

S. 235 / Nr. 45 Sachenrecht (f)

BGE 77 II 235

45. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 5 juillet 1951 dans la cause Germanier contre Reusse.

Regeste:

Fin de la copropriété. Action en partage. Affectation de la chose à l'usage commun (art. 650 CC).

Le juge saisi d'une demande de partage d'un immeuble sur lequel deux ou plusieurs personnes possèdent un droit de copropriété ne peut, à défaut d'accord entre les intéressés, exclure du partage certaines parties de l'immeuble pour la raison qu'elles serviraient à l'usage commun des copropriétaires.

Aufhebung des Miteigentums. Anspruch auf Teilung. Bestimmung der Sache zu gemeinschaftlichem Gebrauch (Art. 650 ZGB).

Ist Klage auf Teilung eines im Miteigentum zweier oder mehrerer Personen stehenden Grundstücke erhoben, und können sich die Parteien nicht einigen, so steht es dem Richter nicht zu, einzelne Teile des Grundstückes von der Teilung deshalb auszuschliessen, weil sie den Miteigentümern zu gemeinschaftlichem Gebrauche zu dienen hätten.

Scioglimento della comproprietà. Azione di divisione. Destinazione d'una parte della cosa ad uso comune (art. 650 CC).

Il giudice edito con una domanda di divisione d'un immobile, sul quale due o più persone hanno un diritto di comproprietà, non può escludere dalla divisione, in mancanza d'accordo tra gli interessati, certe parti dell'immobile pel motivo che servirebbero all'uso comune dei comproprietari.

Seite: 236

A. - Les époux Georges et Henriette Vergères-Sauthier étaient propriétaires, à Conthey-Place, d'un immeuble comprenant une maison et une grange «avec leurs places». Cet immeuble a été adjugé par voie d'enchères à leurs fils François et Jean-Pierre Vergères, selon acte transcrit au bureau du registre foncier de Sion le 6 février 1913.

Le 3 mars 1914, François et Jean-Pierre Vergères, en vue de «procéder au partage» de cet immeuble, ont signé un acte contenant les dispositions suivantes:

«La maison et la grange avec leurs places peuvent être divisées en deux parties, sans que l'une de celle-ci empiète sur l'autre, la partie du levant a été échue à Vergères Jean-Pierre et celle du couchant à François.

La partie du levant appartenant à Jean-Pierre Vergères comprend: à partir du fétage qui sert de délimitation entre les deux appartements et la grange: une chambre à coucher, une cuisine, un galetas, deux petites caves et une grange au nord ainsi qu'une écurie et un jardin au levant, le tout confiné au nord par Hippolyte Vergères en partie et le chemin, au couchant par François Vergères, au levant par Jean-Pierre, Marie Dessimoz, au sud

La partie du couchant appartenant à François Vergères comprend: deux chambres, une cuisine, un galetas, deux caves et une grange. Confins: couchant Justine Evéquo, levant Jean-Pierre Vergères, nord le chemin, sud Jacquemet Jo-Marie.

Le corridor qui va de la porte d'entrée au couchant jusqu'au cabinet au levant reste commun aux deux parties, ainsi que celui-ci (soit le cabinet).

Devant la partie d'entrée de la maison qui sert aussi de passage aux caves et à l'écurie, les places sont possédées par indivis par les deux parties, ainsi que le dit passage.

Au sud-ouest de la maison, se trouve une parcelle de terrain qui sert de dépôt de fumiez aux deux parties. Sur cette parcelle, François Vergères a le droit d'élever une grange, soit «sotto» laissant un vide aussi spacieux que celui existant sous la grange déjà existante.

Il pourra de même devenir propriétaire de deux mètres de terrain en amont de la grange existante.

Il existe un passage longeant la maison au couchant et au midi: ce passage reste indivis entre les parties...

Bien qu'écrite de la main d'un notaire cette convention, d'après le jugement attaqué, n'a pas été signée par lui ni par les témoins requis par la loi alors en vigueur, et elle n'a pas été transcrite au registre foncier. Le jugement constate en revanche que les mutations qu'elle comportait ont été opérées dans le cadastre de Conthey. La moitié du bâtiment, c'est-à-dire la partie est, a été inscrite au

Seite: 237

chapitre de Jean-Pierre Vergères l'autre moitié, celle d'ouest, au chapitre de François Vergères. La jouissance des deux parties s'est exercée depuis lors en conformité de l'acte.

