

# VS\_GERICHTE C1 15 321 vom 14. Juli 2017

VS Kantonsgericht, 2017-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 15 321](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_15_321)

FR: VS\_GERICHTE C1 15 321 du 14 juillet 2017

IT: VS\_GERICHTE C1 15 321 del 14 luglio 2017

## Regeste

152 RVJ / ZWR 2019 Droit civil Zivilrecht Liquidation du régime matrimonial - ATC (Cour civile II) du 14 juillet 2017, dame X. c. X. - TCV C1 15 321 Divorce ; liquidation du régime matrimonial (art. 211 CC) ; valeur d'un bien immobilier - Lors de la liquidation du régime matrimonial de la participation aux acquêts, les biens, notamment immobiliers, sont estimés à leur valeur vénale (art. 211 CC) qui ne se confond pas avec la valeur fiscale, notoirement plus basse. En cas de désaccord des parties et en l'absence d'aliénation effective, la valeur vénale est établie par expertise ; elle peut être fondée sur différentes méthodes (consid. 2.6.2). - En l'espèce, l'expertise datant de trois ans, il convient d'en déduire le coût de remplacement de l'installation de chauffage et de tenir compte d'un taux de réduction de 1 % par an pour le vieillissement des installations (consid. 2.6.2.3).  
Ehescheidung; Güterrechtliche Auseinandersetzung (Art. 211 ZGB); Wert einer Immobilie  
- Bei der

## Volltext

152 RVJ / ZWR 2019 Droit civil Zivilrecht Liquidation du régime matrimonial - ATC (Cour civile II) du 14 juillet 2017, dame X. c. X. - TCV C1 15 321 Divorce ; liquidation du régime matrimonial (art. 211 CC) ; valeur d'un bien immobilier - Lors de la liquidation du régime matrimonial de la participation aux acquêts, les biens, notamment immobiliers, sont estimés à leur valeur vénale (art. 211 CC) qui ne se confond pas avec la valeur fiscale, notoirement plus basse. En cas de désaccord des parties et en l'absence d'aliénation effective, la valeur vénale est établie par expertise ; elle peut être fondée sur différentes méthodes (consid. 2.6.2). - En l'espèce, l'expertise datant de trois ans, il convient d'en déduire le coût de remplacement de l'installation de chauffage et de tenir compte d'un taux de réduction de 1 % par an pour le vieillissement des installations (consid. 2.6.2.3).  
Ehescheidung; Güterrechtliche Auseinandersetzung (Art. 211 ZGB); Wert einer Immobilie  
- Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung im Rahmen der Errungenschaftsbeteiligung werden die Vermögenswerte, namentlich das Grundeigentum, zum Verkehrswert geschätzt (Art. 211 ZGB); dieser deckt sich nicht mit dem Steuerwert, welcher notorisch tiefer liegt. Bei Uneinigkeit der Parteien und mangels einer effektiven Veräusserung wird der Verkehrswert durch ein Gutachten festgestellt; Letzteres kann auf verschiedenen Methoden basieren (E. 2.6.2). - Im vorliegenden Fall, in welchem das Gutachten drei Jahre alt ist, ist es angezeigt, hiervon die Kosten für das Ersetzen der Heizungsanlage abzuziehen und eine jährliche Altersentwertung von 1% für die Installationen zu berücksichtigen.

## Faits (résumé)

A. Dame X., née en 1964, et X., né en 1959, se sont mariés en 1986. Ils sont soumis au régime légal de la participation aux acquêts. Les conjoints se sont séparés en janvier 2009.  
B. Le 8 avril 2011, le mari a ouvert action unilatérale en divorce. Par jugement du 29

octobre 2015, le juge de district a, entre autres points, prononcé le divorce des parties, mis à la charge du mari une contribution mensuelle à l'entretien de l'épouse, et condamné le mari à verser à l'épouse, à titre de liquidation du régime matrimonial, la somme de 118 346 fr.

10. Le juge de district a en outre attribué au mari la part de

RVJ / ZWR 2019 153 copropriété de 1/2 sur la parcelle n° xxxxx de la commune de A., inscrite au nom de l'épouse, à condition qu'il reprenne à sa charge exclusive le prêt hypothécaire de 230 000 fr. garanti par une hypothèque de 330 000 fr. constituée sur la parcelle précitée en premier rang, qu'il verse à l'épouse un montant de 170 019 fr. 05 et qu'il rembourse à la Fondation de libre passage B. la somme de 23 086 fr. 50, prélevée le 24 mai 1991 sur le compte de libre passage de l'épouse auprès de la caisse C. ; le juge de district a en outre dit que, sur présentation de son jugement muni d'une attestation d'entrée en force ainsi que d'une quittance délivrée par l'épouse attestant du paiement en sa faveur du montant de 170 019 fr. 05 qui lui était dû, le mari serait autorisé à requérir le transfert à son nom de la part de copropriété susmentionnée, les frais de ce transfert immobilier étant à la charge de celui-ci. C. Chacune des parties a interjeté appel contre la décision de première instance.

