

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 octobre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey, juge, et Piotet, juge suppléant
Greffier : M. Clerc

Art. 646, 647, 649a, 650, 776 CC ; 252 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à [...], défenderesse, représentée par sa curatrice D._____, contre le jugement rendu le 3 octobre 2023 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.E.**_____, à [...], et **B.E.**_____, à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 3 octobre 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente) a notamment admis l'action en partage non successoral de copropriété déposée par A.E._____ contre T._____, selon requête du 30 septembre 2009 (I), a ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble n° [...] sis sur le territoire de la commune de [...] dont T._____, A.E._____ et B.E._____ - ces derniers en communauté héréditaire - sont copropriétaires, la première en copropriété simple pour une demie, les deux autres en copropriété collective pour l'autre demie (II), a dit que le prix minimum de la vente était fixé à 2'400'000 fr. lors de la première mise en vente par voie d'enchères publiques (III), a dit que, dans l'hypothèse où aucune offre n'était formulée pour le prix minimum précité, une deuxième mise en vente par voie d'enchères publiques serait ordonnée, sans conditions ni prix minimum (IV), a confié les opérations de vente aux enchères publiques à [...], notaire à [...] (V), a dit que le produit de la vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères publiques serait partagé en allouant à T._____, après remboursement de la dette hypothécaire et après paiement des frais liés à la vente aux enchères, la moitié du prix de vente net majoré de 100'000 fr. et sous déduction de 299'464 fr., valeur au 31 décembre 2020, et de 940 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2021 et jusqu'à jugement définitif et exécutoire, à verser à A.E._____ (VI), a donné pouvoir à Me [...], une fois la vente exécutée, la dette hypothécaire remboursée et les frais liés à la vente aux enchères payés, de verser aux parties les montants qui leur revenaient, conformément au chiffre VI ci-dessus (VII), a dit qu'après répartition des montants qui revenaient aux parties selon le chiffre VI ci-dessus, T._____ devait verser à [...] la somme de 940 fr. par mois jusqu'à ce qu'elle quitte l'immeuble n[...], de la commune de [...] (VIII), a arrêté les frais de justice, y compris les honoraires du notaire [...] et des experts pour leurs opérations respectives dans le cadre de la procédure, à 19'754 fr. pour A.E._____, à 18'954 fr. pour B.E._____ et à 37'728 fr. pour

T._____ (IX), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (X) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XI).

En droit, appelée à statuer sur le partage d'une copropriété immobilière ainsi que sur les modalités de celui-ci, la présidente a relevé que A.E._____ et B.E._____ étaient les héritiers *ab intestat* de feu C.E._____ et étaient légitimés à requérir le partage de la copropriété des immeubles n° [...] de la commune de [...] et n° [...] de la commune des B._____ dont le défunt était propriétaire. La présidente a estimé que la gratuité de l'occupation par D._____ de l'aile ouest du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] relevait d'une intention libérale de feu C.E._____ en faveur de celle-ci et non pas d'un règlement d'utilisation de la copropriété. Cette gratuité n'était ainsi pas opposable aux héritiers A.E._____ et B.E._____. Dans la mesure où les héritiers n'envisageaient pas de concéder un droit d'habitation à D._____ par voie transactionnelle, celle-ci ne pouvait pas prétendre à un tel droit. La présidente a suivi l'avis de l'expert et a considéré qu'un partage en nature n'était pas réalisable et que la seule manière de partager la propriété était d'ordonner la vente aux enchères publiques de ladite parcelle. Elle a repris la valeur vénale de l'immeuble arrêtée par l'expert à 2'400'000 fr., estimant que ce montant constituait le prix minimum (ou prix de réserve) pour la première vente par voie d'enchères publiques. Une deuxième mise en vente par voie d'enchères publiques, sans conditions ni prix minimum, était prévue dans l'hypothèse où aucune offre n'était formulée pour ce prix minimum. La présidente a estimé que les apports versés par T._____ au moment de l'acquisition de la parcelle n° [...] constituaient des investissements dont on ne pouvait pas présumer qu'il s'agissait d'une donation. Il convenait dès lors d'ajouter un montant de 100'000 fr. à la part de l'intimée dans la liquidation de la copropriété en remboursement de sa participation à l'achat du bien. La présidente s'est fondée sur le rapport de l'expert qui a calculé les loyers « en nature » dont avait bénéficié T._____ pour son occupation gratuite et les a arrêtés à un total de 299'464 fr. au 31 décembre 2020, montant qui devait être augmenté chaque mois de 940 fr. dès le 1^{er} janvier 2021 et jusqu'au jugement. La présidente a relevé qu'à compter du dépôt de la requête en partage le 30 septembre 2009, il était

dans l'intérêt de tous les copropriétaires qu'une éventuelle vente aux enchères puisse se réaliser dans les meilleures conditions, soit sans locataires dans l'immeuble. Elle en a déduit que T._____ ne pouvait pas réclamer d'indemnisation à titre de perte de revenu locatif ensuite du refus de A.E._____ et B.E._____ de relouer deux appartements sis dans l'aile est de l'immeuble des [...] après le 1^{er} janvier 2018.

B. Par acte du 3 novembre 2023, T._____ (ci-après : l'appelante), représentée par D._____, curatrice de représentation et de gestion au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC, a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme comme il suit :

« Il nouveau : Ordonne la vente aux enchères publiques de l'immeuble n° [...] dont T._____, A.E._____ et B.E._____, ces deux derniers en communauté héréditaire, sont copropriétaires, la première en copropriété simple pour une demi, les deux autres en propriété collective pour l'autre demi, sur le territoire de la commune de [...], après inscription au Registre foncier, à requérir par le notaire [...], d'un droit d'habitation à titre gratuit en faveur de T._____, sur l'aile ouest du bâtiment sis sur la parcelle n° [...].

V nouveau : Confie les opérations de vente aux enchères à Me [...], après avoir fait inscrire le droit d'habitation précité, avec mission de fixer les autres modalités de la vente aux enchères (notamment les annonces, la date, le lieu, les modalités de l'acquisition financière de l'immeuble, l'entrée en jouissance).

