

VD_FINDINFO HC / 2014 / 576 vom 6. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___576

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 576 du 6 juin 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 576 del 6 giugno 2014

Regeste

ACTION EN PARTAGE SUCCESSORAL, EXPERTISE, NOTAIRE, VALEUR VÉNALE{SENS GÉNÉRAL} | 602 CC, 604 CC, 617 CC, 618 CC, 570 CPC, 572 CPC, 90 al. 1 CPC, 5 al. 3 Cst.

Erwägungen

E. 1

a) Les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC), soit, en l'espèce, le CPC, dès lors que le jugement entrepris a été communiqué après le 1^{er} janvier 2011. En revanche, la procédure de première instance est régie par l'ancien droit de procédure, soit notamment le Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD), qui demeure applicable jusqu'à la clôture de l'instance, dès lors que l'action en partage a été ouverte le 28 mai 2009 et que le procès était en cours au 1^{er} janvier 2011 (art. 404 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 aL. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

E. 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

E. 3

a) L'appelante conteste la valeur des parcelles n os [...] et [...] de [...] retenue par le premier juge, estimant que celui-ci aurait fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves. Elle fait valoir en substance qu'elle n'aurait pas compris qu'une offre d'achat n'avait pas valeur d'expertise et qu'elle aurait cru de bonne foi, en se fiant aux dires de l'autorité inférieure qui lui avait précisé qu'il serait statué sur la base des pièces du dossier, qu'il serait tenu compte des deux offres d'achat qu'elle avait produites. Elle reproche en outre au premier juge de ne pas avoir pris en considération l'estimation de P. _____ SA et d'avoir retenu une évaluation réalisée par un consultant architecte de son frère, alors que celle faite à sa demande n'a pas été prise en compte. b/aa) Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101), les organes de

l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 134 V 306 c. 4.2). De ce principe découle notamment, en vertu de l'art. 9 Cst., le droit de toute personne à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat (ATF 136 I 254 c. 5.2). Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627 c. 6.1). bb) Selon l'art. 570 al. 1 CPC-VD, s'il n'est pas fait opposition à la demande de partage ou si l'opposition a été définitivement écartée, le président commet un notaire avec pour mission de stipuler le partage à l'amiable, si faire se peut, ou, à ce défaut, de constater les points sur lesquels porte le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage. Aux termes de l'art. 572 CPC-VD, à défaut d'entente, le notaire procède comme en matière d'expertise judiciaire (al. 1). Les règles sur l'expertise judiciaire sont applicables par analogie (al. 2). Le notaire fait rapport au président sur tous les points soumis à son examen (al. 3). Conformément à l'art. 90 al. 1 CPC-VD, chaque partie doit faire l'avance des émoluments et des frais pour toute opération de l'office requise par elle ou ordonnée par le juge pour établir ses allégations. Dans le cadre d'une expertise, l'expert a droit au remboursement de ses frais et à des honoraires fixés par le juge qui a dirigé l'instruction (art. 242 al. 1 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 572 al. 2 CPC-VD). c) En l'espèce, le 9 juillet 2010, l'expert K._____ a accepté sa mission et demandé une provision de 6'000 francs. Des avances de frais de 2'000 fr. ont ainsi été requises de chaque héritier, avances qui ont été acquittées, respectivement couverte par l'assistance judiciaire. Par lettre adressée le 16 septembre 2011 au notaire précité, l'appelante a déclaré refuser le prix de 250'000 fr. pour les parcelles n os [...] et [...], qui datait de janvier 2006. Elle a joint à ce courrier deux offres d'achat, la première du 5 septembre 2011 émanant de L._____, qui se disait prêt à verser 350'000 fr. pour les deux parcelles, et la seconde du 15 septembre 2011 d'R._____, qui proposait un prix de 395'000 francs. Le 22 septembre 2011, Me K._____ a exposé aux parties qu'au vu des deux offres que B._____ lui avait transmises, il lui paraissait nécessaire de disposer d'une expertise neutre de la valeur vénale actuelle des deux parcelles en cause et a proposé de confier le mandat à [...]. L'appelante a rétorqué le 10 octobre 2011 qu'il n'était pas nécessaire d'avoir une nouvelle expertise neutre de la valeur vénale actuelle des deux parcelles en la confiant à l'expert proposé avec des frais inutiles, qu'elle en refusait toujours la mise en œuvre et que les deux différentes offres d'achat tenaient lieu d'expertise. Le 20 octobre 2011, l'expert K._____ a écrit au président du tribunal d'arrondissement qu'il souhaitait faire expertiser les parcelles litigieuses, rappelant qu'il détenait une expertise de M._____ fixant la valeur vénale à 250'000 fr. et une seconde expertise du 10 janvier 2006 d'A._____ arrêtant ladite valeur à 211'200 francs. Il a ajouté que les parties avaient d'abord paru d'accord avec une valeur de 250'000 fr., mais qu'estimant celle-ci trop faible, B._____ lui avait fait parvenir deux offres d'achat. Le délai relatif au versement de l'avance de frais pour le complément d'expertise a été prolongé à trois reprises. Le premier juge a indiqué le 12 décembre 2011 à l'appelante, qui n'était plus assistée d'un mandataire professionnel, que le complément d'expertise était nécessaire. Il lui a proposé de recourir à l'assistance judiciaire, ce qu'elle a refusé en arguant qu'il fallait « un appel d'offre et non un complément d'expertise qui ne pourra être adéquat au marché immobilier de l'heure et qui pourra être refusée pour encore une autre expertise ». Le président du tribunal d'arrondissement lui a encore expliqué le 23 avril 2012 qu'un complément d'expertise était nécessaire, puisque les parties n'étaient pas

d'accord sur la valeur de l'immeuble, et qu'il convenait en conséquence de la faire déterminer par un expert neutre. Il lui a imparti un ultime délai pour procéder à l'avance de frais, à défaut de quoi elle serait déchue de son droit à la preuve par expertise, précisant que, concrètement, cela impliquerait potentiellement que la valeur de l'immeuble soit arrêtée sur la base de l'appréciation des éléments figurant à ce jour au dossier. Le 19 mai 2012, l'appelante a rétorqué qu'elle était d'accord que l'expert se fonde sur les éléments au dossier, énumérant les deux offres d'achat de 2011, les deux expertises d'octobre 2005 et l'estimation fiscale de 1994. Elle a précisé renoncer à son droit à la preuve par expertise et demander l'application de son « droit à la preuve par appel d'offres ». L'avocate de A.N._____ et V._____ a répondu le 22 mai 2012 que soit B._____ se ralliait aux estimations figurant au dossier, soit elle devait être invitée à effectuer l'avance de frais. Le 6 juin 2012, le premier juge a une nouvelle fois exposé à l'appelante qu'il n'était pas possible de procéder par appel d'offres, ce à quoi l'intéressée a répondu qu'elle maintenait sa position du 19 mai 2012. Au vu de ce qui précède, la nécessité d'une expertise a été à réitérées reprises et de manière exhaustive expliquée à l'appelante. De plus, le président du tribunal d'arrondissement lui a proposé de requérir l'assistance judiciaire pour procéder à l'avance de frais du complément d'expertise, ce qu'elle a refusé. On ne saurait en aucune manière retenir que l'appelante aurait été trompée par des renseignements incomplets ou que le premier juge aurait manqué à son devoir de renseigner une partie non assistée. Il est en outre évident que de lapidaires offres d'achat produites par une partie n'ont pas la même valeur qu'une expertise neutre, même pour une personne non assistée, les termes « expertise » et « neutre » utilisés par le premier juge faisant partie du langage courant. Au demeurant, il ressort implicitement des écritures de l'appelante qu'elle aurait en fait voulu être renseignée sur le résultat de l'administration des preuves pour pouvoir se déterminer selon celle-ci. Or, il est exclu qu'un juge donne de telles informations, sauf à violer le principe d'égalité des parties. Le recours se révèle ainsi mal fondé sur ce point.

E. 4

a) L'appelante reproche en outre au premier juge d'avoir violé l'art. 618 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) en ne nommant pas un expert officiel pour évaluer les immeubles, alors que les héritiers étaient en désaccord quant à l'estimation des parcelles. Elle invoque également une violation de l'art. 617 CC en ce sens que les deux expertises réalisées par M._____ et A._____ datent de plus de huit ans et ne présenteraient pas la valeur vénale actuelle des immeubles litigieux. b) Aux termes de l'art. 617 CC, les immeubles doivent être imputés sur les parts héréditaires à la valeur vénale qu'ils ont au moment du partage. La valeur vénale est la valeur marchande des biens et correspond au prix qu'un bon père de famille, à qui l'opération ne s'impose pas de manière urgente, pourrait raisonnablement retirer dans un délai convenable compte tenu des conditions générales du marché (Steinauer, *Le droit des successions*, Berne 2006, n. 147, p. 106). En d'autres termes, il s'agit de la valeur d'un objet vendu dans des conditions ordinaires et estimée sur la base de critères objectifs (cf. ATF 130 III 222 c. 2.2). Lorsque les héritiers ne peuvent se mettre d'accord sur le prix d'attribution, il est fixé par des experts officiels (art. 618 CC). Le droit fédéral établit selon quels principes juridiques (méthode, critères) l'estimation doit être effectuée, tandis que l'estimation de la valeur selon ces éléments constitue une question de fait, tranchée définitivement par la juridiction cantonale (ATF 133 III 416 c. 6.3.3, JT 2007 I 630). Les immeubles sont sujets à des fluctuations de valeur, raison pour laquelle les parties peuvent, sur la base de l'art. 618 CC, requérir une réévaluation quand une procédure dure très longtemps ; en effet, il est alors possible que la

valeur de l'immeuble ait augmenté ou diminué de façon importante, par exemple à cause d'une modification du marché, du plan de zones ou des circonstances de fait (TF 5A_141/2007 du 21 décembre 2007 c. 4.1.3, publié in Revue suisse du notariat et du registre foncier [RNRNF] 2009, p. 359). Il appartient au droit cantonal de régler la procédure de mise en œuvre et de désignation des experts officiels (Steinauer, op. cit., n. 149a, p. 107). L'art. 577 CPC-VD prévoit qu'en cas de désaccord sur l'estimation des immeubles, le président commet des experts pour en fixer la valeur en conformité des art. 617 et 618 CC et préside l'expertise. Ces experts officiels statuent « définitivement » sur la valeur de l'immeuble et leur décision lie aussi bien les héritiers que l'autorité et le juge du partage (Steinauer, loc. cit. ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 577 CPC-VD, pp. 839-840). c) En l'espèce, il ressort des correspondances figurant au dossier que le premier juge a tenté à plusieurs reprises de mettre en œuvre un expert pour déterminer la valeur vénale actuelle des parcelles litigieuses, ce qui était suggéré par Me K._____. Or, comme relevé au considérant précédent, l'appelante a déclaré en toute connaissance de cause refuser de procéder à l'avance de frais d'expertise complémentaire, même en requérant l'assistance judiciaire, et vouloir renoncer à la preuve par expertise. Elle ne saurait dès lors se plaindre aujourd'hui de ce qu'aucune expertise complémentaire officielle indiquant la valeur vénale actuelle des parcelles n'a été réalisée.

E. 5

a/aa) S'agissant de la valeur vénale des parcelles, l'appelante reproche encore au premier juge d'avoir repris l'avis du notaire commis au partage et d'avoir retenu le montant de 250'000 francs. bb) Figurent au dossier les deux offres d'achat produites par l'appelante, à savoir celle faite par L._____ le 5 septembre 2011 et celle d'R._____ du 15 septembre 2011. En outre, dans sa lettre du 31 décembre 2012, soit postérieurement au rapport du notaire, l'appelante s'est référée à une estimation du 8 novembre 2012 de P._____ SA « présentant pour l'immeuble RF n o [...] une valeur vénale d'au moins CHF 360'000.- mais pouvant être jusqu'à CHF 400.000 et pour la parcelle RF [...], parcelle constructible de 130 m2 , et non un « jardin », il y a à soumettre à la Commune un avant-projet de construction, sa valeur vénale a été retenue pour plus tard ». Dans son rapport d'expertise du 20 août 2012, Me K._____ a rappelé qu'A._____ avait établi le 10 janvier 2006 un rapport évaluant la valeur vénale des parcelles n os [...] et [...] à 211'200 francs. Antérieurement, M._____ avait arrêté un montant de 250'000 francs. Le notaire a indiqué que les deux offres de tiers émises pour les parcelles et transmises le 16 septembre 2011 par l'appelante ne lui paraissaient pas crédibles et a estimé qu'il s'agissait peut-être d'offres de complaisance. Dès lors que l'appelante avait décliné sa proposition de faire établir une expertise plus récente par un tiers neutre, il s'est rallié aux expertises qui étaient au dossier et a retenu une valeur vénale de 250'000 fr. pour les deux parcelles. cc) En l'espèce, on ne saurait tenir compte des deux offres de septembre 2011 faites par L._____ et R._____. En effet, on ignore tout des circonstances dans lesquelles elles ont été formulées et, notamment, si l'appelante est liée à ces personnes. Aucune valeur probante ne peut ainsi leur être reconnue. En outre, l'évaluation réalisée le 8 novembre 2012 par P._____ SA, même si elle est adressée à B._____ et A.N._____ et qu'elle se réfère à une « aimable entrevue », a été établie à la demande de l'appelante, sans que l'intimé ne participe à son établissement, comme cela ressort des déclarations des intéressés à l'audience du 30 avril 2013. On ne saurait en conséquence considérer qu'elle a la même valeur probante que l'estimation effectuée le

E. 10

janvier 2006 par A._____. b) L'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu l'évaluation du consultant architecte de son frère. Il est vrai que rien ne permet de privilégier l'estimation faite à la demande d'une partie sur celle effectuée à la requête de l'autre partie. En revanche, l'expertise effectuée par A._____ à 211'200 fr. peut être retenue, aucune partie ne faisant valoir qu'elle n'aurait pas été établie de manière indépendante. Or, compte tenu de l'écoulement du temps depuis l'établissement de celle-ci, c'est sans arbitraire que le premier juge a majoré ce montant et retenu une valeur vénale de 250'000 francs. Il y a ainsi lieu de confirmer le jugement de première instance sur ce point.

6. a) L'appelante invoque en outre une violation de l'art. 602 CC. Elle soutient que l'intimé lui doit une indemnité sous forme de loyers, dès lors que celui-ci s'est vu attribuer les deux parcelles litigieuses au titre de règle de partage et qu'il jouit sur ces immeubles d'un droit exclusif. b) A teneur de l'art. 602 al. 2 CC, les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession. Tous les membres de la communauté héréditaire ont le droit d'utiliser les biens successoraux, dans les limites des droits des autres, ainsi que de participer aux fruits et aux revenus des biens successoraux, dans la mesure de leur part héréditaire (Steinauer, op. cit., nn. 1215-1216, p. 566). Selon la jurisprudence, un héritier qui ne peut réclamer l'attribution d'un bien que lors du partage de la succession, mais en use auparavant, doit indemniser ses cohéritiers pour la jouissance du bien entre le décès du de cujus et le moment du partage (ATF 101 II 36 c. 3, résumé in JT 1976 I 159 ; TF 5A_141/2007 précité c. 4.2.3 ; TF 5A_776/2009 du 27 mai 2010 c. 10.4.1). Ce qui tient lieu de loyer ou de fermage dû par cet héritier pour l'usage du bien se détermine en fonction de la valeur du marché, soit selon les critères qui prévaudraient en cas de remise à bail à un tiers ou, le cas échéant, en fonction de la valeur d'attribution arrêtée par le de cujus (ATF 101 II 36 précité c. 3 ; TF 5A_338/2010 du 4 octobre 2010 c. 6.1). c) Dans sa lettre du 16 septembre 2011 au notaire, l'appelante a revendiqué quarante-cinq mois au montant mensuel de 250 fr., soit 11'250 fr., pour l'utilisation que l'intimé faisait de l'immeuble. Dans son écriture du 26 septembre 2012, elle a chiffré à 21'000 fr. ses prétentions à l'égard de son frère, soit 250 fr. par mois à compter du 1^{er} septembre 2005 et jusqu'au mois de septembre 2012, « à titre de loyer pour son utilisation en entier (de force cavalière) de l'immeuble successoral ». Dans l'ordonnance de mesures provisionnelles 16 juin 2009, le président du tribunal d'arrondissement a notamment considéré que, jusqu'à ce qu'il soit vaguement occupé dans une mesure indéterminée par l'appelante, l'immeuble successoral était à l'abandon, l'intimé n'y ayant que déposé ses peintures. On voulait bien admettre qu'il soit utilisé ainsi, les frais étant partagés ultérieurement selon les indications du notaire. En revanche, si un membre de l'hoirie devait en prendre possession d'une autre manière, le président interdirait à quiconque d'occuper l'immeuble. Dans une lettre du 14 juin 2011, l'appelante a indiqué habiter le rez-de-chaussée de l'immeuble successoral depuis le 3 mars 2009. Elle a par la suite entrepris des travaux. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 novembre 2011, interdiction a été faite à l'appelante de pénétrer dans l'immeuble. Il ressort de l'arrêt rendu le 11 juillet 2012 par le Juge délégué de la Cour d'appel civile confirmant cette ordonnance que, si les parties s'étaient mises d'accord sur l'utilisation par A.N._____ des étages de l'immeuble successoral pour y entreposer des peintures, il n'y avait jamais eu de décision unanime quant à l'occupation d'autres parties de cet immeuble, notamment la grange, par l'appelante à des fins d'habitation. Les conclusions de l'appelante telles qu'elles ont été formulées en première instance, à savoir que l'intimé doit lui verser la somme de 21'000 fr. qui lui revient « pour son utilisation

totale personnelle de la part de mon immeuble en hoirie pendant 7 ans », tout comme les explications de l'appelante au notaire le 16 septembre 2011, sont relatives à l'usage de l'immeuble que l'appelante estime n'avoir pas pu exercer. Or, il n'y a pas lieu à un quelconque loyer à ce titre. En effet, on ne saurait retenir que l'appelante a été privée de la jouissance de sa part de copropriété, dès lors que la communauté héréditaire ne s'était pas mise d'accord sur le fait qu'elle occuperait l'immeuble et que des décisions de justice ont en outre été nécessaires pour qu'elle cesse de l'occuper illicitement. Par surabondance, s'il fallait admettre que cette prétention a trait à l'occupation par l'intimé de l'immeuble pour déposer ses peintures, il conviendrait d'abord de souligner que celle-ci n'est pas illicite, dès lors que soit l'hoirie s'était mise d'accord sur ce fait, soit le président du tribunal d'arrondissement l'avait autorisée dans son ordonnance du 16 juin 2009. On ignore si cet usage a été convenu dans un premier temps à titre gratuit, si le montant d'un loyer a été discuté par l'hoirie et si les héritiers se sont mis d'accord ou non – quand bien même il ne semble pas que cela ait été le cas –, et on ne sait pas quel usage l'intimé a réellement fait des locaux pendant toutes ces années. Il paraît en effet peu vraisemblable qu'il ait entreposé des objets durant les périodes où l'appelante vivait dans l'immeuble. Quoi qu'il en soit, il appartenait à l'appelante d'alléguer les faits à l'appui de sa prétention et de proposer des offres de preuve, ce qu'elle n'a pas fait en première instance, conformément à l'art. 574 CPC-VD. A cet égard, sa conclusion tendant à la mise en œuvre en appel d'une expertise pour déterminer la valeur locative réelle des parcelles est de toute manière tardive. Ce moyen se révèle également mal fondé. 7. En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. La requête d'assistance judiciaire formulée par l'appelante doit être rejetée, l'appel étant d'emblée dépourvu de chances de succès au sens de l'art. 117 let. b CPC. En conséquence, l'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'400 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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