

## **VD\_GERICHTE JO11.048699 vom 16. September 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-09-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JO11.048699](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO11.048699)

FR: VD\_GERICHTE JO11.048699 du 16 septembre 2014

IT: VD\_GERICHTE JO11.048699 del 16 settembre 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

a) Dans un premier moyen, l'appelant soutient que le régime de propriété sur l'immeuble ne serait pas la copropriété, nonobstant l'inscription au registre foncier, mais la propriété commune, dans la mesure où il existait un lien personnel antérieur entre les copropriétaires, à savoir leur concubinage, et où la réelle et commune volonté des parties à l'acte constitutif de la propriété collective portait sur la propriété commune. b) aa) A teneur de l'art. 646 al. 1 CC, plusieurs personnes qui ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée doivent être qualifiées de copropriétaires. Autrement présentée, la copropriété constitue la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire dispose d'une part idéale de la chose (Steinauer, *Les droits réels*, t. I, 50 éd. 2012, n. 1116 p. 390). La part qui est alors constituée pour chacun des copropriétaires est généralement exprimée en fraction, sans pour autant qu'elle ne corresponde à une partie déterminée du bien en question. Au contraire, le droit de chacun des copropriétaires s'étend à la totalité du bien, mais est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (ibidem, n. 1117 p. 390). En vertu de la présomption posée à l'art. 646 al. 2 CC, les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont en principe égales, sauf disposition particulière convenue. En règle générale, et conformément au principe exprimé en ce sens à l'art. 649 al. 1 CC, les frais d'administration, impôt et autres

- 14 - charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts. Ainsi, et selon le second alinéa de cette même disposition, le copropriétaire qui aurait payé au-delà de sa part dispose d'un droit de recours contre les autres dans la même proportion. Par principe, chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage en tout temps, à moins qu'il ne soit 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 (art. 650 al. 1 CC), ou encore car le partage interviendrait en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC) (ATF 138 III 150 c. 5.1.1 ; TF 5C.164/2001 du 5 novembre 2001 c. 2c). Le droit au partage ainsi exprimé, qui est rattaché propter rem à la part de copropriété et dirigé contre tout copropriétaire actuel, s'opère en principe par accord entre propriétaires (Steinauer, *op. cit.*, n. 1180 ss p. 414 ss). Lorsque le principe même du droit au partage est contesté, le propriétaire désirant y procéder dispose de l'action tendant au partage, par laquelle il demande au juge de constater l'existence de son droit conformément à l'art. 650 CC (Perruchoud, *La communauté dans la copropriété ordinaire*, Zurich - St. Gall 2006, n. 363 p. 228; Steinauer, *op. cit.*, n. 1187 p. 417). bb) Aux termes de l'art. 652 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière. L'art. 654 al. 1 CC

dispose que la propriété commune s'éteint par l'aliénation de la chose ou la fin de la communauté. Il est précisé à l'alinéa 2 de ce même article que le partage s'opère, sauf disposition contraire, comme en matière de copropriété. c) En l'espèce, on peine à saisir la portée du moyen soulevé par l'appelant, puisque, comme il le relève lui-même dans son appel, l'art. 654 al. 2 CC précité dispose que le partage – auquel l'appelant indique ne

- 15 - pas faire obstacle, réitérant d'ailleurs lui-même les conclusions en partage qu'il avait prises en première instance – de la propriété commune s'opère, sauf disposition contraire, comme en matière de copropriété. Il relève de surcroît que, faute de disposition contraire, l'art. 651 CC, relatif au mode de partage de la copropriété, s'applique en l'espèce. Par conséquent, force est de constater que la qualification du type de propriété – copropriété ou propriété commune – existante sur l'immeuble des parties n'est pas déterminante, dès lors que le partage s'opère de la même manière dans les deux cas. On relèvera néanmoins que le terme même de «copropriété» est celui qui est employé dans l'acte de vente du 9 juillet 2003, de sorte qu'il ne fait aucun doute que les parties sont copropriétaires au sens de l'art. 646 al. 1 CC (cf. au surplus c. 5b infra). Le premier moyen de l'appelant doit ainsi être rejeté.

#### **E. 4**

a) Dans un deuxième moyen, l'appelant soutient, s'agissant des modalités du partage, qu'il y aurait lieu de privilégier la solution de la reprise par l'appelant de la part de copropriété de l'intimée. Il invoque en particulier une application par analogie des dispositions relatives au partage d'une copropriété d'époux (art. 205 al. 2 et 251 CC) et de celles relatives à une copropriété de partenaires enregistrés (art. 24 LPart [Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe du 18 juin 2004; RS 211.231]), selon lesquelles le juge peut attribuer le bien entièrement à celui des époux (ou partenaires enregistrés) qui justifie d'un intérêt prépondérant, étant entendu que celui-ci doit désintéresser le conjoint (ou partenaire). b) aa) Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage prévue à l'art. 651 al. 2 CC (Steinauer, op. cit., n. 1189 p. 418). Il appartient alors au juge saisi de déterminer le mode de partage. Dans ce cadre, il est limité à deux titres dans les solutions à sa disposition. Tout d'abord, il est lié par les conclusions des parties, qui peuvent dès lors exclure entièrement l'un ou l'autre des modes possibles.

