

VD_GERICHTE TD16.013751 vom 11. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_TD16.013751

FR: VD_GERICHTE TD16.013751 du 11 avril 2024

IT: VD_GERICHTE TD16.013751 del 11 aprile 2024

Erwägungen

E. 31

mars 2016 à 189'480 francs. L'expert relève que le montant total des frais avancés par le père de l'intimée s'élève, au 31 mars 2016, à 52'552 fr. 10. S'agissant enfin du sort des immeubles, il ressort du rapport que si l'intimée les reprenait seule, elle devrait désintéresser l'appelant d'un montant de 104'715 fr, soit : ½ Valeur des parcelles : 360'000.00 ./ une demie des dettes envers M. A. _____ (reprises par l'intimée) - 121'016.00 ./ une demie de la dette hypothécaire reprise par l'épouse - 134'268.50 Montant total = 104'715.50 e) Le tribunal a confié à [...] une expertise immobilière portant sur la valeur du droit d'habitation, le montant des loyers –existants et

- 14 - selon la valeur du marché –, le prix du terrain, les possibilités d'agrandissement et de transformation des bâtiments existants et l'entretien de l'immeuble. Dans son rapport du 10 juin 2021, l'expert fixe la valeur annuelle du droit d'habitation du vendeur et de son épouse, parents de l'intimée, à 16'200 fr., ce qui représente un montant capitalisé de 209'000 fr., confirme que les locataires bénéficient de loyers particulièrement bas, qui n'ont jamais été augmentés, et retient que l'appartement de 3.5 pièces en duplex pourrait être loué à un loyer mensuel net de 1'100 fr., celui de 4 pièces en duplex à 1'400 fr., celui de l'intimée à 2'000 fr., le garage à 150 fr. et chaque place de parc à 80 francs. Par ailleurs, l'expert arrête le prix du terrain de la zone entre 800 et 850 fr./m² et considère que les possibilités d'agrandissement sont limitées. Il souligne à cet égard qu'il existe un potentiel d'agrandissement d'environ 100 m² côté nord pour l'édification d'une construction annexe, mais que celle-ci devrait être en harmonie avec le bâtiment existant et que le niveau de construction serait limité à un et à une hauteur de 3 mètres. S'agissant de l'entretien, l'expert observe que les logements sont globalement entretenus par les locataires, mais sont vétustes et obsolètes et n'ont pas subi de rénovation importante, hormis le remplacement des cuisines il y a plus de 25 ans, l'expert ajoutant que les aménagements et installations sont d'époque et mériteraient d'être repris et que les appartements sont atypiques et leur fonctionnalité globalement mauvaise, avec notamment un manque d'isolation entre étages, des hauteurs sous- plafond ponctuellement inférieures à 2 mètres et une configuration, pour certains logements, étroites et en demi-niveaux. f) La Chambre vaudoise immobilière (ci-après : la CVI) a effectué le 15 juin 2020 une estimation des loyers des appartements, sur mandat de l'intimée. Il ressort de son rapport que les logements sont vétustes, tant au niveau des revêtements que des agencements des cuisines et des sanitaires, et que les caractéristiques intrinsèques de ceux-ci sont en décalage par rapport aux critères actuels de location sur le marché, étant précisé que certaines hauteurs de plafond sont très faibles, qu'il existe de nombreuses différences de niveau entre les pièces et que les pièces sont distribuées de manière peu rationnelle. Selon la CVI, le

- 15 - total des loyers effectifs perçus par mois s'élève à 3'058 fr. 80, alors que le montant des loyers potentiels se monterait à 3'200 fr., hors droit d'habitation du père de l'intimée. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées selon l'art. 92 CPC, sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse a été adressée dans le délai imparti pour ce faire et est également recevable dans cette mesure. La réplique et la duplique ont été déposées dans le délai de 10 jours suivant le dépôt de la réponse et de la réplique respectivement conformément au droit inconditionnel de se déterminer et sont partant recevables (ATF 146 III 97 consid. 4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; TF 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.1, non publié à l'ATF 142 III 195 ; TF 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3). 2.

