Urteilskopf

100 II 187

29. Arrêt de la IIe Cour civile du 13 juin 1974 dans la cause Eugène Mamin contre Ecoffey.
Regeste (de):
Art. 651 Abs. 2 ZGB.

Wenn Miteigentümer den Richter zwecks Aufhebung des Miteigentums anrufen, ist dieser frei, die Versteigerung oder die körperliche Teilung der Sache anzuordnen. Bevor er eine der beiden Möglichkeiten wählt, wird er prüfen, ob die Sache ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes teilbar ist, und er wird seine Entscheidung unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse, der persönlichen Umstände, der Bedürfnisse und der Bestrebungen der Miteigentümer treffen. Sind die körperliche Teilung und die Versteigerung für die beiden Miteigentümer ungefähr gleichwertig, so wird der Richter die materielle Teilung nur anordnen, wenn sie sinnvoll durchgeführt werden kann und jedem Miteigentümer sein Anteil zukommt.

Regeste (fr):
Art. 651 al. 2 CC.

Lorsque des copropriétaires requièrent le juge de mettre fin à l'indivision, celui-ci est libre d'ordonner la vente aux enchères ou le partage en nature. Pour choisir entre ces deux solutions, il recherchera si la chose est divisible sans diminution notable de valeur, et prendra sa décision en fonction de la situation d'espèce, des circonstances personnelles et des besoins et aspirations des copropriétaires. S'il se révèle que le partage en nature et la vente aux enchères auront des effets à peu près équivalents pour les deux copropriétaires, ce n'est que si le partage matériel peut être réalisé d'une manière raisonnable et qu'il confère à chacun sa part que le juge l'ordonnera.

Regesto (it):
Art. 651 cpv. 2 CC.

Quando è richiesto lo scioglimento della comproprietà, il giudice può ordinare la vendita all'incanto o la divisione in natura. Al riguardo esso deve stabilire se i beni sono divisibili in natura senza diminuirne notevolmente il valore e deve prendere la sua decisione, tenendo conto della particolare situazione, delle circostanze personali e dei bisogni nonchè dei desideri dei comproprietari. Qualora si possa presumere che le due soluzioni avranno effetti equivalenti per i due comproprietari, il giudice può ordinare la divisione in natura solo se realizzabile ragionevolmente, rispettando la quota di interessenza di ogni comproprietario.

Sachverhalt ab Seite 188

BGE 100 II 187 S. 188

A.- Eugène Mamin et André Ecoffey sont copropriétaires, à raison d'un quart pour le premier et de trois quarts pour le second, d'un bien-fonds sis à l'avenue Warnery nos 3 et 5, à Lausanne. Deux immeubles très semblables sont construits sur cette parcelle.

B.- Le 26 mars 1971 Mamin a ouvert action et requis le partage en nature du bien-fonds. Ecoffey s'y est opposé et a conclu pour sa part à la vente aux enchères publiques ou, à défaut, à la vente entre copropriétaires.

Par jugement du 4 avril 1973, le Président du Tribunal de Lausanne a rejeté la demande de partage en nature et ordonné la vente du bien-fonds entre copropriétaires, après avoir constaté qu'un partage en nature du bien-fonds serait en soi possible; il n'entraînerait pas une diminution notable de sa valeur; en revanche, il ne saurait en pratique se réaliser que par moitié. Les deux parties ont recouru contre ce jugement; le recours d'Ecoffey ne portait toutefois que sur une question de répartition des frais. Mamin a conclu derechef au partage en nature, et a demandé l'attribution de la partie du bien-fonds sur laquelle est construit le bâtiment portant le no 3 de l'avenue Warnery, moyennant paiement d'une soulte de 260 750 fr. Le 20 novembre 1973, le Tribunal cantonal vaudois a confirmé le premier jugement. Il a considéré qu'il appartenait au juge de décider si, dans un cas donné, un partage en nature était raisonnable; qu'en l'espèce, le président du Tribunal de Lausanne n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation et que son jugement devait ainsi être confirmé.

C.- Mamin recourt en réforme contre ce prononcé, en reprenant les conclusions formulées devant l'autorité cantonale. Ecoffey conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Le point de savoir si le partage en nature d'une chose en copropriété est réalisable et opportun dans un cas donné relève de l'appréciation. Toutefois, même lorsque la loi s'en remet à l'appréciation du juge, celui-ci n'est pas totalement

libre mais doit se prononcer en fonction des règles légales et de l'équité, faute de quoi sa décision viole le droit fédéral (art. 4 CC). Le recours est ainsi recevable (arrêt non publié Limacher c. Limacher, du 18 décembre 1968; RO 81 II 410 consid. 1; BIRCHMEIER, Handbuch zum OG p. 88 et 118; MEIER-HAYOZ, Comm. N. 17 ad art. 651 CC).

2. Les parties sont en désaccord sur le point de savoir si, lorsque des copropriétaires entendent mettre fin à l'indivision, le juge a l'obligation d'ordonner le partage en nature, moyennant paiement d'une soulte le cas échéant, chaque fois que la chose peut être divisée sans diminution notable de sa valeur et qu'une des parties le requiert, ou si, selon les circonstances, il peut décider, même dans ce cas, la vente aux enchères publiques ou privées. a) L'interprétation d'un texte légal est fonction en premier lieu de son libellé. L'art. 651 al. 2 CC statue que "si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, le juge ordonne le partage en nature et, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente soit aux enchères publiques soit entre les copropriétaires." Le texte allemand de cette disposition n'est pas absolument identique au texte français. Il prévoit que le juge ordonne le partage en nature ou, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente aux enchères. Mais on ne peut tirer de cette simple différence de texte un argument décisif en faveur de l'une ou l'autre thèse soutenue par les parties. Il ressort seulement de cette disposition que le juge peut ordonner soit le partage en nature, soit la vente aux enchères; celles-ci peuvent être à son choix publiques, ou privées entre copropriétaires.
Selon le libellé du texte légal, pour que le juge puisse ordonner la vente aux enchères, il faut toutefois la réalisation préalable d'une condition: la chose ne doit pas pouvoir être divisée sans diminution notable de sa valeur. La vente aux enchères ne devrait ainsi pas être ordonnée lorsque le partage en nature est possible sans diminution notable de la valeur de la chose. Il reste à déterminer si cette interprétation purement grammaticale est compatible avec le but visé par l'art. 651 al. 2 CC. Ce qui est en effet décisif, pour déterminer le sens d'une

disposition,

BGE 100 II 187 S. 190

ce n'est pas le sens littéral du texte, mais celui qui peut être déduit de son but et de son rôle (RO 95 IV 73). b) L'art. 651 al. 2 CC dans sa teneur actuelle est l'aboutissement des discussions parlementaires qui ont porté sur les pouvoirs du juge lorsque les copropriétaires ne s'entendent pas sur la manière de mettre fin à l'indivision. Après le rejet d'une première proposition qui tendait à accorder au juge une entière liberté dans le choix du mode de partage, sans égard aux positions adoptées par les parties, la commission d'experts a adopté la proposition de rédaction suivante: "Si les copropriétaires ne peuvent s'entendre sur le mode de mettre fin à l'indivision et si le partage en nature n'est pas possible, il y a lieu à la vente aux enchères." Le texte allemand qui figure au procès-verbal de ladite commission est le suivant: "Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen und ist körperliche Teilung nicht möglich, so findet Steigerung statt." (Procès-verbal de la commission d'experts vol. III et IV, p. 22). Cette formule faisait clairement ressortir l'intention du législateur de n'autoriser la vente aux enchères que dans la mesure où les copropriétaires ne s'entendent pas sur la manière de mettre fin à l'indivision et que le partage en nature n'est pas possible. Le projet du Conseil fédéral a repris ce libellé en se bornant à préciser que le juge ordonnera la mise aux enchères si les propriétaires ne peuvent se mettre d'accord et que le partage en nature n'est pas possible "sans diminution notable de la valeur de la chose" (FF 1904, vol. 4 ad art. 645 CC). La commission du Conseil national a apporté une nouvelle retouche à cet article, en proposant une rédaction qui était à peu de chose près celle de l'art. 651 CC actuel (Bull. sten. 1906, p. 517 ad art. 645). Mais elle a précisé qu'elle n'entendait pas introduire par là un quelconque élément matériel nouveau et qu'il ne s'agissait que d'améliorer le texte (Bull. sten. 1906 p. 518/19). Quant à la Commission du Conseil des Etats, elle a suggéré l'introduction de l'actuel alinéa 3 de l'art. 651 CC, sans formuler d'autres propositions de modification. L'art. 645 CC - soit l'art. 651 actuel - a alors été adopté tacitement (Bull. sten. 1906 p. 1255 et 1258).

