

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 138 vom 13. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_138](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___138)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 138 du 13 janvier 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 138 del 13 gennaio 2015

## Regeste

CONCUBINAGE, PART DE COPROPRIÉTÉ, DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ,  
ENCHÈRES, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES | 651 al. 2 CC, 546 CO

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi – comme c'est le cas en l'espèce, l'action ayant été introduite le 27 août 2010 – sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19). En revanche, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC.

### E. 2

let. a CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

### E. 3

a) 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 (JT 2011 III 43 c. 2 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 135). b) Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, CPC annoté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). La mesure requise doit toutefois apparaître propre, sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, à fournir la preuve attendue, l'instance d'appel pouvant refuser une mesure probatoire lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 c. 4.3.2 ; ATF 131 I 153 c. 3; ATF 129 III 18 c. 2.6 ; TF 5A\_877/2013 du 10 février 2014 c. 4.1.3 ; TF 5A\_906/2012 du 18 avril 2013 c. 5.1.2; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.1.1). c) L'appelante a requis la

fixation d'une audience d'appel afin qu'il soit procédé à l'audition des parties, sans toutefois alléguer ni démontrer que ces mesures d'instruction seraient pertinentes pour trancher le litige. La Cour de céans considère que l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier de la cause, aucune mesure d'instruction supplémentaire n'étant nécessaire. Il ne sera dès lors pas donné suite à la réquisition de l'appelante.

#### **E. 4**

CC (ATF 100 II 187 c. 2f). Le partage en nature s'offre au juge lorsque la chose peut être divisée sans diminution notable de sa valeur. S'agissant des enchères, elles peuvent être publiques ou limitées aux copropriétaires, la première solution s'avérant généralement plus avantageuse (Steinauer, op. cit., n. 1191 p. 419). Le choix entre le type de vente aux enchères doit s'opérer au regard de l'intérêt des copropriétaires ainsi que de l'entier des circonstances de l'espèce (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC). La vente aux enchères publiques s'impose par principe lorsqu'aucun élément prépondérant ne justifie que le bien en question demeure la propriété de l'un des copropriétaires (en particulier dans l'hypothèse où des motifs particuliers justifient de le conserver au sein d'une famille) et que la valeur obtenue lors de la vente apparaît constituer l'élément central (cf. à ce sujet par exemple TF 5A\_618/2012 du 27 mai 2013 c. 7.3.1 et TF 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 c. 5; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC). b) En l'espèce, l'appelante revendique l'attribution de l'immeuble en sa faveur, moyennant paiement de 980'000 fr., reprise de l'entier de l'hypothèque et règlement des comptes entre les parties. L'intimé conclut, quant à lui, au partage par voie de vente aux enchères publiques, la première mise à prix étant fixée à 1'000'000 fr. et, cas échéant, la seconde à 710'000 francs. Ainsi, les parties, qui vivaient en concubinage, ne sont pas d'accord sur le mode de partage. Or, le partage en nature est exclu au vu des caractéristiques de l'immeuble, les parties n'ayant au demeurant pas évoqué cette possibilité. Comme on le verra ci-dessous (consid. 5 infra), la vente de gré à gré n'est pas conforme au texte légal en présence de concubins. En outre, une vente aux enchères privées n'est pas envisageable en présence de deux propriétaires dont un seul est intéressé à l'acquisition du bien. Compte tenu de ce qui précède, seule la vente aux enchères publiques paraît possible.

#### **E. 5**

L'appelante soutient que le premier juge aurait dû procéder à l'attribution en pleine propriété de l'immeuble litigieux en sa faveur par application analogique et en équité des art. 205 al. 1 CC et 24 LPart (Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe du 18 juin 2004; RS 211.231). Lorsqu'un bien est en copropriété d'époux respectivement de partenaires enregistrés, les art. 205 al. 2 CC et 24 LPart permettent à un conjoint de demander, en sus des autres mesures prévues par la loi — à savoir (comme déjà dit) le partage en nature et la vente aux enchères, qui peut être publique ou limitée aux copropriétaires (art. 651 al. 2 CC) — que ce bien lui soit attribué entièrement s'il justifie d'un intérêt prépondérant, à charge de désintéresser son conjoint (Steinauer, op. cit., n. 1192 p. 419). En l'espèce, les parties vivaient en concubinage de sorte qu'on ne peut les considérer comme étant mariées ou ayant formé un partenariat enregistré. Dans ces circonstances, on ne saurait appliquer par analogie les règles précitées dès lors que cela serait à l'évidence contraire à la volonté du législateur (CACI 16 septembre 2014/485).