L'immeuble a plusieurs fois changé de mains.

La part de François Vergères échut tout d'abord à sa fille Aline Gay Vergères et fut transmise par elle à Camille Gay. Celui-ci l'a vendue en 1939 à Julie Germanier-Dessimoz, demanderesse au présent procès, qui y fit à ses frais des réparations d'une certaine importance, y compris à la cage de l'escalier.

La part de Jean-Pierre Vergères a été transcrite, à son décès, au nom de ses héritiers, à savoir: sa femme Angeline née Quennoz et ses trois enfants: Anna, Blanche et Bernard.

Les actes de transfert désignent ces deux parties de l'immeuble tantôt par les mots: «place, 1/2 maison, grange et places», tantôt par «1/2 maison, grange et places». Lors de son interrogatoire, la demanderesse a déclaré: «j'ai acquis ainsi la partie ouest de la maison».

B. - En 1948, les parties ont engagé des pourparlers en vue de la vente de l'immeuble. Ils n'ont pas abouti.

C. - Par demande du 24 juin 1948 dame Germanier a intenté action contre Maurice Bovier, Maurice Reuse, pris chacun en qualité de représentants de leurs femmes, et contre Bernard Vergères et conclu comme suit:

Plaise au Tribunal prononcer:

«1. Les parties sont tenues de mettre fin à la copropriété du bâtiment et dépendances. objets du litige.

Principalement: Cette cessation de copropriété se fera sous forme de licitation, la part de chaque partie étant déterminée par une expertise.

Subsidiairement: Cette cessation de copropriété se fera par partage de l'immeuble en suivant la ligne de faite du toit et en faisant les travaux déterminés par expertise.»

«2. En tout état de cause, la partie défenderesse est condamnée aux frais de la procédure et du jugement.

Les défendeurs ont conclu avec dépens au rejet de ces conclusions et subsidiairement à ce que «le partage du

Seite: 238

bâtiment fût ordonné dans le sens de la convention du 3 mars 1914».

Ils contestaient que l'immeuble fût en copropriété, celle-ci ayant, prétendaient-ils, pris fin en vertu de la convention du 3 mars 1914, les parts étant bien «déterminées». «Si, contre toute attente, ajoutaient-ils, le Tribunal admettait la copropriété, les défendeurs s'opposent à la licitation et demandent que le partage ait lieu conformément aux danses de la convention du 3 mars 1914 qui a régi jusqu'à ce jour les droits des parties»

Au cours du procès, dame Bovier née Vergères et Bernard Vergères ont cédé pour la somme de 6000 fr. leurs droits sur la part de l'immeuble litigieux à leur soeur Blanche Reuse née Vergères qui est dès lors demeurée seule intéressée au procès.

D. - Par jugement du 17 novembre 1950, le Tribunal cantonal du Valais a statué dans les termes suivants:

«1. Les conclusions tant principales que subsidiaires de la demanderesse sont écartées.

«2. Le partage en nature du bâtiment est ordonné sur la base de la convention du 3 mars 1914 qui fait partie intégrante du dispositif du jugement.

«3. La demanderesse est condamnée à tous les frais.»

E. - La demanderesse a recouru en réforme en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral prononcer ce qui suit:

«Les parties sont tenues de mettre fin à la copropriété du bâtiment et dépendances faisant l'objet du litige, par voie d'enchères.

Avant toute répartition, il sera prélevé, sur le produit de la licitation et attribué à Madame Germanier

a) une somme correspondant au 25 % de la valeur de la part jouie jusqu'à ce jour par Madame Germanier, en compensation pour les impenses faites par elle à la part dont elle jouit,

b) une somme correspondant à la valeur capitalisée de l'usufruit de Madame Jean-Pierre Vergères, usufruit portant sur la moitié levant du bâtiment.

Le solde du produit de la licitation sera réparti par parts égales entre demanderesse et défenderesse.

Le droit d'usufruit de Madame Jean-Pierre Vergères est maintenu, sa vie durant, et continuera à s'exercer sur la partie levant du bâtiment.

Les frais tant de première instance que d'appel sont mis à la charge de Madame Blanche Reuse.»

Seite: 239

Dame Reuse a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement.

F. - Le Tribunal fédéral a admis le recours en ce sens qu'il a annulé le jugement attaqué et renvoyé la cause devant la juridiction cantonale pour être jugée à nouveau dans le sens des motifs.

Motifs:

(Considérants A. - 1 et 2...: Le Tribunal constate que c'est avec raison que le Tribunal cantonal a jugé que les parties étaient encore copropriétaires de l'immeuble litigieux au moment de la demande.)

B. - Le Tribunal, admettant qu'il n'y avait pas eu encore de partage de l'immeuble, a jugé qu'il y avait lieu d'y procéder selon ce qui avait été convenu dans le contrat du 3 mars 1914.

1.- La recourante prétend qu'en ordonnant le partage selon les clauses de cet acte le Tribunal cantonal a méconnu des faits importants; à son avis, la disposition des locaux de l'immeuble rendrait ce mode de partage impraticable. En l'absence de plans, il est impossible de juger de la valeur de ces critiques. Mais la question peut demeurer indécise pour les raisons indiquées ci-dessous.

2.- Le jugement ne supprime pas entièrement la copropriété. D'après le contrat qui doit, selon cette décision, servir de base au partage, demeureraient encore indivis et affectés à l'usage commun des deux parties «le corridor qui va de la porte d'entrée au couchant jusqu'au cabinet au levant ainsi que celui-ci», et en outre, «devant la partie d'entrée de la maison qui sert aussi de passage aux caves et à l'écurie, les places ... ainsi que ledit passage». La recourante prétend que, d'après le jugement, resteraient encore indivis l'escalier et la cage de l'escalier. Le contrat de 1914 ne parle pas, il est vrai, de ces installations, mais il semble bien qu'il faille également les comprendre sous le terme de corridor, car il ne doit évidemment y avoir

Seite: 240

qu'un escalier et qu'une cage d'escalier pour l'usage des deux parties de la maison. De plus, d'après le contrat, «un passage longeant la maison au couchant et au midi» serait indivis entre les parties. Enfin, on ne voit pas très bien si ce serait également le cas de «la parcelle de terrain qui sert de dépôt de fumier aux deux parties» et se trouve au sud-ouest de la maison. Quoi qu'il en soit à ce sujet, les autres parties de l'immeuble qu'on vient d'énumérer seraient en tout cas indivises. C'est dire par conséquent que le Tribunal n'a fait droit qu'en partie à la demande de partage. Cette décision ne se justifierait que si la demanderesse était tenue de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique ou parce qu'on devrait considérer ces installations comme étant affectées à un but durable (art. 650 CC). Or ni l'une ni l'autre de ces conditions ne sont réalisées. Le seul acte juridique dont il pourrait être question est le contrat du 3 mars 1914. Or, comme on l'a dit, il est dépourvu de toute valeur. Une convention de cette nature ne peut d'ailleurs avoir d'effet que pour dix années au plus (art. 650 al. 2). D'autre part, les parties de l'immeuble dont il s'agit en l'espèce ne sauraient être considérées comme affectées à un but durable, dans le sens de l'art. 650 al. 1. On est en présence d'une affectation durable quand il s'agit de biens qui, de par leur nature, sont destinés à l'usage de deux ou plusieurs propriétaires de choses différentes, de telle sorte qu'ils ne puissent être partagés ni attribués à l'un d'eux sans préjudice pour l'autre ou les autres. Des corridors, vestibules, caves ou greniers pourraient sans doute être rangés dans la catégorie de biens non partageables. Mais ce ne serait le cas que lorsque de tels locaux, sur les quels plusieurs personnes possèdent un droit de copropriété, se trouvent affectés à l'utilisation d'immeubles distincts, et plus spécialement lors qu'en vertu d'une convention, ils ont fait l'objet d'un droit de copropriété et ont été affectés à l'usage des divers copropriétaires. Si donc l'immeuble litigieux avait fait en 1914 l'objet d'un partage en nature et que les locaux et