BGE 100 II 187 S. 191

Il ressort ainsi des travaux préparatoires de la loi que le législateur a entendu ne donner au juge la possibilité d'ordonner la vente aux enchères que si les copropriétaires ne s'entendent pas sur la manière de mettre fin à l'indivision et que le partage en nature de la chose n'est pas possible sans diminution notable de sa valeur. L'interprétation historique conduit ainsi à la même conclusion que l'interprétation littérale. c) La doctrine, pour sa part, n'a pas adopté une position unanime ni invariable. Dans son commentaire, paru en 1909, WIELAND émet l'opinion que le juge conserve une entière liberté de choix entre le partage matériel et la vente aux enchères, étant entendu qu'autant que possible il donnera la préférence au partage matériel. Mais l'art. 651 CC ne le contraint pas à ordonner le partage en nature chaque fois que celui-ci est possible sans diminution notable de la valeur de la chose (Comm. N. 3 ad art. 651 CC). En 1920, LEEMANN, après s'être référé aux travaux préparatoires de la loi, reconnaissait au juge une liberté de choix encore plus grande. Pour décider comment mettre fin à l'indivision, le juge est libre de prendre la décision la plus conforme à la nature de la chose et à l'équité; en fonction de la situation, des circonstances personnelles et des besoins des copropriétaires, il lui appartiendra d'ordonner soit le partage matériel soit la vente aux enchères, sans que la première solution bénéficie d'une primauté quelconque (Comm. N. 15 ad art. 651 CC). Dans le même sens, le commentateur HAAB exposait, en 1930, que le partage matériel et la vente aux enchères se trouvent sur un pied d'égalité. Même si le partage en nature est possible, le juge n'a nulle obligation de l'ordonner; il lui incombe plutôt de trancher en fonction de la solution la plus avantageuse (Comm. N. 10 ad art. 651 CC). Dans la troisième édition de son commentaire, parue en 1959, MEIER-HAYOZ s'est rattaché à cette doctrine, admettant que le juge est libre de

choisir la solution la plus équitable eu égard aux circonstances du cas (Comm. N. 16 ad art. 651 CC). Selon la conception de ces auteurs, le juge peut ainsi ordonner la vente aux enchères, dans le cadre de l'art. 651 CC même lorsque le partage en nature de la chose est possible sans

BGE 100 II 187 S. 192

diminution notable de sa valeur. La seule condition qui doit être respectée, c'est que la vente aux enchères, eu égard à l'ensemble de la situation, corresponde mieux que le partage matériel à la nature de la chose et à l'équité. En 1969, dans la quatrième édition de son commentaire, MEIER-HAYOZ est partiellement revenu sur ses positions; il admet toujours que le juge doit choisir la solution de partage qui correspond le mieux à la nature de la chose et à l'équité, et qu'en fonction des circonstances, des éléments et besoins personnels, il donnera la préférence au partage matériel ou à la vente aux enchères. Cet auteur précise cependant que le juge doit toujours donner la préférence au partage en nature lorsque la chose peut être matériellement divisée sans diminution notable de sa valeur (Comm. N. 16 ad art. 651 CC).
Dans la même optique, selon ROSSEL et MENTHA (Manuel de droit suisse, vol. II, p. 815 no 1219), la loi considère le partage en nature comme le mode de partage normal "et le juge doit l'ordonner lors même qu'un seul des copropriétaires y conclurait, à condition qu'il puisse s'effectuer raisonnablement et fournisse à chacun à peu près sa part". Tel est également, en substance, l'avis de SCHNEIDER (Das schweizerische Miteigentumsrecht, Berne, thèse 1973, p. 180 ss.), qui estime que cette solution correspond à l'interprétation aussi bien historique que téléologique de la loi: le partage en nature permettrait en effet seul d'avoir égard au caractère de droit réel de la part en copropriété. Il serait de ce point de vue plus satisfaisant que la vente aux enchères à l'issue de laquelle le copropriétaire ne reçoit qu'un dédommagement. d) La jurisprudence n'a pas eu l'occasion de se prononcer jusqu'ici, se bornant à arrêter les cas dans lesquels les enchères publiques doivent être préférées aux enchères privées (RO 80 II 376) ou à trancher un cas d'espèce (RO 72 II 162). e) La solution qui consiste à tirer de l'art. 651 al. 2 CC le principe absolu que le juge a l'obligation d'ordonner le partage matériel lorsqu'un des copropriétaires le requiert et qu'il se révèle possible sans faire perdre à la chose une portion notable de sa valeur, n'est pas sans inconvénients. Si par exemple une chose appartient en copropriété à deux personnes dans la proportion de 1/10 et de 9/10 et qu'elle puisse être partagée sans diminution notable de sa valeur, mais seulement

