

VD_FINDINFO HC / 2024 / 493 vom 30. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___493

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 493 du 30 octobre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 493 del 30 ottobre 2024

Regeste

COPROPRIÉTÉ, ACTION EN PARTAGE SUCCESSORAL, DONATION, CARACTÈRE ONÉREUX | 646 al. 2 CC, 647 CC, 649a CC, 650 CC, 776 CC

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1

Le jugement querellé a été rendu le 3 octobre 2023, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, même si la procédure de première instance a été ouverte avant cette date (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 130, JdT 2011 II 228 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée avant l'entrée en vigueur du CPC, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé). L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Déposée dans le délai pour ce faire, la réponse est également recevable. La réplique spontanée, déposée moins de 10 jours après la notification de la réponse, est également recevable en vertu du droit des parties d'être entendues (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_294/2020 du 14 décembre 2020 consid. 3.2.1).

E. 2

L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et

dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

E. 3.1

La cause porte sur le partage d'une copropriété immobilière ordinaire ainsi que sur ses modalités.

E. 3.2

Le droit au partage est impérativement consacré à l'art. 650 CC, laquelle disposition en énumère les exceptions en nombre limité (*numerus clausus* des exceptions au partage). Le partage d'immeubles peut être exclu par convention, à condition que celle-ci soit passée en la forme authentique (art. 650 al. 2 CC). Le règlement d'administration de la copropriété qui contiendrait des exclusions ou des limitations du droit au partage ne serait pas valable sur ce point, et au demeurant ne pourrait pas être opposé aux tiers sans annotation, l'art. 649a CC n'étant dans ce cas absolument pas applicable (Brunner/Wichtermann, *Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II*, 2023 [ci-après : *Basler Kommentar*], n. 17a, 650 CC ; Perruchoud, *Commentaire romand du Code civil II*, Bâle 2016 [ci-après : *CR CC*], n. 22 ad 650 CC ; Kiepe, *Analyse de l'art. 649a CC*, 2023, n. 560 p. 290).

E. 3.3

En l'espèce, aucun élément au dossier ne permet de retenir l'existence d'un quelconque acte passé en la forme authentique ou d'une annotation portée au Registre foncier qui exclurait le partage de la copropriété. En conséquence, le principe du partage ne peut qu'être confirmé, ce qui n'est au demeurant pas contesté par les parties.

E. 4

octobre 2010) sur lesquelles il a fondé ses conclusions. En conséquence, les explications de l'expert sont circonstanciées, claires et constantes, et l'appelante échoue à avancer de justes motifs pour s'écarter de ses constatations. Cela étant, il convient d'examiner les griefs soulevés par l'appelante. Il n'est pas contesté en appel que l'appelante a bénéficié d'un droit de jouissance sur l'aile ouest de l'immeuble sis à X._____ du vivant de feu C.E._____. Il n'est pas non plus contesté que, conformément aux constatations de l'expert, ledit droit d'usage privatif relève du règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété mais qu'il ne repose sur aucune pièce écrite en attestant. Cependant, contrairement au régime de la propriété par étages, le droit exclusif réglementaire peut être constitué tacitement dans la copropriété ordinaire (cf. consid. 4.2.1 supra). Aussi, le respect d'une forme particulière n'était pas nécessaire pour consacrer le droit de jouissance de l'appelante sur l'aile ouest dudit bien. La gratuité dont l'appelante a bénéficié jusqu'au décès d'C.E._____ était manifestement due à la volonté d'C.E._____ de favoriser l'appelante, *intuitu personae*, en raison de la relation qu'ils avaient entretenue et des liens affectifs qu'ils avaient conservés. Si l'on peut bien voir dans l'attribution à l'appelante d'un droit à l'utilisation exclusive de l'aile ouest une disposition appartenant à un règlement d'utilisation, la gratuité en est en revanche exclue (cf. consid. 4.2.1). Il faut voir, dans la pratique constante d'C.E._____ de ne pas demander à l'appelante de participation aux charges, la manifestation d'une volonté de donner portant sur les participations passées et futures. Au demeurant, la contreprestation ou la gratuité d'une clause réglementaire ne fait pas partie de l'ordre communautaire opposable selon l'art. 649a CC aux acquéreurs