#### **E. 6**

L'appelante fait valoir que l'intimé commet un abus de droit en exigeant la vente aux enchères publiques de l'immeuble. a) En vertu de l'art. 2 al. 2 CC - qui fait partie de l'ordre public positif directement applicable (ATF 128 III 201 c. lc) - l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le juge possède ainsi le pouvoir de corriger les effets de l'application (formelle) de la loi lorsque celle-ci se heurte aux impératifs (matériels) des intérêts à protéger selon la justice (ATF 134 III 52 c. 2.1; Deschenaux, *Le Titre préliminaire du code civil*, in *Traité de droit privé suisse*, tome II/1, 1969, p. 146; Steinauer, *Le Titre préliminaire du code civil*, in *Traité de droit privé suisse*, tome II/1 2009, n. 480). L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 134 III 52 c. 2.1, ATF 129 III 493 c. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif « manifeste » indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (TF 4C.385/2001 du 8 mai 2002, c. 5b non publié aux ATF 128 III 284; TF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, c. 2b p. 408 s.). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 I 493 c. 5.1 et les arrêts cités; ATF 127 III 357 c. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 la 206 c. 3b et les références citées; TF 4C.172/2005 du 14 septembre 2005, c. 4.1). b) En l'espèce, le couple a acquis l'immeuble objet du litige le 4 octobre 2005, chacun étant copropriétaire pour une demie. Ils y ont vécu avec leurs enfants respectifs jusqu'en septembre 2009, l'intimé prenant un appartement en location à partir du 16 octobre 2009. L'immeuble a été financé à raison de 18'000 fr. par l'intimé et de 232'000 fr. par l'appelante. La dette hypothécaire de 710'000 fr. a été garantie notamment par une police d'assurance mixte de l'appelante et deux polices de prévoyance conclues par l'intimé. L'expert chargé de faire des propositions en vue du partage a évalué à 980'000 fr. la valeur de l'immeuble et le montant net en faveur de l'intimé à 28'000 francs. L'appelante ne conteste pas la valeur de 980'000 fr. retenue par l'expert et admet, tout comme l'intimé qui n'a pas fait appel, les autres calculs de l'expert. L'intimé avait conclu dans son mémoire que le prix minimum des enchères sera fixé à un million et que si aucune offre n'était formulée à ces conditions, une deuxième enchère aurait lieu avec pour prix minimum le montant de 710'000 francs. Ainsi, l'intimé est prêt à prendre le risque d'une vente aux enchères publiques à un prix inférieur à celui proposé par son ancienne compagne et à perdre ses fonds propres si la première enchère échouait. Ceci est d'autant plus vrai que le premier juge n'a fixé aucune condition ou prix minimum si la première vente à un million ne se faisait pas. En outre, l'appelante a financé l'essentiel de l'acquisition de sorte que même si une vente était possible à un montant supérieur à 980'000 fr., le gain qui en résulterait pour l'intimé serait faible. Enfin, comme le souligne l'expert le marché a évolué défavorablement au cours des derniers mois, en particulier dans ce segment, diverses promotions portant sur des objets du même type ayant dû être redimensionnées, quand elles n'ont pas été complètement abandonnées. Il apparaît ainsi que le refus de l'intimé de céder sa part à son ancienne compagne paraît plus chicanier que lié à une volonté — légitime en soi — de valoriser sa part. Toutefois, on ne saurait considérer que l'intimé n'a pas d'intérêt à tenter d'obtenir plus que 980'000 fr. pour l'immeuble, même s'il prend le risque que le

prix soit finalement inférieur. On ne peut également dire que l'intimé voudrait priver l'appelante d'un bien auquel elle serait attachée, dans la mesure où cette dernière peut participer à la vente aux enchères et racheter la part de copropriété de l'intimé. Ainsi, on ne saurait conclure que le comportement de l'intimé serait constitutif d'un abus manifeste de droit. Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

#### **E. 7**

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires, arrêtés à 1'320 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance.

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