

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 mai 2022

---

Composition : M. OULEVEY, juge délégué  
Greffier : M. Magnin

\* \* \* \* \*

**Art. 261 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 mars 2022 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**\_\_\_\_\_, intimé, à [...], le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juin 2021, dont les motifs ont été communiqués pour notification aux parties le 30 mars 2022, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la juge déléguée ou le premier juge) a notamment rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 15 novembre 2021 par E. \_\_\_\_\_ à l'encontre de L. \_\_\_\_\_ (I), a laissé provisoirement les frais judiciaires, arrêtés à 1'550 fr., à la charge de l'Etat pour E. \_\_\_\_\_ (III), a réservé l'obligation de celle-ci de rembourser les frais judiciaires à l'Etat dès qu'elle serait en mesure de le faire (IV), a compensé les dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a relevé que les parties étaient copropriétaires de l'immeuble objet du présent litige à raison des deux tiers pour la requérante et d'un tiers pour l'intimé, que cet immeuble avait été acquis durant le concubinage des parties dans le but d'y installer leur logement de famille et qu'il convenait dès lors d'examiner les rapports de droit régissant le sort de l'immeuble. Il a indiqué que la requérante avait quitté le logement familial de son plein gré en 2018 et que l'intimé y résidait depuis lors, prenait en charge l'entier des frais de l'immeuble, ne portait pas atteinte au bien-fonds, maintenait au contraire la valeur de celui-ci et s'acquittait des impenses, de sorte que l'occupation de l'immeuble par celui-ci était licite. Le premier juge a ajouté que la requérante ne parvenait pas à prouver qu'elle aurait un droit préférentiel à résider dans le logement, la garde de sa fille n'étant pas pertinente à cet égard, et qu'il n'y avait pas lieu de procéder, au stade des mesures provisionnelles, à l'attribution de la jouissance exclusive de l'immeuble à l'intéressée, le sort de celui-ci devant être réglé dans le cadre de la liquidation de la société simple formée par les parties, à savoir dans le procès au fond. Il a encore relevé que la requérante n'apportait pas la preuve qu'elle était exposée à un danger imminent, dès lors que l'intimé s'acquittait des charges hypothécaires, que l'intéressée n'était pas sans domicile et qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle n'était pas en mesure de s'acquitter de son loyer. Enfin, le premier juge a considéré que

la requérante échouait également à apporter la preuve d'un préjudice difficilement réparable durant la procédure en liquidation de la société simple, dans le mesure où elle ne rendait pas vraisemblable que l'immeuble était exposé à une dépréciation de sa valeur ou que l'intimé ne pourrait pas prendre en charge le règlement d'une indemnité pour l'occupation du logement, précisant que l'intéressée, qui souhaitait racheter la part de copropriété à l'intimé, pourrait compenser cette éventuelle indemnité avec le prix de rachat.

**B.** Par acte du 11 avril 2022, E. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises dans la requête de mesures provisionnelles du 15 novembre 2021 soient admises. Elle a en outre requis l'assistance judiciaire.

Par ordonnance du 14 avril 2022, le Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge délégué) a dispensé provisoirement l'appelante d'avancer les frais de la procédure et a réservé sa décision sur la requête d'assistance judiciaire.

**C.** Le juge délégué retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance entreprise, complétée par les pièces du dossier :

**1.** L'appelante est domiciliée à la rue [...], à [...].

L. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) est domicilié à la route [...], à [...].

**2.** Le 18 mars 2004, les parties ont acquis en copropriété la parcelle RF n° [...] de la Commune de [...], d'une superficie de plus de [...] m<sup>2</sup>, pour un prix d'achat de 220'000 francs.

La part de copropriété de l'appelante sur cette parcelle est de deux tiers et celle de l'intimé d'un tiers.

La parcelle comprend une ancienne ferme qui a été rénovée pour y aménager l'appartement dans lequel vivaient les parties pendant leur vie commune et dont elles avaient fait leur domicile familial.

**3.** Les 11 et 23 juin 2008, les parties ont conclu, en tant que débiteurs solidaires, un contrat de prêt hypothécaire avec la société [...] SA portant sur un prêt de 496'000 fr., aux termes duquel il était précisé qu'il annulait et remplaçait « notre contrat du 9 avril 2008 ».

En plus de ce prêt, la mère de l'appelante a signé un document daté du 8 août 2003, attestant avoir mis à disposition de sa fille la somme de 100'000 fr. pour l'achat d'une maison, montant qui se composait de 90'000 fr. de prêt et de 10'000 fr. de donation.

L'appelante a allégué avoir amené des fonds propres pour un montant de 160'000 francs.

**4.** En décembre 2018, les parties se sont séparée et l'appelante a quitté le domicile familial avec la fille du couple, [...], née en [...].

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018, l'appelante loue un appartement de 3,5 pièces à la [...], [...], pour un loyer mensuel de 2'300 fr., charges comprises.

L'intimé est resté et demeure dans l'immeuble familial, dont il assume seul la charge hypothécaire, qui s'est élevée à 12'272 fr. 70 pour l'année 2020. Il prend également en charge l'impôt foncier qui s'est monté à 496 fr. pour cette même année.

**5.** a) Par courrier daté du 7 septembre 2020, l'appelante a informé l'intimé de sa décision de vendre l'immeuble de [...] et de dissoudre la copropriété.

b) Ce courrier a en outre notamment la teneur suivante :

« Actuellement, tu paies uniquement les hypothèques et les charges de la maison. Si les coûts de l'hypothèque sont bas, c'est parce que j'ai financé, avec mon 2<sup>e</sup> pilier (et à l'aide de [sic] économies de ma mère), 160'000 francs lors de l'achat de la maison en 2003. Par la suite, en 2006 et 2007, puis en 2017 j'ai encore investi près de 180'000 francs pour le chauffage, la cuisine, les portes, les terrassements, la peinture et récemment encore [sic] boiler, armoires et portes intérieures notamment. De ton côté tu as travaillé durant un an dans la ferme ce qui a été évalué début 2004 à un montant d'environ 80'000 francs. Tu as payé une porte de salle de bains. [...] j'ai laissé beaucoup de choses qui m'appartiennent dans la maison : canapé, fauteuil, meubles, ... sans lesquels tu aurais dû investir une somme importante. [...]. Même la tondeuse à gazon, de nombreux outils de jardin et la débrous-sailleuse, payés par ma mère, te servent aujourd'hui alors que j'aurai [sic] pu les emporter. ».

b) Par lettre du 25 septembre 2020, l'appelante a informé l'intimé qu'elle n'arrivait pas à se résoudre à vendre l'immeuble dans lequel elle avait investi « énergie et économie ». Elle lui a également indiqué qu'elle entendait emménager dans l'immeuble à la mi-décembre 2020 et que celui-ci devait le quitter afin qu'elle puisse le réintégrer.

c) Par correspondance non datée, l'intimé a répondu à l'appelante que la vente de la maison était le « bon choix ». Il a notamment précisé ce qui suit « Sache aujourd'hui, je ne suis plus prêt à te vendre ma part, seulement à des tiers qui en feront si possible bon usage ».

**6.** d) Par lettre du 30 septembre 2020, l'appelante a informé son bailleur qu'elle souhaitait résilier son contrat de bail.

Par courrier du 6 octobre 2020, le bailleur lui a répondu qu'étant hors délai pour résilier le bail, elle pourrait quitter son appartement au 30 novembre 2021 ou présenter un repreneur solvable.

**7.** Le 28 octobre 2020, l'appelante a mis l'intimé en demeure de libérer l'immeuble de [...] d'ici au 1<sup>er</sup> décembre 2020 afin qu'elle puisse y emménager, compte tenu de sa qualité de copropriétaire. Dans sa lettre, elle a précisé qu'elle souhaitait, au regard des parts de copropriété

respectives, pouvoir occuper l'immeuble de manière exclusive pendant quatre ans, dès lors que l'intimé l'avait occupé ainsi durant deux ans.

Par courrier du 6 novembre 2020, l'intimé a indiqué qu'il refusait de quitter l'immeuble au 1<sup>er</sup> décembre 2020 et a proposé que les parties mettent un terme, par convention et dans les meilleurs délais, à la société simple formée par celles-ci.

Par lettre du 10 novembre 2020, l'appelante a indiqué à l'intimé qu'il ne pouvait pas jouir exclusivement de l'immeuble dont ils étaient copropriétaires sans l'indemniser, tant pour le passé que pour le futur.