- 16 - Ensuite, l'art. 651 al. 2 CC détermine en principe exhaustivement les possibilités existant, seuls le partage en nature ou la vente aux enchères étant envisageables (Brunner/Wichtermann, in Basler Kommentar, ZGB II, n. 12 ad art. 651 CC; Steinauer, op. cit., n. 1189 p. 418). Dans ces limites, il appartient néanmoins au juge d'apprécier librement les circonstances de l'espèce et d'ordonner la solution paraissant la plus adaptée au cas, selon les principes généraux de l'art. 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 de 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 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 c. 5; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC). bb) 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 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 n'étaient pas mariées, mais concubines, de sorte que seules les modalités de partage prévues par l'art. 651 al. 2 CC sont envisageables.

- 17 - En effet, lorsqu'à la fin du concubinage, celui-ci doit être liquidé, il convient, à défaut de convention particulière, d'appliquer les règles de la société simple (Werro, Concubinage, mariage et démariage, Berne 2000, n. 156 p. 51 et les références citées). Les opérations de liquidation comprennent notamment le paiement des dettes sociales, le remboursement des dépenses et avances faites par chacun des concubins, la réalisation de l'actif social et la répartition du bénéfice ou du déficit (Werro, op. cit., n. 157 p. 51). En ce qui concerne les biens des concubins, chacun d'eux doit en recouvrer la jouissance exclusive ; les biens qui leur appartiennent collectivement doivent être partagés selon les règles prévues à cet effet, à savoir selon les art. 651 ss CC (Werro, op. cit., n. 158 p. 51). c) Le premier juge a retenu qu'il convenait d'emblée d'exclure le partage en nature, les parties n'ayant ni évoqué cette possibilité en cours de procédure, ni établi en quoi la villa se prêterait possiblement à une telle solution, précisant également que cette solution était incompatible avec la volonté commune des parties de vivre séparées. Le magistrat précédent a par ailleurs précisé en substance qu'aucune considération particulière ne justifiait de retenir que l'une ou l'autre des parties disposait d'un intérêt prépondérant à conserver impérativement l'immeuble dans son patrimoine et que le seul fait que le défendeur y ait son domicile ne pouvait justifier de procéder à une vente de gré à gré, limitée aux copropriétaires, l'intérêt de chacune des parties à ce que le résultat de la vente soit le plus élevé possible étant prépondérant. Il a en outre relevé que le défendeur disposait toujours de la possibilité de participer lui-même aux enchères publiques et, ainsi, de proposer une offre suffisante pour demeurer propriétaire du bien. Le premier juge a donc ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble des parties. d) En l'espèce, le raisonnement tenu par l'instance précédente ne prête pas le flanc à la critique. Du reste, comme le relève l'appelant lui-même, un partage en nature est exclu et seul l'un des deux communistes

- 18 - souhaite acquérir l'immeuble. Ainsi, seule une vente aux enchères publiques est envisageable. On ne peut donc que confirmer le jugement attaqué sur ce point.

## **E. 5**

a) Dans un troisième moyen, l'appelant conteste la répartition par moitié du produit de la vente aux enchères, faisant valoir que les frais résultant de la copropriété ou grevant la chose commune doivent être supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts, conformément à l'art. 649 al. 1 CC, qu'il y a lieu en l'espèce d'appliquer les règles sur la société simple, sans toutefois préciser quelle en serait la portée, qu'en dépit de la fin du concubinage en juillet 2009, les deux parties sont tenues solidairement des engagements envers les créancières hypothécaires, conformément aux art. 544 al. 3 et 551 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), que, par ailleurs, nonobstant l'acquisition immobilière en 2003/2004 à raison d'une demie par chacune des

parties, les parties seraient convenues d'une répartition inégale tant des apports initiaux que des contributions ultérieures et qu'en outre, elles seraient convenues de s'écarter de la règle d'une répartition égale des bénéfices et des pertes instituée par l'art. 533 al. 1 CO, invoquant pour le surplus les principes de bonne foi et d'équité. b) En premier lieu, on rappellera 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 (art. 646 al. 1 CC). Leurs quote-parts sont présumées égales (art. 646 al. 2 CC). Si les propriétaires intéressés peuvent convenir de parts inégales, même une convention prévoyant une répartition inégale des frais (cf. art. 649 al. 1 CC) ne saurait renverser la présomption d'égalité des parts posées par la loi ; en matière immobilière, la convention prévoyant une réglementation particulière des quote-parts est soumise à la forme authentique (ATF 111 II 26 c. 5). En l'espèce, les parties ont convenu dans l'acte de vente d'acquérir l'immeuble en copropriété chacune pour une demie et elles

- 19 - sont inscrites comme telles au registre foncier. Il est donc constant qu'elles sont copropriétaires à parts égales. c) Les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts (art. 649 al. 1 CC). Si l'un des copropriétaires paie au delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion (art. 649 al. 2 CC). Selon la jurisprudence, sont notamment des autres charges, au sens de l'art. 649 al. 1 CC, les dépenses d'entretien et de réparation, les primes d'assurance relatives à l'immeuble, le remboursement des intérêts hypothécaires et l'amortissement du capital (ATF 119 II 330 c. 7a, 404 c. 4; TF 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 c. 6.2; TF 5A\_222/2010 du 30 juin 2010 c. 5.1). En l'espèce, les parties n'ont conclu aucune convention écrite sur une répartition autre que celle des parts de copropriété (soit chacune pour une demie). Lors de l'audience de jugement qui s'est tenue le 8 juillet 2013 par-devant le Président du Tribunal d'arrondissement, la demanderesse a déclaré que l'entretien de la villa se faisait notamment compte tenu du fait que le défendeur gagnait à l'époque plus qu'elle et a évoqué dans ce cadre un accord entre eux selon lequel ils payaient les frais en fonction des possibilités de chacun. Le défendeur a pour sa part déclaré que les parties étaient censées supporter les frais dans une proportion égale compte tenu du fait qu'ils avaient acheté la maison dans cette même proportion. Au vu des divergences entre les déclarations des parties, il n'est pas possible de retenir qu'elles auraient convenu de déroger à la règle de l'art. 649 al. 1 CC, selon laquelle les frais sont supportés par chacun des copropriétaires en raison de sa part, soit en l'occurrence chacun pour une demie. Il s'ensuit que l'appelant a recours contre l'intimée pour les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété qu'il aurait payées au-delà de sa part d'une demie, conformément à l'art.

- 20 - 649 al. 2 CC. En vertu de l'art. 8 CC, il lui incombait toutefois de prouver les faits sur lesquels il fonde son droit de recours selon l'art. 649 al. 2 CC. Or au-delà des affirmations de partie que constitue le décompte établi par l'appelant, daté du 18 juin 2013 (pièce 103), celui-ci n'a pas prouvé avoir payé plus que sa part. Au demeurant, quand bien même l'appelant aurait payé plus que sa part – selon ses allégations (pièce 103 actualisée), il aurait payé quelque 138'000 fr. d'intérêts et d'amortissements ordinaires (contre quelque 62'000 fr. pour l'intimée), quelque 82'000 fr. d'amortissements supplémentaires (contre quelque 3'000 fr. pour l'intimée) et quelque 42'000 fr. de travaux et acquisitions (contre quelque 12'000 fr. pour l'intimée) – il convient de relever qu'il a profité seul de l'immeuble depuis

2009, de sorte que l'équité y trouve son compte, comme l'a relevé à juste titre le premier juge. d) Comme on l'a vu (cf. c. 4b/bb supra), il faut appliquer à la liquidation du concubinage – dans le cadre de laquelle est seule contestée, en l'espèce, la répartition du prix de vente de l'immeuble en copropriété – les règles de la société simple. L'art. 533 al. 1 CO dispose que, sauf convention contraire, chaque associé a une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport. En l'espèce, il n'a pas été établi que les parties seraient convenues de s'écarter de la règle d'une répartition égale des bénéfices et des pertes instituée par l'art. 533 al. 1 CO, de sorte qu'il y a lieu de répartir de manière égale le bénéfice de la vente de l'immeuble dont elles sont copropriétaires. Partant, le jugement querellé doit également être confirmé sur ce point. Selon l'art. 549 al. 1 CO, si après paiement des dettes sociales, le remboursement des dépenses et avances faites par chacun des associés et la restitution des apports, il reste un excédent, ce bénéfice se répartit entre les associés. En l'espèce, le bénéfice est constitué par le prix de vente de l'immeuble sous déduction des apports initiaux de fonds

- 21 - propres des parties, de la dette hypothécaire de l'immeuble restant à rembourser, de l'impôt sur le gain immobilier et des honoraires de Me [...] pour l'ensemble des frais liés aux opérations de vente. L'appelant a établi avoir fait lui-même un apport de fonds propres de 200'000 fr. pour l'achat de l'immeuble, en produisant l'acte de vente de celui-ci, de même que des extraits de comptes bancaires. L'intimée, quant à elle, ne prétend pas avoir fait un apport initial. Quant au solde de la dette hypothécaire, celui-ci s'élevait à 417'250 fr. au 1er juillet 2013 selon les allégations de l'appelant. Cela étant, D.\_\_\_\_\_ a conclu uniquement à l'attribution à lui-même de la pleine propriété sur l'immeuble moyennant reprise de la dette hypothécaire et paiement d'une soulte à l'intimée. Il n'a en revanche pas pris de conclusions subsidiaires (sur la nécessité de prendre de telles conclusions, cf. : TF 5A\_704/2013 du 15 mai 2014 c. 3.5) sur la répartition du bénéfice de la vente aux enchères de l'immeuble dans sa réponse du 4 mai 2012, ni dans son appel du 18 juin 2014. Compte tenu de la maxime de disposition – selon laquelle le juge est lié par les conclusions des parties (art. 58 al. 1 CPC ; TF 5A\_906/2012 du 18 avril 2013 c. 6.1.1) – applicable dans la présente procédure, la Cour de céans ne saurait d'office réformer le chiffre IV du dispositif du jugement entrepris en ce sens qu'il y a lieu de déduire du produit de la vente également la somme de 200'000 fr. qui devrait revenir à l'appelant en restitution de son apport de fonds initial pour déterminer le bénéfice qui devrait être attribué à parts égales à chacune des parties.

## **E. 6**

a) L'appelant critique, dans un quatrième moyen, la solution retenue par le premier juge quant à la restitution par la demanderesse de la clé de la villa et de la télécommande du garage en mains du notaire, uniquement dans la mesure où il veut racheter la part de l'intimée plutôt que vendre l'immeuble aux enchères. b) Dès lors qu'il y a lieu de confirmer le mode de partage ordonné par le premier juge, à savoir une vente aux enchères publiques,

- 22 - et que les opérations y relatives sont confiées à un notaire, il y a logiquement lieu de considérer, à l'instar du premier juge, que la restitution de la clé de la maison ainsi que de la télécommande du garage qui ont été conservées par la demanderesse doivent intervenir en mains du notaire chargé de la vente. Partant, le moyen soulevé par l'appelant, mal fondé, doit être rejeté.

## **E. 7**

a) Dans un cinquième et dernier moyen, l'appelant prétend que le courriel que lui a envoyé l'intimée en date du 28 novembre 2010 (pièce 114), en lien avec la somme de 5'852 fr. qu'il lui a versée durant l'année 2004, constituerait une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), lequel dispose que le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire. b) Le premier juge a relevé qu'il était établi et non contesté que le défendeur avait bien versé deux sommes de respectivement 4'000 fr. et 1'852 fr. à la demanderesse durant l'année 2004. Cela découlait non seulement des extraits de compte que le défendeur avait produits en cours d'instruction, mais également du courriel que la demanderesse lui avait adressé le 28 novembre 2010, dans lequel elle faisait référence à un montant de «CHF 5'8xx.-». Le premier juge a en revanche estimé qu'aucune pièce au dossier ni aucun élément de preuve instruit en cours de procédure ne permettait de valablement établir le fondement de ce versement, en particulier qu'il s'agissait d'un prêt ou d'une donation. Le premier juge a également constaté que seules les affirmations du défendeur dans son écriture ainsi que, précédemment, dans ses courriers adressés à la demanderesse et dans le commandement de payer lui ayant été envoyé, supportaient son argument fondé sur l'existence d'un contrat de prêt et que le simple fait que la demanderesse ait elle-même fait référence (en allemand) au remboursement d'une

- 23 - somme de «CHF 5'8xx.-» dans son courriel du 28 novembre 2010 (P. 114) n'emportait pas en lui-même preuve du caractère de prêt de l'accord passé par les parties, faute de toute référence à un tel contrat qui y serait faite. Le premier juge en a conclu que le défendeur, à qui il incombait d'établir le fondement juridique de sa prétention, conformément à l'art. 8 CC, avait échoué dans ce rôle, aucune pièce ni aucun élément de l'instruction ne permettant de retenir effectivement l'existence d'un contrat de prêt. c) Il n'y a en l'espèce pas lieu de s'écarter du raisonnement tenu par le premier juge. Bien plus, l'argument de l'appelant selon lequel le courriel de l'intimée constituerait une reconnaissance de dette ne saurait en aucun cas être suivi. En effet, non seulement il est question d'un courriel, donc par définition d'un document non signé, qui ne saurait valoir comme reconnaissance de dette sous seing privé, mais encore l'intimée n'y reconnaissait pas devoir la somme en question, proposant uniquement de la rembourser à l'appelant et d'investir en outre 60'000 fr. dans la maison dans l'hypothèse d'une reprise de la vie commune.

## **E. 8**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'800 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

- 24 -