- 16 - 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit.). 2.2 Les questions relatives aux époux dans le cadre d'un divorce, en particulier la contribution d'entretien après divorce et la liquidation du régime matrimonial, sont soumises à la maxime de disposition (Tappy, Commentaire Romand, Code de procédure civile [CR CPC], 2e éd., Bâle 2019, nn. 5 ss ad art. 277 CPC ; CACI 24 mai 2022/282 consid. 2.2 et 3.2.1). Le juge est ainsi lié par les conclusions des parties ; il ne peut accorder à l'une ni plus, ni autre chose que ce qu'elle demande, ni moins que ce que l'autre reconnaît lui devoir (art. 58 al. 1 CPC ; TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 5 ; TF 5A_361/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5.3.1). S'agissant de l'établissement des faits, la maxime des débats s'applique à la procédure concernant la liquidation du régime matrimonial et l'entretien après divorce, si bien que le juge statue dans les limites des faits allégués et établis par les parties (art. 55 al. 1 et 277 al. 1 CPC ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.2 et réf. cit. ; TF 5A_361/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5.3.1). 3. 3.1 L'intimée fait valoir l'irrecevabilité des conclusions prises par l'appelant en lien avec la liquidation du régime matrimonial. Invoquant une violation de l'art. 85 CPC, elle reproche à l'appelant de ne pas avoir chiffré à temps sa conclusion tendant à la liquidation du régime

- 17 - matrimonial, laquelle ne l'a été qu'à l'audience de plaidoiries finales du 7 mars 2022, ni même d'avoir indiqué une valeur provisoire. 3.2 L'art. 85 CPC autorise la partie demanderesse à introduire une demande en paiement non chiffrée lorsqu'elle se trouve dans l'impossibilité d'indiquer d'entrée de cause le montant de sa prétention. Il appartient néanmoins au demandeur d'indiquer une valeur litigieuse minimale provisoire (art. 85 al. 1

CPC dernière phrase). Cette exigence s'explique par le fait qu'un certain nombre de questions procédurales, qui doivent être résolues en début de procès, sont dépendantes de cette valeur, comme la compétence matérielle, le montant de l'avance de frais ou le type de procédure applicable (Message CPC 2006, p. 6900 ; Heinzmann, La procédure simplifiée, une émanation du procès civil social, thèse d'habilitation Fribourg, Zurich/Bâle/Genève 2018, n. 186 p. 114). Il a été jugé par la Cour de céans que le demandeur pouvait cependant renoncer à indiquer une valeur litigieuse provisoire lorsque la compétence, l'avance de frais ou le type de procédure ne dépendent pas de cette valeur (CACI 1er avril 2021/162, paru au JdT ; CACI 8 juillet 2022/367 ; dans le même sens : Dorschner, Basler Kommentar, ZPO, 3e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 85 CPC). 3.3 3.3.1 En l'espèce, la valeur litigieuse n'était pas déterminante pour résoudre quelque question procédurale que ce soit. En effet, dans le canton de Vaud, la compétence matérielle du Tribunal d'arrondissement dépend de la nature du litige, en l'occurrence une procédure unilatérale en divorce, et non de la valeur litigieuse (art. 7 al. 1 ch. 5 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 211.02]). Les frais de la procédure se déterminent également en fonction de la nature du litige et non de la valeur litigieuse, soit un forfait de décision de 3'000 fr. pour les demandes en divorce (art. 54 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]). Quant au type de procédure applicable, il ne dépend pas non plus de la valeur litigieuse mais de la nature du litige, à savoir la procédure ordinaire pour les demandes unilatérales en divorce (art. 291 al. 3 CPC). Ainsi, on ne discerne pas quel intérêt digne de protection aurait