Considérants (extraits)

2.6.2 Les deux parties reprochent également à la juridiction précédente d'avoir pris en compte comme valeur vénale déterminante pour la villa le montant de 686 000 fr. arrêté par l'expert judiciaire dans son rapport du 30 juillet 2012, sans déduire le taux de vétusté de 3 % "par an" ni le coût de remplacement de l'installation de chauffage, estimé à 29 000 fr., respectivement sans procéder à une moyenne avec le taux de rendement évalué à 584 000 fr. par ledit expert. 2.6.2.1 Dans son rapport du 30 juillet 2012, l'expert judiciaire D., architecte SIA, a estimé la valeur de la construction de la maison en 1989, avec les aménagements extérieurs mais sans les travaux personnels, à 700 000 fr. ; en 2003-2004, il l'a évaluée, avant la réalisation des travaux d'aménagements extérieurs et de réfection des façades, à quelque 606 000 fr. ; enfin, une fois ces opérations achevées, le spécialiste a fixé à 680 000 fr. la valeur de la villa familiale, terrain compris. A la date de l'établissement de son rapport, soit en 2012, l'expert a estimé à 686 000 fr. la valeur de la maison "en l'état". Sur ce dernier point, bien que n'ayant pas procédé personnellement à un état des lieux, il a relevé que les taxateurs de la commune de E. n'avaient fait mention, dans leur propre rapport du 26 mai 2009 arrêtant à 671 228 fr. la valeur vénale

154 RVJ / ZWR 2019 de l'immeuble, d'aucune déprédation ou manquements importants dans l'entretien de la villa, et que le non-élagage de la haie de thuyas et le jardin en friche ne constituaient pas une moins-value importante, quelques heures de travaux personnels suffisant à procéder à une remise en état. La seule moins-value à prendre en considération était celle résultant de la vétusté de la maison qui s'était accrue depuis la précédente taxation en 2009 ; l'expert a donc préconisé la prise en compte d'un taux de vétusté "d'environ 3 %". Au terme de son rapport, le spécialiste a encore précisé que la chaudière à mazout devait être remplacée prochainement et, sur la base notamment des devis obtenus de l'entreprise F., a évalué à 29 000 fr. les coûts pour cette opération. Dans son rapport complémentaire du 10 décembre 2012, l'expert judiciaire a confirmé ses précédents chiffres, et précisé que les factures transmises pour les travaux réalisés en 2003 - 2004, ne comprenant pas les propres heures de travail de X., totalisaient la somme de 51 334 fr.65 (28 958 fr.20 [véranda] + 5655 fr.50 [couvert à voiture] + 3573 fr.80 [façades] + 13147 fr.15 [aménagements extérieurs]), étant encore souligné qu'il manquait certaines factures

pour le lambrissage, le contre-lattage et le lattage. Constatant que les factures de 1988 - 1989 "n'existent plus", il n'a pas été en mesure de chiffrer précisément, poste par poste, le coût des prestations effectuées par les différents corps de métier lors de la construction de la villa. Il a fixé à 584 000 fr. la valeur de rendement de la villa. Enfin, à l'issue de son rapport complémentaire, le spécialiste a indiqué que la valeur arrêtée de la maison tenait compte "de son état de vétusté actuel", et que le propriétaire devrait prendre à sa charge les montants nécessaires au remplacement de la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

2.6.2.2 A la liquidation du régime matrimonial, les biens sont estimés à leur valeur vénale (art. 211 CC). Ce principe a une portée toute générale qui s'étend à toute estimation de biens devant être faite en vue de liquider le régime matrimonial de la participation aux acquêts ; il vaut donc non seulement pour évaluer les acquêts des deux époux permettant de calculer le bénéfice de l'union conjugale (art. 215 CC), mais aussi pour déterminer la soulte due en vertu de l'art. 205 al. 2 CC, la part à la plus-value de l'art. 206 al. 1 CC, le montant de la réunion de l'art. 208 CC, la récompense de l'art. 209 al. 1 CC, la part à la plus-value ou à la moins-value de l'art. 209 al. 3 CC, la réserve héréditaire d'un descendant non commun de l'art. 216 al. 2 CC et enfin la valeur du droit d'usufruit ou d'habitation de l'art. 219 al. 1 CC (Guillod, in

RVJ / ZWR 2019 155 Bohnet/Guillod [éd.], Droit matrimonial, Commentaire pratique, Bâle 2016, n. 2 ad art. 211 CC ; Hausheer/Aebi-Müller, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch I, 2014, n. 1 ad art. 211 CC). La valeur vénale correspond au prix auquel le propriétaire pourrait vendre le bien concerné, dans les conditions normales de fonctionnement du marché (ATF 136 III 209 consid. 6.2.1) ; il faut toutefois prendre en considération la valeur nette, une fois déduits les éventuels frais mis à la charge du propriétaire et directement liés à la transaction (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 2009, n. 1304, p. 597 s.) ; de même, il faut prendre en compte les charges, y compris latentes, qui grèvent le bien et en amoindrissent la valeur (Guillod, op. cit., n. 6 ad art. 211 CC ; cf. ég. ATF 125 III 50 consid. 2a). La valeur vénale ne se confond pas avec la valeur fiscale (notoirement plus basse), même si celle-ci figure parmi les moyens permettant de déterminer la première (Jakob/Picht, in Büchler/Jakob [Hrsg.], Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Kurzkomentar, Bâle 2014, n. 2 ad art. 211 CC ; cf. ég. arrêt 5C.229/2002 du 7 février 2003 consid. 4.2). Lorsque les parties ne s'entendent pas quant à son montant et que le bien n'a pas été effectivement aliéné, la valeur vénale doit être estimée, au besoin au moyen d'une expertise (arrêt 5C.85/2003 du 30 juin 2003 consid. 3.2). Les méthodes pour la calculer sont multiples. La méthode comparative (aussi appelée méthode statistique) consiste à dégager le prix moyen des ventes récentes d'objets similaires (ATF 115 Ib 408 consid. 2b ; Hausheer/Aebi-Müller, op. cit., n. 9 ad art. 211 CC) ; cela présuppose que les biens à évaluer fassent effectivement l'objet d'un marché libre, comme pour des biens immobiliers, des œuvres d'art, etc. (Guillod, op. cit., n. 7 ad art. 211 CC). La méthode statistique est avant tout utilisée pour les biens-fonds non construits (Hausheer/Reusser/Geiser, Commentaire bernois, n. 16 ad art. 211 CC ; Jakob/Picht, op. cit., n. 6 ad art. 211 CC). En revanche, la valeur des immeubles bâtis se calcule en combinant la valeur réelle ("Realwert") – correspondant à la valeur du terrain additionnée à celle des constructions – et la valeur de rendement ("Ertragswert"), celle-ci correspondant à une capitalisation de la valeur de location ; une évaluation prépondérante ou exclusive à la valeur de rendement est raisonnable lorsque, dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, le propriétaire n'entend pas aliéner le bien à long terme (ATF 125 III 1 consid. 5b et 5c ; arrêt 5A\_251/2008 du 6 novembre 2008 consid. 3.3.3 ; cf. ég. Guillod, op. cit., n. 8 in fine ad art.

211 CC ; Jakob/Picht, op. cit., n. 6 ad art. 211 CC).

156 RVJ / ZWR 2019 2.6.2.3 En l'occurrence, l'expert judiciaire a évalué à 686 000 fr. "en l'état" la valeur vénale de la villa à la date d'établissement de son rapport principal et de son complément, en 2012. Il a également précisé en relation avec ce prix, d'une part, que le remplacement de la chaudière à mazout était nécessaire avant le début de l'hiver, et représentait un coût de l'ordre de 29 000 fr. au vu des devis obtenus, d'autre part, qu'il convenait de tenir compte d'un taux de vétusté de 3 % par rapport à la taxation effectuée trois ans plus tôt, en 2009. Enfin, l'expert judiciaire a fixé à 584 000 fr. la valeur de rendement. Cela étant, les critiques des deux parties concernant la valeur vénale de l'immeuble retenue dans le premier jugement (i.e. 686 000 fr.) sont partiellement bien fondées pour les motifs suivants. Comme près de trois ans s'étaient écoulés entre la date d'établissement de l'expertise judiciaire (et de son complément) en 2012 et celle du jugement de divorce en 2015, l'autorité de première instance, pour arrêter la valeur nette de la villa à ce moment-là qui est déterminant, aurait dû déduire le coût des travaux de remplacement de l'installation de chauffage, correspondant à une charge indispensable amoindrissant la valeur du bien, et tenir compte d'un taux de réduction de 1 % par an pour le vieillissement de la construction, taux déjà signalé dans la taxation réalisée en 2009. Appliquées au cas d'espèce, ces considérations amènent la cour de céans à retenir que la valeur vénale de 686 000 fr. doit être ramenée à 622 700 fr. (686 000 fr. – 29 000 fr. – 34 300 fr. [5 % de vétusté {de 2013 à 2017 inclusivement} x 686 000 fr.] au jour du présent jugement. Par ailleurs, sachant que les deux époux demandent l'attribution de la villa pour leur propre usage et non en vue de sa vente à brève échéance, la prise en considération de la valeur de rendement (584 000 fr. in casu), à laquelle s'est référé X. dans son appel, prend tout son sens. Après combinaison de ces deux modes de calcul, on obtient une valeur moyenne de 603 350 fr. ( $(622\,700\text{ fr.} + 584\,000\text{ fr.}) / 2$ ), montant qui sera retenu dans la suite du présent jugement en tant que valeur déterminante actuelle de l'immeuble no xxxxx dont les parties sont toujours copropriétaires à raison de moitié chacun. Par arrêt du 30 avril 2018 (5A\_710/2017), le Tribunal fédéral (2e Cour de droit civil) a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté par dame X. contre ce jugement.

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