VI nouveau : Dit que le produit de la vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères sera partagé entre les copropriétaires, en allouant à T._____, après remboursement de la dette hypothécaire et paiement des frais liés à la vente aux enchères, la moitié du prix de vente net, majorée du montant de CHF 100'000.00 (cent mille francs) ainsi que d'une somme complémentaire de CHF 89'012.50 (huitante-neuf mille douze francs et cinquante centimes), valeur au 21 décembre 2020.

VIII nouveau : supprimé. »

L'appelante a simultanément requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour les besoins de la procédure de deuxième instance.

Par ordonnance du 1^{er} décembre 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a rejeté la requête d'assistance judiciaire de l'appelante au motif qu'elle ne réalisait pas la condition de l'indigence posée par l'art. 117 let. a CPC.

Le 6 mars 2024, A.E._____ et B.E._____ (ci-après : les intimés) ont déposé une réponse et ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Le 18 mars 2024, l'appelante a déposé une réplique spontanée.

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

1. C.E._____ ont acquis le 17 décembre 1981 en copropriété à parts égales une première moitié de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], soit l'aile ouest de l'immeuble, où ils ont vécu. Ils ont acquis la seconde moitié de l'immeuble par acte de vente et droit d'emption du 26 septembre 1985 et réquisition de transfert du 17 décembre 1985. Les appartements de cette aile est dudit immeuble ont été loués à des tiers, notamment à [...] dès le 1^{er} juin 1999, pour un loyer mensuel, charges comprises, de 2'100 fr., et à [...] dès le 1^{er} février 2007, pour un loyer mensuel, charges comprises, de 1'600 francs.

L'appelante et C.E._____ ont également fait l'acquisition, en copropriété, de la parcelle n° [...] de la commune des [...].

En 1992, l'appelante et C.E._____ se sont séparés. L'appelante est restée vivre dans l'aile ouest de l'immeuble de X._____, où elle était toujours domiciliée au jour de la rédaction du présent arrêt, selon les dernières informations à disposition de la Cour de céans.

Le 5 décembre 2008, C.E._____ est décédé en laissant comme uniques héritiers légaux ses frères A.E._____ et B.E._____, ainsi que cela ressort du certificat d'héritiers délivré le 10 juillet 2009 par la Justice de paix du district de Nyon. En leur qualité d'héritiers, les frères du défunt sont, respectivement étaient, propriétaires communs avec

l'appelante T. _____ des deux immeubles dont cette dernière était copropriétaire avec feu C.E. _____, à savoir les parcelles n^{os} [...] et [...].

2. a) Par « requête en partage de copropriété simple » du 30 septembre 2009, les intimés ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de l'appelante :

« I. Ordonner la liquidation des copropriétés simples composées de [...] avec [...], relatives notamment aux parcelles [...].
II. Commettre un expert, voire éventuellement un notaire avec mission d'établir les actifs et passifs des copropriétés simples composées de [...] d'une part, de [...] d'autre part, puis de stipuler la liquidation à l'amiable si faire se peut, ou, à ce défaut de constater les points sur lesquels porte le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage.
III. Ordonner à T. _____ de restituer à A.E. _____, conjointement et solidairement entre eux, l'intégralité des biens et objets de feu [...] composée notamment du parc de véhicules de feu [...] composé notamment d'une Bentley, d'une Mercedes et d'une Volga ainsi que de tout autre véhicule. »

Le 8 décembre 2009, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête.

b) Par prononcé du 8 décembre 2009, la présidente a notamment et en substance admis le principe du partage des copropriétés simples composées de l'appelante et des intimés relatives aux parcelles n^{os} [...] (I), a commis les notaires Me [...] et Me [...], l'un à défaut de l'autre, avec mission de stipuler le partage à l'amiable, si faire se peut, ou, à ce défaut, de constater les points sur lesquels porte le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage de la copropriété (II), a dit que les honoraires du notaire seraient partagés par moitié entre les parties (III), a dit que le notaire commis au partage était autorisé à s'adjoindre les services d'un expert-comptable en les personnes d[...] et/ou d[...] à Lausanne ou de l'expert [...], fiduciaire [...] à Lausanne - dont les noms avaient été proposés par les parties - (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

c) Par arrêt du 3 juin 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé par l'appelante contre le prononcé du 8 décembre 2009.

Le 10 mars 2011, le Tribunal fédéral a rejeté le recours déposé par l'appelante contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 3 juin 2010.

3. Le notaire [...] a débuté sa mission le 20 mai 2011. Avec l'accord des parties, il s'est adjoint les services du bureau [...] afin de faire estimer la valeur vénale des deux biens immobiliers situés à [...].

Le 10 janvier 2014, Me [...] a déposé son rapport d'expertise intermédiaire, auquel ont été joints les deux rapports de l'expert immobilier précité, respectivement du 27 février et 24 avril 2013. Celui-ci expose en particulier ce qui suit :

pour un tel règlement. La forme écrite n'est requise que si les copropriétaires entendent mentionner le règlement au Registre foncier.

L'article 649a al. 1 CC prescrit que *«Le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété»*.

Dans sa jurisprudence (arrêt du 20 décembre 2010, 5A_499/2010), le Tribunal fédéral précise que *«Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 Ia 106 consid. 4b; arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1). La règle posée par l'art. 649a CC est impérative (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1981, n. 3 ad art. 649a CC; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, 2007, n. 1 ad art. 649a CC). Elle ne vaut toutefois que pour le champ d'application propre du règlement d'administration et d'utilisation, et non pour l'ensemble des relations entre copropriétaires (ATF 123 III 53 consid. 3a; ATF 110 Ia 106 consid. 4c). En d'autres termes, les dispositions du règlement ne sont opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire que dans la mesure où elles ont un rapport direct avec l'administration et l'utilisation communes de la chose (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, n. 84 ad art. 712g CC).»*

En l'espèce, M^{me} Dominique Adler et M. Jean Adler sont les héritiers de leur frère Jean Adler. Ils se trouvent donc *a fortiori* liés par tout règlement d'utilisation et d'administration qui aurait été adopté par M. Alain Adler et M^{me} Gergana Pescheva (cette dernière rappelant au demeurant qu'elle conteste aux requérants la qualité d'héritiers).

4. a) A l'audience du 3 novembre 2014, les parties ont signé la transaction partielle suivante :

« I. Les parties conviennent de vendre, par le moyen le plus approprié (vente de gré à gré, vente aux enchères privées ou vente aux enchères publiques), la parcelle n° [...], avec les constructions qui se trouvent dessus.

II. Les parties confient au notaire [...] le soin de procéder à cette vente. A cette fin, il pourra s'adjoindre éventuellement les services d'un confrère neuchâtelois ou de toute autre personne qui lui semblera adéquate.

III. Les parties conviennent que, dans la mesure du possible, les frais inhérents à cette vente seront prélevés sur le produit de la vente, ou, à ce défaut, par une demande d'avance de frais couverte par les parties dans une proportion à fixer par le président.

IV. Les parties conviennent que le produit net de la vente sera consigné en mains du notaire [...], jusqu'à accord entre les parties ou droit connu sur la question de la consignation.

V. Les parties se réservent tous leurs moyens au fond. ».

La présidente a pris acte de ladite transaction partielle pour valoir jugement partiel.

b) Par prononcé du 8 décembre 2014, la présidente a invité le notaire [...] à mettre en œuvre une expertise détaillée de la comptabilité relative à la copropriété de l'immeuble n° [...], pour la période du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2014, et de désigner à cette fin comme expert, l'un à défaut de l'autre, [...] (I) et a rejeté la requête de l'appelante tendant à ce qu'une seconde expertise immobilière de la parcelle n° [...] soit ordonnée (II).

c) Par arrêt du 5 janvier 2015, le recours de l'appelante contre le prononcé du 8 décembre 2014 a été jugé irrecevable par la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal. Celle-ci a considéré en substance

que l'appelante conservait la possibilité de contester la valeur probante de l'expertise dans le cadre de la procédure au fond.

5. L'expertise comptable relative à la copropriété de l'immeuble n° [...] a été exécutée par [...], qui a adressé le 30 janvier 2018 à Me [...] son rapport daté du 23 janvier 2018.

Le 20 août 2018, Me [...] a déposé son rapport d'expertise complémentaire.

Dans la mesure où ces rapports concernent des éléments qui ne sont pas discutés en appel, leur contenu n'est pas reproduit dans le présent arrêt.

6. Faisant suite au dépôt dudit rapport d'expertise complémentaire, les intimés ont précisé par courrier recommandé du 3 octobre 2018 les conclusions qu'ils avaient prises dans leur requête en partage du 30 septembre 2009 comme il suit :

« I. Ordonner la vente aux enchères de la parcelle n° [...] ainsi que les constructions qui y sont sises conformément à la transaction judiciaire signée des parties le 3 novembre 2014.

II. Ordonner la vente aux enchères de la parcelle n° [...] ainsi que les constructions qui y sont sises.

III. Confier au notaire [...] la mission d'organiser et de procéder aux ventes aux enchères :

- de la parcelle n° [...] ainsi que les constructions qui y sont sises,

- de la parcelle n° [...] ainsi que les constructions qui y sont sises.

IV. Répartir le produit net des ventes aux enchères des parcelles citées sous chiffre III ci-dessus après remboursement des créanciers hypothécaires et des éventuelles charges fiscales entre A.E. _____ pour un quart, B.E. _____ pour un quart et T. _____ pour la moitié.

V. Dire que T. _____ est la débitrice de A.E. _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant total à fixer à dire de justice mais non inférieur à CHF 112'981.50 (cent douze mille neuf cent huitante-et-un francs et cinquante centimes) avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2009.

VI. Dire que T. _____ est la débitrice de B.E. _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant total à fixer à dire de justice mais non inférieur à CHF 112'981.50 (cent douze mille neuf cent huitante-et-un francs et cinquante centimes) avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2009.

VII. Ordonner au notaire [...] ou à la personne chargée de procéder aux ventes aux enchères citées sous conclusion III de prélever sur le

produit net de la vente des parcelles n° [...] et n°[...] revenant à T. _____ pour le verser à A.E. _____ un montant à fixer à dire de justice mais non inférieur à CHF 112'981.50 (cent douze mille neuf cent huitante-et-un francs et cinquante centimes) avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2009.

VIII. Ordonner au notaire P. _____ ou à la personne chargée de procéder aux ventes aux enchères citées sous conclusion III de prélever sur le produit net de la vente des parcelles n° [...] et n°[...] revenant à T. _____ pour le verser à B.E. _____ un montant à fixer à dire de justice mais non inférieur à CHF 112'981.50 (cent douze mille neuf cent huitante-et-un francs et cinquante centimes) avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2009. ».

7. Les locataires de l'aile est de l'immeuble n° [...], [...] et [...], ont tous deux résilié leur contrat de bail à loyer respectif pour le 31 décembre 2017.

Par courrier du 16 novembre 2017, le conseil des intimés a informé le conseil de l'appelante que ses mandants refusaient la relocation des deux appartements et que ceux-ci resteraient vacants.

8. Par courrier du « 24 octobre (*recte* : novembre) » 2018, l'appelante a sollicité en substance que Me Terrier complète son rapport.

Par acte de vente du 25 avril 2019, la parcelle n° F. _____ de la commune des B. _____ a été vendue. Ledit acte a été dûment exécuté et le produit de la vente partagé entre les parties.

Par prononcé du 22 mai 2019, la présidente a notamment invité le notaire [...] à compléter son rapport, respectivement à déposer son rapport final.

9. Le 24 juin 2020, [...] a déposé son rapport d'expertise complémentaire. Il a été communiqué par le notaire [...] aux conseils des parties le 3 juillet 2020.

Le 13 janvier 2021, Me [...] a déposé son rapport d'expertise final. Il contient notamment ce qui suit :

10. Dans leur mémoire du 15 février 2021, les intimés ont précisé leurs conclusions de la manière suivante, avec suite de frais et dépens :

« - ordonner la vente aux enchères publiques de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] avec pour prix minimum CHF 2'508'000.- ;
- charger le notaire [...] de procéder à cette vente ;
- dire que T._____ est la débitrice de [...], solidairement chacun pour la part que justice dira d'un montant de CHF 301'344.- correspondant aux montants qu'elle a encaissés ainsi qu'aux prestations en nature dont elle a bénéficié par l'occupation d'un logement dans l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] depuis le 6 décembre 2008 jusqu'au 28 février 2021 ;
- dire que T._____ est condamnée à verser à [...], solidairement chacun pour la part que justice dira un montant mensuel de CHF 940.-, payable au plus tard le 1^{er} de chaque mois, correspondant à l'occupation d'un logement dans l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] par T._____ depuis le 1^{er} mars 2021 jusqu'à ce qu'elle ait intégralement libéré l'immeuble précité de toute personne et tout mobilier.
- dire que T._____ est la débitrice de [...], solidairement chacun pour la part que justice dira d'un montant de EUR 25'000.-, à titre de répartition du prix de vente à hauteur de la moitié du véhicule Bentley SI de 1956 que T._____ a vendu sans l'autorisation de [...] et dont elle a encaissé seule la produit de la vente en bradant ledit véhicule,
- dire que ces montants doivent être imputés dans la part du prix de vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] revenant à T._____ en faveur de [...]. ».

11. a) Le 16 mars 2021, l'appelante a requis un complément d'expertise, qui a été rejeté par prononcé de la présidente du 12 mai 2021.

b) Le 10 juin 2021, l'appelante a adressé ses observations et a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. Un droit d'habitation, sans obligation d'assumer les charges liées au logement, est attribué à T. _____ sur le logement qu'elle occupe actuellement et qui est situé dans l'aile ouest du bâtiment sis sur la parcelle RF-[...].

Ce droit d'habitation sera inscrit préalablement (recte : à) toute vente de ladite parcelle.

II. Les [intimés] sont tenus de mettre à la disposition des parties, libre de tout engagement, la cédule hypothécaire en deuxième rang qu'ils détiennent sur la parcelle RF-[...].

III. En cas de vente de la parcelle précitée, devra être déduit en premier lieu, outre les frais liés à ladite vente, le remboursement de la dette hypothécaire, par CHF 700'000.00.

IV. Le solde sera partagé par moitié entre [l'appelante] d'une part et les [intimés] d'autre part, ces derniers devant à la première, sur leur part d'une demi (sic), les sommes suivantes

- CHF 189'012.50, valeur 31 décembre 2020, avec intérêts à 5 % l'an dès cette date ; CHF 1'850.00 par mois dès le 1^{er} janvier 2018, avec intérêts à 5 % l'an dès le premier de chaque mois

- CHF 810.00 par mois dès le 1^{er} janvier 2021, avec intérêts à 5 % l'an dès le premier de chaque mois. ».

12. L'audience de jugement a eu lieu le 21 juin 2022. A cette occasion, le témoin Y. _____, ancien locataire d'un appartement de l'immeuble sis sur la parcelle n° H. _____ de la commune de X. _____, a été entendu. Il a déclaré en particulier qu'en sa qualité d'avocat, il avait défendu feu C.E. _____ dans une affaire et avait noué un lien avec celui-ci qui allait au-delà de la simple relation locataire-bailleur. Il a confirmé que feu C.E. _____ prenait soin de l'appelante et, même après leur séparation, venait régulièrement lui rendre des visites de courtoisie. Il a précisé que la partie de l'immeuble dans laquelle logeait l'appelante n'avait jamais été louée. Il a exposé qu'il avait demandé à plusieurs reprises à feu C.E. _____ de racheter sa part sur l'immeuble de X. _____ mais que celui-ci refusait toujours catégoriquement car il voulait continuer « à encaisser les loyers, qui couvraient les charges, et que [l'appelante] resterait [dans l'immeuble] jusqu'à la fin de ses jours ». Feu C.E. _____ lui avait expliqué avoir une relation particulière avec l'appelante et qu'ils

avaient eu le projet d'acquérir l'intégralité de la maison, leur séparation ne modifiant pas leur accord initial.

En droit :

1.

1.1 Le jugement querellé a été rendu le 3 octobre 2023, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, même si la procédure de première instance a été ouverte avant cette date (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 130, JdT 2011 II 228 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée avant l'entrée en vigueur du CPC, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse soit d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.011]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Déposée dans le délai pour ce faire, la réponse est également recevable. La réplique spontanée, déposée moins de 10 jours après la notification de la réponse, est également recevable en vertu du droit des parties d'être

entendues (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_294/2020 du 14 décembre 2020 consid. 3.2.1).

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 La cause porte sur le partage d'une copropriété immobilière ordinaire ainsi que sur ses modalités.

3.2 Le droit au partage est impérativement consacré à l'art. 650 CC, laquelle disposition en énumère les exceptions en nombre limité (*numerus clausus* des exceptions au partage). Le partage d'immeubles peut être exclu par convention, à condition que celle-ci soit passée en la forme authentique (art. 650 al. 2 CC).

Le règlement d'administration de la copropriété qui contiendrait des exclusions ou des limitations du droit au partage ne serait pas valable sur ce point, et au demeurant ne pourrait pas être opposé aux tiers sans annotation, l'art. 649a CC n'étant dans ce cas absolument pas applicable (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 2023 [ci-après : Basler Kommentar], n. 17a, 650 CC ; Perruchoud, Commentaire romand du Code civil II, Bâle 2016 [ci-après : CR CC], n. 22 ad 650 CC ; Kiepe, Analyse de l'art. 649a CC, 2023, n. 560 p. 290).

3.3 En l'espèce, aucun élément au dossier ne permet de retenir l'existence d'un quelconque acte passé en la forme authentique ou d'une annotation portée au Registre foncier qui exclurait le partage de la copropriété. En conséquence, le principe du partage ne peut qu'être confirmé, ce qui n'est au demeurant pas contesté par les parties.

4.

4.1 L'appelante reproche à la présidente d'avoir considéré que la gratuité de son droit de jouissance exclusif sur l'aile ouest de l'immeuble de X._____ n'était pas consacrée dans le règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété du bien mais qu'elle relevait d'une pure intention libérale de feu C.E._____. Elle estime que la gratuité ne serait pas contraire au principe d'égalité entre les propriétaires prévu à l'art. 646 al. 3 CC dans la mesure où l'appelante avait contribué de manière prépondérante à l'acquisition dudit bien immobilier. Elle soutient que l'art. 647 al. 1 CC permettait dans tous les cas à feu C.E._____ et à T._____ de prévoir un règlement dérogeant au système légal et donc au principe d'égalité entre les copropriétaires. Elle soutient qu'il n'était pas nécessaire de prévoir cette gratuité dans un pacte successoral ou dans des dispositions testamentaires pour que cette modalité soit imposable aux héritiers de feu C.E._____. Elle se prévaut en outre d'avoir bénéficié de cette gratuité pendant 16 ans du vivant de feu [...] et se fonde à cet égard sur un arrêt du Tribunal fédéral dans un cas qu'elle estime similaire (TF 5A_44/2011 du 27 juillet 2011). Elle se réfère également au

témoignage de Y._____ qui confirmerait que la volonté de feu C.E._____ était qu'elle puisse bénéficier de cette gratuité même après le décès de son ex-compagnon. Elle considère en définitive que la gratuité de son droit de jouissance s'impose aux héritiers d'C.E._____.

4.2

4.2.1 L'art. 646 CC dispose 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 (al. 1). Leurs quotes-parts sont présumées égales (al. 2). Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir (al. 3).

Selon l'art. 647 al. 1 CC, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires. Cette liberté n'est pas illimitée et les normes générales de l'ordre juridique limitant la liberté contractuelle – les art. 19 al. 2, 20 CO et 27 CC – s'appliquent. A l'aune du principe de la proportionnalité, des modalités tracassières d'usage de la chose, en imposant des limitations temporelles ou de moyens excessives, ne sauraient être admises. En matière d'usage et de jouissance, les copropriétaires peuvent limiter leurs prérogatives. Toutefois, toute limitation doit être licite et être ni contraire à l'art. 27 al. 2 CC, ni à l'art. 20 CO (Perruchoud, CR CC, nn. 21-22 ad art. 647 CC). De même, ledit règlement ne peut pas supprimer ou limiter certains droits de chaque copropriétaires, droits qui sont énumérés à l'art. 647 al. 2 CC (cf. Steinauer, Les droits réels I, 5^e, éd., Berne 2012, n. 1261, p. 445). Tant qu'elle n'est pas destinée à être inscrite au registre foncier, cette convention n'est soumise à aucune forme particulière (art. 80 al. 2 de l'ordonnance sur le registre foncier [ORF ; RS 211.432.1]; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Berne 1981, n. 40 ad art. 647 CC ; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, n. 40 ad art. 647 CC ; TF 5C.232/2002 du 23 décembre 2002).

Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires présente des caractéristiques analogues aux statuts de sociétés (Meier-Hayoz, *op. cit.*, n. 37 ad art. 647 CC ; Brunner/Wichtermann, *Basler Kommentar*, n. 22 ad art. 647 CC). Lorsqu'il attribue des droits préférentiels, il détermine ainsi les relations réciproques des copropriétaires entre eux pour la durée de la copropriété (cf. ATF 94 II 17 consid. 3).

Aux termes de l'art. 649a al. 1 CC, le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant-cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 la 106 consid. 4b ; TF 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1).

La règle posée par l'art. 649a CC est impérative (Meier-Hayoz, *op. cit.*, n. 3 ad art. 649a CC ; Brunner/Wichtermann, *op. cit.*, n. 1 ad art. 649a CC). Elle ne vaut toutefois que pour le champ d'application propre du règlement d'administration et d'utilisation, et non pour l'ensemble des relations entre copropriétaires (ATF 123 III 53 consid. 3a ; ATF 110 la 106 consid. 4c). En d'autres termes, les dispositions du règlement ne sont opposables à l'ayant-cause d'un copropriétaire que dans la mesure où elles ont un rapport direct avec l'administration et l'utilisation communes de la chose (ATF 142 III 220 ; Meier-Hayoz/Rey, *Berner Kommentar*, Berne 1988, n. 84 ad art. 712g CC).

Les copropriétaires peuvent prévoir un droit exclusif d'usage, lequel peut même être constitué tacitement dans une copropriété ordinaire (TF 5C.232/2002 du 23 décembre 2002 consid. 3.1), contrairement à ce qui prévaut dans une propriété par étage (ATF 136 III 261, *JdT* 2010 I 415 consid. 4 et *réf. cit.*). Le droit réglementaire d'usage

privatif dans la copropriété simple disparaît par le seul effet de la loi au moment du partage, alors que si les mêmes prérogatives avaient été constituées en servitude sur la parcelle de base, le droit ainsi créé survivrait au régime de la copropriété (Kiepe, op. cit., n. 555 p. 288 ; Piotet, Le droit d'usage privatif réglementaire sur des parties communes, *in* PPE 2017, Neuchâtel/Bâle 2017, n. 24 p. 215).

4.2.2 Le droit d'habitation est une servitude qui confère à une personne déterminée le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie (art. 776 al. 1 CC).

Un droit d'habitation fondé sur la loi n'est possible qu'en cas de base légale expresse (art. 121, 219 al. 3, 244 al. 2, 612a al. 2 CC et 11 al. 3 LDFR [loi fédérale sur le droit foncier rural ; RS 211.412.11]).

Seuls les art. 776 à 778 CC traitent expressément le droit d'habitation. Pour le surplus, l'art. 776 al. 3 CC renvoie aux dispositions relatives à l'usufruit (art. 745 ss CC) qui s'appliquent par analogie. Le droit d'habitation se distingue de l'usufruit principalement par le fait qu'il ne confère pas une pleine jouissance de la chose. Il s'agit d'une servitude personnelle proprement dite, incessible et intransmissible (Wermelinger, Droits réels, Neuchâtel 2021, n. 476 p. 234).

Aux termes de l'art. 746 al. 2 CC, les règles concernant la propriété sont applicables, sauf dispositions contraires, à l'acquisition de l'usufruit tant mobilier qu'immobilier et à son inscription. En particulier, la constitution d'un droit d'habitation nécessite la forme authentique, les dispositions pour cause de mort demeurant soumises aux formes qui leur sont propres (art. 657 CC).

4.2.3 Comme tout moyen de preuve, une expertise judiciaire est sujette à la libre appréciation des preuves par le juge. Le juge ne peut toutefois, sans motifs déterminants, substituer son appréciation à celle de l'expert, sous peine de verser dans l'arbitraire (TF 5A_465/2016 du 19 janvier 2017 consid. 5.2.2 et réf. cit.). Des justes motifs pour s'écarter de

l'expertise peuvent être réalisés lorsque l'expertise ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée (TF 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, le juge ne peut toutefois s'écarter de ses conclusions que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis, qu'il lui incombe d'indiquer, en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 141 IV 369 consid. 6.1), par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions (TF 5A_94/2019 du 13 août 2019 consid. 3.2.3).

4.3 La présidente, se fondant sur le rapport de l'expert, a considéré que la gratuité du droit de jouissance de l'appelante sur une partie de l'immeuble relevait d'une intention libérale et non du règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété. Elle a estimé que l'écoulement du temps ne suffisait pas à conférer à cette gratuité le caractère et la force d'un règlement. Selon elle, rien ne prouvait que feu C.E._____ voulût maintenir la situation après son décès, l'absence de dispositions testamentaires ou d'un pacte successoral en ce sens semblant confirmer le contraire.

A titre liminaire, on relève que l'expert a clairement exposé son raisonnement s'agissant du caractère gratuit du droit d'habitation en page 8 de son rapport du 10 janvier 2014 (ch. 3.3, cf. « la gratuité de l'occupation [relève] d'une intention libérale » ; cf. aussi le passage à partir de « Il n'est pas établi que M. C.E._____ ait voulu renoncer » jusqu'à « ne se présume pas » ; cf. aussi « la jouissance relève du règlement de copropriété, mais pas la gratuité de celle-ci »). Dans ses rapports successifs, il a exposé les arguments de l'appelante mais a confirmé ses observations, notamment en page 5 de son rapport du 13 janvier 2021 (ch. 3.3, cf. le passage à partir de « Tout en maintenant la détermination figurant dans notre rapport de 2014 » jusqu'à « à son logement dans l'immeuble »). Il a en particulier précisément exposé les pièces du dossier, les dispositions légales (art. 647 al. 1, 649a al. 1 et 646 al. 3 CC en particulier) et même la jurisprudence (TF 5A_499/2010 précité ;

5A_341/2010 et 5A_338/2010 du 4 octobre 2010) sur lesquelles il a fondé ses conclusions.

En conséquence, les explications de l'expert sont circonstanciées, claires et constantes, et l'appelante échoue à avancer de justes motifs pour s'écarter de ses constatations.

Cela étant, il convient d'examiner les griefs soulevés par l'appelante.

Il n'est pas contesté en appel que l'appelante a bénéficié d'un droit de jouissance sur l'aile ouest de l'immeuble sis à X. _____ du vivant de feu C.E. _____. Il n'est pas non plus contesté que, conformément aux constatations de l'expert, ledit droit d'usage privatif relève du règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété mais qu'il ne repose sur aucune pièce écrite en attestant. Cependant, contrairement au régime de la propriété par étages, le droit exclusif réglementaire peut être constitué tacitement dans la copropriété ordinaire (cf. consid. 4.2.1 *supra*). Aussi, le respect d'une forme particulière n'était pas nécessaire pour consacrer le droit de jouissance de l'appelante sur l'aile ouest dudit bien.

La gratuité dont l'appelante a bénéficié jusqu'au décès d'C.E. _____ était manifestement due à la volonté d'C.E. _____ de favoriser l'appelante, *intuitu personae*, en raison de la relation qu'ils avaient entretenue et des liens affectifs qu'ils avaient conservés. Si l'on peut bien voir dans l'attribution à l'appelante d'un droit à l'utilisation exclusive de l'aile ouest une disposition appartenant à un règlement d'utilisation, la gratuité en est en revanche exclue (cf. consid. 4.2.1). Il faut voir, dans la pratique constante d'C.E. _____ de ne pas demander à l'appelante de participation aux charges, la manifestation d'une volonté de donner portant sur les participations passées et futures. Au demeurant, la contreprestation ou la gratuité d'une clause réglementaire ne fait pas partie de l'ordre communautaire opposable selon l'art. 649a CC aux acquéreurs subséquents de droits. Il ne pourrait obliger les intimés qu'en tant qu'obligation successible assumée envers l'appelante.

Or, en vertu de l'art. 252 CO, la donation qui a pour objet des prestations périodiques s'éteint au décès du donateur. Aussi, en l'espèce, il est présumé que la donation ainsi conclue - soit la gratuité de l'occupation de l'appartement par l'appelante donataire - a pris fin au décès du donateur, feu C.E._____. Reste à déterminer si l'appelante peut se prévaloir de la constitution d'une servitude, respectivement d'un droit d'habitation sur la parcelle n° [...] de [...].

L'appelante ne fait pas valoir - à raison - qu'une base légale expresse fonderait son droit d'habitation, si bien que cette éventualité peut être écartée.

L'appelante soutient que la gratuité du droit de jouissance ne serait pas contraire au principe d'égalité entre les copropriétaires consacré à l'art. 646 al. 3 CC dans la mesure où elle aurait contribué de manière prépondérante à l'acquisition de la parcelle de [...]. La présidente a effectivement retenu, sur la base de l'expertise, que l'appelante avait investi un montant total de 200'000 fr. dans l'achat de ladite parcelle, de sorte qu'elle pouvait en réclamer la moitié aux intimés dans le cadre de la liquidation. Cet investissement relève toutefois du seul droit des obligations et vise uniquement les liens entre l'appelante et feu C.E._____ ; il ne peut pas être opposé à un tiers-acquéreur ou aux héritiers par le mécanisme de l'art. 649a CC. Seules les charges d'administration peuvent, par acte juridique volontaire, être modifiées dans le cadre des rapports communautaires. Encore faut-il que les limites de ce cadre soient respectées, soit que le règlement convenu sur ce point ne vide pas une part de tout ou d'une large partie de sa valeur (Piotet, op. cit., n. 65 p. 225 ss), ce qui serait le cas en l'occurrence si l'on suivait l'appelante. Au demeurant, même à admettre que ce versement de 200'000 fr. serait opposable aux intimés, l'appelante n'établit pas qu'il représenterait la valeur capitalisée de l'utilisation gratuite de l'immeuble jusqu'à son décès et que le principe d'égalité entre les copropriétaires serait alors respecté.

L'appelante estime subsidiairement que l'art. 647 al. 1 CC permettait de prévoir un règlement d'utilisation de la copropriété dérogeant au principe d'égalité entre les copropriétaires. Elle soutient qu'il n'était pas nécessaire de prévoir cette gratuité dans un pacte successoral ou dans des dispositions testamentaires pour que cette modalité soit imposable aux héritiers de feu C.E._____. Toutefois, comme indiqué ci-dessus, le droit réglementaire d'usage privatif a pris fin avec le décès de l'ex-compagnon de l'appelante. Seule la constitution d'une servitude, spécifiquement un droit d'habitation, aurait permis à l'appelante de continuer à jouir des mêmes droits. Or, conformément à l'art. 776 al. 3 CC, le droit d'habitation est soumis aux règles de l'usufruit. Aussi, pour constituer un droit d'habitation, opposable aux héritiers de feu C.E._____, celui-ci et l'appelante auraient dû passer un acte authentique (art. 657 al. 1 CC). Or, l'appelante n'allègue pas qu'un tel document existerait, et un règlement d'utilisation - tacite - ne réalise pas les conditions de forme. Si feu C.E._____ avait souhaité prévoir, après son décès, que l'appelante dispose d'un droit d'habitation, il aurait dû respecter les formes des art. 499 ss CC comme le prévoit expressément l'art. 657 al. 2 CC (auquel les art. 776 al. 3 et 746 al. 2 CC renvoient). Or, feu C.E._____ n'a pas non plus prévu de dispositions pour cause de mort consacrant ce droit de jouissance en faveur de l'appelante. Aussi, on ne peut pas retenir l'existence d'un droit d'habitation - gratuit ou non - opposable aux intimés.

L'appelante se prévaut d'avoir bénéficié de cette gratuité pendant 16 ans du vivant de feu C.E._____ et se fonde sur un arrêt du Tribunal fédéral selon lequel une pratique constante admise depuis près de 30 ans devrait être qualifiée de règlement au sens de l'art. 647 al. 1 CC (TF 5A_44/2011 du 27 juillet 2011). Cependant, cet arrêt diffère du cas d'espèce dans la mesure où il traite d'un droit préférentiel sur une place de parking au moment de la répartition des parts de propriété, lequel droit n'est pas soumis aux mêmes règles de forme que la constitution d'un droit d'habitation. Il ne s'agissait pas non plus d'imposer aux autres copropriétaires la gratuité d'un droit de jouissance mais de prévoir une priorité d'attribution au moment du partage. Cet arrêt ne permet pas de

retenir qu'une longue période d'usage gratuit suffirait à contrevenir à la forme authentique nécessaire à la constitution d'un droit d'habitation. L'appelante n'établit pas au demeurant qu'un tel droit aurait été constitué par usucapion. Cette jurisprudence n'est donc d'aucun secours à l'appelante en l'occurrence.

L'appelante se réfère enfin au témoignage de Y._____ qui confirmerait que la volonté de feu C.E._____ était de faire bénéficier à l'appelante d'un droit d'habitation gratuit, même après le décès de feu C.E._____. Ledit témoin a effectivement déclaré que feu C.E._____ lui avait confirmé à plusieurs reprises que l'appelante demeurerait dans le logement jusqu'à la fin de ses jours, nonobstant leur séparation. Feu C.E._____ lui avait également précisé que les loyers encaissés pour les appartements loués permettaient de couvrir les charges de l'immeuble, raison pour laquelle il refusait de vendre. Cependant, les propos rapportés par Y._____ ne suffisent pas à créer un droit d'habitation gratuit en faveur de l'appelante, l'exigence de forme rappelée ci-dessus n'ayant pas été respectée. On peine d'ailleurs à comprendre pourquoi feu C.E._____, qui était prétendument déterminé à consacrer un droit d'habitation gratuit en faveur de l'appelante, n'a jamais concrétisé cette volonté par un acte authentique ou par des dispositions pour cause de mort, en particulier après en avoir discuté à plusieurs reprises avec son locataire avocat.

En définitive, les arguments soulevés par l'appelante doivent tous être rejetés et le raisonnement de la présidente doit être confirmé, en ce sens que l'appelante ne dispose pas d'un droit d'habitation gratuit sur le bien immobilier sis sur la parcelle H._____ de X._____.

5.

5.1 L'appelante expose que « compte tenu du droit d'habitation [qui lui a été conféré] jusqu'à son décès », il se justifierait de modifier la répartition du prix de vente prévue au chiffre VI du dispositif de la décision entreprise. Selon elle, sa participation au prix de vente devrait être augmentée d'une indemnité de 100'000 fr. et d'une somme

complémentaire de 89'012 fr. 50 puisqu'elle ne devrait en définitive aucune indemnité d'occupation.

Elle soutient par ailleurs que le chiffre VIII du dispositif de la décision entreprise - prévoyant en substance le versement par l'appelante aux intimés d'un montant mensuel de 940 fr. jusqu'à ce qu'elle quitte l'immeuble de X._____ - devrait être supprimé en raison de son droit de jouissance gratuit sur ledit bien.

Dans la mesure où l'existence d'un droit d'habitation gratuit a été rejetée, il n'y a pas lieu de réexaminer les calculs de participation au prix de vente ni l'obligation pour l'appelante de verser un montant mensuel en compensation de son occupation des locaux. L'appelante ne conteste pas au demeurant le montant mensuel dont elle doit s'allouer à ce titre, si bien qu'il ne se justifie pas non plus d'examiner ce calcul.

5.2

5.2.1 L'appelante tend à la réforme du chiffre VI du dispositif du jugement entrepris afin que celui-ci ait la teneur suivante :

« VI nouveau : Dit que le produit de la vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères sera partagé entre les copropriétaires, en allouant à T._____, après remboursement de la dette hypothécaire et paiement des frais liés à la vente aux enchères, la moitié du prix de vente net, majorée [souligné par le rédacteur] du montant de CHF 100'000.00 (cent mille francs) ainsi que d'une somme complémentaire de CHF 89'012.50 (huitante-neuf mille douze francs et cinquante centimes), valeur au 21 décembre 2020. »

5.2.2 Si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à la rectification de la décision (art. 334 al. 1 CPC).

A partir du moment où il l'a prononcée, le juge ne peut pas corriger sa décision, en vertu du principe de dessaisissement, même s'il a le sentiment de s'être trompé. Une erreur de fait ou de droit ne peut être

rectifiée que par les voies de recours. Seule une procédure d'interprétation ou de rectification permet exceptionnellement au juge de corriger une décision déjà communiquée. L'objet de la rectification est de permettre la correction des erreurs de rédaction ou de pures fautes de calcul dans le dispositif. Il faut qu'apparaisse, à la lecture de l'arrêt dans son ensemble et en fonction des circonstances, une inadvertance qui peut être corrigée sur la base de ce qui a été décidé (ATF 143 III 520 consid. 6.1 ; TF 5A_6/2016 du 15 septembre 2016 consid. 4.3.1 non publié à l'ATF 142 III 695 ; TF 5A_972/2016 du 24 août 2017 consid. 4.2 ; TF 5A_760/2016 du 5 septembre 2017 consid. 9.2 ; TF 5A_776/2019 du 27 octobre 2020 consid. 3.1). Il y a lieu à rectification en cas d'erreur dans la formulation de ce qui a été voulu, mais non en cas d'erreur dans la formation de la volonté du tribunal. La rectification ne peut pas avoir pour but la modification du jugement rendu par le tribunal, mais intervient uniquement lorsque ce que le tribunal a voulu n'a pas été correctement transcrit (TF 5A_972/2016 du 24 août 2017 consid. 4.2).

Le juge compétent pour procéder à la rectification est celui qui a rendu la décision. L'autorité d'appel, qui rend un jugement au fond sur les points du dispositif qui sont valablement portés en deuxième instance est dès lors compétente pour rectifier la formulation d'un point du dispositif qu'elle entend confirmer.

5.2.3 L'appelante tend à réformer le montant qu'elle est fondée à recevoir en remboursement (partiel) de ses apports, montant qu'elle arrête à 100'000 fr. dans ses conclusions mais que le chiffre VI du dispositif du jugement entrepris, interprété à la rigueur de sa lettre, n'alloue pas dans cette mesure. En effet, ledit chiffre prévoit que le produit de la vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères publiques serait partagé en allouant à l'appelante, après remboursement de la dette hypothécaire et après paiement des frais liés à la vente aux enchères, « la moitié du prix de vente net majoré [souligné par le rédacteur] de 100'000 fr. et sous déduction de 299'464 fr., valeur au 31 décembre 2020, et de 940 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2021 et jusqu'à jugement définitif et exécutoire, à verser [aux intimés] ».

Or, il est manifeste, à la lecture des motifs du jugement attaqué, notamment de la dernière phrase de son considérant VIII (page 66 : « Les montants investis par l'intimée étant de 200'000 fr. au total, c'est une créance de 100'000 fr. qu'il convient d'ajouter à la part de l'intimée dans la liquidation de la copropriété. »), que l'intention de la présidente était d'allouer à l'appelante une somme de 100'000 fr. en sus de la moitié du produit net de la vente aux enchères, et non seulement la moitié de la somme du produit net de la vente plus la moitié de 100'000 fr. - soit la moitié du produit net plus 50'000 francs. C'est donc manifestement par erreur que la présidente a accordé le participe « majoré » avec le substantif « prix » au chiffre VI du dispositif, plutôt qu'avec le substantif « moitié ». Afin d'éviter toute ambiguïté, susceptible d'entraîner des difficultés d'exécution, il y a lieu, dès lors que la Cour de céans est saisie d'un appel sur ce chiffre du dispositif, d'en rectifier la formulation en ce sens que c'est bien la moitié du prix de vente qui est « majorée » du montant de 100'000 francs.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

6.2 Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 5'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

L'appelante versera aux intimés, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter, compte tenu des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse et des écritures échangées, à 5'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est rectifié au chiffre VI de son dispositif comme il suit :

VI. Dit que le produit de vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères publiques sera partagé en allouant à l'intimée T._____, après remboursement de la dette hypothécaire et après paiement des frais liés à la vente aux enchères, la moitié du prix de vente net, majorée de 100'000 fr. (cent mille francs) et sous déduction de 299'464 fr. (deux cent nonante-neuf mille quatre cent soixante-quatre francs), valeur au 31 décembre 2020, et de 940 fr. (neuf cent quarante francs) par mois dès le 1^{er} janvier 2021 et jusqu'au présent jugement définitif et exécutoire, à verser aux requérants A.E.____ et B.E._____.

Le jugement, ainsi rectifié, est confirmé.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'500 fr. (cinq mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelante T._____.
- IV. L'appelante T._____ doit verser aux intimés A.E._____ et B.E._____, solidairement entre eux, le montant de 5'000 fr. (cinq mille francs) 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 Jean-Samuel Leuba (pour T. _____, représentée par sa curatrice D. _____),
- Me Mathilde Bessonnet (pour T. _____).

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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 :