- 18 - justifié d'exiger de l'appelant qu'il indique une valeur litigieuse minimale provisoire. 3.3.2 Dans un arrêt du 10 janvier 2023 (TF 5A_847/2021, RPSC 3/2023 p. 312 ; repris aux arrêts TF 5A_108/2023 du 20 septembre 2023 consid. 5.2.1 et TF 4A_145/2023 du 3 juillet 2023 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a relevé que la loi ne définissait pas précisément le moment jusqu'auquel le demandeur à la procédure peut chiffrer sa prétention. Il a dès lors développé la réflexion suivante : l'art. 232 CPC, relatif aux plaidoiries finales autorise les parties à se prononcer sur le résultat de l'administration des preuves et sur la cause. L'administration des preuves intervient donc après les premières plaidoiries et avant les plaidoiries finales. L'art. 85 al. 2 CPC prévoit certes que le demandeur doit chiffrer sa demande dès qu'il est en état de le faire, une fois les preuves administrées ou les informations fournies par le défendeur, mais ne précise pas le délai à respecter pour le chiffrement. Selon le Tribunal fédéral, le fait que les parties doivent se prononcer sur le résultat de l'administration des preuves lors des plaidoiries finales indique qu'il s'agit là, pour le législateur, de la première occasion procédurale qui suit directement la phase d'administration des preuves. Partant, si la partie demanderesse a bénéficié de l'exception de l'art. 85 al. 1 CPC précisément parce qu'elle nécessitait que des preuves soient administrées pour pouvoir chiffrer sa demande, on ne saurait exiger d'elle qu'elle procède au chiffrement avant le moment désigné par la loi comme étant celui où les parties doivent se déterminer sur le résultat de la procédure probatoire. Cet arrêt portait en l'occurrence sur une prétention en liquidation du régime matrimonial et le Tribunal fédéral a relevé que la demande initiale de l'intimée, à savoir que la liquidation du régime matrimonial soit ordonnée, était demeurée inchangée, seul le montant des conclusions ayant été chiffré lors des plaidoiries finales. En conséquence, il ne s'agissait pas d'une modification des conclusions et le chiffrement était intervenu à temps. Le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence à l'arrêt 5A_108/2023 du 20 septembre 2023 (consid. 5.2.2).

- 19 - Au vu de la jurisprudence précitée, l'on ne saurait reprocher à l'appelant d'avoir chiffré sa prétention lors des plaidoiries finales seulement, de sorte que sa conclusion en liquidation du régime matrimonial, telle qu'il l'a formulée à cette occasion, doit être tenue pour recevable. Le grief de l'intimée, tiré d'une violation de l'art. 85 CPC, est écarté. 4. 4.1 L'appelant critique le montant de la valeur vénale des parcelles litigieuses retenu par les premiers juges, à hauteur de 720'000 francs. Il conteste à cet égard les estimations relatives à la valeur intrinsèque et à la valeur de rendement estimées par le rapport d'expertise B._____, sur lequel les premiers juges se sont fondés. En particulier, il remet en cause le prix au m2 pris en compte, de 390 fr., tel que ressortant des expertises [...] et L._____, considérant que le montant de 800 à 850 fr. le m2 devrait être retenu, comme cela ressortait de l'expertise M._____. 4.2 L'expertise, prévue aux art. 183 ss CPC, suppose que l'établissement des faits nécessite des connaissances spécifiques d'un spécialiste (Vouilloz in Petit Commentaire du Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 1 ad art. 183 CPC). L'expertise judiciaire est soumise au principe de la libre appréciation des preuves (art. 157 CPC). Selon la jurisprudence toutefois, le juge ne peut s'écarter de l'avis d'un expert judiciaire que pour des motifs sérieux (ATF 132 II 257 consid. 4.1.1). En effet, l'expertise traite de questions techniques nécessitant des connaissances spéciales dont le juge est en principe dépourvu, c'est pourquoi le juge doit avoir de bonnes raisons de s'en éloigner et ne peut pas, sans motifs valables, substituer son appréciation à celle de l'expert (TF 4A_440/2021 du 25 mai 2022 consid. 4.2). Le tribunal pourra ainsi dénoncer les contradictions entachant les explications de l'expert, arguer que les autres moyens de preuve et les allégations des parties ébranlent

- 20 - sérieusement le tranchant de ses conclusions, ou encore objecter qu'il n'accorde pas la même portée ou la même force probante à des pièces ou témoignages dont l'expert se prévaut (ibid. ; cf. également ATF 138 III 193 consid. 4.3.1). Le tribunal ne doit pas placer ses connaissances au-dessus de celles de l'expert et se poser en arbitre dans des divergences d'opinion entre spécialistes, mais, dans des questions relevant des experts, il doit se fonder sur l'opinion motivée des experts qu'il a désignés (TF 4A_87/2018 du 27 juin 2018 consid. 4.1). 4.3 En l'espèce, l'appelant critique l'estimation de la valeur intrinsèque retenue par les premiers juges qui se sont basés sur l'expertise B._____. Cette valeur a été évaluée à 1'041'745 fr., en tenant compte d'un prix au mètre carré de 390 francs. Il s'agit de déterminer si les premiers juges pouvaient se fier aux conclusions de l'expert judiciaire ou s'ils auraient dû s'en écarter. Le tribunal s'est fondé sur l'expertise de B._____ pour les motifs suivants : la transformation des bâtiments sur ces parcelles est limitée car toute démolition ou reconstruction est exclue et les possibilités d'agrandissement sont restreintes ; le beau dégagement dont bénéficient les parcelles ne profite pas aux habitants car les fenêtres sont de petite taille ; la construction est classée en note 4 du recensement architectural, ce qui signifie que sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale ; plusieurs normes actuelles d'habitation ne sont pas respectées ; le système de chauffage engendre une consommation importante d'électricité ; les appartements sont atypiques et sombres et non susceptibles de susciter un grand intérêt ; des ancrages passent sous la parcelle mais sont invisibles et auraient été scellés ; en l'état, l'objet peut être considéré comme moyennement attractif. Les premiers juges ont par ailleurs relevé que l'appréciation faite par l'expert privé mandaté par l'appelant, L._____, allait dans le même sens, relevant en particulier que la maison avait été transformée au

- 21 - fil des ans mais pas de manière professionnelle, ayant été plutôt bricolée, que les panneaux solaires ne fonctionnaient pas – engendrant des factures d'électricité importantes –, que les logements n'étaient pas aux normes, tant au niveau de l'isolation phonique et thermique que des hauteurs sous plafonds, qu'ils étaient étriqués, certains étant sombres avec des différences de niveau ce qui rendrait très difficile, voire impossible une transformation aux normes actuelles, qu'une réserve devait être émise sur l'état des installations techniques et de la charpente et que la présence d'amiante et d'autres toxiques était vraisemblable. Le tribunal a considéré que le prix du terrain dans la zone tel que fixé par M. _____, de 800 à 850 fr. le m², ne pouvait pas être retenu pour les parcelles litigieuses, compte tenu des éléments ci-dessus. L'appelant ne fonde sa critique de l'estimation faite par les premiers juges sur aucun élément probatoire recueilli au dossier, autre que le prix au m² indiqué par M. _____, lequel a cependant indiqué le prix « dans la zone » où se situent les parcelles et non le prix des parcelles litigieuses. Ce prix ne peut donc pas servir tel quel de base, mais doit être pondéré en fonction des particularités des biens, ce qu'ont fait de manière précise et détaillée les experts B. _____ et L. _____. L'appelant ne remet d'ailleurs pas en cause la réalité des éléments rapportés ci-dessus. Il se contente d'invoquer que le prix de 390 fr. au m² apparaît « bien en- deçà de ceux pratiqués dans la région, soit au centre d'une commune de la périphérie immédiate de Lausanne », ce qui ne suffit pas à ébranler les conclusions des experts précités, qui se sont appuyés sur des éléments concrets. Par ailleurs, les deux expertises de B. _____ et de L. _____ concordent, ce qui leur apporte un poids probant supplémentaire. L'expertise L. _____ a en effet tenu compte d'un prix au m² de 410 francs. Au vu de cette appréciation concordante, et compte tenu du fait que l'expertise de M. _____ se référait aux prix pratiqués « dans la zone » et non pour les parcelles litigieuses elles-mêmes, on ne saurait reprocher aux premiers juges de s'être fondés sur le rapport de l'expert judiciaire B. _____, et d'avoir retenu un prix de 390 fr. le m². Comme il a

- 22 - été rappelé ci-dessus, le juge en appelle à l'expert en raison de ses connaissances spéciales du domaine considéré. En l'occurrence, il ne s'agit pas d'évaluer, à la place des experts immobiliers, le prix au m² d'une parcelle. Deux experts immobiliers indépendants – étant précisé néanmoins que l'expert L. _____ a été mandaté à titre privé par l'appelant – ont estimé la valeur intrinsèque des parcelles à 1'041'785 fr. et 935'799 francs. Les premiers juges se sont donc à bon droit fiés à l'avis de ces professionnels de la branche ; il ne leur appartenait pas de remettre en cause l'expertise judiciaire. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la valeur intrinsèque des parcelles retenues par les premiers juges, à savoir une valeur de 1'041'785 francs. 5. 5.1 L'appelant se plaint encore de la valeur vénale de 720'000 fr. retenue par les premiers juges et résultant de la combinaison entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, la première ayant été comptabilisée une fois et la seconde à double. Il invoque une violation de l'art. 211 CC. 5.2 Aux termes de l'art. 211 CC, à la liquidation du régime matrimonial, les biens sont estimés à leur valeur vénale. Il faut entendre par valeur vénale, en droit matrimonial comme ailleurs en droit privé, l'équivalent du prix que l'on obtiendrait vraisemblablement si l'on vendait le bien sur un marché libre sans que l'opération soit urgente (Steinauer/Fountoulakis in Commentaire romand du Code Civil I, 2e éd., 2023, n. 6 ad art. 211 CC). Les méthodes pour calculer la valeur vénale sont multiples et plusieurs méthodes peuvent être appliquées, seules ou en combinaison (Guillod, in Commentaire pratique du droit matrimonial, n. 7 ss ad art. 211

- 23 - CC). Ainsi, la valeur de biens-fonds construits peut se déterminer en combinant la valeur du sol et des constructions et la valeur de rendement du bien-fonds, soit une capitalisation de la valeur de location (Guillod, op. cit., n. 8 ad art. 211 CC). Dans le commentaire bâlois, Minnig relève qu'il n'existe pas de formule unique pour déterminer la valeur vénale d'un bien et que, dans la pratique, plusieurs méthodes de calcul sont utilisées pour déterminer cette valeur (Minnig in Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7e éd., 2023 n. 17 ad art. 617 CC). Bürgi estime lui aussi qu'en règle générale, la valeur du marché est déterminée comme une valeur mixte entre la valeur vénale et la valeur de rendement, la pondération pouvant varier en fonction de l'objectif et de la durée de vie du bâtiment (Bürgi in KUKO ZGB, Bâle 2018, n. 6 ad art. 617 CC). Pour les maisons individuelles toutefois, seule la valeur intrinsèque entre en principe en ligne de compte, puisqu'il ne s'agit pas d'immeubles de rapport (Spahr in Commentaire romand du Code civil II [ci-après : CR CC II], Bâle 2016, n. 16 ad art. 617 CC). Selon la doctrine, la valeur intrinsèque d'un bien immobilier se détermine en prenant en compte le prix du bien-fonds (calculé au m²) et celui d'une éventuelle construction, estimée en fonction de sa vétusté (Spahr, CR CC II, n. 17 ad art. 617 CC). Plusieurs facteurs entrent en considération pour apprécier la valeur (au m²) d'un bien-fonds : sa situation, son accès à la voie publique, sa superficie, sa configuration et son orientation, mais aussi les perspectives juridiques (changement de zone, etc.) et économiques (hausse ou baisse du marché immobilier, etc.) prévisibles (ibid). 5.3 L'appelant relève d'abord que la valeur de 720'000 fr. retenue par les premiers juges pour estimer la valeur vénale des parcelles litigieuses est inférieure au prix auquel les parties ont acquis les parcelles en 2005. En effet, le prix payé par les époux au père de l'intimée était de quelques 730'000 francs. L'appelant concède que l'expert a relevé que l'entretien ait pu laisser à désirer, même s'il relève que des travaux ont été effectués en 2008 et 2015, et soutient que, d'une manière générale, le prix de l'immobilier a notoirement augmenté durant ces vingt dernières

- 24 - années. Il serait donc unimaginable que l'immeuble n'ait pas connu une plus-value. L'appelant se réfère ensuite à l'estimation fiscale, qui s'est établie, pour la parcelle n° [...], à 894'000 fr. en mars 2009 et à 19'000 fr. pour la parcelle n° [...] en juin 2006, soit globalement à 913'000 francs. Il relève que la valeur fiscale est notoirement plus basse que la valeur vénale d'un immeuble. En l'occurrence, celle retenue par les premiers juges est de près de 25% inférieure à l'estimation fiscale. L'appelant prétend encore que la valeur vénale retenue est incongrue, compte tenu de la surface des parcelles, de respectivement 1'214 et 79 m², et des immeubles qui s'y trouvent, avec cinq appartements d'une surface totale de 335 m². L'appelant soutient enfin que la valeur vénale doit s'apprécier en fonction de ce qu'un amateur serait susceptible de payer pour acquérir le bien et qu'en l'espèce, celui-ci attirerait des amateurs en recherche d'une maison individuelle et non d'un immeuble locatif, avec pour conséquence que seule la valeur intrinsèque devrait être prise en compte pour déterminer la valeur vénale des parcelles. 5.4 Les premiers juges ont considéré qu'il se justifiait de retenir une valeur moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. Au vu du nombre d'appartements aménagés dans l'immeuble, qui sont loués et génèrent un rendement, il se justifiait selon eux d'accorder un poids plus important à la valeur de rendement. Ils ont ainsi décidé de fixer la valeur vénale à raison de la valeur intrinsèque et du double de la valeur de rendement, comme l'avaient du reste fait l'expert judiciaire B. _____ et l'expert L. _____. Comme il a été rappelé ci-dessus, il n'y a pas de méthode unique et imposée pour apprécier la valeur vénale d'un bien (cf. consid. 5.2 supra). Il s'agit de tenir compte des circonstances du cas d'espèce. En l'occurrence, l'intimée

concède, dans sa réponse à l'appel, que l'immeuble génère autant de charges que de revenus. Il ne s'agit donc pas d'un immeuble de rendement et il n'apparaît guère envisageable que les parcelles intéressent des investisseurs désireux de rendement.

- 25 - Les appartements sont actuellement occupés majoritairement par des membres de la famille de l'intimée ; ils sont mal configurés et mal agencés. Par ailleurs, le rapport de la CVI retient que le montant des loyers potentiels serait de 3'200 fr., au lieu des 3'058 fr. perçus actuellement, et relève que les logements sont vétustes et que les caractéristiques intrinsèques de ceux-ci sont en décalage avec les critères actuels de location sur le marché. Le rapport précise que certaines hauteurs de plafond sont très faibles, qu'il y a de nombreuses différences de niveau entre les pièces et que celles-ci sont distribuées de manière peu rationnelle. Il en ressort que la bâtisse n'a pas vocation à intéresser des investisseurs, mais plutôt des personnes souhaitant l'occuper de manière individuelle, en réagénant l'intérieur à cette fin. Dans la mesure où la valeur vénale correspond au prix que l'on obtiendrait vraisemblablement si l'on vendait le bien sur le marché, il convient de tenir compte de la seule valeur intrinsèque, à l'exclusion de toute valeur de rendement, lequel est d'ailleurs inexistant. Ce mode de calcul apparaît d'autant plus convaincant qu'il permet d'ajuster la valeur vénale à un niveau supérieur à celui de la valeur fiscale qui, comme le relève l'appelant, est notoirement inférieure à la valeur vénale (TF 5C.229/2002 du 7 février 2003 consid. 4). Il en découle que seule la valeur intrinsèque des parcelles doit être prise en compte, laquelle correspond – selon l'expertise judiciaire de la B. _____ dont il n'y a pas lieu de s'écarter (cf. consid. 4.3 supra) – à 1'041'785 fr., au lieu des 720'000 fr. retenus. L'intimée doit verser à l'appelant la moitié de la valeur vénale des parcelles, soit 520'892 fr. 50 (1'041'785 fr. : 2), dont à déduire la moitié des dettes envers A. _____ et une demie de la dette hypothécaire, pour un solde de 265'608 fr. (520'892 fr. 50 – 121'016 fr. – 134'268 fr. 50 [cf. consid. C.13.d supra]). L'intimée doit dès lors les montants suivants à l'appelant à titre de liquidation du régime matrimonial :

- 26 - - 265'608 fr. selon le calcul qui précède, - 22'674 fr. à titre de créance de participation de l'appelant telle qu'arrêtée par le notaire Me Bastien Verrey (consid. C.4.b supra), - 55'000 fr., soit la moitié de 110'000 fr. correspondant au montant ayant servi à acquitter le prix d'achat des parcelles nos 303 et 304 et financé au moyen de l'avoir de prévoyance professionnelle de l'appelant (cf. consid. C.13.d supra), - 4'360 fr., conformément au relevé du BRAPA (cf. consid. C.4.b supra), et - 1'000 fr. à titre de part de loyer non versée par l'intimée à l'appelant (cf. consid. C.4.b supra), soit un total de 348'642 francs. De ce total doivent être déduits les montants dus par l'appelant à l'intimée selon le décompte du BRAPA, soit 120 fr. et 7'900 fr. (cf. consid. C.4.b supra), pour un solde dû par l'intimée de 340'622 francs. Le bénéfice de l'union conjugale quant à lui s'élève à 381'187 fr., soit le bénéfice retenu par les premiers juges, par 59'402 fr., auquel il convient d'ajouter 321'785 fr., soit la différence entre la valeur des parcelles selon les premiers juges (720'000 fr.) et celle qui a été retenue dans le présent arrêt (1'041'785 fr.). Il convient, comme l'ont fait les premiers juges, d'en déduire les arriérés de pension dus par l'appelant après le 31 mars 2016 par 23'522 fr. 90 (cf. consid. C.4.b supra) et d'ajouter le montant de 8'440 fr. dû par l'intimée à l'appelant pour les loyers issus des immeubles de [...] devant revenir à l'époux (cf. consid. C.4.b supra). En définitive, l'intimée doit un montant total de 325'539 fr. 10, arrondi à 325'500 fr. (340'622 fr. – 23'522 fr. 90 + 8'440 fr.). Le jugement doit dès lors être réformé en ce sens que l'intimée doit payer à l'appelant le montant de 325'500 fr. à titre de liquidation du régime matrimonial. 6. 6.1 L'intimée sollicite des modalités de paiement, à

savoir d'être autorisée à verser son dû à l'appelant par des mensualités de 100 fr. pour

- 27 - tout montant dépassant 164'500 fr., jusqu'à expiration complète de la dette. 6.2 L'art. 218 al. 1er CC, qui concerne le règlement de la créance de participation et de la part à la plus-value, dispose que l'époux débiteur exposé à des difficultés graves en cas de règlement immédiat des prétentions précitées peut solliciter des délais de paiement. Les difficultés rencontrées par le débiteur peuvent consister, par exemple, en ce qu'il ne dispose pas de liquidités suffisantes et devrait vendre des biens nécessaires à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice de sa profession (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *Les effets du mariage*, 3e éd., 2017, n. 1382; Hausheer/Aebi-Müller, *Commentaire bâlois*, 7e éd., 2022, n. 10 ad art. 218 CC ; Steck/Fankhauser, *FamKomm, Scheidung*, 4e éd., 2022, n. 6 ad art. 218 CC). La pesée des intérêts en présence doit établir qu'un paiement immédiat présenterait pour l'époux débiteur des inconvénients graves qu'il ne peut pas raisonnablement éviter, par exemple, en empruntant l'argent nécessaire. Le débiteur, qui sollicite le sursis au paiement, supporte le fardeau de la preuve (Deschenaux/Steinauer/ Baddeley, *op. cit.*, n. 1382 ; Hausheer/Reusser/Geiser, *Commentaire bernois*, n. 19 ad art. 218 CC). 6.3 En l'espèce, l'intimée n'indique pas en quoi elle serait exposée à des difficultés financières graves en cas de règlement immédiat de son dû, se contentant de conclure à des modalités de paiement. En ce sens, son grief apparaît irrecevable, pour défaut de motivation suffisante (art. 311 al. 1 CPC ; CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2). Il doit dans tous les cas être rejeté, faute de preuve des difficultés financières engendrées par un paiement immédiat. 7. 7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le chiffre VI.a du dispositif du jugement attaqué réformé en ce sens que le montant de la soulte s'élève à 325'500 francs.

- 28 - 7.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Les premiers juges ont réparti les frais judiciaires par moitié entre les époux, tenant compte que de nombreux aspects avaient été transigés et que d'autres avaient fait l'objet d'une adhésion. Cette répartition ne prête pas le flanc à la critique et l'appelant ne la remet d'ailleurs pas en cause. La modification du montant dû à titre de liquidation du régime matrimonial ne change pas la clé de répartition, les premiers juges n'ayant pas fondé celle-ci sur une proportion précise entre les prétentions allouées et rejetées. Il faut encore relever que l'art. 107 al. 1 let. c CPC octroie au juge un grand pouvoir d'appréciation quant à la répartition des frais dans les affaires de droit de la famille. Dans ce cadre, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, non seulement dans la manière de répartir les frais, mais déjà lorsqu'il s'agit de déterminer s'il veut s'écarter des règles générales prescrites à l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 4A_485/2019 du 4 février 2020 consid. 7.2 ; TF 5D_68/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.2 ; Juge unique CACI 5 mars 2024/102). En matière de droit de la famille, aucune règle n'impose à l'autorité cantonale de répartir les frais judiciaires en fonction de la prétendue importance des griefs sur lesquels chaque partie a obtenu gain de cause (TF 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.5 ; Juge unique CACI 1er mars 2024/85). Il n'y a donc pas lieu de revenir sur la répartition des frais de première instance, qui doit être confirmée. 7.3 En deuxième instance, l'appelant prétendait au paiement d'un montant de 612'000 fr., soit 447'500 fr. de plus que ce qu'il avait obtenu en première instance. Vu l'issue de l'appel, il obtient partiellement gain de cause, à hauteur de 161'000 francs.

- 29 - Compte tenu de l'art. 107 al. 1 let. c CPC, mais aussi du pouvoir d'appréciation du juge dans la manière d'apprécier la valeur vénale, et de l'incertitude qui en résulte pour les parties (art. 107 al. 1 let. a CPC), il se justifie de répartir les frais judiciaires par moitié entre celles-ci. En conséquence, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (art. 63 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des parties à hauteur de 600 fr. chacune. L'appelant ayant versé une avance de frais de 1'200 fr., l'intimée doit lui en rembourser la moitié, soit 600 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Compte tenu de ce qui précède, les dépens doivent être compensés.

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