Seite: 241

«places» en question eussent été exclus du partage pour être laissés en copropriété entre les propriétaires des deux parties de l'immeuble, ceux-ci ne seraient pas en droit actuellement d'en demander le partage, car en ce cas-là, ils auraient été affectés par les parties elles-mêmes à leur usage commun. Mais la question est tout autre en l'occurrence. Il s'agit en effet de savoir si le juge qui est appelé à statuer sur la suppression de la copropriété sur un immeuble et qui doit en principe ordonner le partage peut en exclure certaines parties comme étant affectées à l'usage de l'un ou des deux copropriétaires. Ce serait fausser le sens de l'art. 650 que d'y répondre par l'affirmative. Le but de cette disposition est uniquement d'empêcher que des installations sur les quelles deux ou plusieurs propriétaires possèdent un droit de copropriété et qui servent à leur usage commun puissent être soustraites à cette destination par l'un des intéressés au détriment des autres. Ce qui a été affecté d'une manière durable à l'utilisation commune doit demeurer destiné à cet usage. Mais la situation n'est pas la même lorsque ces installations font, comme l'immeuble lui-même, l'objet d'un droit de copropriété. Chacun des copropriétaires a droit alors à la liquidation du régime de copropriété sous la seule réserve des parties de la chose pour les quelles ce régime peut subsister sans risques de conflit, telles que les murs mitoyens ou limitrophes et autres installations de ce genre. Il en est autrement par conséquent des choses dont l'utilisation commune par les copropriétaires risque d'être l'occasion de conflits. Si le partage en nature est impossible, il s'agit de trouver un autre mode de liquidation. Certes, les intéressés peuvent-ils alors même tomber d'accord de laisser certaines parties de l'immeuble en copropriété; mais on ne saurait les y obliger, ce qui équivaldrait à leur dénier le droit au partage. Or il est clair que les locaux que le jugement attaqué maintient en copropriété n'ont

rien de commun avec, par exemple, des murs mitoyens ou des murs limitrophes. L'usage commun de corridors, d'escaliers et de WC causera nécessairement

Seite: 242

des conflits entre personnes qui vivent en mauvaise intelligence.

Il est certain qu'un partage de copropriété peut entraîner toutes sortes de désagréments, spécialement pour celui des intéressés qui ne dispose pas des fonds nécessaires pour reprendre l'immeuble entier à sa charge. Cependant, quelque égard qu'on puisse avoir pour des situations de ce genre, on ne saurait aller jusqu'à obliger un des copropriétaires à continuer de partager l'usage de locaux du genre en question lorsqu'il apparaît qu'il en résultera fatalement des difficultés.

Le Tribunal cantonal a cru devoir invoquer en l'espèce l'art. 2 CC, et raisonne de la manière suivante: En 1914, la copropriété de l'immeuble a pris fin sinon en droit du moins en fait et chacune des deux parties de l'immeuble a donné lieu à des opérations distinctes. Lorsque la recourante a acquis la partie ouest du bâtiment, elle avait bien l'intention de l'acheter «en tant que propriété nettement séparée de la partie levant» et ne saurait «sans aller à l'encontre du principe de l'art. 2» exciper actuellement des vices du contrat de 1914 et exiger un nouveau partage. Cette argumentation n'est guère conciliable avec la solution adoptée. Du moment en effet que le Tribunal admettait que la recourante n'était pas recevable à invoquer la nullité du contrat de 1914, il aurait dû logiquement en conclure que le partage avait eu lieu et que les parties étaient ainsi convenues d'exclure le partage des biens demeurés en copropriété (corridors, escaliers, WC et «places». Or il ordonne au contraire le partage, en ajoutant qu'il devra être exécuté selon ce que prévoyait le contrat de 1914. Il est d'ailleurs très douteux que la recourante soit liée par cette convention à laquelle elle n'était pas partie. Peu importe aussi à cet égard que le contrat qu'elle a signé avec Camille Gay désigne comme objet de la vente la partie de l'immeuble qui était échue à François Vergères en vertu de la convention de 1914. Cela ne pouvait avoir pour effet de conférer à cette partie de l'immeuble

Seite: 243

le caractère d'une propriété individuelle qu'elle ne possédait pas.

L'immeuble étant encore copropriété des parties, il y aura donc lieu, comme le demande la recourante, de mettre fin à ce régime. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le mode de liquidation, il ne restera pas d'autre manière de procéder à cette liquidation que de mettre l'immeuble en vente, soit aux enchères publiques soit entre les copropriétaires