

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 janvier 2015

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Favrod et Bendani  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 651 al. 2 CC ; 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**\_\_\_\_\_, à [...],  
contre le jugement rendu le 5 août 2014 par la Présidente du Tribunal civil  
de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec  
**H.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 5 août 2014, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a admis l'action non successorale en partage de copropriété déposée par H. \_\_\_\_\_ contre L. \_\_\_\_\_, selon requête du 27 août 2010 (I), ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble dont H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour une demie, soit la parcelle de propriété par étages [...], lot B avec droit exclusif sur la villa B, de la commune d'[...] (II), dit que le prix minimum de la vente est fixé à 1'000'000 fr. lors de la première mise en vente par voie d'enchères publiques (III), que, dans l'hypothèse où aucune offre ne serait formulée pour le prix minimum précité, une deuxième mise en vente par voie d'enchères publiques est ordonnée, sans conditions ni prix minimum (IV), confié les opérations de vente aux enchères publiques à Me J. \_\_\_\_\_, notaire à [...], avec mission de fixer les autres modalités de la vente aux enchères, notamment les annonces, la date, le lieu et les modalités financières d'acquisition de l'immeuble, ainsi que l'entrée en jouissance (V), dit que le produit de vente de l'immeuble issu de la vente aux enchères publiques sera partagé conformément à la méthode préconisée par Me J. \_\_\_\_\_ dans son rapport du 28 mars 2013, c'est-à-dire en allouant à H. \_\_\_\_\_ la moitié du prix de vente net après remboursement de la dette hypothécaire, après paiement des frais liés à la vente aux enchères et sous déduction de 102'296 fr. 20 à verser à L. \_\_\_\_\_ (VI), donné pouvoir à Me J. \_\_\_\_\_, 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 reviennent, conformément au chiffre VI ci-dessus (VII), arrêté les frais de justice, y compris les honoraires du notaire J. \_\_\_\_\_ pour ses opérations dans le cadre de la présente procédure, à 5'334 fr. pour H. \_\_\_\_\_ et à 5'034 fr. pour L. \_\_\_\_\_ (VIII), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IX) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

En droit, le premier juge a rappelé que l'action en partage ne permettait pas au juge d'ordonner la vente de gré à gré entre les

copropriétaires si ceux-ci n'étaient pas parvenus à un accord sur le prix de vente et qu'une vente aux enchères privées n'entraîne pas en considération, puisque la copropriété réunissait deux personnes, dont une seule était intéressée à l'achat. Il a conclu que seule la vente aux enchères publiques était envisageable.

**B.** Par acte du 15 septembre 2014, L.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement. Requérrant la fixation d'une audience et l'audition des parties à titre de mesures d'instruction, elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« I. L'appel est admis.

II. Le jugement rendu par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte en date du 5 août 2014 est réformé en ce sens que :

a) Ordonne le partage de l'immeuble dont les parties sont copropriétaires, chacune pour une demie, soit : n° d'immeuble : [...], lot B (500/1000) à [...], avec droit exclusif sur la villa B comprenant sous-sol, rez-de-chaussée et étages.

b) Attribue ledit immeuble en pleine propriété à sa valeur de 980'000 fr. à L.\_\_\_\_\_ sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- reprise par L.\_\_\_\_\_, à l'entière décharge de H.\_\_\_\_\_, de la totalité des engagements hypothécaires des parties à la date du transfert de la propriété auprès de la Banque [...] à [...];

- libérer en faveur de H.\_\_\_\_\_ les montants qu'il a accumulés, sous un seul nom, au titre d'un troisième pilier lié, selon les précisions qui seront données en cours d'instance ;

- du versement à H.\_\_\_\_\_ de la somme de 18'000 fr., montant invariable, au titre de restitution de ses fonds propres et de la somme de 10'000 fr., au titre de sa part de la plus-value de l'immeuble considéré.

c) Subsidiairement à b), attribue en nature à L.\_\_\_\_\_ l'entier de l'immeuble désigné sous chiffre II let. a) ci-dessus sous condition du versement d'une soulte compensatoire de 28'000 fr. et reprise de la totalité des engagements hypothécaires.

III. Ordonner en conséquence au Conservateur du registre foncier d'inscrire L.\_\_\_\_\_ comme seule propriétaire de l'immeuble décrit sous chiffre II ci-dessus.

IV. Subsidiairement, le jugement dont est appel est annulé et renvoyé au premier juge pour nouvelle instruction et nouveau jugement. »

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

**1.** Alors qu'ils vivaient en concubinage, L. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont signé, le 4 octobre 2005, un acte de vente en vertu duquel ils sont devenus propriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle de propriété par étages [...], avec droit exclusif sur la villa B, dont le prix total s'est élevé à 960'000 fr., sise sur la Commune d'[...]. Le financement de l'achat a été assuré par des fonds propres de L. \_\_\_\_\_ à hauteur de 232'000 fr., des fonds propres de H. \_\_\_\_\_ par 18'000 fr. et par un emprunt hypothécaire souscrit par les deux parties solidairement entre elles auprès de la Banque [...] par 710'000 francs.

**2.** Les parties se sont séparées en septembre 2009. L. \_\_\_\_\_ est restée dans la villa avec ses deux enfants alors que H. \_\_\_\_\_ a signé un contrat de bail avec sa nouvelle compagne pour emménager dans un appartement de quatre pièces dès et y compris le 16 octobre 2009.

Par courriel du 24 septembre 2009, H. \_\_\_\_\_ a demandé à L. \_\_\_\_\_ de prendre une décision dans les deux semaines au sujet de l'achat éventuel de sa part de la maison, évoquant la reprise du crédit bancaire, ainsi que le paiement des intérêts hypothécaires et des autres frais (assurance, eau, téléphone, Internet, etc.).

**3.** Par requête déposée le 27 août 2010 devant le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, H. \_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. ORDONNER le partage de l'immeuble dont H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour une demie, et dont l'état descriptif au Registre foncier de [...] ([...]/42-2) est le suivant :

Commune : 166 [...]

No d'immeuble : [...]

Immeuble de base : [...]

Quote-part : 500/1000

Droit exclusif : Villa B comprenant :

Sous-sol, rez-de-chaussée et étages constituant le lot B des plans.

Feuillet de dépendance :

Estimation fiscale : Fr. 724'000.00, 2007, 26.11.2008

Observation(s) : Chemin [...]

ECA n° 1000

II. COMMETTRE un notaire avec mission de stipuler le partage à l'amiable, si faire ce 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. »

Par lettre du 29 octobre 2010 de son conseil, L.\_\_\_\_\_ a accepté de prendre à sa charge à titre provisionnel les intérêts hypothécaires et le service de la dette de l'immeuble des parties jusqu'à droit connu.

A l'audience préliminaire qui s'est tenue le 23 mai 2011, les parties sont convenues de désigner un notaire, avec mission de stipuler le partage à l'amiable si peut se faire ou, à défaut, de constater les points sur lesquels porte le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage (I) et de prendre chacune en charge la moitié de l'avance des frais d'expertise (II).

Elles ont également passé une convention, ratifiée séance tenante pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, prévoyant ce qui suit :

« I. La jouissance de l'immeuble sis au chemin [...] à [...] est attribuée à L.\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

II. Jusqu'à ce jour, parties confirment leur accord avec le courrier du conseil de L.\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2010. Pour le futur, L.\_\_\_\_\_ continuera à prendre, respectivement prendra, en charge la totalité des intérêts hypothécaires et autres frais liés à l'immeuble.

La répartition définitive de l'ensemble des frais liés à l'immeuble, y compris les intérêts hypothécaires, sera arrêtée dans le cadre du partage.

Pour le cas où L.\_\_\_\_\_ ne respecte pas son engagement, H.\_\_\_\_\_ bénéficiera d'un droit de recours direct contre L.\_\_\_\_\_ pour tout montant qu'il serait amené à verser à sa place.

Les montants que H.\_\_\_\_\_ a pris en charge depuis la séparation jusqu'à ce jour, en particulier les intérêts hypothécaires, seront pris en compte dans le cadre de la répartition finale.

III. Le présent accord sera communiqué à la Banque [...].

IV. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens de mesures provisionnelles. »

**4.** Mis en œuvre en qualité d'expert, le notaire J.\_\_\_\_\_ a mandaté X.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, experts auprès de la société [...], afin d'estimer la valeur vénale de la villa sise au chemin [...], à [...]. Dans leur rapport déposé le 11 septembre 2012, ces experts ont estimé à 980'000

fr. la valeur vénale de la villa, en dehors de fluctuations spéculatives et de valeur d'amateur, compte tenu de l'état général de cet immeuble.

