les produits liés à ces activités étant encaissés par la société [...]. Quant aux revenus locatifs de A.S._____, l'ordonnance relevait ce qui suit : « il ressort du rapport d'expertise de la fiduciaire Maillard SA que le revenu locatif net avant impôts des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8 s'est élevé à 147'224 fr. 65 et à 162'292 fr. 52 en 2008 (revenu locatif net sous déduction de l'amortissement de la dette hypothécaire par 24'000 fr.). Selon le décompte produit par l'intimé, ce revenu était de 119'426 fr. en 2009. Cette baisse s'explique par le fait que des travaux ont dû être effectués cette année-là ensuite de nombreux changements de locataires. Après déduction de l'amortissement, le revenu locatif net était donc de 95'000 fr. en 2009 (119'426 fr. - 24'000 fr.). En moyenne sur les trois années 2007, 2008 et 2009, le revenu net des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8 avant impôts s'est ainsi élevé à 134'838 fr., ce qui représente un montant mensuel de 11'236 fr. ». L'ordonnance mentionnait encore que la fiduciaire avait précisé que les revenus immobiliers correspondaient au revenu locatif net avant impôts, calculés en déduisant des revenus locatifs bruts (comprenant les finances de chauffage et d'eau

chaude ainsi que les places de parc) les charges immobilières - dont avaient été exclues les dépenses sans rapport direct avec les immeubles de la Route de la Gare 6 et 8 - et l'amortissement de la dette hypothécaire. Ainsi, selon l'ordonnance du 7 juillet 2010, les revenus nets totaux de A.S._____ étaient de 23'651 fr. (12'415 fr. 45 + 11'236 fr.) par mois.

Concernant les charges mensuelles essentielles de A.S._____, la décision faisait état d'un total de 3'905 fr. comprenant $\frac{1}{2}$ des intérêts hypothécaires de la villa familiale (1'020 fr.), les taxes et assurances s'y rapportant (715 fr.), le chauffage (500 fr.), la prime d'assurance-maladie (370 fr.), $\frac{1}{2}$ des frais de l'appartement de [...] (100 fr.) et le minimum vital (1200 fr.). Il restait ainsi au débiteur un solde de 19'746 fr. (23'651 fr. - 3'905 fr.) par mois.

Retenant que le mari percevait depuis des années des revenus locatifs non négligeables dont, faute de moyens de preuve, il n'avait pas été tenu compte dans l'ordonnance du 18 février 2008, mais qui étaient désormais établis par une expertise fiduciaire, le président a considéré qu'il se justifiait de fixer la contribution d'entretien due à l'épouse en fonction de ces revenus, avec un effet rétroactif au 1^{er} mai 2009. Compte tenu enfin de ce que B.S._____ toucherait, dès le 1^{er} octobre 2010, une rente allemande équivalent à 620 fr. (400 euros), il a fixé la contribution pour la période du 1^{er} mai au 30 septembre 2010 puis dès le 1^{er} octobre 2010 et dit que, A.S._____ devant couvrir le manco de B.S._____ (respectivement de 1'689 fr. puis de 1'069 fr.) et le solde devant être réparti par moitié entre les époux, la contribution mensuelle d'entretien du 1^{er} mai 2009 au 30 septembre 2010 devait être fixée à 10'700 fr. puis, à partir du 1^{er} octobre 2010, à 10'400 francs. En outre, A.S._____ devait contribuer à l'entretien de son épouse par le paiement des frais de chauffage, eau et électricité relatifs à la partie du domicile conjugal occupée par celle-ci, étant précisé que B.S._____ assumait la moitié des intérêts hypothécaires.

6. Une audience de jugement s'est tenue le 7 juin 2011. Elle a été suspendue en vue de permettre aux parties d'affiner leurs propositions dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial.

Dans un procès-verbal de saisie du 24 juin 2014, l'Office des poursuites du district de Morges a retenu, à titre de produits nets des immeubles de A.S._____, un montant mensuel de 13'426 fr.10.

Le 21 août 2014, les parties ont signé une convention de suspension de cause, ratifiée par le président le 26 août 2014.

7. Par requête de mesures provisionnelles du 14 octobre 2014, A.B._____ a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. L'ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juillet 2010 est modifiée en ce sens que la pension due par A.B._____ à B.B._____ est réduite dès le 1^{er} octobre 2014 à 7'000 fr. par mois plus paiement des frais de chauffage, eau et électricité relatifs à la partie du domicile conjugal occupée par B.B._____, laquelle payera la moitié des frais hypothécaires (intérêts et amortissements).

II. Dès que B.B._____ quittera le domicile conjugal, elle mettra en location l'appartement qu'elle occupe à la Rue de la Gare 10 à [...] ; elle pourra conserver pour elle-même l'entier des revenus locatifs bruts, et continuera à payer la moitié des charges hypothécaires relatives à la Rue de la Gare 10 à [...] ».

Par procédé écrit du 8 décembre 2014, B.B._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions provisionnelles du requérant.

A.S._____ a déposé des déterminations le 17 décembre 2014.

Les parties, leurs conseils et le témoin [...] ont été entendus à l'audience du 17 décembre 2014. B.S._____ ayant déclaré qu'il n'était absolument pas d'actualité qu'elle quitte son domicile, A.B._____ a retiré sa conclusion II.

8. Administratrice de [...], [...] a été mandatée en qualité de gestionnaire de la société [...] ainsi que pour les affaires privées de A.S._____, dont l'administration des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8. Payée à l'heure, au tarif de 40 fr., elle facture séparément les heures qu'elle effectue pour la gérance des immeubles de A.S._____ de celles qu'elle effectue pour [...]. Son mandat datant de décembre 2013, ce n'est pas elle qui a établi la liste des frais d'immeubles pour l'année 2012. Quant aux listes de frais pour l'année 2013 et les six premiers mois de l'année 2014, elles ont été dressées par la fiduciaire [...], sur la base des pièces comptables. [...] ignore pourquoi de gros montants ont été facturés par [...] en 2012 et 2013, mais confirme qu'il y a souvent des travaux d'entretien importants générant des frais élevés, dès lors qu'il s'agit d'immeubles anciens, datant d'environ deux siècles. Elle ajoute que le prêt hypothécaire contracté par le propriétaire a été presque entièrement utilisé pour l'installation d'un nouveau chauffage pour les immeubles 6 et 8 (les frais de chauffage des immeubles 6 et 8 ont été séparés de ceux de la villa conjugale) et qu'une diminution du rendement locatif est intervenue durant huit mois en 2012, douze mois en 2013 et jusqu'au 15 avril 2014, en raison du non-paiement de son loyer par l'un des locataires (2'570 fr. par mois). Durant le 1^{er} semestre 2014, les loyers bruts encaissés ont représenté la somme de 155'350 fr. et les honoraires de gérance de [...] se sont élevés à 7'195 fr. 50 (moins de 5% du revenu locatif). En 2012, les revenus bruts locatifs étaient de 279'890 francs. Selon le témoin, il n'y a pas eu d'augmentation des loyers depuis 2012, alors qu'avec les rénovations entreprises, il aurait pu y en avoir, mais c'était au propriétaire d'en décider, ce qui n'avait pas été fait jusqu'à présent. Dans la liste de frais des immeubles, la colonne intitulée « gérance » ne comprend pas uniquement les frais de gérance. Y figurent en particulier les honoraires de [...], intitulés « [...]», le montant de 12'000

fr. correspondant à l'achat à la société [...], le 3 juin 2014, d'un véhicule d'occasion pour les concierges des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8, mais immatriculé au nom de A.S._____, les frais pour celui-ci ainsi que pour un autre véhicule également immatriculé au nom de A.B._____, mais servant essentiellement aux besoins professionnels de la société.

9. A.B._____ perçoit désormais une rente AVS mensuelle de 1'330 fr. et des rentes de deuxième pilier (Caisse [...]) de 11'676.40 fr. par mois, pour un total de 13'006 fr. 40.

De la déclaration d'impôt de A.S._____ pour l'année 2012, il ressort que les revenus locatifs nets des appartements de la Route de la Gare 6 et 8 se sont élevés à 106'457 fr. (279'890 fr. de loyers bruts - 29'980 fr. d'intérêts passifs et dettes [2'157'000 fr.] liés aux immeubles - 132'984 fr. de frais d'entretien et d'administration). De la déclaration d'impôt pour l'année 2013, il ressort que les revenus locatifs nets desdits appartements se sont élevés à 92'246 fr. (263'377 fr. de loyers bruts - 31'929 fr. d'intérêts passifs et dettes [2'230'000 fr.] liés aux immeubles - 139'202 fr. de frais d'entretien et d'administration). Selon les estimations de A.S._____, les revenus locatifs du premier semestre 2014 seraient de 43'457 fr., sur la base de loyers bruts encaissés de 155'350 francs. Quant à l'amortissement de chacun des prêts des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8, il s'élève, selon les attestations de l'[,...] à 3'000 fr. par trimestre (6'000 fr. au total).

Selon décision de taxation du 27 août 2013, la charge fiscale (ICC-IDF) de A.S._____ pour 2011 est de 50'703 fr. 45. Selon calcul des acomptes du 29 novembre 2013, elle est de 52'188 fr. 30 pour 2014 et selon calcul provisoire du 12 septembre 2014, elle est de 51'836 fr. 15 pour 2013.

Le 27 mai 2014, A.S._____ a signé une convention de crédit-cadre pour le financement d'objets immobiliers, aux termes de laquelle [...] lui a octroyé une limite de crédit d'un montant maximum de 2'324'000

fr. et offert les possibilités de formes d'utilisation suivantes : avance à terme fixe [...] d'une durée de un à douze mois, prêts Libor [...] avec une durée illimitée et avec les périodes d'intérêt fixe proposées par [...], crédits à terme fixe [...] d'une durée de un à dix ans.

Les charges mensuelles essentielles de A.S. _____ totalisent 4'229 fr. 80 : minimum vital (1'200 fr.), $\frac{1}{2}$ intérêts hypothécaires et amortissement de la villa familiale (489 fr. 90), chauffage de celle-ci (528 fr. 20 [il y a depuis 2014 un compteur indépendant pour cet immeuble]), autres charges villa (715 fr. [impôt foncier, taxes d'épuration, eau, taxe égouts, valeur locative, assurance ménage, assurance ECA], $\frac{1}{2}$ jardinier villa (82 fr. 70), assurance-maladie (716 fr. 85 [LAMal + LCA]), frais médicaux non couverts par l'assurance en 2013 et 1^{er} semestre 2014 (297 fr. 15), $\frac{1}{2}$ frais appartement [...] (100 fr.).

10. B.S. _____ perçoit une rente AVS de 1'649 fr. par mois et une rente allemande qui s'élève mensuellement, depuis le 1er juillet 2014, à 558.18 euros. Elle a par ailleurs mis en location son appartement de [...], lequel lui rapporte 1000 euros par mois.

B.S. _____ justifie de frais non remboursés par son assurance-maladie (16'643.12 pour l'année 2013) et de cure à la [...] (3'792 fr.), que le requérant ne conteste pas. Ses charges mensuelles incompressibles sont ainsi les suivantes : minimum vital (1'200 fr.), $\frac{1}{2}$ intérêts hypothécaires + amortissement villa familiale (489 fr. 90), $\frac{1}{2}$ jardinier villa (82 fr. 70), assurance-maladie LAMal + LCA (688 fr. 30), frais médicaux non couverts par l'assurance-maladie (1'386 fr. 95), frais de cure (316 fr.), $\frac{1}{2}$ frais appartement [...] (100 fr.).

B.S. _____ fait par ailleurs état de travaux d'entretien de la villa conjugale et produit des factures pour la livraison et le montage d'une terrasse (2'910 fr.), ainsi que des travaux de peinture (30'000 fr.), de sanitaire et de jardinier (992 fr. 30). Elle produit enfin un lot de

factures relatif à des travaux sur la toiture (14'659.84 euros) et les fenêtres (464.40 euros) de son appartement de [...].

En droit :

1. L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles au sens de l'art. 308 al. 1 let. b CPC ([Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272] rendues dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 48 CPC, le délai pour l'introduction de l'appel 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 ; RSV 173.01]).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 136).

3. L'appelant fait valoir qu'il a déposé sa requête, tendant à la modification des mesures provisionnelles en vue de réduire la pension due à son épouse, en raison de faits nouveaux et de charges fiscales non prises en compte jusqu'à présent. Il conclut à ce que la contribution pécuniaire due pour l'entretien de son épouse soit ramenée à 7'757 fr. par mois dès le 1er octobre 2014. Il fait valoir que ses revenus locatifs ont substantiellement baissé depuis 2013 et que les frais de chauffage du logement conjugal ont pour leur part augmenté, de même que ses primes d'assurance-maladie. Il relève qu'il doit aussi assumer des frais médicaux de l'ordre de 297 fr. par mois, ainsi qu'une charge d'impôts importante, de l'ordre de 4'334 fr. par mois, qui n'ont pas été pris en compte dans la dernière décision de mesures provisionnelles. Pour ce qui est de l'intimée, s'il reconnaît qu'elle a également des frais médicaux importants, il soutient que les revenus de cette dernière doivent être revus à la hausse, puisqu'elle percevrait désormais un revenu locatif d'un appartement dont elle est propriétaire à [...], et que ses rentes ont par ailleurs augmenté. Il souligne en outre que la charge fiscale de cette dernière est bien moindre que la sienne, et précise que depuis plusieurs années, il a régulièrement dû contracter de nouveaux emprunts hypothécaires pour faire face à ses dépenses.

3.1 Le premier juge ne se prononce pas sur la question des charges fiscales et l'ordonnance attaquée se limite à mentionner que le requérant a notamment fait valoir une charge d'impôts importante, de l'ordre de 4'334 fr. par mois, qui n'avait pas été prise en compte dans l'ordonnance de mesures provisionnelles en juin 2010.

3.2 Une fois que des mesures protectrices de l'union conjugale ou des mesures provisionnelles ont été ordonnées, elles ne peuvent être modifiées qu'aux conditions de l'art. 179 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1970 ; RS 210), applicables directement pour les premières et par renvoi de l'art. 276 al. 1 CPC pour les secondes. Aux termes de l'art. 179 al. 1 1^{ère} phr. CC, le juge prononce les modifications commandées par

les faits nouveaux et rapporte les mesures prises lorsque les causes qui les ont déterminées n'existent plus. Cette disposition s'applique également à la requête de mesures provisionnelles tendant à modifier les mesures protectrices prononcées auparavant (TF 5A_502/2010 du 25 juillet 2011 c. 3.2.2, publié in FamPra.ch 2011 p. 993 ; TF 5A_183/2010 du 19 avril 2010 c. 3.3.1 ; TF 5A_667/2007 du 7 octobre 2008 c. 3.3). Selon la jurisprudence, la modification des mesures provisionnelles ne peut être obtenue que si, depuis leur prononcé, les circonstances de fait ont changé d'une manière essentielle et durable, notamment en matière de revenus, à savoir si un changement significatif et non temporaire est survenu postérieurement à la date à laquelle la décision a été rendue, si les faits qui ont fondé le choix des mesures provisoires dont la modification est sollicitée se sont révélés faux ou ne se sont par la suite pas réalisés comme prévus. Une modification peut également être demandée si la décision de mesures provisoires s'est révélée par la suite injustifiée parce que le juge appelé à statuer n'a pas eu connaissance de faits importants (TF 5A_547/2012 du 14 mars 2013 c. 4.2 et réf. ; TF 5A_811/2012 du 18 février 2013 c. 3.2. et réf.). En revanche, les parties ne peuvent pas invoquer, pour fonder leur requête en modification, une mauvaise appréciation des circonstances initiales, que le motif relève du droit ou de l'établissement des faits allégués sur la base des preuves déjà offertes (TF 5A_245/2013 du 24 septembre 2013 c. 3.1 ; TF 5A_511/2010 du 4 février 2011 c. 2.1) ; pour faire valoir de tels motifs, seules les voies de recours sont ouvertes (TF 5A_324/2012 du 15 août 2012 c. 5 ; TF 5A_400/2012 du 25 février 2013 c. 4.1 et réf.), car la procédure de modification n'a pas pour but de corriger le premier jugement, mais de l'adapter aux circonstances nouvelles (ATF 137 III 604 c. 4.1.1 p. 606 ; 131 III 189 c. 2.7.4 ; 120 II c. 3a, 285 c. 4b). La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties de collaborer à l'établissement des faits (TF 5A_608/2014 du 16 décembre 2014 c. 4.2.1 ; sur le tout TF 5A_138/2015 du 1^{er} avril 2015 c. 3.1).

La décision sur mesures provisionnelles est en principe provisoire et revêtue d'une autorité de la chose jugée limitée. La jurisprudence rendue avant l'entrée en vigueur du CPC demeure

applicable (en particulier l'ATF 127 III 474 c. 2b/bb) : la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit. Il appartient à celui qui demande la modification d'apporter la preuve de l'importance et du caractère durable des faits, notamment des revenus, qui auraient changé de manière essentielle et durable.

Le moment déterminant pour apprécier si des circonstances nouvelles se sont produites est la date du dépôt de la demande de modification des mesures protectrices. C'est donc à ce moment-là qu'il y a lieu de se placer pour déterminer le revenu et son évolution prévisible (TF 5A_218/2012 du 29 juin 2012 c. 3.3.2, in FamPra.ch 2012 p. 1099 ; ATF 137 III 604 c. 4.1.1). Lorsqu'il admet que les circonstances ayant prévalu lors du prononcé de mesures provisoires ou protectrices se sont modifiées durablement et de manière significative, le juge doit alors fixer à nouveau la contribution d'entretien, après avoir actualisé tous les éléments pris en compte pour le calcul dans le jugement précédent et litigieux devant lui (TF 5A_140/2013 du 28 mai 2013 c. 4.1 ; ATF 138 III 289 c. 11.1.1). La survenance de faits nouveaux importants et durables n'entraîne toutefois pas automatiquement une modification du montant de la contribution d'entretien.; celle-ci ne se justifie que lorsque la différence entre le montant de la contribution d'entretien nouvellement calculée sur la base de tels faits et celle initialement fixée est d'une ampleur suffisante (TF 5A_860/2013 du 29 janvier 2014 c. 4.3 ; TF 5A_535/2013 du 22 octobre 2013 c. 3.1 ; TF 5A_245/2013 du 24 septembre 2013 c. 3.1 ; TF 5A_113/2013 du 2 août 2012 c. 1).

3.3 L'appelant indique que le dernier calcul de pension a été effectué dans l'ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juillet 2010 selon la méthode du minimum vital avec répartition de l'excédent, très généreuse pour l'épouse qui aurait dû avoir droit au maximum à une pension lui permettant de maintenir le train de vie qu'elle avait durant le mariage, dès lors que les parties jouissaient de revenus confortables. Selon l'appelant, sa charge fiscale s'élève à 4'333 fr. par mois alors que celle de son épouse serait deux fois plus faible, de l'ordre de 2'333 fr., et

la non- prise en compte de cette charge crée une grande distorsion entre les époux.

3.4 Au vu des principes énoncés, l'appelant ne saurait prétendre, dans le cadre d'une modification des mesures provisionnelles, à l'application d'une nouvelle méthode pour le calcul de la pension alimentaire due à son épouse, à savoir celle du train de vie en lieu et place de celle du minimum vital avec répartition de l'excédent qu'il n'a pas contestée dans le cadre d'un recours. Cela vaut également s'agissant de la prise en compte de la charge fiscale des parties au vu des revenus confortables des parties. Il appartenait en effet à l'appelant de remettre en cause la solution retenue par l'ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juillet 2010 par la voie du recours. Or, il s'en est abstenu avant de s'en accommoder pendant plus de quatre ans, de sorte que ses moyens ne peuvent qu'être rejetés. Il ressort au surplus du procès-verbal de l'audience du 1^{er} juin 2010 que l'appelant envisageait une contribution d'entretien de 10'000 fr. par mois en faveur de son épouse.

Au demeurant, le nouveau calcul de pension entrepris par l'appelant dans le cadre du présent appel prévoit aussi une répartition de l'excédent par moitié entre les époux. Certes, l'appelant relève que l'épouse a été mise au bénéfice d'une pension mensuelle de 10'400 fr. dès le 1^{er} octobre 2010, alors qu'elle n'avait jamais bénéficié pour elle-même de 10'000 fr. par mois pendant la vie commune qui avait pris fin au début des années 2000. De même, dans sa réplique spontanée, se référant à l'ATF 130 I 537, l'appelant fait valoir que les critères à l'entretien après divorce devraient être pris en compte au regard de la durée de la séparation des parties (l'action en divorce étant pendante depuis 2002), le train de vie existant au moment de la séparation constituant le maximum auquel pouvait prétendre l'intimée. Ce faisant, l'appelant opère une lecture erronée de la jurisprudence précitée qui précise qu'après une longue durée de séparation, c'est le train de vie pendant la séparation qui est déterminant pour fixer la contribution d'entretien et non plus le train de vie durant ou avant le mariage (c. 2.2 p. 539 de l'arrêt précité ; pour la

distinction entre les deux situations, voir TF 5C.43/2006 du 8 juin 2006 c. 2.2 non publié de l'ATF 132 II 593).

Par surabondance, au vu de l'allégué 13 de la requête de mesures provisionnelles du 14 octobre 2014 présentée au premier juge, force est de constater que la charge fiscale annuelle de l'appelant n'a augmenté que très faiblement entre 2011 et 2013, soit de 50'703 fr. 45 à 52'188 fr. 30, ce qui représente une différence annuelle de 1'484 fr. 85, laquelle ne justifierait de toute manière pas une modification des mesures provisionnelles ; en effet, l'augmentation annuelle moyenne serait de 494 fr. 95 et celle mensuelle moyenne de l'ordre de 41 fr. pour les années considérées. A cela s'ajoute qu'une augmentation de la charge fiscale ne s'explique en principe pas par une baisse des revenus, telle qu'alléguée par l'appelant (voir infra).

Le moyen doit être rejeté.

4. L'appelant s'en prend au calcul des revenus locatifs effectués par le premier juge.

4.1 L'ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juillet 2010 a retenu des revenus locatifs de 11'236 fr. par mois, calculé sur trois ans de 2007 à 2009.

Pour le premier juge, les décomptes produits ne sont pas accompagnés de pièces justificatives, l'appelant s'étant borné à déposer les contrats hypothécaires et des avis d'échéance pour les intérêts et l'amortissement y relatifs, sans établir par pièces les frais d'entretien, d'assurance ou d'électricité des immeubles, de sorte que ceux-ci ne pouvaient pas être vérifiés, même au stade de la vraisemblance. Par ailleurs, dans la colonne « gérance » des décomptes produits, des sommes importantes ont été facturées par la société de l'appelant [...] sans que le témoin [...] puisse dire à quoi tous ces montants correspondaient. Pour le

premier juge, il est impossible de déterminer si les revenus locatifs ont réellement diminué depuis 2010, la plupart des frais mentionnés n'étant pas prouvés et certains éléments demeurant opaques, notamment s'agissant d'éventuels transferts entre les comptes de la société de l'appelant [...] et ceux de ses immeubles. Enfin, le premier juge a relevé que, dans son procès verbal de saisie du 24 juin 2014, l'Office des poursuites du district de Morges avait retenu, à titre de produits nets des immeubles de l'appelant, un montant mensuel de 13'426 fr. 10, ce qui démontrait que les revenus locatifs de celui-ci n'avaient pas diminué depuis 2010 contrairement à ce qu'il prétendait.

4.2 L'appelant allègue en substance une diminution des revenus locatifs en 2012 et 2013 due à une baisse des rentrées, d'une part, et à une augmentation des charges d'entretien des immeubles - datant du dix-huitième siècle -, d'autre part. En outre, une professionnalisation de la gestion immobilière pérenniserait un alourdissement des charges, l'expertise Maillard du 21 octobre 2009 ne tenant pas compte des frais de gestion immobilière et l'appelant ne pouvant plus assumer tout lui-même en raison de son âge. Le témoin [...] avait confirmé que les charges immobilières avaient augmenté, en raison de frais d'entretien importants de ces immeubles très vétustes, et que les revenus avaient diminué, en raison de l'impécuniosité d'un locataire dont l'expulsion avait pris beaucoup de temps. L'appelant conteste la mise en doute de la fiabilité de sa fiduciaire et allègue que l'expert mandaté au fond ne contrôlerait pas non plus toutes les pièces comptables. Le témoin [...] ne travaillerait comme comptable pour l'appelant que depuis décembre 2013. Pour la période antérieure, de nombreuses heures de travail avaient été effectuées par les collaborateurs de la société de l'appelant [...] en raison de travaux d'entretien de grande envergure, notamment le changement de l'installation de chauffage, l'appelant n'ayant pas requis les services d'un architecte et ayant fourni les travaux d'ingénieur par le biais de ladite société. Quant au montant retenu dans le procès-verbal de saisie de l'office des poursuites, il résulterait d'une erreur de calcul incluant la valeur locative, revenu en nature qui n'avait pas à être pris en compte comme revenu immobilier dans le calcul de la part saisissable des revenus

du débiteur. L'appelant conteste enfin la valeur probante de cette pièce, précisant qu'il avait préféré emprunter le montant de la saisie que d'engager une procédure.

4.3 Dans la mesure où l'appelant fait valoir une baisse de rentrées, celle-ci paraît résulter de l'impécuniosité déjà relevée d'un locataire. Or, il ne s'agit pas là d'une modification durable qui justifierait que les mesures provisionnelles prononcées en 2010 soient revues de ce fait.

Il en va de même, s'agissant des travaux d'entretien allégués, notamment du changement de l'installation de chauffage, qui n'engendre pas une augmentation durable des charges. Au demeurant, l'appelant avait déjà fait valoir une baisse de ses revenus en 2009 en raison de travaux effectués (ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juillet 2010 p. 5), ce qui démontre que des travaux d'entretien ont été engagés à d'autres époques et non seulement à celles concernées par la présente procédure. En outre, le témoin [...] avait évoqué la possibilité d'augmenter les loyers suite aux travaux entrepris, à laquelle l'appelant propriétaire n'avait pas (encore) procédé.

Quant à l'augmentation des charges en raison de la professionnalisation de la gestion immobilière et du fait que l'appelant ne pouvait plus assumer tout lui-même en raison de son âge, il ressort de l'expertise Maillard du 21 octobre 2009 que l'appelant avait déjà bénéficié à l'époque de l'aide de tiers pour la gérance de ses immeubles. Au demeurant, selon cette expertise, les frais évalués de gestion immobilière avoisineraient 4% du revenu locatif net, ce qui correspond aux recommandations tarifaires notamment de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier - Section Neuchâtel (www.uspi-neuchatel.ch/activites.asp (08.06.2010)). Le témoin [...] a indiqué que ses honoraires de gérance représentaient moins de 5% du revenu locatif. Or, avec des frais de gérance totalisant 34'000 fr. en 2012 et 45'755 fr. 45 en 2013, le taux avoisine respectivement 31,9% du revenu locatif net pour

2012 (34'000 fr. de 106'457 fr.) et 49,6% du revenu locatif net pour 2013 (45'755 fr. 45 de 92'246 fr.). Du reste, ce témoin a précisé que le poste «gérance » 2014 incluait notamment le rachat à la société [...] d'une voiture d'occasion pour les concierges des immeubles de la Route de la Gare 6 et 8, pour un montant de 12'000 francs. Partant, les données du [...] « gérance » ne permettent pas de conclure à une augmentation durable des charges, laquelle serait due à la professionnalisation de la gestion immobilière.

L'expertise Maillard ne s'était pas fondée exclusivement sur les déclarations fiscales de l'appelant pour évaluer les revenus locatifs nets, précisant que les chiffres retirés de la consultation des déclarations fiscales 2005 et 2006 n'étaient pas directement exploitables en ce sens qu'ils intégraient certains éléments purement fiscaux, mais que la disponibilité de ces informations servait de contrôle de concordance.

Enfin, le premier juge ne s'est pas uniquement fondé sur le procès-verbal de saisie de l'Office des poursuites dans le cadre de son appréciation des preuves. Au demeurant, même si l'on retranchait la valeur locative brute de l'immeuble occupé par l'appelant, soit 21'796 fr. comme avancé par celui-ci, du montant annualisé retenu dans ledit procès-verbal, soit 161'113 fr. 20 (13'426 fr. 10 x 12), le solde s'élèverait à 139'317 fr. 20 par année, soit à 11'609 fr. 75 par mois, ce qui est supérieur à la moyenne de 11'236 fr. retenue pour 2007 à 2009.

4.4 Selon l'expertise Maillard, les immeubles de la Route de la Gare 6 et 8 étaient financés par deux prêts hypothécaires qui atteignaient au total à fin 2008 un montant de 2'250'000 fr., la charge d'intérêt s'élevant à environ 70'000 fr. en 2008 et les prêts faisant l'objet chacun d'un amortissement de 3'000 fr. par trimestre, soit de 6'000 fr. au total.

Or, il ressort de la déclaration fiscale 2012 que les immeubles de la Route de la Gare 6 et 8 étaient financés par des prêts hypothécaires de 2'157'00 fr., la charge d'intérêts s'élevant à 29'980 fr., et, de la

déclaration fiscale 2013, que les dettes hypothécaires de ces immeubles étaient de 2'230'000 fr., la charge d'intérêts s'élevant à 31'929 francs. L'amortissement trimestriel de chacun des prêts s'élevait à 3'000 fr. selon les pièces au dossier, soit 6000 fr. au total. L'appelant n'a ainsi pas rendu vraisemblable une augmentation substantielle et durable des charges hypothécaires grevant les immeubles de la Route de la Gare 6 et 8 pour les années 2012 et 2013 et, partant, un revenu locatif net en baisse respectivement de 9'035 fr. en 2012 et de 5'687 fr. en 2013.

4.5 Quant au premier semestre 2014, les pièces au dossier ne permettent pas non plus d'aboutir, au stade de la vraisemblance, à un revenu locatif net moyen de 7'242 francs. En particulier, la convention de crédit-cadre conclue le 24 mai 2014, prévoyant une limite de crédit d'un montant maximum de 2'324'000 fr. à durée illimitée paraît s'être substituée, au vu du dossier, aux deux précédents crédits hypothécaires, l'appelant n'alléguant ni ne démontrant que tel ne serait pas le cas. Il n'est pas établi que la limite de crédit ait été atteinte en 2014, ni qu'elle ait servi dans le cadre d'une augmentation essentielle et durable des charges immobilières.

Le moyen doit donc être rejeté.

5. Au vu des développements qui précèdent, point n'est besoin de procéder à l'interrogatoire de l'appelant ni d'entendre, en tant que témoin, la fiduciaire ayant établi les déclarations fiscales de celui-ci (cf. supra let. B).

Il y a en conséquence lieu de confirmer le calcul opéré par le premier juge des revenus de l'intimée (encore que le taux de change de l'euro contre le franc suisse ait notoirement baissé depuis la date de la décision entreprise), qui n'ont pas été contestés, ainsi que des charges de l'intimée, qui n'ont pas non plus été remises en question par celle-ci.

6. En conclusion, l'appel est rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'500 fr. (art. 63 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée, qui plaide par son conseil, a droit à des dépens de deuxième instance, lesquels seront globalement fixés à 2'800 francs.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
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 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelant A.S._____.
- IV.** L'appelant A.S._____ doit verser à l'intimée B.S._____ la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Cornelia Seeger Tappy (pour A.S. _____),
- Me Denis Bridel (pour B.S. _____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

Le greffier :