Par courrier du 16 novembre 2020, l'intimé a indiqué qu'il refusait de laisser l'immeuble à la disposition de l'appelante et de lui verser d'autres montants que ceux acquittés au titre de charges de l'immeuble.

**8.** Selon un rapport d'expertise immobilière du 8 septembre 2021, établi sur mandat de l'appelante, l'immeuble de [...] a été estimé à une valeur vénale de l'ordre de 1'200'000 fr. à 1'260'000 francs. Par avenant, le « revenu locatif prévisionnel » a été estimé à 47'850 fr. par an, soit 3'987 fr. 50 par mois.

**9.** Par lettre du 30 septembre 2021, l'appelante a offert de racheter, à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2021, la part de copropriété de l'intimé pour un montant de 50'410 fr. afin de liquider la société simple et la copropriété formées par les parties.

Par lettre du 22 octobre 2021, elle a souligné qu'aucune suite n'avait été donnée à son courrier du 30 septembre 2021 et a informé l'intimé qu'elle allait venir s'établir dans l'immeuble de [...] avec sa fille.

Du 26 octobre 2021 au 10 décembre 2021, les parties ont échangé des écritures.

**10.** a) Le 27 avril 2021, l'intimé a déposé une demande auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. Il a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « I. **ordonner** la liquidation de la société simple constituée par les parties L. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ ;
- II. **ordonner** le partage de la copropriété portant sur l'immeuble parcelle [...] de la commune de [...].
- III. **ordonner** la vente de l'immeuble parcelle [...] de la commune de [...].
- IV. **désigner** un notaire vaudois avec pour mission de stipuler le partage de la copropriété à l'amiable et, à défaut, de faire des propositions en vue du partage du produit de la vente de l'immeuble.
- V. **autoriser** le notaire vaudois désigné en vertu du chiffre III à s'adjoindre des services d'un professionnel de l'immobilier. ».

Dans sa demande, l'intimé a notamment allégué que l'appelante avait mis en vente l'immeuble pour un montant de 1'480'000 fr., que ce prix de vente avait, au vu de la superficie du terrain, de la qualité de l'immeuble et de sa proximité avec le chef-lieu, probablement été sous-évalué et qu'alors qu'il avait pourtant adhéré à cette proposition de vendre l'immeuble, l'appelante avait finalement renoncé à la vente (all. 35 à 39).

b) Le 15 novembre 2021, l'appelante a déposé une requête de mesures provisionnelles. Elle a notamment pris les conclusions suivantes :

- « VI. La jouissance exclusive de la parcelle RF [...] sise à [...] est attribuée à E. \_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> décembre 2021.
- VII. Interdiction est faite à L. \_\_\_\_\_ de se rendre et pénétrer sur la parcelle RF [...] sise à [...], sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.
- VIII. Ordre est donné à L. \_\_\_\_\_ de libérer l'immeuble sis sur la parcelle RF [...] sise à [...] de ses seules affaires personnelles d'ici le 30 novembre 2021.
- IX. Ordre est donné à L. \_\_\_\_\_ de restituer toutes les clefs ouvrant toutes les portes de l'immeuble sis sur la parcelle RF [...] sise à [...] d'ici le 30 novembre 2021.
- X. Ordre est donné à l'autorité chargée de l'exécution de procéder à l'exécution de la présente décision avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et avec l'assistance des forces de l'ordre.
- XI. L. \_\_\_\_\_ est condamné aux frais et dépens de la présente affaire. ».

c) Le 17 décembre 2021, l'intimé a déposé une écriture et a notamment conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelante le 15 novembre 2021.

d) Le 21 décembre 2021, la juge déléguée a tenu une audience de mesures provisionnelles, en présence des parties, chacune assistée de son conseil. A cette occasion, l'appelante a notamment déclaré qu'elle était toujours à [...] et qu'elle avait trouvé une solution à court terme. Ensuite, les conseils des parties ont plaidé. Les parties ont été informées qu'une ordonnance directement motivée serait rendue.

e) Le 31 janvier 2022, l'appelante a déposé une réponse. Elle a adhéré aux conclusions I, II et IV figurant dans la demande du 27 avril 2021 et a notamment conclu au rejet des conclusions III et V. Elle a en outre pris des conclusions tendant à la restitution de divers biens mobiliers, au remboursement d'apports en espèces pour un montant total de 290'000 fr., au paiement, de la part de l'intimé, de montants à titre d'indemnités pour occupation exclusive de l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018, dont la quotité sera précisée après réception de la proposition de partage, et au versement, de la part de l'intimé, de deux tiers du solde du produit de la réalisation de l'immeuble après rem-boursment des apports et versement des indemnités précitées.

Dans sa réponse, elle a notamment allégué qu'elle entendait racheter la part de copropriété de l'intimé et que si celui-ci voulait passer par une procédure de vente aux enchères, elle rachèterait alors sa part par ce biais, mais que cela serait fortement regrettable et engendrerait des frais inutiles à la charge de chacune des parties (all. 98, 101 et 102). Elle a ajouté que ses revendications dépendaient de la valeur de l'immeuble, que l'intimé estimait que l'immeuble valait plus de 1'480'000 fr., alors qu'ils disposaient d'une expertise immobilière réalisée en 2021 retenant une valeur comprise entre 1'200'000 fr. et 1'260'000 fr., et qu'elle n'était pas en mesure de chiffrer ses prétentions avant que la

valeur de l'immeuble soit déterminée par une expertise ou arrêtée d'entente entre les parties (all. 104 à 106).

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régis par la procédure sommaire (art. 248 CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

### **1.2**

**1.2.1** En l'espèce, interjeté en temps utile, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des mesures provisionnelles dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

**1.2.2** Dans son acte, l'appelante s'est contentée de conclure à la réforme de l'ordonnance querellée en ce sens que les conclusions qu'elle avait prises dans sa requête du 15 novembre 2021 soient admises.

Selon la jurisprudence, les conclusions prises dans le mémoire d'appel doivent être assez précises pour qu'elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). En particulier, elles doivent être assez précises pour qu'elles puissent, si elles sont admises telles quelles, donner lieu, si nécessaire, à

l'exécution forcée. Ainsi, les conclusions contenues dans l'acte d'appel doivent en principe énoncer clairement ce qui est demandé.

Cela étant, il serait excessivement formaliste de refuser d'entrer en matière sur des conclusions qui se bornent à renvoyer à celles, claires et précises, prises en première instance si, comme en l'espèce, les conclusions de première instance sont reproduites *in extenso* dans l'ordonnance entreprise, dûment annexée au mémoire d'appel. Il y a donc lieu de considérer que les conclusions prises par l'appelante sont recevables.

**2.** 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 références citées) 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). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 136).

**3.** L'appelante estime que les mesures provisionnelles qu'elle a sollicitées dans sa requête du 15 novembre 2021 seraient des mesures de réglementation, et non, comme l'a retenu le premier juge, des mesures conservatoires, de sorte qu'elle n'avait pas besoin d'apporter la preuve d'un préjudice difficilement réparable pour les obtenir. Elle fait valoir qu'elle disposerait d'un intérêt prépondérant à l'attribution de la jouissance de l'immeuble litigieux et qu'elle devrait dès lors se la voir attribuer pour la durée du procès.

**3.1** Les mesures provisionnelles sont les mesures qu'une partie peut requérir du juge pour la protection provisoire de son droit pendant la durée du procès au fond et, dans certains cas, avant même l'ouverture de celui-ci. La doctrine classe généralement les mesures provisionnelles en trois catégories, en fonction de leur but, à savoir les mesures conservatoires, qui visent à maintenir l'objet du litige dans l'état où il se trouve pendant toute la durée du procès, les mesures de réglementation, qui règlent le rapport de droit existant entre les parties pendant la durée du procès, et les mesures d'exécution anticipée, qui tendent à obtenir à titre provisoire l'exécution (totale ou partielle) de la prétention qui fait l'objet des conclusions de la demande au fond (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, nn. 1736 et 1737).

Les mesures de réglementation organisent provisoirement un rapport de droit durable dans l'attente d'un jugement au fond. Elles modifient les rapports entre parties en définissant à nouveau leurs droits et obligations respectifs (ATF 127 III 496 consid. 3b/bb). Entrent dans cette catégorie les mesures protectrices de l'union conjugale et les mesures provisionnelles ordonnées pendant un procès en divorce, par exemple. Des mesures de réglementation peuvent également être ordonnées dans le cadre d'un procès en dissolution et en liquidation d'une société simple. Ainsi, un associé peut se voir retirer ses pouvoirs de représentation et de gestion pour la durée du procès si ce retrait se révèle nécessaire pour la bonne marche de l'exploitation dans l'intérêt commun des deux parties (cf. TF 4A\_371/2008 du 13 octobre 2008 consid. 2.3). Il est également concevable que des mesures de réglementation soient ordonnées dans un procès en partage d'une copropriété, lorsque les copropriétaires ne s'entendent pas sur l'usage qui doit être fait de la chose durant la litispendance.

Les mesures d'exécution anticipée peuvent être ordonnées lorsque l'écoulement du temps risque de rendre illusoire la protection des droits du requérant (ATF 131 III 473 consid. 2.3).

Dans le cadre des mesures conservatoires et de réglementation, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs du requérant et de l'intimé. Dans ces cas, il doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé. En revanche, des exigences beaucoup plus élevées sont posées pour les mesures d'exécution anticipée, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (ATF 131 III 473 consid. 2.3).

Les mesures provisionnelles étant destinées à protéger provisoirement un droit faisant ou devant faire l'objet d'un procès au fond (principe de l'accessoriété des mesures provisionnelles par rapport au fond), le droit matériel définit les limites que les mesures provisionnelles ne peuvent dépasser (cf. Bohnet, Commentaire romand, CPC, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 9 ad art. 261 CPC).

**3.2** Dans sa demande du 27 avril 2017, l'intimée a, sur le fond, pris des conclusions tendant à la liquidation de la société simple qu'il a formée avec l'appelante, au partage de la copropriété portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et à la mise en vente de cet immeuble. Dans sa réponse du 31 janvier 2022, l'appelante a adhéré aux conclusions visant à la liquidation de la société simple et au partage de la copropriété. En revanche, elle a conclu au rejet de la conclusion relative à la mise en vente de l'immeuble à des tiers et a pris des conclusions tendant à la restitution de divers biens mobiliers, au remboursement d'apports en espèces, au versement par l'intimé d'indemnités pour l'occupation exclusive du bien-fonds depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018 et au

versement des deux tiers du solde du produit de la réalisation de l'immeuble précité après le remboursement des apports et le versement des indemnités pour occupation exclusive.

Il ressort des écritures des parties qu'elles sont notamment divisées sur l'estimation de la valeur de l'immeuble, que l'appelante souhaite racheter la part de copropriété de l'intimé et qu'elle souhaite éviter une mise aux enchères publiques de l'immeuble.

### **3.2.1**

**3.2.1.1** Selon l'art. 648 al. 1 *in fine* CC (Code civil suisse du 21 décembre 1907 ; RS 210), chaque copropriétaire peut jouir de la chose et en user dans la mesure compatible avec le droit des autres. Aux termes de 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.

Chaque copropriétaire a le droit d'exiger le partage à moins qu'il soit tenu de demeurer dans l'indivision (art. 650 al. 1 CC). Le partage ne doit pas être provoqué en temps inopportun (art. 659 al. 3 CC). 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 ou ne s'entendent pas sur la partie qui doit se voir attribuer la chose, tout en étant d'accord sur la reprise de la part des autres par un propriétaire ; 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, en

choisissant la solution paraissant la plus adaptée au cas (ATF 100 II 187 consid. 2f ; CACI 16 septembre 2014/485), 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 copro-priétaires, ces deux modes étant exhaustifs ; sans l'accord de toutes les parties, le juge ne peut ainsi imposer une autre solution (TF 5A\_936/2020 du 15 juillet 2021 consid. 3.3.1)

S'agissant des enchères, elles peuvent être publiques ou limitées aux copropriétaires, la première solution s'avérant généralement plus avantageuse (Steinauer, Les droits réels, tome I, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2012, nn. 1189 et 1191). 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/Wichter-mann, Basler Kommentar, ZGB II, 6<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 14 ad art. 651 CC). La vente aux enchères publiques s'impose par principe lorsqu'aucun élément prépondérant ne justifie que le bien en question demeure de la propriété de l'un des copropriétaires (en particulier dans l'hypothèse où des motifs particuliers justifient de le conserver au sein d'une famille) et que la valeur obtenue lors de la vente apparaît constituer l'élément central (TF 5A\_618/2012 du 27 mai 2013 consid 7.3.1 ; TF 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 consid 5 ; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC).

**3.2.1.2** Le contrat de société simple est celui par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). La société est une société simple lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés réglées par la loi (al. 2).

La poursuite d'un but commun constitue un élément objectivement essentiel du contrat. Commun à tous les associés, il doit faire l'objet d'une volonté de chacun de coopérer à sa réalisation : il s'agit de l'*animus societatis* (Chaix, Com-mentaire romand, CO II, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, nn. 6 s. ad art. 530 CO ; Recordon, La société simple I, FJS, p. 20).

L'obligation d'un apport constitue également un élément objectivement essentiel de la société simple (Chaix, op. cit., n. 5 ad art. 530 CO et n. 2 ad art. 531 CO ; Recordon, op. cit., p. 18). L'art. 531 al. 1 CO dispose que chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie. L'apport en industrie consiste en une prestation personnelle sous forme de travail ou, plus largement, d'une activité (Recordon, op. cit., p. 17 ; Chaix, op. cit., n. 5 ad art. 531 CO).

L'apport au profit de la société simple peut intervenir selon différents modes. Il peut être opéré en pleine propriété (*quoad dominium*), tous les associés en devenant propriétaires en main commune. Il peut également être effectué en destination ou, plus exactement, en valeur (*quoad sortem*) ; l'associé garde alors la propriété et la possession du bien, mais accepte de ne l'affecter qu'à un usage déterminé, de manière que la valeur économique profite à la société. Enfin, l'apport peut être fait en usage (*quoad usum*), les associés ne bénéficiant que de l'usage de la chose amenée par l'un d'entre eux, lequel en reste propriétaire (TF 4A\_398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.3.2 et les références citées ; plus spécifiquement sur l'apport *quoad sortem*, Fellmann/Müller, Berner Kommentar, VI/2/8, Berne 2006, n. 128 ad art. 531 CO).

La liquidation de la société simple est régie par les art. 548 à 550 CO. Il s'agit de règles dispositives, le contrat de société pouvant en prévoir d'autres (TF 4A\_586/2011 du 8 mars 2012 consid. 2). La doctrine et la jurisprudence admettent en outre, en raison du caractère sommaire de la réglementation légale, que les règles plus détaillées des art. 582 à 590 CO relatives à la société en nom collectif peuvent être appliquées par analogie (ATF 93 II 387 consid. 3, JdT 1969 I 226 ; Recordon, La société simple III, FJS, pp. 27 et 28 et les références citées).

La liquidation se déroule en cinq étapes successives : la réalisation de l'actif social, le paiement des dettes, le remboursement des dépenses et avances faites par les associés, la restitution des apports et la répartition du bénéfice (Chaix, op. cit., ad art. 548 à 550 CO). L'ensemble

des opérations de liquidation, qui comprend la liquidation externe destinée à mettre fin aux rapports avec les tiers, et la liquidation interne consistant à dénouer les rapports entre les associés (Recordon, op. cit., p. 33), est dominé par le principe de l'unité de la liquidation. Les rapports juridiques et comptables liés à la société doivent donc être réglés dans le cadre d'un même processus. Les associés ne peuvent ainsi faire valoir séparément les uns contre les autres les prétentions en réparation du dommage fondées sur l'art. 538 CO ou les demandes de remboursement visées à l'art. 537 al. 1 CO (Recordon, op. cit., p. 33). On ne saurait restreindre la liquidation au règlement de quelques rapports juridiques particuliers. La liquidation est achevée quand toutes les affaires ont été réglées conformément au droit des sociétés (ATF 116 II 316, JdT 1991 I 54 ; ATF 93 II 387, JdT 1969 I 226).

Toutefois, la dissolution de la société peut ne pas être suivie de liquidation. Tel est le cas lorsqu'il n'y a plus rien à liquider, ou lorsqu'un associé ou un tiers reprend l'actif et le passif de la société. Une telle reprise, si elle est plus fréquente dans les sociétés commerciales, peut aussi avoir lieu dans une société simple. Cette opération peut suivre différentes règles, à savoir celles applicables à la sortie d'un associé (art. 545 à 547 CO), celles relatives à la cession d'un patrimoine avec actifs et passifs (art. 181 CO) ou celles régissant la fusion (Chaix, op. cit., n. 21 ad art. 548 à 550 CO). Sur le plan interne, la reprise suppose l'accord des associés, soit dès le contrat de société, soit par une convention de liquidation. Les associés doivent se mettre d'accord sur les conditions de la reprise, qui intervient sans liquidation de la société, notamment sans terminaison des affaires courantes, recouvrement des créances, réalisation des actifs, etc. (Recordon, op. cit., pp. 27 et 39).

### **3.2.2**

**3.2.2.1** En l'espèce, les parties, qui admettent avoir vécu en concubinage dès l'année 2000, ont acquis, en 2003, la parcelle n° [...] de la Commune de [...] pour y établir leur résidence commune. La forme de propriété plurale retenue pour cette acquisition - la copropriété, plutôt que la propriété en main commune - semble indiquer que les parties

n'entendaient pas acquérir l'immeuble ensemble, en tant que société simple à laquelle elles auraient apporté, non l'immeuble, mais les fonds nécessaires à l'acquisition de celui-ci ; le régime de copropriété retenu semble indiquer, au contraire, que les parties entendaient chacune acquérir individuellement une part de copropriété. Toutefois, elles n'en étaient pas moins convenues, en tant que copropriétaires, d'habiter l'immeuble ensemble - plus tard encore avec leur fille - et, ainsi, de l'affecter à la satisfaction des besoins de la famille. Leur séparation, survenue au plus tard en décembre 2018, a mis fin à la jouissance commune des parties sur l'immeuble, mais n'a pas nécessairement mis fin, à elle seule, à la convention d'utilisation (art. 647 al. 1 CC) par laquelle elles avaient, selon toute vraisemblance, affecté l'immeuble à la satisfaction des besoins de la famille. Dès lors, si l'appelante avait requis l'intervention du juge dès la séparation, elle aurait alors peut-être été en droit d'obtenir, au titre des mesures de réglementation, qu'il soit statué selon des critères d'utilité familiale sur l'attribution de la jouissance de l'immeuble pour la durée de la litispendance.

Cependant, du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 7 septembre 2020 - date de sa lettre à l'intimé où elle lui a fait part de sa volonté de vendre l'immeuble - l'appelante a vécu avec l'enfant [...], née en [...], dans un logement séparé, qu'elle loue à quelques kilomètres de l'immeuble commun, sans contester la jouissance provisoire exclusive de l'intimé. Or, cette absence de toute contestation pendant près de deux ans doit objectivement être comprise comme une acceptation de la jouissance exclusive provisoire de l'intimé, à des conditions, notamment pécuniaires, qu'il n'est en l'état pas nécessaire d'éclaircir. Dès lors, on ne discerne pas sur quel fondement l'appelante pourrait désormais revendiquer la jouissance exclusive provisoire de l'immeuble, au titre des mesures de réglementation.

**3.2.2.2** L'appelante est copropriétaire pour deux tiers de l'immeuble et l'intimé pour un tiers seulement. Il est probable qu'elle parviendra, à l'issue de la procédure, à acquérir la quote-part de l'intimé, puisqu'elle en a désormais l'intention. Cependant, elle ne rend pas vraisemblable que

l'intimé causerait des dommages à l'immeuble ou qu'il ne sera pas en mesure, à l'issue de la procédure, de l'indemniser conformément aux conventions qui les lient pour la jouissance exclusive dont il aura bénéficié depuis la séparation. Ainsi, elle ne démontre aucun risque de préjudice difficilement réparable qui puisse justifier qu'à titre conservatoire, la jouissance provisoire de l'immeuble lui soit désormais attribuée à elle, et non plus à l'intimé.

Quant aux mesures d'exécution anticipée, elles n'entrent en l'espèce pas en ligne de compte, dans la mesure où les conclusions au fond portent sur la propriété, et non sur la jouissance, à savoir la possession, de l'immeuble.

Partant, c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelante.

#### **4.**

**4.1** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

#### **4.2**

**4.2.1** L'appelante a sollicité l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

**4.2.2** L'assistance judiciaire doit faire l'objet d'une nouvelle requête en deuxième instance (art. 119 al. 5 CPC).

Selon l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). L'octroi de l'assistance judiciaire obéit ainsi à deux conditions cumulatives, à savoir l'absence de ressources suffisantes et les chances de succès de la procédure. Ces conditions coïncident avec celles découlant du droit à l'assistance judiciaire, tel que garanti par l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 1001).

Une personne est indigente lorsqu'elle n'est pas en mesure d'assumer les frais de la procédure sans porter atteinte au minimum nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (ATF 135 I 221 consid. 5.1 ; ATF 128 I 225 consid. 2.5.1 ; ATF 127 I 202 consid. 3b ; TF 5D\_8/2014 du 14 avril 2014 consid. 4). Il convient de prendre en considération l'ensemble de la situation financière du requérant au moment où la demande est présentée, celui-ci devant indiquer de manière complète et établir autant que possible ses revenus (gains accessoires compris), sa situation de fortune, ses éventuelles créances contre des tiers, et, d'un autre côté, ses charges d'entretien et les engagements financiers auxquels il ne peut échapper (ATF 135 I 221 consid. 5.1 ; TF 5D\_8/2014 du 14 avril 2014 consid. 4 ; Tappy, Com-mentaire Romand, op. cit., nn. 21 ss ad art. 117 CPC). La jurisprudence ne se satisfait de la vraisemblance de l'indigence que lorsque le requérant a pris toutes les mesures qu'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour établir sa situation économique (ATF 104 la 323 consid. 2b ; TF 5A\_181/2019 du 27 mai 2019 consid. 3.1.2 ; TF 5D\_114/2012 du 4 octobre 2012 consid. 2.3.2 et les références citées).

Pour déterminer si la personne est indigente, la fortune mobilière et immobilière doit être prise en compte, pour autant qu'elle soit disponible (ATF 124 I 1 consid. 2a ; TF 5A\_863/2017 du 3 août 2018 consid. 3.2).

S'agissant de la fortune immobilière, il convient d'examiner si le pro-priétaire d'un immeuble peut se procurer les moyens suffisants en mettant en gage ou en augmentant un crédit hypothécaire existant, voire en aliénant le bien-fonds (ATF 119 la 11 consid. 5) ou encore en le mettant en location (TF 4A\_290/2019 du 4 septembre 2019 consid. 2.3). L'aliénation d'un immeuble n'est exigible que si l'on peut compter que sa réalisation procure les moyens nécessaires au financement du procès, ce qui dépend de sa valeur vénale et des charges qui le grèvent. On ne doit cependant pas se montrer trop exigeant sur la preuve de la valeur vénale

et sur l'impossibilité d'obtenir un crédit hypothécaire (TF 5A\_726/2014 du 2 février 2015 consid. 4.2).

L'octroi de l'assistance judiciaire n'est pas justifié lorsque la part disponible permet d'amortir les frais judiciaires et d'avocat en une année au plus, pour les procès relativement simples, et en deux ans pour les autres (ATF 141 III 369 consid. 4.1 ; ATF 135 I 221 consid. 5.1 ; TF 4A\_411/2018 du 7 décembre 2018 consid. 4).

**4.2.3** En l'espèce, l'appelante s'est référée, au moyen du formulaire *ad hoc*, à la requête d'assistance judiciaire qu'elle avait déposée devant l'autorité de première instance. Dans cette demande, elle avait indiqué, outre que son budget mensuel était excédentaire, qu'elle avait une fortune immobilière de l'ordre de 800'000 francs. Il ressort en effet manifestement de la présente procédure qu'elle est copropriétaire d'un immeuble. Dans ces circonstances, on peut se limiter à examiner si celle-ci est en mesure de se procurer des moyens suffisants, en augmentant notamment son crédit hypothécaire. Or, l'appelante n'apporte aucun élément, comme il lui appartient de le faire, qui lui permettrait de prouver qu'il lui serait impossible d'augmenter la charge hypothécaire de sa quote-part pour financer les frais judiciaires et d'avocat de la procédure d'appel en moins d'une année.

La requête d'assistance judiciaire doit donc être rejetée.

**4.3** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**4.4** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante E.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du

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

- Me Pierre-Yves Court, avocat (pour E.\_\_\_\_\_),
- Me Laurent Fischer, avocat (pour L.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le juge délégué de 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :