

FR_GERICHTE 101 2015 3 vom 25. März 2015

FR Kantonsgericht, 2015-03-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2015_3

FR: FR_GERICHTE 101 2015 3 du 25 mars 2015

IT: FR_GERICHTE 101 2015 3 del 25 marzo 2015

Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Sachenrecht

Erwägungen

E. 13

juin 2013, A. _____ a également conclu au partage de la copropriété mais demandé que la part de copropriété de B. _____ lui soit transférée. Lors de la séance du Tribunal civil de la Glâne du 13 septembre 2013, les parties ont conclu une transaction aux termes de laquelle l'immeuble devait être vendu de gré à gré le plus rapidement possible à un prix supérieur à 965'000 francs. La procédure a été suspendue à la suite de cet accord. Aucune vente n'ayant été réalisée, le 30 juillet 2014, B. _____ a sollicité la reprise de la procédure. Lors de la séance du 14 novembre 2014, les parties ont été entendues. Le Tribunal civil de la Glâne a rendu sa décision le 17 novembre 2014. Il a ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble en cause, donné mandat à Me F. _____, notaire à Fribourg, d'y procéder, dit que les frais inhérents à la vente seront prélevés sur le prix de vente de l'immeuble et mis les frais de la procédure à la charge de A. _____. C. Par acte du 12 janvier 2015, A. _____ fait appel de la décision du 17 novembre 2014. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, à ce que B. _____ soit astreint à lui céder ses parts de copropriété, la cession devant être exécutée selon les termes de la convention du 22 mai 2011. Le 2 mars 2015, l'intimé a déposé sa réponse. Il conclut, sous suite de frais, au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision du 17 novembre 2014. en droit 1. a) L'appel est recevable notamment contre les décisions finales de première instance, pour autant que, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC). Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée à la mandataire de l'appelante le 27 novembre 2014. Remis à la poste le 12 janvier 2015, l'appel a dès lors été interjeté en temps utile (art. 142

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 al. 3 et 145 al. 1 let. c CPC). En outre, vu la valeur de l'immeuble en copropriété dont le partage est demandé, soit au minimum 965'000 francs, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 francs. De plus, le mémoire est dûment motivé et doté de conclusions. Il s'ensuit la recevabilité de l'appel. b) La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). La maxime des débats est applicable (art. 247 al. 2 a contrario et 55 al. 1 CPC), de même que le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC). c) Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, vu l'objet de la procédure d'appel et le fait que toutes les pièces nécessaires au traitement du dossier figurent dans celui-ci, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. d) La valeur litigieuse en appel est supérieure au montant de 30'000 francs prévu par l'art. 74 al. 1 let. b LTF. 2. a) Aux termes

de l'art. 650 al. 1 CC, chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable. Cette disposition régit le droit au partage, alors que l'art. 651 CC règle le mode de partage, sur lequel le juge se prononcera une fois le principe du partage préalablement admis. La copropriété cesse par le partage en nature, par la vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix, ou par l'acquisition que l'un ou plusieurs des copropriétaires font des parts des autres (art. 651 al. 1 CC). Le juge ne peut toutefois fixer librement le mode de partage: il est en effet lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard, même si les modalités en sont encore litigieuses. A défaut d'accord entre les copropriétaires, le juge statue sur le mode de partage selon sa libre appréciation (art. 4 CC), mais dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC: il doit ainsi ordonner le partage en nature et, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente, soit aux enchères publiques soit entre copropriétaires. L'accord des parties quant au mode de partage est soumis aux règles contractuelles ordinaires (cf. arrêt TF 5A_411/2013 du 25 septembre 2014 consid. 4.3.1). En ce qui concerne le mode des enchères, il n'est pas possible de privilégier de manière générale l'un des modes. Le juge décide donc selon les circonstances de l'espèce. S'agissant, par exemple, de parents copropriétaires qui ne désirent pas que l'immeuble passe en mains étrangères, des enchères privées entre eux se justifient, en tous cas dans un premier temps. En revanche, si les copropriétaires entendent l'un et l'autre acquérir tout l'immeuble ou, à tout le moins, tirer le plus grand profit de l'aliénation, les enchères publiques – qui sont par ailleurs citées en premier lieu dans le texte légal – doivent être privilégiées. En effet, un cercle illimité d'acquéreurs potentiels augmente la probabilité d'un prix de vente plus élevé, ce qui est dans l'intérêt des deux parties (cf. ATF 80 II 369 consid. 4; arrêt TF 5A_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 4.1). b) En l'espèce, il ressort du procès-verbal de comparution personnelle des parties du

E. 14

novembre 2014 que l'intimé était certes disposé à céder sa part de copropriété à l'appelante mais que les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur les modalités d'un tel transfert de propriété. En effet, l'intimé proposait que l'appelante lui verse un montant de 25'000 francs alors que lui-même participe à hauteur de 15'000 francs au dommage causé par la rupture du contrat

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 hypothécaire, alors que l'appelante, tout en acceptant d'offrir 25'000 francs pour racheter la part de copropriété de l'intimé, réclamait une participation par moitié au montant dû en raison de la rupture du contrat hypothécaire, soit 28'750 francs environ (cf. DO 160-161). Dès lors que les modalités du rachat demeuraient incontestablement litigieuses, l'existence d'un éventuel accord de l'intimé quant au rachat de sa part par l'appelante ne pouvait être retenue, les conditions le sous-tendant n'en étant manifestement pas remplies. Il n'est pas contesté entre les parties qu'un partage en nature de l'immeuble n'est pas possible (cf. DO 52 et 161). Une vente aux enchères s'avère par conséquent être la seule solution pour mettre fin à la copropriété des parties sur l'immeuble en cause. En ce qui concerne le mode des enchères, publiques ou entre copropriétaires, l'appelante allègue que les parties étaient d'accord sur le principe de l'aliénation de la part de copropriété de l'intimé à l'appelante. Elle se réfère à cet égard à la convention du 22 mai 2011 signée par les parties. Elle ne saurait être suivie à cet égard. En effet, ladite convention règle le sort de l'immeuble en cas de décès de l'un des copropriétaires, de vente de la maison

ou de cession de la totalité de la maison à l'un des copropriétaires, mais ne précise pas laquelle des solutions, vente ou cession à l'un des copropriétaires doit être privilégiée. Par ailleurs, il a déjà été retenu que les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur les modalités d'un transfert de propriété à l'appelante. On ne saurait donc retenir l'existence d'un accord sur un tel transfert. L'appelante se prévaut également de son intérêt prépondérant d'acquiescer la part de l'intimé. Elle fait valoir qu'elle a assumé l'intégralité des charges courantes de l'immeuble lorsque l'intimé a cessé de se soumettre à la règlementation de partage des charges convenue entre les parties. Elle ajoute qu'elle a investi une part prépondérante de ses économies dans ce bien immobilier, au contraire de l'intimé. Or, dans la mesure où même l'appelante, loin de faire valoir des motifs d'utilité prépondérante ou affectifs qui devraient amener le juge à privilégier la vente aux enchères entre copropriétaires, se prévaut exclusivement de motifs financiers qui tendent à démontrer qu'elle aussi entend réaliser le plus grand profit possible de l'aliénation, c'est bien la vente aux enchères publiques qui entraine seule en considération. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que les premiers juges auraient arbitrairement apprécié les faits et violé l'art. 651 al. 2 CC en ordonnant la vente aux enchères publiques de l'immeuble. L'appel sera par conséquent rejeté et la décision attaquée confirmée. 3. a) Les frais d'appel doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés à 3'000 francs, qui seront prélevés sur l'avance versée. b) Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le Règlement sur la justice du 30 novembre 2010 [RJ; RSF 130.11]. L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier: la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de 500 francs, voire exceptionnellement de 700 francs (art. 67 RJ). Le tarif horaire pour la fixation des honoraires est de 230 francs (art. 65 RJ), majoré de 158.70 % en raison de la valeur

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 litigieuse (art. 66 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit: il est calculé 40 centimes par photocopie isolée; lorsque de nombreuses photocopies pouvaient être réalisées ensemble, le juge peut réduire ce montant par copie. Les tirages de l'ordinateur ne sont pas des débours à rembourser, comme le sont les photocopies nécessaires des pièces produites et de certains actes du juge ou de la partie adverse. Enfin, le taux de la TVA est de 8 % pour les opérations postérieures au 1er janvier 2011 (art. 25 al. 1 LTVA). Lorsque, comme en l'espèce, la liste détaillée n'a pas été présentée conformément aux exigences, l'autorité de fixation statue d'office sur la base du dossier judiciaire et des pièces produites (art. 73 al. 2 RJ). En se basant sur ces éléments, la Cour retient que Me Jamil Soussi a consacré utilement à la défense de son mandant en appel une durée totale de 9 heures, soit 1 heure pour la prise de connaissance de l'appel, 1 heure pour un entretien avec le client, et 7 heures pour la rédaction du mémoire de réponse. Compte tenu encore de la correspondance écrite et téléphonique nécessaire et de la prise de connaissance de l'arrêt de la Cour et son explication au client, ce temps justifie des honoraires à hauteur du montant de 2'300 francs, auquel s'ajoute un supplément de 3'650 francs. Les débours s'élèvent à 100 francs, et la TVA à 484 francs. Les dépens de l'intimé pour l'instance d'appel sont ainsi fixés

au montant total de 6'534 francs, TVA par 484 francs comprise. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision du Tribunal civil de l'arrondissement de la Glâne du 17 novembre 2014 est confirmée. II. Les frais d'appel sont mis à la charge de A._____. Les frais judiciaires dus à l'Etat pour la procédure d'appel sont fixés à 3'000 francs. Ils seront acquittés par prélèvement sur l'avance versée par A._____. Les dépens d'appel de B._____ sont fixés à 6'534 francs, TVA par 484 francs comprise. III. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 25 mars 2015/dbe/lfa
Président Greffier

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