

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 septembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Abrecht et Perrot
Greffière : Mme Huser

Art. 646 al. 1 et 2, 649 al. 1 et 651 al. 2 CC ; 533 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 24 juillet 2013 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **H.**_____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 24 juillet 2013, dont les motifs ont été notifiés aux parties par pli recommandé le 16 mai 2014 et reçus par le conseil du défendeur le 19 mai 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a admis l'action en partage de copropriété de H. _____ (I), ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble inscrit aux noms de H. _____ et de D. _____ au registre foncier sous le numéro de parcelle [...] de la Commune de [...] (VD) (II), confié les opérations de vente à Me [...], notaire, avec mission de fixer les autres modalités de la vente aux enchères, notamment les annonces, la date, le lieu et les modalités de paiement de l'adjudicataire (III), dit que le produit de la vente ainsi réalisé pour l'immeuble inscrit sous le numéro de parcelle [...] de la Commune de [...] (VD) est attribué, après remboursement de toutes les dettes hypothécaires et charges de l'immeuble, de l'impôt sur le gain immobilier et des honoraires de Me [...] pour l'ensemble des frais liés aux opérations de vente, à raison de 50% en faveur de H. _____ et de 50% en faveur de D. _____ (IV), ordonné la remise par H. _____ à Me [...] de la clé relative à l'immeuble inscrit sous le numéro de parcelle [...] de la Commune de [...] (VD), de la télécommande du garage y relatif et de toutes copies éventuelles réalisées, à charge pour Me [...] de les remettre en temps utile à l'adjudicataire (V), mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'200 fr., y compris les frais de la procédure de conciliation par 1'200 fr., à la charge de H. _____ par 4'100 fr., ce montant étant réduit à 3'400 fr. si la motivation n'est pas demandée, et à la charge de D. _____ par 4'100 fr., ce montant étant réduit à 3'400 fr. si la motivation n'est pas demandée (VI), dit que D. _____ doit restituer à H. _____ l'avance de frais que celle-ci a fournie à concurrence de 350 fr. si la motivation du jugement n'est pas demandée (VII), dit que les dépens sont compensés (VIII), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, le premier juge a en substance relevé que le principe du partage n'était pas contesté par les parties et que dès lors seules les modalités de celui-ci faisaient l'objet de l'action intentée par la

demanderesse. Il a considéré qu'au vu des circonstances, un partage en nature était incompatible avec la volonté des parties, celles-ci ne l'ayant d'ailleurs pas évoqué en procédure, et que, par conséquent, seule demeurait possible la voie des enchères. Le premier juge a par ailleurs précisé en substance qu'aucune considération particulière ne justifiait de retenir que l'une ou l'autre des parties disposait d'un intérêt prépondérant à conserver impérativement l'immeuble dans son patrimoine et que le seul fait que le défendeur y ait son domicile ne pouvait 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 étant prépondérant. Il a en outre relevé que le défendeur disposait toujours de la possibilité de participer lui-même aux enchères publiques et, ainsi, de proposer une offre suffisante pour demeurer propriétaire du bien. S'agissant de la question de la répartition du produit de la vente, le premier juge s'est notamment fondé sur l'inscription de l'immeuble au registre foncier faisant état d'une propriété à parts égales de chacune des parties et a dès lors considéré que la répartition du résultat de la vente devait suivre la même distribution, ce quand bien même la participation de chacune des parties aux frais d'acquisition et d'entretien de la villa avait été essentiellement fixée en fonction de leurs possibilités financières respectives et non à parts égales. Concernant la question de la restitution de la clé de la villa et de la télécommande du garage, le premier juge a souligné que l'instruction avait permis d'établir que la demanderesse avait bien conservé ces deux objets et que la vente aux enchères de la villa, ainsi que le transfert de propriété qui s'ensuivrait, imposaient que les éléments permettant l'accès au bien en question soient restitués et remis à l'acquéreur, par l'intermédiaire du notaire chargé du mandat. Enfin, pour ce qui est de la prétention de défendeur au remboursement du montant de 5'852 fr., le premier juge a relevé qu'aucune pièce au dossier ni aucun élément de preuve ne permettait d'établir valablement le fondement du versement effectué par le défendeur à la demanderesse, qu'il s'agisse d'un prêt ou d'une donation. Le premier juge a, en particulier, considéré que le défendeur, à qui il appartenait d'établir l'existence d'une obligation juridique, en application de l'art. 8 CC, avait échoué dans la preuve de l'existence d'un contrat de

prêt l'ayant lié à la demanderesse et que, compte tenu du rejet de la prétention du défendeur, il n'y avait ainsi pas lieu de prononcer la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer portant sur le montant de 5'852 francs.

B. Par acte du 18 juin 2014, remis à la Poste le même jour, D._____, représenté par l'avocat Dominique Brandt, a interjeté appel du jugement précité auprès de la Cour de céans, en concluant, avec suite de dépens de première et deuxième instance, à ce que le jugement du 24 juillet 2013 rendu par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte soit réformé comme il suit:

« Principalement

I. Les conclusions en dépens et II et III de H._____ sont rejetées.

Reconventionnellement

II. La copropriété portant sur l'immeuble appartenant à H._____ et D._____ à raison d'une demie chacun et ayant la désignation cadastrale ci-dessous est dissoute :

Commune de [...]

<i>Parcelle</i>	<i>Feuille</i>	<i>[...]</i>	<i>Surface</i>	<i>Estimation fiscale</i>
<i>[...]</i>	<i>[...]</i>		<i>1'374 m²</i>	<i>CHF 610'000.--</i>

III. Moyennant reprise par D._____ de la totalité des dettes hypothécaires et paiement simultanément au transfert immobilier par D._____ à H._____ de CHF 13'759.50 (treize mille sept cent cinquante-neuf francs et cinquante centimes) au 30 juin 2013, D._____ achète à H._____ la part d'une demie de celle-ci dans l'immeuble mentionné à la conclusion II ci-dessus.

IV. H. _____ restitue immédiatement à D. _____ la clé de la maison et la télécommande du garage qu'elle a conservées (et toutes copies éventuelles qu'elle aurait confectionnées) et qui concernent l'immeuble évoqué à la conclusion II ci-dessus.

V. H. _____ paie immédiatement à D. _____ CHF 5'852.-- (cinq mille huit cent cinquante-deux francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2010.

VI. L'opposition totale formée par H. _____ au commandement de payer n° [...] que l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud lui a notifié le 12 mars 2012 par CHF 5'852.-- avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2010 et frais accessoires est levée définitivement. »

L'appelant s'est acquitté de l'avance de frais de 4'800 fr. qui lui a été demandée en date du 11 juillet 2014.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. H. _____ et D. _____ sont copropriétaires, chacun pour une moitié, d'un immeuble sis dans la Commune de [...] (VD), inscrit au Registre foncier sous le numéro de parcelle [...]. Ils l'ont acquis par vente à terme et droit d'emption conclu par-devant notaires 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 précise que les parties se reconnaissent codébitrices solidaires des titres hypothécaires relatifs à la villa et que le prix de vente s'y rapportant s'élève à 760'000 fr., dont 200'000 fr. (répartis en deux sommes de 80'000 fr. et de 120'000 fr.) sont payés à titre d'acompte. Cette dernière somme a été acquittée

par des fonds propres versés par le défendeur aux notaires ayant opéré la vente.

A la suite de l'acquisition de la villa par les parties, son estimation fiscale est passée de 350'000 fr. à 610'000 francs.

2. Les parties, qui cohabitaient depuis l'année 2003, ont emménagé dans la villa à la fin du mois de mars 2004. Elles se sont toutefois séparées en date du 20 juillet 2009, moment auquel la demanderesse a quitté la villa tout en conservant alors une clé ainsi qu'une télécommande du garage. Depuis cette date, le défendeur continue pour sa part d'y résider.

Afin de payer les frais liés à la villa, 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, la demanderesse a cessé toute contribution en lien avec l'immeuble.

3. Une estimation privée de la valeur de la villa a été effectuée en mai 2010 par [...], qui a arrêté cette valeur à 895'000 francs. Dans un courrier du 20 juin 2010 rédigé par le défendeur, il est par ailleurs fait mention à la fois de cette estimation et d'une autre évaluation de 850'000 fr. qui aurait été faite au mois d'avril précédent.

4. Par courrier du 11 août 2011 adressé au défendeur, la banque [...] a en substance informé ce dernier qu'elle était en mesure de lui accorder le transfert de la dette hypothécaire sur la villa à son seul nom.

5. En date du 29 juillet 2004, le défendeur a versé une somme de 4'000 fr. à la demanderesse. Le 19 novembre suivant, il a fait de même pour un montant de 1'852 francs.

Interpellant la demanderesse par courrier recommandé du 22 novembre 2010, le défendeur lui a imparti un délai au 30 novembre

suivant pour qu'elle lui rembourse la totalité du montant de 5'852 fr. qu'il lui avait versé, réservant pour le surplus d'éventuelles suites judiciaires et précisant ses coordonnées bancaires. Dans ce cadre, et parmi d'autres développements, il faisait par ailleurs référence à un courrier qu'il lui aurait déjà adressé en mars 2010 sur le même sujet, dans lequel il réclamait ce paiement dans un délai au 30 avril suivant.

La demanderesse a adressé le 28 novembre 2010 un courriel au défendeur, dans lequel elle déclarait ce qui suit en lien avec le montant dont le remboursement lui était demandé:

«Somit möchte ich auch ein Eigenkapital von CHF 60'000.- im Haus investieren und Dir die CHF 5'8xx.- zurückzuzahlen (recte : zurückzahlen).»

Faute de paiement intervenu sur cette somme, le défendeur a adressé par l'intermédiaire de son conseil un nouveau courrier à la demanderesse le 26 janvier 2012. Un délai non prolongeable au 29 février 2012 y était notamment imparti en vue de procéder au remboursement du montant de 5'852 francs.

Ensuite du dépôt par le conseil du défendeur d'une réquisition de poursuite le 2 mars 2012, l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud a notifié le 12 mars suivant à la demanderesse un commandement de payer établi dans le cadre de la poursuite n° [...] et portant sur une somme de 5'852 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2010. Sous titre de la créance ou la cause de l'obligation, ce document précise son fondement comme suit:

«Deux prêts de fr. 4'000.00 et fr. 1'852.00. En mars 2010, fixation d'un délai au 30 avril 2010 pour le remboursement. Le 22 novembre 2010, fixation d'un nouveau délai au 30 novembre 2010. Le 28 novembre 2010, reconnaissance de la dette. Le 26 janvier 2012, fixation d'un ultime délai au 29 février 2012.»

La demanderesse a formé opposition totale à ce commandement de payer et, depuis ce moment, ne s'est acquittée d'aucun montant à ce titre.

6. a) A la suite du dépôt par la demanderesse, le 15 juillet 2011, d'une requête en conciliation auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : Tribunal d'arrondissement) et de l'échec de celle-ci lors d'une audience tenue le 14 septembre 2011, une autorisation de procéder lui a été délivrée à cette même date.

b) Par demande datée du 14 décembre 2011, la demanderesse a pris les conclusions suivantes sous suite de frais et dépens:

«I. La copropriété portant sur l'immeuble appartenant aux parties est dissoute, immeuble désigné comme suit au cadastre:

COMMUNE DE [...]

<u>Parcelle</u>	<u>Folio</u>	<u>surface</u>	<u>copropriétaires</u>
[...]	[...]	1374 m ²	H. _____ D. _____

II. La vente aux enchères publiques de dit immeuble est ordonnée.

III. Le produit net de la vente aux enchères, une fois les dettes hypothécaires payées, ainsi que les frais, est réparti par moitiés entre les parties. »

c) Le défendeur a déposé au greffe du Tribunal d'arrondissement une réponse datée du 4 mai 2012, en début de laquelle il concluait sous suite de dépens principalement (sous chiffre I) à ce que

les conclusions en dépens ainsi que II et III de la demanderesse soient rejetées et, reconventionnellement, comme suit:

«II. La copropriété portant sur l'immeuble appartenant à H._____ et D._____ à raison d'une demie chacun et ayant la désignation cadastrale ci-dessous est dissoute:

COMMUNE DE [...]

<i>Parcelle</i>	<i>Feuille</i>	<i>[...]</i>	<i>Surface</i>	<i>Estimation</i>
<i>fiscale</i>				
<i>[...]</i>	<i>[...]</i>		<i>1374 m²</i>	<i>610'000.--</i>

III. Moyennant reprise par D._____ de la totalité des dettes hypothécaires et paiement simultanément au transfert immobilier par D._____ à H._____ de Fr. 19'766.-- (dix-neuf mille sept cent soixante-six francs), D._____ achète à H._____ la part d'une demie de celle-ci dans l'immeuble mentionné à la conclusion II ci-dessus.

IV. H._____ restitue immédiatement à D._____ la clé de la maison et la télécommande du garage qu'elle a conservées (et toutes copies éventuelles qu'elle aurait confectionnées) et qui concernent l'immeuble évoqué à la conclusion II ci-dessus.

V. H._____ paie immédiatement à D._____ Fr. 5'852.-- (cinq mille huit cent cinquante-deux francs) avec intérêt à 5% l'an dès le 1er mai 2010.

VI. L'opposition totale formée par H._____ au commandement de payer n° [...] que l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud lui a notifié le 12 mars 2012 par Fr. 5'852.-- avec intérêt à 5% l'an dès le 1er mai 2010 et frais accessoires est levée définitivement.»

d) Dans ses déterminations du 18 février 2013, la demanderesse a déclaré maintenir ses conclusions et conclu, avec suite de frais et dépens, à l'admission de la conclusion II de la réponse et au rejet des autres conclusions.

7. a) Une audience de premières plaidoiries s'est tenue devant le Président du Tribunal d'arrondissement le 21 février 2013, lors de laquelle le défendeur ainsi que son conseil de même que le conseil de la demanderesse étaient présents, cette dernière ayant pour sa part été dispensée de comparution personnelle.

A cette occasion, les parties se sont tout d'abord déclarées d'accord sur le principe de la dissolution de la copropriété, sans que la conciliation n'aboutisse toutefois pour le surplus. Par ailleurs, elles ont également été entendues sur le principe d'une expertise, dont aucune d'elles n'a requis la mise en oeuvre. Plus précisément, le défendeur a déclaré par l'intermédiaire de son conseil qu'un décompte qu'il produisait sous numéro 103 de son bordereau suffisait.

A la suite de cette audience, une ordonnance de preuves a été rendue par le Président du Tribunal d'arrondissement le 22 mars 2013.

b) Une audience de jugement s'est tenue le 8 juillet 2013 par-devant le Président du Tribunal d'arrondissement, lors de laquelle chacune des parties était présente et assistée de son conseil. Chaque partie a été interrogée. Le défendeur 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 adapté sa conclusion III en ce sens que « *le chiffre de CHF 19'766 devient CHF 13'759.50 (treize mille sept cent cinquante-neuf francs et cinquante centimes)* ». Enfin, dans ce contexte et toujours par déclaration portée au procès-verbal, il a adapté certains chiffres de son écriture.

De façon résumée, la demanderesse a déclaré lors de son interrogatoire qu'il y avait bien eu un compte destiné aux frais de la villa

qui était alimenté dans la mesure nécessaire. A ce sujet, elle a indiqué que l'entretien de la villa se faisait notamment compte tenu du fait que le défendeur gagnait à l'époque plus qu'elle, évoquant dans ce cadre un accord entre eux selon lequel ils payaient les frais en fonction des possibilités de chacun.

Le défendeur a pour sa part confirmé l'existence du compte commun destiné aux frais de la villa, qu'ils étaient censés alimenter dans une proportion égale compte tenu du fait qu'ils avaient acheté la maison dans cette même proportion. Il a indiqué que la demanderesse n'avait jamais payé sa proportion, lui-même ayant par ailleurs dû s'acquitter d'une grande partie des frais et amortissements de l'immeuble. Au final, il a déclaré vouloir acquérir la part de copropriété de la demanderesse pour un montant qu'il estimait à 7'000 fr., une fois pris en compte avec intérêts le remboursement du prêt qu'il aurait accordé à la demanderesse, ou à 13'759 fr. 50 sans cette prise en compte.

c) C'est le lieu de préciser que, selon le décompte évoqué ci-dessus ainsi que les chiffres donnés dans la réponse et ainsi modifiés, le défendeur allègue avoir lui-même participé aux investissements relatifs à la villa à hauteur d'un montant de 391'932 fr., alors que la demanderesse aurait pour sa part participé pour 42'720 fr., soit, en pourcentages, respectivement à hauteur de 90.2% et de 9.6%. De façon plus précise, ce décompte répartit séparément, en chiffres et en pourcentages, la participation de chacune des parties aux frais d'achat de la maison (à hauteur de 96.3% pour le défendeur et 3.7% pour la défenderesse), à l'alimentation du compte commun (70.5% par le défendeur et 29.5% par la demanderesse), aux amortissements hypothécaires extraordinaires (par 96.3% pour le défendeur et 3.7% pour la demanderesse) ainsi qu'aux travaux et acquisitions (à hauteur de 79% pour le défendeur et 21% pour la demanderesse).

S'agissant en particulier des intérêts hypothécaires, le décompte ainsi produit par le défendeur fait état d'un montant y relatif

total de 150'043 fr., dont la demanderesse aurait payé une part de 44'036 fr. et le défendeur lui-même une part de 106'007 francs.

En droit :

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 2908; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et

complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1er février 2012/57 c. 2a).

b) En l'espèce, l'appel ne distingue pas, entre les moyens soulevés, ce qui relèverait du fait et ce qui relèverait du droit. Il semble du moins qu'il ne porte pas sur l'état de fait retenu par le premier juge, mais uniquement sur l'application du droit par ce dernier.

3. a) Dans un premier moyen, l'appelant soutient que le régime de propriété sur l'immeuble ne serait pas la copropriété, nonobstant l'inscription au registre foncier, mais la propriété commune, dans la mesure où il existait un lien personnel antérieur entre les copropriétaires, à savoir leur concubinage, et où la réelle et commune volonté des parties à l'acte constitutif de la propriété collective portait sur la propriété commune.

b) aa) A teneur de l'art. 646 al. 1 CC, plusieurs personnes qui ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée doivent être qualifiées de copropriétaires. Autrement présentée, la copropriété constitue la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire dispose d'une part idéale de la chose (Steinauer, Les droits réels, t. I, 50 éd. 2012, n. 1116 p. 390). La part qui est alors constituée pour chacun des copropriétaires est généralement exprimée en fraction, sans pour autant qu'elle ne corresponde à une partie déterminée du bien en question. Au contraire, le droit de chacun des copropriétaires s'étend à la totalité du bien, mais est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (ibidem, n. 1117 p. 390). En vertu de la présomption posée à l'art. 646 al. 2 CC, les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont en principe égales, sauf disposition particulière convenue.

En règle générale, et conformément au principe exprimé en ce sens à l'art. 649 al. 1 CC, les frais d'administration, impôt et autres

charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts. Ainsi, et selon le second alinéa de cette même disposition, le copropriétaire qui aurait payé au-delà de sa part dispose d'un droit de recours contre les autres dans la même proportion.

Par principe, chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage en tout temps, 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 encore car le partage interviendrait en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC) (ATF 138 III 150 c. 5.1.1 ; TF 5C.164/2001 du 5 novembre 2001 c. 2c). Le droit au partage ainsi exprimé, qui est rattaché *propter rem* à la part de copropriété et dirigé contre tout copropriétaire actuel, s'opère en principe par accord entre propriétaires (Steinauer, op. cit., n. 1180 ss p. 414 ss). Lorsque le principe même du droit au partage est contesté, le propriétaire désirant y procéder dispose de l'action tendant au partage, par laquelle il demande au juge de constater l'existence de son droit conformément à l'art. 650 CC (Perruchoud, La communauté dans la copropriété ordinaire, Zurich - St. Gall 2006, n. 363 p. 228; Steinauer, op. cit., n. 1187 p. 417).

bb) Aux termes de l'art. 652 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière.

L'art. 654 al. 1 CC dispose que la propriété commune s'éteint par l'aliénation de la chose ou la fin de la communauté. Il est précisé à l'alinéa 2 de ce même article que le partage s'opère, sauf disposition contraire, comme en matière de copropriété.

c) En l'espèce, on peine à saisir la portée du moyen soulevé par l'appelant, puisque, comme il le relève lui-même dans son appel, l'art. 654 al. 2 CC précité dispose que le partage - auquel l'appelant indique ne

pas faire obstacle, réitérant d'ailleurs lui-même les conclusions en partage qu'il avait prises en première instance - de la propriété commune s'opère, sauf disposition contraire, comme en matière de copropriété. Il relève de surcroît que, faute de disposition contraire, l'art. 651 CC, relatif au mode de partage de la copropriété, s'applique en l'espèce. Par conséquent, force est de constater que la qualification du type de propriété - copropriété ou propriété commune - existante sur l'immeuble des parties n'est pas déterminante, dès lors que le partage s'opère de la même manière dans les deux cas. On relèvera néanmoins que le terme même de «*copropriété*» est celui qui est employé dans l'acte de vente du 9 juillet 2003, de sorte qu'il ne fait aucun doute que les parties sont copropriétaires au sens de l'art. 646 al. 1 CC (cf. au surplus c. 5b *infra*).

Le premier moyen de l'appelant doit ainsi être rejeté.

4. a) Dans un deuxième moyen, l'appelant soutient, s'agissant des modalités du partage, qu'il y aurait lieu de privilégier la solution de la reprise par l'appelant de la part de copropriété de l'intimée. Il invoque en particulier une application par analogie des dispositions relatives au partage d'une copropriété d'époux (art. 205 al. 2 et 251 CC) et de celles relatives à une copropriété de partenaires enregistrés (art. 24 LPart [Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe du 18 juin 2004; RS 211.231]), selon lesquelles le juge peut attribuer le bien entièrement à celui des époux (ou partenaires enregistrés) qui justifie d'un intérêt prépondérant, étant entendu que celui-ci doit désintéresser le conjoint (ou partenaire).

b) aa) 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, op. cit., 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, il est lié par les conclusions des parties, qui peuvent dès lors exclure entièrement l'un ou l'autre des modes possibles.

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). 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 de 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. 7.3.1 et 5A_600/2010 du 5 janvier 2011 c. 5; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC).

bb) 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 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). En l'espèce, les parties n'étaient pas mariées, mais concubines, de sorte que seules les modalités de partage prévues par l'art. 651 al. 2 CC sont envisageables.

En effet, 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 (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).

c) Le premier juge a retenu qu'il convenait d'emblée d'exclure le partage en nature, les parties n'ayant ni évoqué cette possibilité en cours de procédure, ni établi en quoi la villa se prêterait possiblement à une telle solution, précisant également que cette solution était incompatible avec la volonté commune des parties de vivre séparées.

Le magistrat précédent a par ailleurs précisé en substance qu'aucune considération particulière ne justifiait de retenir que l'une ou l'autre des parties disposait d'un intérêt prépondérant à conserver impérativement l'immeuble dans son patrimoine et que le seul fait que le défendeur y ait son domicile ne pouvait 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 étant prépondérant. Il a en outre relevé que le défendeur disposait toujours de la possibilité de participer lui-même aux enchères publiques et, ainsi, de proposer une offre suffisante pour demeurer propriétaire du bien. Le premier juge a donc ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble des parties.

d) En l'espèce, le raisonnement tenu par l'instance précédente ne prête pas le flanc à la critique. Du reste, comme le relève l'appelant lui-même, un partage en nature est exclu et seul l'un des deux communistes

souhaite acquérir l'immeuble. Ainsi, seule une vente aux enchères publiques est envisageable. On ne peut donc que confirmer le jugement attaqué sur ce point.

5. a) Dans un troisième moyen, l'appelant conteste la répartition par moitié du produit de la vente aux enchères, faisant valoir que les frais résultant de la copropriété ou grevant la chose commune doivent être supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts, conformément à l'art. 649 al. 1 CC, qu'il y a lieu en l'espèce d'appliquer les règles sur la société simple, sans toutefois préciser quelle en serait la portée, qu'en dépit de la fin du concubinage en juillet 2009, les deux parties sont tenues solidairement des engagements envers les créancières hypothécaires, conformément aux art. 544 al. 3 et 551 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), que, par ailleurs, nonobstant l'acquisition immobilière en 2003/2004 à raison d'une demie par chacune des parties, les parties seraient convenues d'une répartition inégale tant des apports initiaux que des contributions ultérieures et qu'en outre, elles seraient convenues de s'écarter de la règle d'une répartition égale des bénéfices et des pertes instituée par l'art. 533 al. 1 CO, invoquant pour le surplus les principes de bonne foi et d'équité.

b) En premier lieu, on rappellera que lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 CC). Leurs quote-parts sont présumées égales (art. 646 al. 2 CC). Si les propriétaires intéressés peuvent convenir de parts inégales, même une convention prévoyant une répartition inégale des frais (cf. art. 649 al. 1 CC) ne saurait renverser la présomption d'égalité des parts posées par la loi ; en matière immobilière, la convention prévoyant une réglementation particulière des quote-parts est soumise à la forme authentique (ATF 111 II 26 c. 5).

En l'espèce, les parties ont convenu dans l'acte de vente d'acquérir l'immeuble en copropriété chacune pour une demie et elles

sont inscrites comme telles au registre foncier. Il est donc constant qu'elles sont copropriétaires à parts égales.

c) Les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts (art. 649 al. 1 CC). Si l'un des copropriétaires paie au delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion (art. 649 al. 2 CC).

Selon la jurisprudence, sont notamment des autres charges, au sens de l'art. 649 al. 1 CC, les dépenses d'entretien et de réparation, les primes d'assurance relatives à l'immeuble, le remboursement des intérêts hypothécaires et l'amortissement du capital (ATF 119 II 330 c. 7a, 404 c. 4; TF 5A_600/2010 du 5 janvier 2011 c. 6.2; TF 5A_222/2010 du 30 juin 2010 c. 5.1).

En l'espèce, les parties n'ont conclu aucune convention écrite sur une répartition autre que celle des parts de copropriété (soit chacune pour une demie). Lors de l'audience de jugement qui s'est tenue le 8 juillet 2013 par-devant le Président du Tribunal d'arrondissement, la demanderesse a déclaré que l'entretien de la villa se faisait notamment compte tenu du fait que le défendeur gagnait à l'époque plus qu'elle et a évoqué dans ce cadre un accord entre eux selon lequel ils payaient les frais en fonction des possibilités de chacun. Le défendeur a pour sa part déclaré que les parties étaient censées supporter les frais dans une proportion égale compte tenu du fait qu'ils avaient acheté la maison dans cette même proportion. Au vu des divergences entre les déclarations des parties, il n'est pas possible de retenir qu'elles auraient convenu de déroger à la règle de l'art. 649 al. 1 CC, selon laquelle les frais sont supportés par chacun des copropriétaires en raison de sa part, soit en l'occurrence chacun pour une demie.

Il s'ensuit que l'appelant a recours contre l'intimée pour les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété qu'il aurait payées au-delà de sa part d'une demie, conformément à l'art.

649 al. 2 CC. En vertu de l'art. 8 CC, il lui incombait toutefois de prouver les faits sur lesquels il fonde son droit de recours selon l'art. 649 al. 2 CC. Or au-delà des affirmations de partie que constitue le décompte établi par l'appelant, daté du 18 juin 2013 (pièce 103) , celui-ci n'a pas prouvé avoir payé plus que sa part.

Au demeurant, quand bien même l'appelant aurait payé plus que sa part – selon ses allégations (pièce 103 actualisée), il aurait payé quelque 138'000 fr. d'intérêts et d'amortissements ordinaires (contre quelque 62'000 fr. pour l'intimée), quelque 82'000 fr. d'amortissements supplémentaires (contre quelque 3'000 fr. pour l'intimée) et quelque 42'000 fr. de travaux et acquisitions (contre quelque 12'000 fr. pour l'intimée) – il convient de relever qu'il a profité seul de l'immeuble depuis 2009, de sorte que l'équité y trouve son compte, comme l'a relevé à juste titre le premier juge.

d) Comme on l'a vu (cf. c. 4b/bb *supra*), il faut appliquer à la liquidation du concubinage – dans le cadre de laquelle est seule contestée, en l'espèce, la répartition du prix de vente de l'immeuble en copropriété – les règles de la société simple.

L'art. 533 al. 1 CO dispose que, sauf convention contraire, chaque associé a une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport. En l'espèce, il n'a pas été établi que les parties seraient convenues de s'écarter de la règle d'une répartition égale des bénéfices et des pertes instituée par l'art. 533 al. 1 CO, de sorte qu'il y a lieu de répartir de manière égale le bénéfice de la vente de l'immeuble dont elles sont copropriétaires. Partant, le jugement querellé doit également être confirmé sur ce point.

Selon l'art. 549 al. 1 CO, si après paiement des dettes sociales, le remboursement des dépenses et avances faites par chacun des associés et la restitution des apports, il reste un excédent, ce bénéfice se répartit entre les associés. En l'espèce, le bénéfice est constitué par le prix de vente de l'immeuble sous déduction des apports initiaux de fonds

propres des parties, de la dette hypothécaire de l'immeuble restant à rembourser, de l'impôt sur le gain immobilier et des honoraires de Me [...] pour l'ensemble des frais liés aux opérations de vente.

L'appelant a établi avoir fait lui-même un apport de fonds propres de 200'000 fr. pour l'achat de l'immeuble, en produisant l'acte de vente de celui-ci, de même que des extraits de comptes bancaires. L'intimée, quant à elle, ne prétend pas avoir fait un apport initial. Quant au solde de la dette hypothécaire, celui-ci s'élevait à 417'250 fr. au 1^{er} juillet 2013 selon les allégations de l'appelant.

Cela étant, D. _____ a conclu uniquement à l'attribution à lui-même de la pleine propriété sur l'immeuble moyennant reprise de la dette hypothécaire et paiement d'une soulte à l'intimée. Il n'a en revanche pas pris de conclusions subsidiaires (sur la nécessité de prendre de telles conclusions, cf. : TF 5A_704/2013 du 15 mai 2014 c. 3.5) sur la répartition du bénéfice de la vente aux enchères de l'immeuble dans sa réponse du 4 mai 2012, ni dans son appel du 18 juin 2014. Compte tenu de la maxime de disposition – selon laquelle le juge est lié par les conclusions des parties (art. 58 al. 1 CPC ; TF 5A_906/2012 du 18 avril 2013 c. 6.1.1) – applicable dans la présente procédure, la Cour de céans ne saurait d'office réformer le chiffre IV du dispositif du jugement entrepris en ce sens qu'il y a lieu de déduire du produit de la vente également la somme de 200'000 fr. qui devrait revenir à l'appelant en restitution de son apport de fonds initial pour déterminer le bénéfice qui devrait être attribué à parts égales à chacune des parties.

6. a) L'appelant critique, dans un quatrième moyen, la solution retenue par le premier juge quant à la restitution par la demanderesse de la clé de la villa et de la télécommande du garage en mains du notaire, uniquement dans la mesure où il veut racheter la part de l'intimée plutôt que vendre l'immeuble aux enchères.

b) Dès lors qu'il y a lieu de confirmer le mode de partage ordonné par le premier juge, à savoir une vente aux enchères publiques,

et que les opérations y relatives sont confiées à un notaire, il y a logiquement lieu de considérer, à l'instar du premier juge, que la restitution de la clé de la maison ainsi que de la télécommande du garage qui ont été conservées par la demanderesse doivent intervenir en mains du notaire chargé de la vente.

Partant, le moyen soulevé par l'appelant, mal fondé, doit être rejeté.

7. a) Dans un cinquième et dernier moyen, l'appelant prétend que le courriel que lui a envoyé l'intimée en date du 28 novembre 2010 (pièce 114), en lien avec la somme de 5'852 fr. qu'il lui a versée durant l'année 2004, constituerait une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), lequel dispose que le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire.

b) Le premier juge a relevé qu'il était établi et non contesté que le défendeur avait bien versé deux sommes de respectivement 4'000 fr. et 1'852 fr. à la demanderesse durant l'année 2004. Cela découlait non seulement des extraits de compte que le défendeur avait produits en cours d'instruction, mais également du courriel que la demanderesse lui avait adressé le 28 novembre 2010, dans lequel elle faisait référence à un montant de «CHF 5'8xx.-». Le premier juge a en revanche estimé qu'aucune pièce au dossier ni aucun élément de preuve instruit en cours de procédure ne permettait de valablement établir le fondement de ce versement, en particulier qu'il s'agissait d'un prêt ou d'une donation.

Le premier juge a également constaté que seules les affirmations du défendeur dans son écriture ainsi que, précédemment, dans ses courriers adressés à la demanderesse et dans le commandement de payer lui ayant été envoyé, supportaient son argument fondé sur l'existence d'un contrat de prêt et que le simple fait que la demanderesse ait elle-même fait référence (en allemand) au remboursement d'une

somme de «CHF 5'8xx.-» dans son courriel du 28 novembre 2010 (P. 114) n'emportait pas en lui-même preuve du caractère de prêt de l'accord passé par les parties, faute de toute référence à un tel contrat qui y serait faite.

Le premier juge en a conclu que le défendeur, à qui il incombait d'établir le fondement juridique de sa prétention, conformément à l'art. 8 CC, avait échoué dans ce rôle, aucune pièce ni aucun élément de l'instruction ne permettant de retenir effectivement l'existence d'un contrat de prêt.

c) Il n'y a en l'espèce pas lieu de s'écarter du raisonnement tenu par le premier juge. Bien plus, l'argument de l'appelant selon lequel le courriel de l'intimée constituerait une reconnaissance de dette ne saurait en aucun cas être suivi. En effet, non seulement il est question d'un courriel, donc par définition d'un document non signé, qui ne saurait valoir comme reconnaissance de dette sous seing privé, mais encore l'intimée n'y reconnaissait pas devoir la somme en question, proposant uniquement de la rembourser à l'appelant et d'investir en outre 60'000 fr. dans la maison dans l'hypothèse d'une reprise de la vie commune.

8. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'800 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'800 fr. (quatre mille huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant D._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 septembre 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Dominique Brandt (pour D._____),
- Me Jean-Emmanuel Rossel (pour H._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :