

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 janvier 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Crittin Dayen et M. Oulevey, juges  
Greffier : M. Magnin

\*\*\*\*\*

**Art. 230 CPC ; 651 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.D.**\_\_\_\_\_, à [...],**R.**\_\_\_\_\_, à [...], et **C.D.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 23 décembre 2019 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **I.D.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 décembre 2019, communiqué pour notification aux parties le 27 avril 2020, la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné le partage de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] en une première parcelle regroupant les parcelles A, B et C (ci-après : la parcelle ABC), telles que délimitées en page 4 du complément d'expertise (réd. du 6 février 2019), dont la propriété est attribuée à B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, et une deuxième parcelle correspondant à la parcelle D telle que délimitée en page 4 du complément d'expertise (réd. du 6 février 2019), dont la propriété est attribuée à I.D.\_\_\_\_\_ (I), a dit que les 4 places de stationnement, parmi lesquelles la place de parc sous couvert sur laquelle A.D.\_\_\_\_\_ bénéficie actuellement d'un usufruit, sont attribuées à la parcelle D par l'inscription de servitudes à charge de la parcelle ABC (II), a enjoint les parties, en substance, dans un délai d'un mois à compter de l'entrée en force du jugement, de mandater notamment le notaire [...] et le cas échéant un géomètre afin d'établir un acte de division de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] de manière à permettre le partage tel qu'ordonné ci-dessus (III), a dit que les frais et honoraires du géomètre et du notaire, ainsi que tous les autres frais qui seront engagés ultérieurement en vue du présent partage, seront répartis à raison d'un quart à la charge d'I.D.\_\_\_\_\_ et à raison de trois quarts à la charge de B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux (IV), a enjoint les parties de requérir sans délai auprès des autorités compétentes toutes les autorisations nécessaires afin de permettre le présent partage (V), a enjoint les parties, une fois l'acte de division signé et les autorisations nécessaires obtenues, de requérir immédiatement du conservateur du Registre foncier du district de [...] l'inscription d'I.D.\_\_\_\_\_ comme seul propriétaire de la Parcelle D, l'inscription de B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ comme seuls propriétaires de la parcelle ABC et l'inscription des servitudes prévues ci-dessus (VI), a dit que, simultanément à ces inscriptions au Registre foncier, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à I.D.\_\_\_\_\_ une soulte à hauteur de 376'000 fr. (VII), a enjoint les parties d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de la [...] ou de toute

autre banque afin de permettre la reprise par chaque partie de la part du prêt hypothécaire relative à la parcelle dont elle aura été reconnue comme seule propriétaire (VIII), a statué sur les frais et les dépens (IX à XII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XIII).

En droit, les premiers juges ont relevé qu'il était établi et admis par les parties qu'elles étaient propriétaires en main commune de la parcelle n° [...] du cadastre de [...], qu'elles n'avaient pas contesté se trouver dans un régime de société simple formé pour une durée indéterminée et qu'il était par ailleurs mentionné au Registre foncier que la parcelle était détenue par les parties de la manière suivante : « en propriété commune, société simple ». Ils ont ajouté qu'I.D. \_\_\_\_\_ avait fait part aux appelants, le 30 septembre 2014, de sa volonté de dissoudre la « propriété » et du fait qu'il entendait procéder au partage de ladite propriété. Les premiers juges ont considéré que cette déclaration avait, conformément à l'art. 545 al. 1 ch. 6 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), valeur de résiliation dès lors que la communauté avait été créée pour une durée indéterminée et que le prénommé avait dénoncé le contrat de société simple à tous les associés. Ainsi, selon les premiers juges, la communauté avait d'ores et déjà été dissoute en application de l'art. 546 CO, si bien qu'au surplus, l'irrecevabilité soulevée par les appelants tombait à faux et que l'intimé n'avait donc pas à déposer une action en dissolution pour justes motifs devant le Président du Tribunal d'arrondissement.

Ensuite, les premiers juges, précisant que les règles de la société simple étaient de nature dispositives et que les parties n'avaient pris aucun engagement écrit au sujet de la dissolution de la société, ont considéré que le partage de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] devait s'effectuer selon les règles applicables à la copropriété. Ils ont en effet relevé d'une part que l'intimé s'était référé, sur la page de garde de sa demande, à l'art. 650 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et, d'autre part, que les appelants s'étaient généralement référés au mode de partage applicable à la copropriété, cela dans leurs écritures, puis notamment en prévoyant, dans une convention passée à l'audience

du 1<sup>er</sup> novembre 2016, non ratifiée, un partage en nature, à savoir le transfert de la part physique de l'intimé aux appelants contre le paiement d'une soulte. Enfin, les premiers juges ont indiqué que les appelants n'avaient exprimé leur volonté de soumettre la liquidation de leur communauté aux règles de la société simple qu'au stade des plaidoiries finales, de sorte qu'il convenait de retenir qu'au vu des déclarations de ces derniers, des circonstances et de l'instruction, la réelle et commune intention des parties était de soumettre la liquidation de leur communauté au mode de partage applicable à la copropriété et non à la société simple.

La Chambre patrimoniale cantonale a ensuite examiné le mode de partage et ses modalités. Elle a relevé que le rapport d'expertise complémentaire du 20 septembre 2018, dont la qualité avait été soulignée par les parties, proposait une division de la parcelle concernée en quatre lots et avait déterminé des soultes afin de compenser les écarts de valeurs entre ces lots, et que ce rapport ne prêtait pas le flanc à la critique. Elle a ainsi considéré que la division de la parcelle en quatre parts égales, moyennant le paiement de soultes était réalisable sans diminution notable de la valeur du bien et qu'il convenait dès lors d'ordonner le partage en nature. En outre, au vu des relations conflictuelles entre les parties, il paraissait adéquat d'attribuer la parcelle D à I.D.\_\_\_\_\_ dès lors que celle-ci, se situant à l'extrémité est de l'actuelle parcelle n° [...], permettait une séparation distincte des autres parcelles. De plus, selon les premiers juges, le prénommé était le curateur de son père et celui-ci bénéficiait d'un usufruit sur la partie de l'immeuble correspondant à la future parcelle D. A la lumière de ces éléments, la Chambre patrimoniale cantonale, admettant les conclusions n<sup>os</sup> II à IV de l'intimé, lui a attribué la parcelle D, ainsi que quatre places de stationnement, tels que prévues à la page 8 du complément d'expertise précité. Elle a également fait droit aux conclusions n<sup>os</sup> V à X de l'intéressé et nommé un notaire.

**B.** Par acte du 27 mai 2019 [recte : 2020], B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement précité. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation et à la mise à néant du jugement, et à ce que l'action d'I.D.\_\_\_\_\_ en première instance

soit déclarée irrecevable. A titre subsidiaire, ils ont conclu au rejet des conclusions n<sup>os</sup> I à IV figurant dans la demande du 16 décembre 2015 ainsi que toutes celles subséquentes et tardives prises en première instance.

Le 14 septembre 2010, I.D.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet intégral des conclusions prises par B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_.

Par lettre du 24 septembre 2020, les trois prénommés se sont déterminés de manière spontanée. Ils ont produit un courrier de l'Administration cantonale des impôts du 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Le 28 octobre 2020, la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger.

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

**1.** Par acte de donation du 4 septembre 2013, A.D.\_\_\_\_\_ a fait donation à parts égales à ses quatre enfants, soit I.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ qui ont accepté et acquis en « propriété commune, société simple », tel que mentionné au Registre foncier, notamment la parcelle n° [...] du cadastre de [...].

**2.** Par correspondance du 31 octobre 2014, I.D.\_\_\_\_\_ a fait part de sa volonté de dissoudre la « copropriété » à B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_. Les parties ont entamé des discussions, notamment sur la base d'un rapport de l'architecte EPFZ-SIA [...]. Les défendeurs ont accepté le rachat par l'intimé de sa part sous réserve du prix. A cet égard, R.\_\_\_\_\_ a précisé « qu'il n'y avait aucun problème » et que les parties étaient d'accord sur le partage hormis sur ses modalités. Il n'existe par ailleurs pas d'acte juridique imposant l'indivision aux parties qui tendrait à exclure le partage de la parcelle n° [...] du cadastre de [...].

**3. a)** En cours de procédure, une expertise a été mise en œuvre. L'expert a déposé son rapport le 30 novembre 2017. Il a estimé la valeur intrinsèque de la propriété à 8'053'000 francs. L'expert a défini comme suit la valeur intrinsèque : « La valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs dont les principales sont la valeur du terrain, la valeur de la construction et la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures, en tenant compte également de leur dépréciation ».

L'expert a estimé la valeur de rendement à 8'017'000 francs.

L'expert a également estimé la moins-value engendrée par l'usufruit ID [...], inscrit à la charge de la parcelle n° [...] du cadastre de [...], à 206'000 francs. A cet égard, il a estimé que la valeur économique de l'usufruit correspondait à une perte locative sur la durée de vie résiduelle du bénéficiaire du loyer estimé pour le logement et les dépendances du bâtiment ECA n° [...]. Il a par ailleurs précisé avoir considéré que la mise en valeur du potentiel compris dans les combles du bâtiment précité était conditionnée à la radiation de l'usufruit.

Enfin, l'expert a évalué la valeur vénale de la propriété à un montant de l'ordre de 8'000'000 fr., duquel il convenait de retrancher la moins-value engendrée par l'usufruit [...], soit un montant de l'ordre de 200'000 francs. L'expert a donné la définition suivante de la valeur vénale : « Le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courant où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ». L'expert a précisé que son estimation était « nonobstant d'éventuelles offres amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges d'impôts ou taxes impayées ». Il a par ailleurs indiqué que son rapport d'expertise avait une validité de l'ordre d'une année, sous réserve de l'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

**b)** A la requête d'I.D.\_\_\_\_\_, l'expert a déposé un complément d'expertise le 20 septembre 2018, puis une version corrigée le 6 février 2019, proposant une division de la parcelle n° [...] du cadastre de [...]. Il est retranscrit ci-après les extraits suivants de la page 4 du rapport :

« **Proposition de fractionnement**

Le fractionnement suivant est élaboré dans la perspective de procéder au partage à parts égales, cas échéant avec soulte, entre les parties de la parcelle N° [...] du cadastre de [...].

Cette hypothèse vise la création de 4 parcelles distinctes :

A) Partie Nord-Ouest du bâtiment ECA N° [...], correspondant aux logements desservis par l'entrée [...].

B) Partie Sud-Est du bâtiment ECA N° [...], correspondant aux logements desservis par l'entrée N° [...] ainsi qu'une partie des places de stationnement extérieures.

C) Immeuble commercial et de logement ECA N° [...], garage ECA N° [...] ainsi qu'une partie des places de stationnement extérieures.

D) Bâtiments d'habitation ECA Nos [...].

Cette hypothèse de fractionnement permet notamment la création d'un parking complémentaire en faveur des parcelles A, B et D, au niveau de l'aire de verdure actuelle (espace piscine). Cas échéant, une servitude d'accès en faveur desdits biens-fonds devra être inscrite à la charge de la parcelle C. »

« **Validation communale**

Par courrier daté du 8 août 2018, annexé au présent document, la Municipalité de la commune de [...] nous a fait savoir qu'elle ne s'opposait pas à ce fractionnement. »

« **Stationnement**

L'attribution des places de stationnement est à régler par servitudes d'usage, grevant les biens-fonds B et C en faveur des biens-fonds à créer A et D. Ceci permet de procéder à une répartition du stationnement proportionnelle aux surfaces locatives. En cas de nécessité, l'inscription de servitudes de vue et cas échéant de mentions LATC devra être entreprise lors du fractionnement. »

**c)** L'expert a établi les détails des biens-fonds A, B, C et D à constituer de la manière suivante (extraits des pages 5 à 8 du rapport) :

**ca) « Bien-fonds à constituer A**

La parcelle à créer accueille la partie Nord-Ouest du bâtiment ECA [...], correspondant à l'entrée [...] du bâtiment sis à la route de [...] »

Le revenu locatif est le suivant :

**Remarque :** "nous partons du principe que les baux et les notifications ont été établis selon les règles en vigueur" ».

« **Stationnement**

Sur la base des surfaces locatives et du nombre de logement, nous prévoyons l'octroi de 8 places de stationnement au bien-fonds A.

La mise à disposition des places de stationnement sera entreprise par l'inscription d'une servitude à charge des parcelles B et/ou C. »

**cb) « Bien-fonds à constituer B**

La parcelle à créer accueille la partie Sud-Est du bâtiment ECA N° [...], correspondant à l'entrée N° 6 du bâtiment sis à la route de [...].

Le revenu locatif est le suivant :

**Remarque :** "nous partons du principe que les baux et les notifications ont été établis selon les règles en vigueur" ».

**« Stationnement**

Sur la base des surfaces locatives et du nombre de logement, nous prévoyons l'octroi de 9 places de stationnement au bien-fonds B.

La mise à disposition des places de stationnement sera entreprise par l'inscription d'une servitude à charge des parcelles B et/ou C. »

**cc) « Bien-fonds à constituer C**

La parcelle à créer accueille les bâtiments ECA Nos [...] et [...], correspondant à l'adresse route de [...], aux garages boxes contigus ainsi qu'au couvert à voiture.

Le revenu locatif est le suivant :

**Remarque** : "nous partons du principe que les baux et les notifications ont été établis selon les règles en vigueur".

**Stationnement** : sur la base des surfaces locatives et du nombre de logement, nous prévoyons l'octroi de 2 places de stationnement extérieures et 3 places couvertes au bien-fonds C. »

« **Servitude d'usage**

La structure locative des bâtiments présente une superposition nécessitant un traitement différent par niveau. Ainsi le local "réfectoire" de la surface administrative (actuellement [...]), teinté en orange ci-contre, est situé dans le bâtiment ECA N° [...], rattaché à la parcelle D selon le projet de fractionnement. Dans ce contexte, nous admettons une servitude d'usage grevant le rez-de-chaussée en faveur de la parcelle à créer C. »

**cd) « Bien-fonds à constituer D**

La parcelle à créer accueille les bâtiments ECA Nos [...] correspondants à l'adresse de la route de [...].

**Potentiel complémentaire** : le bâtiment dispose d'un potentiel de mise en valeur qui sera pris en compte dans l'estimation.

Le revenu locatif est le suivant :

**Remarque** : "nous partons du principe que les baux et les notifications ont été établis selon les règles en vigueur". »

« **Stationnement**

Sur la base des surfaces locatives et du nombre de logement, nous prévoyons l'octroi de 4 places de stationnement au bien-fonds D.

La mise à disposition des places de stationnement sera entreprise par l'inscription d'une servitude à charge des parcelles B et/ou C. »

**d)** L'expert a procédé à l'estimation des revenus locatifs des places de stationnement de la manière suivante (extrait de la page 9 du rapport) :

« **Place de stationnement**

Le bien-fonds N° [...] offre 26 places de stationnement extérieures, dont 3 couvertes. Nous estimons le revenu locatif ainsi : »

**e)** Il ressort du complément d'expertise le détail suivant s'agissant des surfaces des biens-fonds à constituer :

« **Surface des biens-fonds à constituer**

Le fractionnement élaboré selon cette hypothèse est détaillé à titre indicatif ci-dessous. Il devra être entrepris par un géomètre officiel en cas de concrétisation.

Des servitudes, notamment de passage, d'usage de place de stationnement ainsi que de vues devront être inscrites à charge et en faveur des biens-fonds à constituer. »

**f)** L'expert a procédé à l'estimation suivante des parcelles A, B, C et D (extraits des pages 10 à 12 et 14 du rapport) :

« **Estimation**

**Valeur de rendement**

La valeur de rendement est obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation.

Le taux de capitalisation est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et en tenant compte des charges financières, des charges d'entretien et d'exploitation, d'une prime d'illiquidité et d'une éventuelle prime de risque.

Nous procédons à la détermination de la valeur de rendement de chaque parcelle à créer indépendamment.

Le rendement des places de stationnement est abordé ainsi :

	Extérieur	Couvert
Loyer admis fr./mois	67 fr.	90 fr.
Taux capitalisation	4.32%	4.32%
<b>Valeur arr. à fr. retenue</b>	<b>18'700 fr.</b>	<b>25'000 fr.</b>

Parcelle A

Parcelle B

Parcelle C

Parcelle D

### **Impact de l'usufruit sur la valeur**

### **Evolution de l'impact de l'usufruit sur les valeurs et les soutes**

Selon les tables "Stauffer Schaetzle et Weber", l'espérance de vie d'un homme est comptée jusqu'à 114 ans.

En annexe, le tableau ci-dessous est développé de 2018 à 2044, traduisant l'impact sur la valeur des parcelles à constituer A, B, C et D de l'usufruit grevant la future parcelle D. »

**g)** Enfin, l'expert a apporté les réponses suivantes aux questions complémentaires posées par I.D. \_\_\_\_\_ (extrait de la page 15 du rapport) :

*« 1. S'agissant du calcul de la valeur de l'usufruit, bien qu'ayant compris comment celle-ci a été calculée en lien avec les bâtiments concernés, l'expert voudra bien déterminer quel est le facteur de réduction par année à venir de cette valeur, de sorte que le Tribunal puisse être renseigné de la manière la plus exacte au moment du jugement.*

L'évolution de la valeur de l'usufruit est la suivante :

2. *L'expert est prié de déterminer, en lien avec la conclusion III de l'ordonnance de preuves rendue par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale en date du 1<sup>er</sup> juin 2017, quelles sont précisément les parts qui pourront être attribuées à parts égales, cas échéant avec soulte, entre les parties de la parcelle N° [...] du cadastre de [...].*

Sur la base de l'hypothèse de fractionnement soumise à l'autorité communale pour accord de principe, nous déterminons les valeurs et les soultes suivantes :

Ce complément dans un contexte donné, a validité de l'ordre d'un an, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite. »

**4.** Par requête de conciliation déposée le 27 mai 2015 auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, I.D.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_. La conciliation ayant échoué, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a délivré une autorisation de procéder le 15 octobre 2015.

**5. a)** Par demande du 16 décembre 2015, I.D.\_\_\_\_\_ a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ :

« I. Constaté le droit au partage de la copropriété formée par I.D.\_\_\_\_\_, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, sur la parcelle n° [...] du cadastre de [...].

II. Ordonner le partage par parts de valeur égale entre les parties de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] d'une surface de [...] m<sup>2</sup> et dont l'estimation fiscale (1994) est de Fr. [...], conformément au rapport de l'expert qui sera commis à cet effet.

III. Ordonner au conservateur du Registre foncier du district de [...] d'inscrire I.D.\_\_\_\_\_ comme seul propriétaire de la part d'un quart de la parcelle n° [...] sis à [...] qui lui sera reconnue comme étant sa seule propriété après partage.

IV. Donner acte aux défendeurs que le demandeur prendra à sa seule charge la part du prêt hypothécaire sur sa part de propriété auprès de la [...]. ».

**b)** Par réponse du 24 août 2016, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions n<sup>os</sup> I à IV de la demande du 16 décembre 2015 (I) et à ce qu'une expertise soit ordonnée pour fixer et constater, à dire de justice, la valeur de la part d'I.D.\_\_\_\_\_ (II).

**c)** Dans ses déterminations du 24 octobre 2016, I.D.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la conclusion n° I de B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_. Il a par ailleurs pris acte de la conclusion des appelants tendant à ce qu'une expertise soit ordonnée pour fixer et constater à dire de justice la valeur de sa part, considérant que l'expertise était nécessaire pour ordonner le partage par parts de valeurs égales entre les parties.

**d)** Lors de l'audience de premières plaidoiries du 1<sup>er</sup> novembre 2016, les parties ont passé une convention partielle. Celle-ci n'a pas été ratifiée par la Chambre patrimoniale cantonale, dès lors que les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur les modalités d'exécution. Cette convention a la teneur suivante :

I. La part physique d'I.D.\_\_\_\_\_ (1/4) sur la parcelle n° [...] du cadastre de [...] d'une surface de [...] m2 est transférée à B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_.  
Ces derniers s'acquitteront en échange, solidairement entre eux, d'un montant de 1'050'000 fr. (un million cinquante mille francs) en faveur d'I.D.\_\_\_\_\_.

II. Les modalités d'exécution de ce qui précède feront l'objet d'un avenant à la présente convention qui sera soumis à la ratification de la juge déléguée pour valoir jugement entré en force.

**e)** Le 22 août 2017, une audience d'instruction s'est tenue devant la Chambre patrimoniale cantonale, lors de laquelle les parties, à l'exception de C.D.\_\_\_\_\_, ont été interrogés.

**f)** Renonçant à l'audience de plaidoiries finales, les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 30 janvier 2019 ainsi que des plaidoiries responsives le 10 septembre 2019.

Au pied de sa plaidoirie écrite du 30 janvier 2019, I.D. \_\_\_\_\_ a complété les conclusions prises dans sa demande du 16 décembre 2015, avec suite de frais et dépens, de la manière suivante :

« **Préalablement :**

I. Constaté le droit au partage de la propriété formée par I.D. \_\_\_\_\_, B.D. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_, sur la parcelle n° [...] du cadastre de [...].

**Principalement :**

II. Ordonner le partage de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] de la manière suivante : (i) une première parcelle regroupant les parcelles A, B et C, telles que délimitées en page 4 du Complément d'expertise (la Parcelle ABC), dont la propriété est attribuée à B.D. \_\_\_\_\_, C.D. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, et (ii) une deuxième parcelle correspondant à la parcelle D telle que délimitée en page 4 du Complément d'expertise (la Parcelle D), dont la propriété est attribuée à I.D. \_\_\_\_\_.

III. Dire que 4 places de stationnement, parmi lesquelles la place de parc sous couvert sur laquelle M. A.D. \_\_\_\_\_ bénéficie actuellement d'un usufruit, seront attribuées à la Parcelle D par l'inscription de servitudes à charge de la Parcelle ABC.

IV. Enjoindre aux parties, dans un délai d'un mois à compter de l'entrée en force du jugement, de mandater le notaire [...] (case postale [...], chemin [...], [...]) ou tout autre notaire que justice désignera, afin d'établir un acte de division de la parcelle n° [...] du cadastre de [...], acte qui prévoira également l'attribution de 4 places de stationnement à la Parcelle D par l'inscription de servitudes à la charge de la Parcelle ABC, le cas échéant après avoir fait établir par un géomètre un plan de morcellement de ladite parcelle, un tableau de mutation et tout autre document qu'il jugera nécessaire, de manière à permettre le partage tel qu'il aura été ordonné par le juge.

V. Dire que les frais et honoraires du géomètre et du notaire ainsi que tous les autres frais qui seront engagés ultérieurement en vue du présent partage, seront répartis de la manière suivante :  $\frac{1}{4}$  à la charge du demandeur et  $\frac{3}{4}$  à la charge des défendeurs.

VI. Enjoindre aux parties de requérir sans délai auprès des autorités compétentes toutes les autorisations nécessaires afin de permettre le présent partage.

VII. Enjoindre aux parties, une fois l'acte de division signé et les autorisations nécessaires obtenues, de requérir immédiatement au conservateur du Registre foncier du district de [...] : (i) l'inscription d'I.D.\_\_\_\_\_ comme seul propriétaire de la Parcelle D (ii) l'inscription de B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ comme seuls propriétaires de la Parcelle ABC et (iii) l'inscription des servitudes prévues à la conclusion III ci-dessus.

VIII. Dire que, simultanément à ces inscriptions au Registre foncier, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à I.D.\_\_\_\_\_ une soulte à hauteur de CHF 579'000.-.

IX. Donner acte aux parties (i) qu'I.D.\_\_\_\_\_ prendra à sa seule charge la part du prêt hypothécaire sur sa part de propriété auprès de la [...] et (ii) que B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ prendront à leur seule charge la part du prêt hypothécaire sur leur part de propriété auprès de la [...].

X. Enjoindre aux parties d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de la [...] afin de permettre la reprise par chaque partie de la part du prêt hypothécaire relative à la parcelle dont elle aura été reconnue comme seule propriétaire.

**Subsidiairement, si par impossible la Chambre patrimoniale cantonale décidait d'attribuer au demandeur une parcelle autre que la Parcelle D :**

XI. Ordonner le partage de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] de la manière suivante : (i) une première partie dont la propriété sera attribuée à I.D.\_\_\_\_\_ et qui sera composée, selon ce que justice décidera, soit de la Parcelle A, soit de la Parcelle B, soit de la Parcelle C, telles que délimitées en page 4 du Complément d'expertise (**la Petite Parcelle**) et, (ii) d'autre part, une deuxième partie dont la propriété sera attribuée à B.D.\_\_\_\_\_, B.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, correspondant au solde de l'actuelle parcelle n° [...] du cadastre de [...] après détachement de la Petite Parcelle et qui consistera elle-même en une ou deux parcelles selon l'option retenue par la justice (**la ou les Grande(s) Parcelle(s)**).

XII. Dire que des places de stationnement seront attribuées à la Petite Parcelle, conformément aux conclusions de l'Expert figurant aux pages 5 à 8 du Complément d'expertise, par l'inscription de servitudes à charge de la (des) Grande(s) Parcelle(s).

XIII. Enjoindre aux parties, dans un délai d'un mois à compter de l'entrée en force du jugement, de mandater le notaire [...] (case postale [...], [...]) ou tout autre notaire que justice désignera, afin d'établir un acte de division de la parcelle n° [...] du cadastre de [...], acte qui prévoira également l'attribution de places de stationnement

à la Petite Parcelle par l'inscription de servitudes à la charge de la (des) Grande(s) Parcelle(s), le cas échéant après avoir fait établir par un géomètre un plan de morcellement de ladite parcelle, un tableau de mutation et tout autre document qu'il jugera nécessaire, de manière à permettre le partage tel qu'il aura été ordonné par le juge.

XIV. Dire que les frais et honoraires du géomètre et du notaire ainsi que tous les autres frais qui seront engagés ultérieurement en vue du présent partage, seront répartis de la manière suivante :  $\frac{1}{4}$  à la charge du demandeur et  $\frac{3}{4}$  à la charge des défendeurs.

XV. Enjoindre aux parties de requérir sans délai auprès des autorités compétentes toutes les autorisations nécessaires afin de permettre le présent partage.

XVI. Enjoindre aux parties, une fois l'acte de division signé et les autorisations nécessaires obtenues, de requérir immédiatement au conservateur du Registre foncier du [...] : (i) l'inscription d'I.D. \_\_\_\_\_ comme seul propriétaire de la Petite Parcelle et (ii) l'inscription de B.D. \_\_\_\_\_, C.D. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ comme seuls propriétaires de la (des) Grande(s) Parcelle(s) et (iii) l'inscription des servitudes prévues à la conclusion XII ci-dessus.

XVII. Dire que simultanément à ces inscriptions au Registre foncier :

- En cas d'attribution à I.D. \_\_\_\_\_ de la Parcelle A, ce dernier versera à B.D. \_\_\_\_\_, C.D. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, une soulte à hauteur de CHF 482'827.-.
- En cas d'attribution à I.D. \_\_\_\_\_ de la Parcelle B, ce dernier versera à B.D. \_\_\_\_\_, C.D. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, une soulte à hauteur de CHF 513'249.-.
- En cas d'attribution à I.D. \_\_\_\_\_ de la Parcelle C, B.D. \_\_\_\_\_, C.D. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, lui verseront une soulte à hauteur de CHF 417'076.-.

XVIII. Donner acte aux parties (i) qu'I.D. \_\_\_\_\_ prendra à sa seule charge la part du prêt hypothécaire sur sa part de propriété auprès de la [...] et (ii) que B.D. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_ prendront à leur seule charge la part du prêt hypothécaire sur leur part de propriété auprès de la [...].

XIX. Enjoindre aux parties d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de la [...] afin de permettre la reprise par chaque partie de la part du prêt hypothécaire relative à la parcelle dont elle aura été reconnue comme seule propriétaire.

**Plus subsidiairement :**

XX. Désigner en tant que liquidateur le notaire [...] (case postale [...]), ou tout autre notaire que justice désignera, qui sera chargé de

procéder à la liquidation, respectivement au partage, de la communauté formée par les parties. ».

Au pied de leur plaidoirie écrite du 30 janvier 2019, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que l'action de l'intimé soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, au rejet des conclusions n° I à IV de la demande du 16 décembre 2015.

Dans sa plaidoirie responsive du 10 septembre 2019, I.D.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de toutes les conclusions prises par les appelants dans leurs précédentes écritures ainsi que de celles qui seront prises dans leur mémoire de plaidoirie responsive. Il a pour le surplus persisté dans les conclusions prises au pied de son mémoire de plaidoirie écrite du 30 janvier 2019, sous réserve en particulier des modifications suivantes :

« (...)

II. Ordonner le partage de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] de la manière suivante : (i) une première parcelle regroupant les parcelles A, B et C, telles que délimitées en page 4 du Complément d'expertise (ci-après, « la Parcelle ABC »), dont la propriété est attribuée à B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, et (ii) une deuxième parcelle correspondant à la parcelle D telle que délimitée en page 4 du Complément d'expertise (ci-après, « la Parcelle D »), dont la propriété est attribuée à I.D.\_\_\_\_\_.

(...)

VIII. Dire que, simultanément à ces inscriptions au Registre foncier, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à I.D.\_\_\_\_\_ une soulte à hauteur de CHF 376'000.-.

(...)

XVII. Dire que simultanément à ces inscriptions au Registre foncier :

- a. En cas d'attribution à I.D.\_\_\_\_\_ de la Parcelle A, ce dernier versera à B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, une soulte à hauteur de CHF 376'890.-.
- b. En cas d'attribution à I.D.\_\_\_\_\_ de la Parcelle B, ce dernier versera à B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, une soulte à hauteur de CHF 409'831. -.

c. En cas d'attribution à I.D. \_\_\_\_\_ de la Parcelle C, B.D. \_\_\_\_\_, C.D. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, lui verseront une soulte à hauteur de CHF 410'721.-.

(...) ».

Au pied de leur plaidoirie responsive du 10 septembre 2019, B.D. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que l'action d'I.D. \_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, au rejet des conclusions n<sup>os</sup> I à IV de la demande du 16 décembre 2015, ainsi que de toutes celles subséquentes.

A l'issue de la séance de délibérations du 9 décembre 2019, la Chambre patrimoniale cantonale a rendu son jugement. Le dispositif de celui-ci a été envoyé pour notification aux parties le 23 décembre 2019, tandis que la motivation du jugement a quant à elle été adressée pour notification à celles-ci le 27 avril 2020.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, interjeté en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### **2.**

**2.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient

être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, in : SJ 2013 I 311).

**2.2** A l'appui de leur appel, les appelants ont produit une pièce nouvelle, à savoir une requête en nomination d'un administrateur adressée le 6 septembre 2017 au Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte par I.D.\_\_\_\_\_. Cette pièce est irrecevable, dès lors qu'elle aurait aisément pu être présentée devant l'autorité de première instance.

Dans leurs déterminations du 24 septembre 2020, les appelants ont produit un courrier de l'Administration cantonale des impôts du 1<sup>er</sup> juillet 2020, dans lequel celle-ci fournit des informations relatives aux conséquences fiscales d'un transfert immobilier entre des associés d'une société simple. Cette pièce est certes datée du 1<sup>er</sup> juillet 2020, soit postérieurement au prononcé du jugement entrepris. Cependant, le contenu du courrier concerné aurait pu être sollicité de la part de l'Administration fiscale des impôts bien avant cette dernière date. Ainsi, le courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2020 doit être déclaré irrecevable. En tout état de cause, à supposer recevable, le contenu de cette pièce ne se rapporte à aucun allégué de fait, ce qui lui enlève toute portée propre.

**3.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

#### **4.**

**4.1** Les appelants critiquent les faits. Ils estiment que l'aspect pratique et réaliste de l'option de partage choisie par les premiers juges n'a pas été considéré. Ils relèvent que l'expertise théorique est impossible à mettre en œuvre et que cela empêcherait l'attribution du lot D à l'intimé. Les appelants considèrent que de nombreux problèmes insolubles ou complexes, énumérés sous huit points, dont la suppression de places de stationnement par le passage à réaliser, la chaufferie et la toiture communes, le coût d'exécution énorme et surréaliste, les travaux d'exécution conséquents nécessitant des autorisations administratives coûteuses, etc., consacrent l'arbitraire. Ils reprochent également à l'expert de ne pas avoir tenu compte de la plus-value énorme que va générer la fin de l'usufruit et reviennent aussi sur la modification des conclusions de l'intimé du 30 janvier 2019, laquelle, intervenue à la lecture de leurs arguments, serait selon eux interdite.

**4.2** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait

que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A\_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, SJ 2012 I 231). Il n'appartient pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait présenté par l'appelant avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2, in : Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.2 ad art. 311 CPC).

**4.3** En l'espèce, les appelants se contentent d'abord d'énumérer huit points, correspondant, de leur point de vue, à de nombreux problèmes insolubles ou complexes en lien avec le partage proposé dans le rapport complémentaire d'expertise du 6 février 2019 et repris par les premiers juges. Or, cela ne suffit pas à faire une critique des faits conforme aux réquisits légaux et jurisprudentiels en la matière. En l'occurrence, les appelants ont simplement retranscrit leur version des faits, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de leurs éventuelles critiques. Ainsi, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable, dès lors qu'il n'appartient pas à la Cour de céans de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement attaqué pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques des appelants.

Par ailleurs, s'ils entendent entreprendre une critique de l'expertise, les appelants doivent démontrer que les conditions les empêchant de suivre celle-ci sont en l'état réalisées. Il ne suffit en effet pas non plus de dire que l'expert « a complètement omis la plus-value énorme que va générer la fin de l'usufruit par augmentation énorme de l'état locatif après travaux ». Cela vaut d'autant plus que dite expertise permet une appréciation de la situation, dès lors qu'elle pose qu'en 2017 l'usufruit générerait une moins-value de 206'000 fr. (valeur au 30 novembre 2017). A ceci s'ajoute que la qualité du complément d'expertise du 6 février 2019 a été soulignée par les parties et que cela a été confirmé par les premiers juges. Enfin, pour ces derniers, ce complément d'expertise ne prête pas le flanc à la critique (jgt, p. 36) et cette appréciation n'est pas remise en cause en appel par les appelants. Ainsi, la critique formulée par ces derniers ne permet pas de substituer un autre état de fait à celui retenu par l'autorité de première instance. Cela étant, au vu des développements qui vont suivre, ces considérations ne sont pas en soi déterminantes.

## **5.**

**5.1** Les appelants font valoir que les rapports liant les parties sont ceux, selon le Registre foncier, de la propriété commune et de la société simple et relèvent que la conclusion initiale de l'intimé tendait au partage de la copropriété. Ainsi, selon eux, l'objet du litige n'existait pas lors de la création de la litispendance, de sorte que les premiers juges ne pouvaient pas prononcer la fin de la copropriété. Les appelants ajoutent que l'autorité intimée aurait contourné le problème en concentrant son raisonnement sur les conclusions nouvelles déposées après le complément d'expertise, au lieu de le faire sur la conclusion initiale. Ils invoquent un comportement contraire à la bonne foi, et l'irrecevabilité des conclusions formulées dans la demande initiale de l'intimé, ainsi que celles modifiées en cours d'instance.

L'intimé relève que les premiers juges ont parfaitement motivé les raisons pour lesquelles sa demande et ses conclusions telles que modifiées dans ses plaidoiries écrites étaient recevables, dès lors que les

conditions légales étaient remplies pour adapter et modifier ces conclusions.

**5.2** Selon l'art. 230 al. 1 CPC, la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (let. b). L'al. 2 de cette disposition précise encore que l'art. 227 al. 2 et 3 CPC est applicable.

L'art. 227 al. 1 CPC prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (a) ; la partie adverse consent à la modification de la demande (b).

Selon le Tribunal fédéral, une modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC intervient lorsqu'une prétention juridique qui a été valablement invoquée jusque-là est modifiée ou lorsqu'une nouvelle prétention est soulevée. La modification des conclusions doit satisfaire aux exigences alternatives de l'art. 227 al. 1 CPC et être la conséquence de faits ou de moyens de preuves nouveaux (TF 5A\_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1). Pour examiner le lien de connexité entre la conclusion nouvelle et la demande initiale, le contenu de la prétention juridique se détermine, selon la jurisprudence, au regard de l'action ouverte, des conclusions de la demande et des faits invoqués à l'appui de celle-ci, autrement dit par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (ATF 139 III 126 consid. 3.2.2 ; TF 5A\_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1).

Même si le principe de la bonne foi exige que la partie qui a connaissance de faits et moyens de preuve nouveaux de nature à modifier ses prétentions modifie ses conclusions rapidement après avoir eu connaissance desdits éléments nouveaux, la loi n'impose pas une modification immédiate de la demande, à l'instar de ce que prévoit l'art.

229 CPC en matière de *nova* (TF 5A\_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1 et l'auteur cité).

**5.3** En l'espèce, les appelants dénoncent tout d'abord un comportement contraire à la bonne foi de la part de l'intimé pour avoir modifié ses conclusions en cours d'instance. Cependant, un tel grief peut également leur être reproché, dès lors qu'il est en effet contraire à la bonne foi de mettre en avant l'intitulé inexact des premières conclusions formulées par l'intimé, qui a utilisé le terme de copropriété au lieu de propriété commune, alors qu'ils sont entrés en matière, au cours de la procédure, sur un procédé transactionnel, à savoir une convention discutée entre les parties le 1<sup>er</sup> novembre 2016, qui prévoyait la sortie de l'intimé des rapports de propriété commune (cf. appel, p. 7), sans se focaliser sur cette question. En outre, les appelants ont admis l'allégué de l'intimé selon lequel il avait fait part de sa volonté de dissoudre la copropriété dans leur réponse du 24 août 2016 et ont évoqué à une autre reprise le terme de copropriété (demande, p. 3 ; réponse, p. 2), sans relever le problème soulevé aujourd'hui. Par ailleurs et surtout, les règles sur la copropriété sont applicables à la propriété commune (cf. art. 651 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). L'argument des appelants ne saurait donc être suivi.

Ensuite, malgré les dénégations des appelants, le raisonnement opéré par les premiers juges au sujet de la recevabilité des conclusions modifiées par l'intimé dans ses plaidoiries écrites du 30 janvier 2019 et précisées le 10 septembre 2019 ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmé. Les conclusions nouvelles de l'intimé sont en effet fondées sur le complément d'expertise rendu le 6 février 2019. Celui-ci délimite notamment quatre biens-fonds à constituer, ainsi que les soultes y relatives, éléments qui ne ressortent pas de la première expertise. Dans ses conclusions nouvelles, l'intimé a donc précisé les conclusions de sa demande en requérant l'attribution d'une des parcelles et a précisé les modalités de partage, en se fondant toujours sur ledit complément. Dans ces conditions, force est de constater que ces conclusions font suite à l'administration de cette preuve. En outre, ce

nouveau moyen de preuve établit un fait nouveau, de sorte que la condition posée à l'art. 230 al. 1 let. b CPC est remplie. Par ailleurs, comme l'ont également relevé les premiers juges, les conclusions nouvelles sont dans un rapport de connexité, dès lors qu'elles reposent sur le même complexe de faits. Enfin, la phase de délibérations de l'autorité de première instance n'ayant pas été entamée avant le dépôt des plaidoiries écrites, l'intimé n'a pas tardé à déposer ses conclusions additionnelles. Partant, les conclusions nouvelles déposées par l'intéressé sont recevables. Le grief des appelants est infondé.

## **6.**

### **6.1**

**6.1.1** A supposer que les conclusions de l'intimé ne soient pas toutes irrecevables, les appelants dénoncent une mauvaise application du droit. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir fait une erreur en retenant l'inexistence d'un accord entre les parties sur le mode de partage, dès lors qu'un accord aurait été préalablement conclu sur la sortie de l'intimé d'une propriété commune (cf. convention partielle du 1<sup>er</sup> novembre 2016). Ils estiment que les premiers juges étaient liés par cet accord et devaient se limiter à juger les modalités d'exécution de celui-ci. Les appelants soutiennent encore que le partage en nature a été favorisé sans aucun fondement légitime et que les premiers juges devaient trancher le litige en considérant que la volonté commune des parties aurait été la vente entre propriétaires communs. Enfin, ils dénoncent une inégalité de traitement par l'attribution de la parcelle D à l'intimé.

**6.1.2** Les premiers juges ont retenu que lors de l'audience du 1<sup>er</sup> novembre 2016, les parties étaient notamment convenues du transfert de la part physique de l'intimé d'un quart aux appelants contre le paiement d'un montant de 1'050'000 fr., que cette convention n'avait pas été ratifiée faute d'accord sur les modalités et qu'il convenait de relever que la solution prévue par les parties s'apparentait à un partage en nature, soit le transfert de la part physique de l'intimé aux appelants contre le paiement d'une soulte. Selon les premiers juges, il fallait donc retenir, au vu également d'autres éléments au dossier, que la réelle et

commune intention des parties était de soumettre la liquidation de leur communauté au mode de partage applicable à la copropriété et non à la société simple. En outre, les magistrats ont relevé que les parties n'étaient pas d'accord sur le mode de partage et qu'il leur appartenait donc, selon les règles en vigueur, de déterminer le mode de partage le plus adéquat. Ils se sont ainsi fondés sur le complément d'expertise du 6 février 2019, proposant une division de la parcelle concernée en quatre lots, avec le paiement de soultes afin de compenser les écarts, et ont ordonné le partage en nature. Enfin, les premiers juges ont attribué la parcelle D à l'intimé, dès lors que celle-ci se situait à l'extrémité de la parcelle et permettait une séparation distincte, et que l'intéressé était le curateur de son père, qui bénéficiait d'un usufruit sur cette partie de l'immeuble.

## **6.2**

**6.2.1** Aux termes de l'art. 654 al. 2 CC, relatif à la fin de la propriété commune, le partage s'opère, sauf disposition contraire, comme en matière de copropriété.

**6.2.2** 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) ; 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 (TF 5A\_62/2015 du 28 avril 2015 consid. 2.3 et les références citées).

**6.3** En l'espèce, il n'y a pas de conclusions concordantes des parties sur le mode de partage. Les appelants n'ont en effet jamais pris de conclusions propres et se sont toujours opposés aux conclusions de l'intimé. Les parties ont certes été d'accord, à un moment donné, sur le mode de partage. Cependant, cet accord n'a pas abouti au vu des divergences sur les modalités d'exécution. Au demeurant, les premiers juges ont retenu que la solution des parties s'apparentait à un partage en nature. Or, à l'appui de leurs écritures d'appel, les appelants ne parviennent pas à faire la démonstration du contraire, puisqu'ils se contentent désormais d'affirmer que la volonté commune des parties avait été la vente entre copropriétaires, ou plutôt entre propriétaires communs. On relève également que la critique des appelants selon laquelle la mise en œuvre du partage comme proposée par l'expert – et validée par les premiers juges (cf. consid. 6.1.2 *supra*) – parce qu'elle serait coûteuse, compliquée, voire impossible n'est absolument pas motivée et ne saurait être suivie. Elle le peut d'autant moins que les appelants ont souligné la qualité du complément d'expertise, comme l'ont expressément relevé les premiers juges, sans que cela n'ait appelé une critique fondée et construite de la part des intéressés. En l'occurrence, l'expert s'est livré à un exercice de partage par parts égales sur question de l'intimé, en ayant pris le soin, au préalable, de décrire le bien, sa valeur et même de chiffrer la valeur de parts potentielles, ce qui permettait aux magistrats de trancher le litige en droit, tâche ne revenant pas à l'expert, qui s'est du reste contenté de répondre à la question qui lui a été soumise.

On comprend du jugement attaqué que l'accord entre les parties du 1<sup>er</sup> novembre 2016, qui s'alignait sur les conclusions d'I.D. \_\_\_\_\_ quant au mode de partage, a échoué sur la question du prix de la part de ce dernier qui devait être transférée aux appelants. Les premiers juges, constatant l'échec de l'accord, ont décidé de procéder au partage en nature du bien détenu en main commune, dès lors que ce mode de partage pouvait être validé par le contenu de l'expertise complémentaire du 6 février 2019, dont le résultat était exempt de toute critique.

Sur cette base, en particulier celle résultant des données issues de l'expertise complémentaire, on ne voit en l'espèce pas ce qui empêchait les premiers juges de faire droit aux conclusions de l'intimé, et ce à plus forte raison qu'aucune conclusion sur un autre mode de partage que celui proposé par l'intimé n'avait été prise à titre reconventionnel. Si les appelants contestent le mode de partage retenu en plaidant un autre mode de partage, force est en effet de constater, comme on l'a vu, qu'ils n'ont pris aucune conclusion en ce sens, se contentant simplement de contester les conclusions prises par la partie adverse. Dans ces circonstances, n'en déplaisent aux appelants, le mode de partage envisageable ne pouvait que correspondre au mode de partage auquel l'intimé avait conclu. Pour le reste, pour les raisons évoquées par les premiers juges, on ne décèle aucune inégalité de traitement s'agissant de l'attribution de la parcelle D à l'intimé. Celui-ci est en effet le curateur de son père qui bénéficie d'un usufruit sur la partie de l'immeuble qui correspond à cette parcelle. De plus, l'attribution de celle-ci à l'intimé est adéquate, au vu des relations conflictuelles entre les parties, dès lors qu'elle est située à l'extrémité est de l'actuelle parcelle n° [...] et donc distincte des autres parcelles.

Le grief est donc infondé.

**7.** Les appelants semblent invoquer une violation des règles relatives à la liquidation de la société simple. Cependant, leur critique est inconsistante. En effet, les premiers juges ont retenu que ces derniers n'avaient jamais exprimé la volonté de soumettre la liquidation de leur communauté aux règles de la société simple, mais plutôt que leur réelle intention était de soumettre celle-ci au mode de partage applicable à la copropriété. Pour fonder leur raisonnement, ils se sont basés, d'une part, sur le fait que les appelants, dans leurs écritures, s'étaient référés à l'art. 651 CC relatif au mode de partage applicable à la copropriété et, d'autre part, sur la convention du 1<sup>er</sup> novembre 2016, dont la solution envisagée s'apparentait à un partage en nature. Or, les appelants qui se limitent en substance à indiquer que le Registre foncier, qui mentionnait l'inscription

« Propriété commune, société simple », faisait foi, ne dénoncent aucune violation de l'art. 651 CC sur ce point. Ils ne parviennent pas plus à établir que les parties n'avaient aucune volonté de soumettre la liquidation de leur communauté aux dispositions applicables à la copropriété. Bien au contraire, à la lecture de leur appel, et des écritures de première instance (cf. consid. 5.3 *supra*), il apparaît que les appelants se réfèrent, à plusieurs reprises, non pas aux règles sur la liquidation de la société simple, mais à celles régissant la liquidation de la copropriété.

**8.** Pour le reste, les moyens des appelants traitant notamment de l'expertise et de son complément ainsi que de l'arbitraire sont peu compréhensibles et se recoupent avec les griefs principaux examinés précédemment, en particulier s'agissant de l'appréciation des faits et du droit par les premiers juges (cf. consid. 4, 6 et 7 *supra*), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. A toutes fins utiles, on relèvera que le complément d'expertise ne devait pas traiter du régime juridique de la propriété, mais simplement proposer un fractionnement équitable de la propriété commune. Le choix du régime juridique revenait aux juges et ceux-ci étaient parfaitement compétents à cet égard. En outre, comme on l'a déjà vu, les appelants ont souligné la qualité de l'expertise et de son complément et n'ont pas remis en cause ceux-ci après leur administration.

**9.** Les appelants considèrent enfin que les frais et dépens de première instance devraient être répartis entre les parties, et notamment payés par les revenus locatifs de la propriété soumise au partage, dans la mesure où le régime de la société simple, qui impliquerait une solidarité des dettes, serait applicable. Cependant, la mise des frais à la charge des appelants par les premiers juges n'est pas sujette à la critique, dès lors qu'il s'agit bien, en l'occurrence, des parties qui ont succombé dans le litige en partage non successoral (cf. art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu de faire intervenir ici les règles de consorité propres à la société simple.

Le grief des appelants ne repose sur aucun fondement.

**10.** Enfin, le montant prévu au chiffre VII du dispositif du jugement attaqué prévoit une soulte de 376'000 fr. sur la base du chiffre du complément d'expertise correspondant à l'année 2019 (complément d'expertise du 6 février 2019, p. 15). Or, dès lors que l'on se trouve en 2021, il y a lieu de rectifier d'office le chiffre du dispositif du jugement en ce sens que la soulte doit équivaloir à 356'000 fr., comme le prévoit ledit complément d'expertise.

**11.** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'560 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé, qui obtient entièrement gain de cause dans la procédure d'appel, a droit à de pleins dépens de deuxième instance qui seront arrêtés, compte tenu des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil, à 4'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est réformé d'office au chiffre VII de son dispositif, comme il suit :

« VII. Simultanément à ces inscriptions au Registre foncier, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre

eux, verseront à I.D.\_\_\_\_\_ une soulte à hauteur de 356'000 (trois cent cinquante-six mille francs) ».

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'560 fr. (trois mille cinq cent soixante francs), sont mis à la charge de B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à I.D.\_\_\_\_\_ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Albert J. Graf, avocat (pour B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_),
- Me Benoît Morzier, avocat (pour I.D.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président de la Chambre patrimoniale cantonale,
- Me [...], notaire.

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), le 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).

Le greffier :