

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A\_62/2015

Arrêt du 28 avril 2015

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,  
Schöbi et Bovey.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Dominique Brandt, avocat,  
recourant,

contre

B. \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Jean-Emmanuel Rossel, avocat,  
intimée.

Objet

action en partage de copropriété,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 16 septembre 2014.

Faits :

A.

A.a. B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires par moitié chacun d'un immeuble sis dans dans la commune de U. \_\_\_\_\_ (VD). Ils l'ont acquis par acte de vente à terme et droit d'emption conclu par-devant notaire le 9 juillet 2003, acte qui a par la suite donné lieu à un transfert immobilier en leur faveur, opéré le 5 avril 2004.

Parmi d'autres dispositions, l'acte de vente précisait que les parties se reconnaissaient codébitrices solidaires des titres hypothécaires relatifs à la villa et que le prix de vente s'y rapportant s'élevait à 760'000 fr., dont 200'000 fr. versés à titre d'acompte. A. \_\_\_\_\_ s'est acquitté de cette dernière somme par un versement de fonds propres.

A.b. Les parties ont emménagé dans la villa à la fin du mois de mars 2004. Elles se sont séparées le 20 juillet 2009, date à laquelle B. \_\_\_\_\_ a quitté la villa; A. \_\_\_\_\_ a continué d'y résider.

A.c. Afin de payer les frais liés à l'immeuble, dont en particulier les amortissements et intérêts hypothécaires, les frais de réparations ou encore d'entretien, les parties ont ouvert un compte bancaire commun. Dès le mois de mars 2010, B. \_\_\_\_\_ a cessé toute contribution en lien avec la maison.

L'alimentation de ce compte bancaire a fait l'objet d'explications diverses par les parties.

B. \_\_\_\_\_ a ainsi évoqué l'existence d'un accord entre elles quant à l'entretien de la villa, accord tenant compte du fait que son concubin percevait des revenus plus élevés que les siens: les frais de la maison étaient ainsi réglés selon les disponibilités financières de chacun.

A. \_\_\_\_\_ a pour sa part indiqué que les parties étaient censées alimenter ce compte dans une proportion égale compte tenu du fait qu'ils avaient acheté la maison dans cette même proportion. Il a néanmoins précisé que B. \_\_\_\_\_ n'avait jamais payé sa proportion, produisant à cet égard un décompte (pièce 103) dont il ressortait qu'il aurait finalement participé aux investissements relatifs à la villa à hauteur d'un montant de 391'932 fr. (90,2%) alors que B. \_\_\_\_\_ aurait financé ceux-ci à concurrence de 42'720 fr. (9,6%).

A.d. La valeur de la villa a été estimée en mai 2010 à 895'000 fr. Une autre évaluation, qui aurait été réalisée au mois d'avril 2010, en arrêta la valeur à 850'000 fr.

A.e. Par courrier du 11 août 2011 adressé à A. \_\_\_\_\_, la banque UBS SA a informé ce dernier qu'elle était en mesure de lui accorder le transfert de la dette hypothécaire sur la villa à son seul nom.

B.

B.a. B. \_\_\_\_\_ a déposé une action en partage de la copropriété devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte le 14 décembre 2011, après avoir vainement tenté la conciliation. Elle concluait à la dissolution de la copropriété (I) ainsi qu'à la vente aux enchères publiques de la villa (II), le produit net de la réalisation, une fois les dettes hypothécaires et les frais payés étant réparti par moitié entre les parties (III).

A. \_\_\_\_\_ a conclu principalement au rejet des conclusions de sa partie adverse (I); à titre reconventionnel, A. \_\_\_\_\_ a réclamé la dissolution de la copropriété (II) ainsi que le rachat de la part de sa copropriétaire moyennant reprise par lui-même de la totalité des dettes hypothécaires et paiement d'une soulte de 19'766 fr. (III); l'intéressé sollicitait également que B. \_\_\_\_\_ restituât immédiatement la clé de la maison ainsi que la télécommande du garage qu'elle avait conservées (IV).

Aucune expertise n'a été réclamée par les parties, A. \_\_\_\_\_ déclarant par l'intermédiaire de son conseil que le décompte précité, produit sous pièce 103 (consid. A.c supra) était suffisant.

Lors de l'audience de jugement du 8 juillet 2013, A. \_\_\_\_\_ a produit une pièce 103 actualisée, censée remplacer celle produite auparavant et mettant à jour les différents montants évoqués dans sa réponse. Il a en outre réduit le montant de la soulte réclamée à 13'759 fr. 50.

Par jugement du 24 juillet 2013, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a admis l'action en partage formée par B. \_\_\_\_\_ (I), ordonné la vente aux enchères publiques de la villa (II), désigné un notaire pour procéder aux opérations de vente (III), dit que le produit de la vente ainsi réalisé devait être réparti par moitié entre les parties, après remboursement de toutes les dettes hypothécaires et charges de l'immeuble, de l'impôt sur le gain immobilier et des honoraires du notaire (IV) et ordonné à B. \_\_\_\_\_ de remettre à celui-ci la clé de l'immeuble et la télécommande du garage ainsi que toutes copies éventuelles réalisées (V).

B.b. Statuant sur l'appel de A. \_\_\_\_\_ le 16 septembre 2014, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a rejeté, confirmant le jugement de première instance. L'arrêt a été notifié aux parties le 16 décembre 2014.

C.

Agissant le 13 janvier 2015 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A. \_\_\_\_\_ (ci-après le recourant) conclut principalement à la réforme du jugement rendu par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte en ce sens que les conclusions II et III de la demande introduite par B. \_\_\_\_\_ (ci-après l'intimée) sont rejetées et que les conclusions qu'il a lui-même prises à titre reconventionnel sont admises; subsidiairement, le recourant sollicite l'annulation de l'arrêt entrepris et le renvoi de la cause à la cour cantonale, plus subsidiairement au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise par une autorité cantonale supérieure statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. b LTF); il a par ailleurs été déposé à temps (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF), de sorte qu'il est recevable au regard de ces dispositions.

## 2.

L'accord des parties quant à la dissolution de la copropriété est établi. Le mode de partage reste néanmoins litigieux, le recourant contestant la vente aux enchères publiques, mode retenu par la cour cantonale.

2.1. Reprenant la motivation du premier juge, la juridiction cantonale a considéré que celle-ci n'était pas critiquable: le partage en nature devait d'emblée être exclu, les parties n'ayant ni évoqué cette possibilité en cours de procédure, ni établi en quoi la villa se prêterait à une telle solution, au demeurant incompatible avec leur séparation; aucune considération particulière ne justifiait en outre de retenir que l'une ou l'autre des parties disposait d'un intérêt prépondérant à conserver impérativement l'immeuble dans son patrimoine, le seul fait que le recourant y eût son domicile ne pouvant 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 était prépondérant et le recourant disposait toujours de la possibilité de participer lui-même aux enchères publiques. Précisant la première décision, la cour cantonale a par ailleurs relevé que la vente entre copropriétaires était exclue dès lors que seul l'un des deux souhaitait acquérir l'immeuble.

2.2. Le recourant affirme que, dans le contexte économique et immobilier actuel, il serait hautement douteux que la vente aux enchères publiques soit plus avantageuse. Il souligne par ailleurs que la disparité énorme entre les apports et contributions des deux parties à l'acquisition, puis aux charges de la villa constituait un élément prépondérant justifiant que celle-ci reste en sa propriété. Il était enfin contestable que la valeur à obtenir lors de la vente constituât l'élément central.

2.3. L'art. 651 al. 1 CC laisse les copropriétaires libres de partager la copropriété comme ils le veulent. Ceux-ci peuvent ainsi partager l'objet en nature, procéder à une vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix; il est également envisageable qu'un ou plusieurs copropriétaires reprennent la part des autres. Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage (art. 651 al. 2 CC). Le juge détermine alors le mode de partage. Il ne peut toutefois le fixer totalement librement: il est en effet d'abord lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard, même si les modalités en sont encore litigieuses (p. ex. les parties ont manifesté la volonté d'exclure la vente aux enchères publiques; STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 1189; BRUNNER/WICHTERMANN, in Basler Kommentar, ZGB II, 4e éd. 2011, n° 12 ad art. 651 CC; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5e éd. 1981, n° 21 ad art. 651 CC); à défaut d'accord entre les copropriétaires, le juge statue alors selon sa libre appréciation (art. 4 CC), mais dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC: il ne peut ainsi qu'ordonner le partage en nature ou, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente, soit aux enchères publiques soit entre copropriétaires.

2.4. En l'espèce, les parties ne s'entendent manifestement pas sur le mode de partage de la copropriété. Seul peut dès lors s'appliquer l'art. 651 al. 2 CC. Or le recourant souhaite reprendre la part de l'intimée moyennant reprise des dettes hypothécaires et paiement d'une soulte, mode de partage prévu par l'art. 651 al. 1 CC, mais nullement par l'art. 651 al. 2 CC. La solution qui se rapprocherait le plus de celle que souhaite le recourant serait dès lors la vente aux enchères entre copropriétaires, laquelle est cependant inenvisageable en tant que l'intimée ne souhaite pas acquérir l'immeuble.

Dans ces conditions, et en tant qu'il n'est pas contesté que le partage en nature n'entre pas en ligne de compte, c'est à juste titre que les magistrats cantonaux ont confirmé le partage de la copropriété par la vente aux enchères publiques. Ainsi qu'ils l'ont au demeurant souligné, le recourant peut parfaitement enchérir s'il souhaite devenir propriétaire de l'immeuble à titre individuel.

## 3.

Le recourant conteste ensuite la répartition par moitié du produit de la vente aux enchères. Il développe sa motivation sur deux éléments qu'il convient de distinguer, à savoir sa contribution aux frais et aux charges, qu'il estime supérieure à celle de l'intimée (consid. 3.1 infra), puis son

investissement initial de 200'000 fr. (consid. 3.2 infra).

### 3.1.

3.1.1. Le Tribunal cantonal a avant tout relevé que les parties avaient convenu d'acquérir l'immeuble en copropriété par moitié et qu'elles étaient inscrites comme telles au registre foncier. Il fallait en conclure qu'elles étaient copropriétaires à parts égales. Vu les déclarations divergentes des parties en procédure et en l'absence de convention écrite à cet égard, la cour cantonale a ensuite considéré qu'il n'était pas possible de retenir qu'elles auraient convenu de déroger à la règle posée par l'art. 649 al. 1 CC, selon laquelle les frais sont supportés par chacun des copropriétaires en raison de sa part, à savoir ici une demie. A supposer, comme il l'affirmait, que le recourant eût payé plus que sa part, il disposait ainsi d'un droit de recours contre l'intimée au sens de l'art. 649 al. 2 CC. Sur ce dernier point, la juridiction cantonale a néanmoins jugé que le décompte produit sous pièce 103 ne constituait rien de plus qu'une affirmation de parties, de sorte que la démonstration d'une contribution du recourant aux frais et charges supérieure à sa part n'était pas apportée. En admettant au demeurant que l'intéressé eût payé plus que sa part, il convenait de relever qu'il avait profité seul de l'immeuble depuis 2009, de sorte que l'équité y trouvait son compte.

3.1.2. Le recourant soutient que les parties auraient conclu, ne serait-ce que par actes concluants, de déroger au principe de la contribution aux charges par parts égales. Prétendant ensuite avoir payé au-delà de sa part, il estime disposer d'un droit de recours contre l'intimée au sens de l'art. 649 al. 2 CC, dont l'étendue devrait être chiffrée en référence à son décompte produit sous pièce 103, ou, à défaut, par expertise.

3.1.3. A supposer que les parties aient effectivement convenu de déroger à la règle de répartition des frais et charges de la copropriété, le recourant ne détaille nullement le contenu de cet éventuel accord. L'on ignore ainsi dans quelle proportion cette prétendue répartition s'effectuerait. Ce grief tombe donc à faux.

En admettant ensuite que le recourant ait payé au-delà de sa part, il n'établit pas le montant de la créance récursoire dont il disposerait à l'encontre de l'intimée. L'intéressé se limite en effet à renvoyer au décompte précité qu'il a lui-même établi, certes de manière détaillée, mais sans y annexer la moindre pièce comptable permettant d'en attester la véracité. Dans ces conditions, l'on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir arbitrairement assimilé cette pièce à une simple allégation de partie, sans valeur probante particulière. Le recourant ne prend d'ailleurs pas la peine de critiquer cette appréciation. Quant à la nécessité d'un renvoi aux juridictions précédentes pour mettre en oeuvre une expertise, ce moyen ne peut qu'être considéré comme étant tardif: les parties ont en effet été entendue en première instance sur le principe d'une expertise et le recourant a alors expressément déclaré que son décompte était suffisant à cet égard, renonçant ainsi implicitement au moyen de preuve envisagé. Qu'il estimât alors que la juridiction cantonale se rallierait à son appréciation est sans pertinence.

### 3.2.

3.2.1. La cour cantonale a ensuite considéré qu'il était établi que le recourant avait participé à l'achat de la villa à concurrence de 200'000 fr. Appliquant les règles de la société simple à la liquidation du concubinage, la juridiction cantonale a relevé que le bénéfice de celui-ci était constitué du prix de vente de l'immeuble sous déduction des apports initiaux de fonds propres des parties, de la dette hypothécaire restant à rembourser, de l'impôt sur le gain immobilier et des honoraires du notaire liés aux opérations de vente. Le Tribunal cantonal a ainsi, implicitement du moins, reconnu que le recourant avait droit à la restitution de son investissement initial. Les magistrats cantonaux ont néanmoins relevé, à juste titre, que le présent litige était soumis à la maxime de disposition (art. 58 CPC) et que le juge était en conséquence lié par les conclusions des parties. Or le recourant, dans ses écritures cantonales successives - réponse devant la première instance, demande reconventionnelle, appel -, s'était limité à conclure à l'attribution de l'immeuble en sa faveur, moyennant reprise de la dette hypothécaire et paiement d'une soulte à l'intimée, sans jamais prendre de conclusions subsidiaires sur la répartition du bénéfice de la vente aux enchères de l'immeuble. Dans ces circonstances, la cour cantonale a jugé qu'elle ne pouvait réformer le jugement rendu par le premier juge en ce sens que la somme de 200'000 fr. investie initialement par le recourant devait lui revenir et être ainsi également déduite du prix de vente à partager à part égale entre les parties.

3.2.2. Cette conclusion ne prête pas le flanc à la critique (sur la nécessité de prendre des conclusions subsidiaires: cf. notamment ATF 140 III 231 consid. 3.5) et le recourant, qui se limite à affirmer que le montant de 200'000 fr. s'inscrirait dans le cadre de la problématique de la convention dérogatoire et de l'application des art. 649 al. 2 CC et 533 al. 2 CO, ne démontre nullement en quoi le raisonnement cantonal serait contraire au droit.

4.

En définitive, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui n'a pas été invitée à répondre, ne peut prétendre à aucun dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 28 avril 2015

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso