

VD_GERICHTE PP10.028241 vom 13. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP10.028241

FR: VD_GERICHTE PP10.028241 du 13 janvier 2015

IT: VD_GERICHTE PP10.028241 del 13 gennaio 2015

Erwägungen

E. 4

L'appelante fait valoir qu'il appartenait au premier juge de prononcer le partage en nature par l'attribution en sa faveur de la pleine propriété sur l'immeuble moyennant soulte compensatoire conformément aux art. 650 et 651 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). a) 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 (TF 4A_485/2013 du 4 mars 2014; 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). Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, 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

- 12 - parce que le partage interviendrait en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC). 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, Les droits réels, tome I, 5e éd., 2012, 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, le juge est lié par les conclusions des parties qui peuvent avoir exclu l'un ou l'autre des modes possibles (ATF 80 II 376). 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). Il y a trois exceptions à la règle de l'art. 651 al. 2 CC : les cas particuliers de la copropriété entre époux ou entre partenaires enregistrés, la copropriété sur un animal et la copropriété sur une entreprise ou un immeuble agricoles (cf. Steinauer, op. cit., pp. 418-421). 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 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.

- 13 - 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).

- 14 - 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. 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

- 15 - 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

- 16 - 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. 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.

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.