Dans son rapport d'expertise, déposé le 28 mars 2013, J.\_\_\_\_\_ a notamment indiqué ce qui suit :

« Il paraît admis que les apports respectifs des parties au titre des plus-values ont été équilibrés.

Les parties n'ont pas réglé de façon explicite les conséquences juridiques de la différence importante entre les montants des fonds propres investis de part et d'autre dans l'achat principal.

Comme la donation ne se présume pas, on doit retenir qu'une créance est née en faveur de Mme L.\_\_\_\_\_ pour la différence entre le montant versé (CHF 232'000) et la demie du total des fonds propres (CHF 232'000 + CHF 18'000 = CHF 250'000 : 2 = CHF 125'000), soit **CHF 107'000**.

En l'absence de convention particulière, il s'agit d'une créance nominale invariable. Cette créance n'évolue pas en fonction de la plus-value ou moins-value éventuelle de la villa.

On ne parviendrait d'ailleurs pas à un résultat différent si les parties avaient manifesté la volonté de former une société simple (ce qui ne saurait se présumer [...]). En effet, chacun des associés a droit à la restitution de la contre-valeur de ses apports à la valeur nominale (art. 548 CO).

### **3. SORT DE LA VILLA**

#### **3.1. VALEUR VENALE**

Dans son rapport du 11 septembre 2012, M. X.\_\_\_\_\_ estime la valeur vénale de la villa à CHF 980'000.

Cette estimation se situe sensiblement en dessous des chiffres qui avaient été évoqués par les parties. Cela s'explique vraisemblablement par l'évolution défavorable du marché, en particulier dans ce segment, au cours des derniers mois. Nous avons pu constater personnellement que diverses promotions portant sur des objets de ce type avaient dû être redimensionnées, quand elles n'ont pas été complètement abandonnées.

#### **3.2. INTENTIONS DES PARTIES**

Mme L.\_\_\_\_\_ rappelle qu'elle avait fait l'acquisition de cette maison afin de s'y installer durablement, et non pas de procéder à un placement spéculatif. Elle souhaite reprendre la villa à son nom.

Pour sa part, M. H.\_\_\_\_\_ n'est pas intéressé à reprendre la villa. Il entend simplement toucher sa part.

(...)

#### **3.3. DETTE HYPOTHECAIRE**

L'emprunt hypothécaire n'a donné lieu à aucun amortissement direct. D'après les explications de M. H.\_\_\_\_\_, chacun des copropriétaires procédait à des amortissements indirects par la voie de son compte de troisième pilier lié.

La dette s'élève donc toujours à **CHF 710'000**, sous forme de trois comptes (CHF 240'000; CHF 240'000; CHF 230'000).

Apparemment, Mme L. \_\_\_\_\_ a d'ores et déjà obtenu l'accord de la banque pour la reprise de la dette à son seul nom et la libération de M. H. \_\_\_\_\_. Ce dernier signale qu'il avait donné en garantie deux polices d'assurance sur la vie. Celles-ci devront également être libérées.

### 3.4. DECOMPTE

En cas de reprise de la villa par Mme L. \_\_\_\_\_ sur la base de l'estimation de M. X. \_\_\_\_\_, le montant suivant devra être versé par M. H. \_\_\_\_\_ :

- ½ de la valeur vénale de la villa 490'000
- dont à déduire*
- ½ de la dette hypothécaire - 355'000
- la créance de Mme L. \_\_\_\_\_ pour l'excédent de fonds propres investis  
- 107'000

Montant net en faveur de M. H. \_\_\_\_\_ **CHF 28'000**

## 4. CHARGES DE LA VILLA

(...)

### 4.2. CONTRIBUTIONS RESPECTIVES AUX CHARGES

Depuis la séparation, l'entretien et les charges courantes de la villa paraissent avoir été assumés intégralement par Mme L. \_\_\_\_\_.

Dans un premier temps, M. H. \_\_\_\_\_ a continué de participer au paiement des charges hypothécaires. Comme précédemment, chacun des copropriétaires versait mensuellement un montant de CHF 950 sur le compte «loyer» auprès de la Banque [...].

De novembre 2009 à mai 2010, M. H. \_\_\_\_\_ a ainsi effectué huit versements de

CHF 950. En juin 2010, il a réduit sa contribution à CHF 535, ce qui permettait tout juste de couvrir les intérêts échus à la fin du semestre. M. H. \_\_\_\_\_ a alors cessé d'alimenter le compte «loyer».

De son côté, Mme L. \_\_\_\_\_ semblait ignorer cette situation (elle indique que le courrier de la banque était dévié à la nouvelle adresse de M. H. \_\_\_\_\_). Elle a continué de verser CHF 950 par mois.

À fin décembre 2010, le compte «loyers» présentait un disponible de CHF 5'921, ce qui ne permettait pas de couvrir les intérêts hypothécaires du deuxième semestre. En mars 2011, suite aux rappels de la banque, M. H. \_\_\_\_\_ a procédé à un versement complémentaire de CHF 2'268.80, de telle façon que les intérêts échus au 31 décembre 2010 puissent être débités.

En juin 2011, Mme L. \_\_\_\_\_ a viré un montant de CHF 10'000 sur le compte afin de couvrir les intérêts du premier semestre. Depuis lors, elle procède à des versements mensuels de CHF 1'650. À fin décembre 2011, les intérêts hypothécaires ont pu être débités normalement du compte «loyer». Nous partons de l'idée qu'il en est allé de même au 30 juin 2012, étant précisé que les relevés produits par Mme L. \_\_\_\_\_ s'arrêtent en avril 2012.

M. H. \_\_\_\_\_ n'a plus procédé à aucun paiement. Ses contributions ont ainsi atteint un montant total de CHF 10'403.80 depuis la séparation.

### 4.3. QUESTION LITIGIEUSE

La question de la répartition des intérêts hypothécaires reste litigieuse entre parties.

À l'occasion de l'audience du 23 mai 2011, il a été convenu que, conformément à la proposition figurant dans la lettre de Me Théraulaz du 29 octobre 2010, Mme L.\_\_\_\_\_ continuerait, à titre provisionnel, de prendre en charge la totalité des intérêts hypothécaires et autres frais liés à l'immeuble. Toutefois, la répartition définitive de l'ensemble des frais liés à l'immeuble, y compris les intérêts hypothécaires, serait arrêtée dans le cadre du partage.

À notre sens, il est correct que le système antérieur de répartition des charges ait été maintenu en vigueur après la séparation des parties, ceci pour une durée limitée destinée à déterminer le sort de la villa.

(...)

Quoi qu'il en soit, le système antérieur de répartition des charges ne pouvait être maintenu en vigueur pour une durée indéfinie. On peut considérer qu'un délai de l'ordre de six mois devait normalement suffire pour permettre à Mme L.\_\_\_\_\_ de décider si elle entendait demeurer dans la villa, en en assumant toutes les charges, ou si elle y renonçait. Dans cette seconde hypothèse, un délai supplémentaire de quelque six mois aurait normalement permis de trouver un acquéreur. À l'automne 2010, les parties se seraient ainsi trouvées libérées des charges de la villa. Comme indiqué ci-dessus, les contributions de M. H.\_\_\_\_\_ ont totalisé CHF 10'403.80, ce qui représente environ 11 mois à CHF 950. Il nous apparaît que l'on pourrait considérer cette participation comme équitable et renoncer à tout autre décompte à propos du paiement des intérêts hypothécaires. »

Les parties n'ont contesté ni les conclusions, ni la valeur vénale de la villa de 980'000 fr. retenue par l'expert.

**5.** Par mémoire du 27 septembre 2013, H.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte ordonne le partage par la vente aux enchères publiques de l'immeuble propriété des parties (I), partage le prix de vente conformément à la méthode préconisée par Me J.\_\_\_\_\_ dans son rapport du 28 mars 2013, c'est-à-dire en allouant à H.\_\_\_\_\_ la moitié du prix de vente net après remboursement de la dette hypothécaire et paiement des frais moins CHF 96'596.25 (II) et soumette la vente aux enchères publiques aux conditions suivantes :

« - le prix minimum des enchères sera fixé à CHF 1'000'000.- (un million de francs), montant équivalant à celui de la dette hypothécaire additionné des fonds propres investis et d'un forfait pour frais de vente;

- dans l'hypothèse où aucune offre ne serait formulée à ces conditions, une deuxième enchère aurait lieu avec pour prix minimum le montant de CHF 710'000.- (sept cent dix mille francs), montant équivalent à celui de la dette hypothécaire;

- L.\_\_\_\_\_ disposera d'un délai maximum de trente jours après la vente pour quitter l'immeuble vendu et emporter toutes ses affaires. »

Par mémoire du 27 septembre 2013, L. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Président prononce le partage [de l'immeuble susmentionné] dont les parties sont copropriétaires, chacun pour une moitié (I), lui attribue ledit immeuble en pleine propriété, à la valeur de CHF 980'000.-- (neuf cent huitante mille francs) sous réserve des conditions suspensives suivantes (II) :

« - reprise par L. \_\_\_\_\_, à l'entière décharge de H. \_\_\_\_\_, de la totalité des engagements hypothécaires des parties à la date du transfert de la propriété auprès de la Banque [...] à [...];  
- libérer en faveur de H. \_\_\_\_\_ les montants qu'il a accumulés, sous son seul nom, au titre d'un troisième pilier lié, selon des précisions qui seront données en cours d'instance. »

L. \_\_\_\_\_ a conclu en outre que le Président dise qu'elle est débitrice de H. \_\_\_\_\_ à titre de la restitution de la part de celui-ci (III) :

« - de la somme de CHF 18'000.--, montant invariable, au titre de la restitution de ses fonds propres;  
- de la somme de CHF 10'000.-- au titre de sa part de la plus-value de l'immeuble considéré. »

A l'audience de jugement du 31 janvier 2014, L. \_\_\_\_\_ a précisé qu'elle prenait une conclusion IV libellée comme il suit :

« IV. Ordonner en conséquence à Madame la conservatrice du Registre Foncier de [...] d'inscrire L. \_\_\_\_\_ comme seule propriétaire de l'immeuble décrit sous chiffre I ci-dessus. »

### **En droit :**

**1.** L'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi - comme c'est le cas en l'espèce, l'action ayant été introduite le 27 août 2010 - sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19). En revanche, les recours sont régis

par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC.

**2.** Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

**3. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 135).

**b)** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, CPC annoté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). La mesure requise doit toutefois apparaître propre, sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, à fournir la preuve attendue, l'instance d'appel pouvant refuser une mesure probatoire lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 c. 4.3.2 ; ATF 131 I 153 c. 3; ATF 129 III 18 c. 2.6 ; TF 5A\_877/2013 du 10 février 2014 c. 4.1.3 ; TF

5A\_906/2012 du 18 avril 2013 c. 5.1.2; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.1.1).

**c)** L'appelante a requis la fixation d'une audience d'appel afin qu'il soit procédé à l'audition des parties, sans toutefois alléguer ni démontrer que ces mesures d'instruction seraient pertinentes pour trancher le litige. La Cour de céans considère que l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier de la cause, aucune mesure d'instruction supplémentaire n'étant nécessaire. Il ne sera dès lors pas donné suite à la réquisition de l'appelante.

**4.** L'appelante fait valoir qu'il appartenait au premier juge de prononcer le partage en nature par l'attribution en sa faveur de la pleine propriété sur l'immeuble moyennant soulte compensatoire conformément aux art. 650 et 651 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

**a)** Lorsqu'à la fin du concubinage celui-ci doit être liquidé, il convient, à défaut de convention particulière, d'appliquer les règles de la société simple (TF 4A\_485/2013 du 4 mars 2014; Werro, Concubinage, mariage et démariage, Berne 2000, n. 156 p. 51 et les références citées). Les opérations de liquidation comprennent notamment le paiement des dettes sociales, le remboursement des dépenses et avances faites par chacun des concubins, la réalisation de l'actif social et la répartition du bénéfice ou du déficit (Werro, op. cit., n. 157 p. 51). En ce qui concerne les biens des concubins, chacun d'eux doit en recouvrer la jouissance exclusive ; les biens qui leur appartiennent collectivement doivent être partagés selon les règles prévues à cet effet, à savoir selon les art. 651 ss CC (Werro, op. cit., n. 158 p. 51).

Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, à moins qu'il ne soit tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable (art. 650 al. 1 CC) ou

parce que le partage interviendrait en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC).

Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage prévue à l'art. 651 al. 2 CC (Steinauer, *Les droits réels*, tome I, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n. 1189 p. 418). Il appartient alors au juge saisi de déterminer le mode de partage. Dans ce cadre, il est limité à deux titres dans les solutions à sa disposition. Tout d'abord, le juge est lié par les conclusions des parties qui peuvent avoir exclu l'un ou l'autre des modes possibles (ATF 80 II 376). Ensuite, l'art. 651 al. 2 CC détermine en principe exhaustivement les possibilités existant, seuls le partage en nature ou la vente aux enchères étant envisageables (Brunner/Wichtermann, in *Basler Kommentar*, ZGB II, n. 12 ad art. 651 CC; Steinauer, *op. cit.*, n. 1189 p. 418). Il y a trois exceptions à la règle de l'art. 651 al. 2 CC : les cas particuliers de la copropriété entre époux ou entre partenaires enregistrés, la copropriété sur un animal et la copropriété sur une entreprise ou un immeuble agricoles (cf. Steinauer, *op. cit.*, pp. 418-421). Dans ces limites, il appartient néanmoins au juge d'apprécier librement les circonstances de l'espèce et d'ordonner la solution paraissant la plus adaptée au cas, selon les principes généraux de l'art. 4 CC (ATF 100 II 187 c. 2f).

Le partage en nature s'offre au juge lorsque la chose peut être divisée sans diminution notable de sa valeur. S'agissant des enchères, elles peuvent être publiques ou limitées aux copropriétaires, la première solution s'avérant généralement plus avantageuse (Steinauer, *op. cit.*, n. 1191 p. 419). Le choix entre le type de vente aux enchères doit s'opérer au regard de l'intérêt des copropriétaires ainsi que de l'entier des circonstances de l'espèce (Brunner/Wichtermann, *op. cit.*, n. 14 ad art. 651 CC). La vente aux enchères publiques s'impose par principe lorsqu'aucun élément prépondérant ne justifie que le bien en question demeure la propriété de l'un des copropriétaires (en particulier dans l'hypothèse où des motifs particuliers justifient de le conserver au sein d'une famille) et que la valeur obtenue lors de la vente apparaît constituer l'élément central (cf. à ce sujet par exemple TF 5A\_618/2012 du 27 mai 2013 c.

7.3.1 et TF 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 c. 5; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC).

**b)** En l'espèce, l'appelante revendique l'attribution de l'immeuble en sa faveur, moyennant paiement de 980'000 fr., reprise de l'entier de l'hypothèque et règlement des comptes entre les parties. L'intimé conclut, quant à lui, au partage par voie de vente aux enchères publiques, la première mise à prix étant fixée à 1'000'000 fr. et, cas échéant, la seconde à 710'000 francs. Ainsi, les parties, qui vivaient en concubinage, ne sont pas d'accord sur le mode de partage.

Or, le partage en nature est exclu au vu des caractéristiques de l'immeuble, les parties n'ayant au demeurant pas évoqué cette possibilité. Comme on le verra ci-dessous (consid. 5 infra), la vente de gré à gré n'est pas conforme au texte légal en présence de concubins. En outre, une vente aux enchères privées n'est pas envisageable en présence de deux propriétaires dont un seul est intéressé à l'acquisition du bien. Compte tenu de ce qui précède, seule la vente aux enchères publiques paraît possible.

**5.** L'appelante soutient que le premier juge aurait dû procéder à l'attribution en pleine propriété de l'immeuble litigieux en sa faveur par application analogique et en équité des art. 205 al. 1 CC et 24 LPart (Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe du 18 juin 2004; RS 211.231).

Lorsqu'un bien est en copropriété d'époux respectivement de partenaires enregistrés, les art. 205 al. 2 CC et 24 LPart permettent à un conjoint de demander, en sus des autres mesures prévues par la loi — à savoir (comme déjà dit) le partage en nature et la vente aux enchères, qui peut être publique ou limitée aux copropriétaires (art. 651 al. 2 CC) — que ce bien lui soit attribué entièrement s'il justifie d'un intérêt prépondérant, à charge de désintéresser son conjoint (Steinauer, op. cit., n. 1192 p. 419).

En l'espèce, les parties vivaient en concubinage de sorte qu'on ne peut les considérer comme étant mariées ou ayant formé un partenariat enregistré. Dans ces circonstances, on ne saurait appliquer par analogie les règles précitées dès lors que cela serait à l'évidence contraire à la volonté du législateur (CACI 16 septembre 2014/485).

**6.** L'appelante fait valoir que l'intimé commet un abus de droit en exigeant la vente aux enchères publiques de l'immeuble.

**a)** En vertu de l'art. 2 al. 2 CC - qui fait partie de l'ordre public positif directement applicable (ATF 128 III 201 c. 1c) - l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le juge possède ainsi le pouvoir de corriger les effets de l'application (formelle) de la loi lorsque celle-ci se heurte aux impératifs (matériels) des intérêts à protéger selon la justice (ATF 134 III 52 c. 2.1; Deschenaux, *Le Titre préliminaire du code civil*, in *Traité de droit privé suisse*, tome II/1, 1969, p. 146; Steinauer, *Le Titre préliminaire du code civil*, in *Traité de droit privé suisse*, tome II/1 2009, n. 480). L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 134 III 52 c. 2.1, ATF 129 III 493 c. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif « manifeste » indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (TF 4C.385/2001 du 8 mai 2002, c. 5b non publié aux ATF 128 III 284; TF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, c. 2b p. 408 s.). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 I 493 c. 5.1 et les arrêts cités; ATF 127 III 357 c. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 la

206 c. 3b et les références citées; TF 4C.172/2005 du 14 septembre 2005, c. 4.1).

**b)** En l'espèce, le couple a acquis l'immeuble objet du litige le 4 octobre 2005, chacun étant copropriétaire pour une demie. Ils y ont vécu avec leurs enfants respectifs jusqu'en septembre 2009, l'intimé prenant un appartement en location à partir du 16 octobre 2009. L'immeuble a été financé à raison de 18'000 fr. par l'intimé et de 232'000 fr. par l'appelante. La dette hypothécaire de 710'000 fr. a été garantie notamment par une police d'assurance mixte de l'appelante et deux polices de prévoyance conclues par l'intimé. L'expert chargé de faire des propositions en vue du partage a évalué à 980'000 fr. la valeur de l'immeuble et le montant net en faveur de l'intimé à 28'000 francs. L'appelante ne conteste pas la valeur de 980'000 fr. retenue par l'expert et admet, tout comme l'intimé qui n'a pas fait appel, les autres calculs de l'expert.

L'intimé avait conclu dans son mémoire que le prix minimum des enchères sera fixé à un million et que si aucune offre n'était formulée à ces conditions, une deuxième enchère aurait lieu avec pour prix minimum le montant de 710'000 francs. Ainsi, l'intimé est prêt à prendre le risque d'une vente aux enchères publiques à un prix inférieur à celui proposé par son ancienne compagne et à perdre ses fonds propres si la première enchère échouait. Ceci est d'autant plus vrai que le premier juge n'a fixé aucune condition ou prix minimum si la première vente à un million ne se faisait pas. En outre, l'appelante a financé l'essentiel de l'acquisition de sorte que même si une vente était possible à un montant supérieur à 980'000 fr., le gain qui en résulterait pour l'intimé serait faible. Enfin, comme le souligne l'expert le marché a évolué défavorablement au cours des derniers mois, en particulier dans ce segment, diverses promotions portant sur des objets du même type ayant dû être redimensionnées, quand elles n'ont pas été complètement abandonnées. Il apparaît ainsi que le refus de l'intimé de céder sa part à son ancienne compagne paraît plus chicanier que lié à une volonté — légitime en soi — de valoriser sa part. Toutefois, on ne saurait considérer que l'intimé n'a

pas d'intérêt à tenter d'obtenir plus que 980'000 fr. pour l'immeuble, même s'il prend le risque que le prix soit finalement inférieur. On ne peut également dire que l'intimé voudrait priver l'appelante d'un bien auquel elle serait attachée, dans la mesure où cette dernière peut participer à la vente aux enchères et racheter la part de copropriété de l'intimé. Ainsi, on ne saurait conclure que le comportement de l'intimé serait constitutif d'un abus manifeste de droit. Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

**7.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires, arrêtés à 1'320 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'320 fr. (mille trois cent vingt francs), sont mis à la charge de l'appelante L.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 janvier 2015

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

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour L. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Philippe Heim (pour H. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 32'350 francs.

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

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

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

La greffière :