subséquents de droits. Il ne pourrait obliger les intimés qu'en tant qu'obligation successible assumée envers l'appelante. Or, en vertu de l'art. 252 CO, la donation qui a pour objet des prestations périodiques s'éteint au décès du donateur. Aussi, en l'espèce, il est présumé que la donation ainsi conclue – soit la gratuité de l'occupation de l'appartement par l'appelante donataire – a pris fin au décès du donateur, feu C.E._____. Reste à déterminer si l'appelante peut se prévaloir de la constitution d'une servitude, respectivement d'un droit d'habitation sur la parcelle n° [...] de [...]. L'appelante ne fait pas valoir – à raison – qu'une base légale expresse fonderait son droit d'habitation, si bien que cette éventualité peut être écartée. L'appelante soutient que la gratuité du droit de jouissance ne serait pas contraire au principe d'égalité entre les copropriétaires consacré à l'art. 646 al. 3 CC dans la mesure où elle aurait contribué de manière prépondérante à l'acquisition de la parcelle de [...]. La présidente a effectivement retenu, sur la base de l'expertise, que l'appelante avait investi un montant total de 200'000 fr. dans l'achat de ladite parcelle, de sorte qu'elle pouvait en réclamer la moitié aux intimés dans le cadre de la liquidation. Cet investissement relève toutefois du seul droit des obligations et vise uniquement les liens entre l'appelante et feu C.E._____ ; il ne peut pas être opposé à un tiers-acquéreur ou aux héritiers par le mécanisme de l'art. 649a CC. Seules les charges d'administration peuvent, par acte juridique volontaire, être modifiées dans le cadre des rapports communautaires. Encore faut-il que les limites de ce cadre soient respectées, soit que le règlement convenu sur ce point ne vide pas une part de tout ou d'une large partie de sa valeur (Piotet, op. cit., n. 65 p. 225 ss), ce qui serait le cas en l'occurrence si l'on suivait l'appelante. Au demeurant, même à admettre que ce versement de 200'000 fr. serait opposable aux intimés, l'appelante n'établit pas qu'il représenterait la valeur capitalisée de l'utilisation gratuite de l'immeuble jusqu'à son décès et que le principe d'égalité entre les copropriétaires serait alors respecté. L'appelante estime subsidiairement que l'art. 647 al. 1 CC permettait de prévoir un règlement d'utilisation de la copropriété dérogeant au principe d'égalité entre les copropriétaires. Elle soutient qu'il n'était pas nécessaire de prévoir cette gratuité dans un pacte successoral ou dans des dispositions testamentaires pour que cette modalité soit imposable aux héritiers de feu C.E._____. Toutefois, comme indiqué ci-dessus, le droit réglementaire d'usage privatif a pris fin avec le décès de l'ex-compagnon de l'appelante. Seule la constitution d'une servitude, spécifiquement un droit d'habitation, aurait permis à l'appelante de continuer à jouir des mêmes droits. Or, conformément à l'art. 776 al. 3 CC, le droit d'habitation est soumis aux règles de l'usufruit. Aussi, pour constituer un droit d'habitation, opposable aux héritiers de feu C.E._____, celui-ci et l'appelante auraient dû passer un acte authentique (art. 657 al. 1 CC). Or, l'appelante n'allègue pas qu'un tel document existerait, et un règlement d'utilisation – tacite – ne réalise pas les conditions de forme. Si feu C.E._____ avait souhaité prévoir, après son décès, que l'appelante dispose d'un droit d'habitation, il aurait dû respecter les formes des art. 499 ss CC comme le prévoit expressément l'art. 657 al. 2 CC (auquel les art. 776 al. 3 et 746 al. 2 CC renvoient). Or, feu C.E._____ n'a pas non plus prévu de dispositions pour cause de mort consacrant ce droit de jouissance en faveur de l'appelante. Aussi, on ne peut pas retenir l'existence d'un droit d'habitation – gratuit ou non – opposable aux intimés. L'appelante se prévaut d'avoir bénéficié de cette gratuité pendant 16 ans du vivant de feu C.E._____ et se fonde sur un arrêt du Tribunal fédéral selon lequel une pratique constante admise depuis près de 30 ans devrait être qualifiée de règlement au sens de l'art. 647 al. 1 CC (TF 5A_44/2011 du 27 juillet 2011). Cependant, cet arrêt diffère du cas d'espèce dans la mesure où il traite d'un droit préférentiel sur une place de parking au moment de la répartition des parts de

propriété, lequel droit n'est pas soumis aux mêmes règles de forme que la constitution d'un droit d'habitation. Il ne s'agissait pas non plus d'imposer aux autres copropriétaires la gratuité d'un droit de jouissance mais de prévoir une priorité d'attribution au moment du partage. Cet arrêt ne permet pas de retenir qu'une longue période d'usage gratuit suffirait à contrevenir à la forme authentique nécessaire à la constitution d'un droit d'habitation. L'appelante n'établit pas au demeurant qu'un tel droit aurait été constitué par usucapion. Cette jurisprudence n'est donc d'aucun secours à l'appelante en l'occurrence. L'appelante se réfère enfin au témoignage de Y. _____ qui confirmerait que la volonté de feu C.E. _____ était de faire bénéficier à l'appelante d'un droit d'habitation gratuit, même après le décès de feu C.E. _____. Ledit témoin a effectivement déclaré que feu C.E. _____ lui avait confirmé à plusieurs reprises que l'appelante demeurerait dans le logement jusqu'à la fin de ses jours, nonobstant leur séparation. Feu C.E. _____ lui avait également précisé que les loyers encaissés pour les appartements loués permettaient de couvrir les charges de l'immeuble, raison pour laquelle il refusait de vendre. Cependant, les propos rapportés par Y. _____ ne suffisent pas à créer un droit d'habitation gratuit en faveur de l'appelante, l'exigence de forme rappelée ci-dessus n'ayant pas été respectée. On peine d'ailleurs à comprendre pourquoi feu C.E. _____, qui était prétendument déterminé à consacrer un droit d'habitation gratuit en faveur de l'appelante, n'a jamais concrétisé cette volonté par un acte authentique ou par des dispositions pour cause de mort, en particulier après en avoir discuté à plusieurs reprises avec son locataire avocat. En définitive, les arguments soulevés par l'appelante doivent tous être rejetés et le raisonnement de la présidente doit être confirmé, en ce sens que l'appelante ne dispose pas d'un droit d'habitation gratuit sur le bien immobilier sis sur la parcelle H. _____ de X. _____.

E. 4.1

L'appelante reproche à la présidente d'avoir considéré que la gratuité de son droit de jouissance exclusif sur l'aile ouest de l'immeuble de X. _____ n'était pas consacrée dans le règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété du bien mais qu'elle relevait d'une pure intention libérale de feu C.E. _____. Elle estime que la gratuité ne serait pas contraire au principe d'égalité entre les propriétaires prévu à l'art. 646 al. 3 CC dans la mesure où l'appelante avait contribué de manière prépondérante à l'acquisition dudit bien immobilier. Elle soutient que l'art. 647 al. 1 CC permettait dans tous les cas à feu C.E. _____ et à T. _____ de prévoir un règlement dérogeant au système légal et donc au principe d'égalité entre les copropriétaires. Elle soutient qu'il n'était pas nécessaire de prévoir cette gratuité dans un pacte successoral ou dans des dispositions testamentaires pour que cette modalité soit imposable aux héritiers de feu C.E. _____. Elle se prévaut en outre d'avoir bénéficié de cette gratuité pendant 16 ans du vivant de feu [...] et se fonde à cet égard sur un arrêt du Tribunal fédéral dans un cas qu'elle estime similaire (TF 5A_44/2011 du 27 juillet 2011). Elle se réfère également au témoignage de Y. _____ qui confirmerait que la volonté de feu C.E. _____ était qu'elle puisse bénéficier de cette gratuité même après le décès de son ex-compagnon. Elle considère en définitive que la gratuité de son droit de jouissance s'impose aux héritiers d'C.E. _____.

E. 4.2.1

L'art. 646 CC dispose que lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (al. 1). Leurs quotes-parts sont présumées égales (al. 2). Chacun des copropriétaires a les droits

et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir (al. 3). Selon l'art. 647 al. 1 CC, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires. Cette liberté n'est pas illimitée et les normes générales de l'ordre juridique limitant la liberté contractuelle – les art. 19 al. 2, 20 CO et 27 CC – s'appliquent. A l'aune du principe de la proportionnalité, des modalités tracassières d'usage de la chose, en imposant des limitations temporelles ou de moyens excessives, ne sauraient être admises. En matière d'usage et de jouissance, les copropriétaires peuvent limiter leurs prérogatives. Toutefois, toute limitation doit être licite et être ni contraire à l'art. 27 al. 2 CC, ni à l'art. 20 CO (Perruchoud, CR CC, nn. 21-22 ad art. 647 CC). De même, ledit règlement ne peut pas supprimer ou limiter certains droits de chaque copropriétaires, droits qui sont énumérés à l'art. 647 al. 2 CC (cf. Steinauer, Les droits réels I, 5 e , éd., Berne 2012, n. 1261, p. 445). Tant qu'elle n'est pas destinée à être inscrite au registre foncier, cette convention n'est soumise à aucune forme particulière (art. 80 al. 2 de l'ordonnance sur le registre foncier [ORF ; RS 211.432.1]; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Berne 1981, n. 40 ad art. 647 CC ; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, n. 40 ad art. 647 CC ; TF 5C.232/2002 du 23 décembre 2002). Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires présente des caractéristiques analogues aux statuts de sociétés (Meier-Hayoz, op. cit., n. 37 ad art. 647 CC ; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, n. 22 ad art. 647 CC). Lorsqu'il attribue des droits préférentiels, il détermine ainsi les relations réciproques des copropriétaires entre eux pour la durée de la copropriété (cf. ATF 94 II 17 consid. 3). Aux termes de l'art. 649a al. 1 CC, le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant-cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 la 106 consid. 4b ; TF 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1). La règle posée par l'art. 649a CC est impérative (Meier-Hayoz, op. cit., n. 3 ad art. 649a CC ; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 1 ad art. 649a CC). Elle ne vaut toutefois que pour le champ d'application propre du règlement d'administration et d'utilisation, et non pour l'ensemble des relations entre copropriétaires (ATF 123 III 53 consid. 3a ; ATF 110 la 106 consid. 4c). En d'autres termes, les dispositions du règlement ne sont opposables à l'ayant-cause d'un copropriétaire que dans la mesure où elles ont un rapport direct avec l'administration et l'utilisation communes de la chose (ATF 142 III 220 ; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 84 ad art. 712g CC). Les copropriétaires peuvent prévoir un droit exclusif d'usage, lequel peut même être constitué tacitement dans une copropriété ordinaire (TF 5C.232/2002 du 23 décembre 2002 consid. 3.1), contrairement à ce qui prévaut dans une propriété par étage (ATF 136 III 261, JdT 2010 I 415 consid. 4 et réf. cit.). Le droit réglementaire d'usage privatif dans la copropriété simple disparaît par le seul effet de la loi au moment du partage, alors que si les mêmes prérogatives avaient été constituées en servitude sur la parcelle de base, le droit ainsi créé survivrait au régime de la copropriété (Kiepe, op. cit., n. 555 p. 288 ; Piotet, Le droit d'usage privatif réglementaire sur des parties communes, in PPE 2017, Neuchâtel/Bâle 2017, n. 24 p. 215).

E. 4.2.2

Le droit d'habitation est une servitude qui confère à une personne déterminée le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie (art. 776 al. 1 CC). Un droit d'habitation fondé sur la loi n'est possible qu'en cas de base légale expresse (art. 121, 219 al. 3, 244 al. 2, 612a al. 2 CC et 11 al. 3 LDFR [loi fédérale sur le droit foncier rural ; RS 211.412.11]). Seuls les art. 776 à 778 CC traitent expressément le droit d'habitation. Pour le surplus, l'art. 776 al. 3 CC renvoie aux dispositions relatives à l'usufruit (art. 745 ss CC) qui s'appliquent par analogie. Le droit d'habitation se distingue de l'usufruit principalement par le fait qu'il ne confère pas une pleine jouissance de la chose. Il s'agit d'une servitude personnelle proprement dite, incessible et intransmissible (Wermelinger, Droits réels, Neuchâtel 2021, n. 476 p. 234). Aux termes de l'art. 746 al. 2 CC, les règles concernant la propriété sont applicables, sauf dispositions contraires, à l'acquisition de l'usufruit tant mobilier qu'immobilier et à son inscription. En particulier, la constitution d'un droit d'habitation nécessite la forme authentique, les dispositions pour cause de mort demeurant soumises aux formes qui leur sont propres (art. 657 CC).

E. 4.2.3

Comme tout moyen de preuve, une expertise judiciaire est sujette à la libre appréciation des preuves par le juge. Le juge ne peut toutefois, sans motifs déterminants, substituer son appréciation à celle de l'expert, sous peine de verser dans l'arbitraire (TF 5A_465/2016 du 19 janvier 2017 consid. 5.2.2 et réf. cit.). Des justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque l'expertise ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée (TF 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, le juge ne peut toutefois s'écarter de ses conclusions que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis, qu'il lui incombe d'indiquer, en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 141 IV 369 consid. 6.1), par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions (TF 5A_94/2019 du 13 août 2019 consid. 3.2.3).

E. 4.3

La présidente, se fondant sur le rapport de l'expert, a considéré que la gratuité du droit de jouissance de l'appelante sur une partie de l'immeuble relevait d'une intention libérale et non du règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété. Elle a estimé que l'écoulement du temps ne suffisait pas à conférer à cette gratuité le caractère et la force d'un règlement. Selon elle, rien ne prouvait que feu C.E. _____ voulût maintenir la situation après son décès, l'absence de dispositions testamentaires ou d'un pacte successoral en ce sens semblant confirmer le contraire. A titre liminaire, on relève que l'expert a clairement exposé son raisonnement s'agissant du caractère gratuit du droit d'habitation en page 8 de son rapport du 10 janvier 2014 (ch. 3.3, cf. « la gratuité de l'occupation [relève] d'une intention libérale » ; cf. aussi le passage à partir de « Il n'est pas établi que M. C.E. _____ ait voulu renoncer » jusqu'à « ne se présume pas » ; cf. aussi « la jouissance relève du règlement de copropriété, mais pas la gratuité de celle-ci »). Dans ses rapports successifs, il a exposé les arguments de l'appelante mais a confirmé ses observations, notamment en page 5 de son rapport du 13 janvier 2021 (ch. 3.3, cf. le passage à partir de « Tout en maintenant la détermination figurant dans notre rapport de 2014 » jusqu'à « à son logement dans l'immeuble »). Il a en particulier précisément exposé les pièces du dossier, les dispositions légales (art. 647 al. 1, 649a al. 1 et 646 al. 3 CC en particulier) et même la jurisprudence (TF 5A_499/2010 précité ; 5A_341/2010 et 5A_338/2010 du

E. 5.1

L'appelante expose que « compte tenu du droit d'habitation [qui lui a été conféré] jusqu'à son décès », il se justifierait de modifier la répartition du prix de vente prévue au chiffre VI du dispositif de la décision entreprise. Selon elle, sa participation au prix de vente devrait être augmentée d'une indemnité de 100'000 fr. et d'une somme complémentaire de 89'012 fr. 50 puisqu'elle ne devrait en définitive aucune indemnité d'occupation. Elle soutient par ailleurs que le chiffre VIII du dispositif de la décision entreprise – prévoyant en substance le versement par l'appelante aux intimés d'un montant mensuel de 940 fr. jusqu'à ce qu'elle quitte l'immeuble de X. _____ – devrait être supprimé en raison de son droit de jouissance gratuit sur ledit bien. Dans la mesure où l'existence d'un droit d'habitation gratuit a été rejetée, il n'y a pas lieu de réexaminer les calculs de participation au prix de vente ni l'obligation pour l'appelante de verser un montant mensuel en compensation de son occupation des locaux. L'appelante ne conteste pas au demeurant le montant mensuel dont elle doit s'allouer à ce titre, si bien qu'il ne se justifie pas non plus d'examiner ce calcul.

E. 5.2.1

L'appelante tend à la réforme du chiffre VI du dispositif du jugement entrepris afin que celui-ci ait la teneur suivante : « VI nouveau : Dit que le produit de la vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères sera partagé entre les copropriétaires, en allouant à T. _____, après remboursement de la dette hypothécaire et paiement des frais liés à la vente aux enchères, la moitié du prix de vente net, majorée [souligné par le rédacteur] du montant de CHF 100'000.00 (cent mille francs) ainsi que d'une somme complémentaire de CHF 89'012.50 (huitante-neuf mille douze francs et cinquante centimes), valeur au 21 décembre 2020. »

E. 5.2.2

Si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à la rectification de la décision (art. 334 al. 1 CPC). A partir du moment où il l'a prononcée, le juge ne peut pas corriger sa décision, en vertu du principe de dessaisissement, même s'il a le sentiment de s'être trompé. Une erreur de fait ou de droit ne peut être rectifiée que par les voies de recours. Seule une procédure d'interprétation ou de rectification permet exceptionnellement au juge de corriger une décision déjà communiquée. L'objet de la rectification est de permettre la correction des erreurs de rédaction ou de pures fautes de calcul dans le dispositif. Il faut qu'apparaisse, à la lecture de l'arrêt dans son ensemble et en fonction des circonstances, une inadvertance qui peut être corrigée sur la base de ce qui a été décidé (ATF 143 III 520 consid. 6.1 ; TF 5A_6/2016 du 15 septembre 2016 consid. 4.3.1 non publié à l'ATF 142 III 695 ; TF 5A_972/2016 du 24 août 2017 consid. 4.2 ; TF 5A_760/2016 du 5 septembre 2017 consid. 9.2 ; TF 5A_776/2019 du 27 octobre 2020 consid. 3.1). Il y a lieu à rectification en cas d'erreur dans la formulation de ce qui a été voulu, mais non en cas d'erreur dans la formation de la volonté du tribunal. La rectification ne peut pas avoir pour but la modification du jugement rendu par le tribunal, mais intervient uniquement lorsque ce que le tribunal a voulu n'a pas été correctement transcrit (TF 5A_972/2016 du 24 août 2017 consid. 4.2). Le juge compétent pour procéder à la rectification est celui qui a rendu la décision. L'autorité d'appel, qui rend un jugement au fond sur les points du dispositif qui sont valablement portés en deuxième instance est dès lors compétente pour rectifier la formulation d'un point du dispositif qu'elle entend

confirmer.

E. 5.2.3

L'appelante tend à réformer le montant qu'elle est fondée à recevoir en remboursement (partiel) de ses apports, montant qu'elle arrête à 100'000 fr. dans ses conclusions mais que le chiffre VI du dispositif du jugement entrepris, interprété à la rigueur de sa lettre, n'alloue pas dans cette mesure. En effet, ledit chiffre prévoit que le produit de la vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères publiques serait partagé en allouant à l'appelante, après remboursement de la dette hypothécaire et après paiement des frais liés à la vente aux enchères, « la moitié du prix de vente net majoré [souligné par le rédacteur] de 100'000 fr. et sous déduction de 299'464 fr., valeur au 31 décembre 2020, et de 940 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2021 et jusqu'à jugement définitif et exécutoire, à verser [aux intimés] ». Or, il est manifeste, à la lecture des motifs du jugement attaqué, notamment de la dernière phrase de son considérant VIII (page 66 : « Les montants investis par l'intimée étant de 200'000 fr. au total, c'est une créance de 100'000 fr. qu'il convient d'ajouter à la part de l'intimée dans la liquidation de la copropriété. »), que l'intention de la présidente était d'allouer à l'appelante une somme de 100'000 fr. en sus de la moitié du produit net de la vente aux enchères, et non seulement la moitié de la somme du produit net de la vente plus la moitié de 100'000 fr. – soit la moitié du produit net plus 50'000 francs. C'est donc manifestement par erreur que la présidente a accordé le participe « majoré » avec le substantif « prix » au chiffre VI du dispositif, plutôt qu'avec le substantif « moitié ». Afin d'éviter toute ambiguïté, susceptible d'entraîner des difficultés d'exécution, il y a lieu, dès lors que la Cour de céans est saisie d'un appel sur ce chiffre du dispositif, d'en rectifier la formulation en ce sens que c'est bien la moitié du prix de vente qui est « majorée » du montant de 100'000 francs.

E. 6.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

E. 6.2

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 5'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance. L'appelante versera aux intimés, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter, compte tenu des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse et des écritures échangées, à 5'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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