BGE 100 II 187 S. 193

en deux moitiés, à peu près équivalentes, il peut se révéler choquant aussi bien d'attribuer, contre paiement de la valeur des 4/10 de la chose, l'une des moitiés à celui qui ne possède qu'un dixième, que d'obliger le propriétaire des 9/10 à se contenter de l'autre moitié contre paiement d'une soulte. Inversement, il pourrait aussi se produire qu'une chose ne puisse être divisée matériellement qu'en deux parts très inégales, alors que les deux copropriétaires ont un droit égal. Dans ce cas aussi il pourrait être difficile de décider auquel des deux il convient d'attribuer la part qui a le moins de valeur, même complétée par une somme d'argent; et quelle que soit la décision, elle pourrait se révéler insatisfaisante. Il convient ainsi de ne pas donner à l'art. 651 al. 2 CC une interprétation absolue et contraignante. Le juge doit être par principe libre de mettre fin à la communauté par un partage en nature ou par une mise aux enchères. Pour prendre sa décision, il ne se fondera pas seulement sur le caractère divisible, sans diminution notable de valeur, de la chose; il tiendra compte de la situation d'espèce, des circonstances personnelles, des besoins et aspirations des copropriétaires. Son jugement sera fonction de la nature de la chose et de l'équité. S'il se révèle que le partage en nature et la vente aux enchères auront des effets à peu près équivalents pour les deux copropriétaires, ce n'est que si le partage matériel peut être réalisé d'une

manière raisonnable et qu'il confère à chacun sa part que le juge l'ordonnera. Seule cette interprétation permet au juge de tenir compte de tous les éléments du problème et d'éviter de rendre, dans la mesure du possible, une décision inéquitable. Il appartient ainsi au juge de décider, selon ces mêmes principes, si l'importance de la soulte à payer pour compenser soit l'inégalité des parts de copropriété soit le fait que la chose ne peut être divisée en parts égales (art. 651 al. 3 CC) ne constitue pas un obstacle au partage en nature. f) Le président du Tribunal de Lausanne a considéré qu'il serait insatisfaisant d'ordonner le partage en nature, parce qu'il ne pourrait s'effectuer qu'en deux parts à peu près égales, ce qui reviendrait à attribuer la moitié de l'immeuble au recourant, qui n'était jusqu'alors copropriétaire que d'un quart. Eu égard au fait que les deux parties désiraient accroître leur part, il a admis qu'il fallait donner à chacune

d'entre elles la possibilité de faire valoir ses prétentions dans le cadre d'enchères privées. La Cour cantonale a estimé que ce faisant, le premier juge n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation. C'est à bon droit. Même si certains arguments militent dans un cas donné en faveur du partage en nature, et que néanmoins le juge ordonne la vente aux enchères, cela ne signifie pas que le droit fédéral ait été violé. Il appartient au juge d'apprécier librement les circonstances d'espèce. Statuant comme instance de réforme, le Tribunal fédéral s'impose une certaine réserve lorsque la question à trancher relève de l'appréciation, et il n'intervient que lorsque l'instance cantonale a tenu compte d'éléments qui ne jouaient aucun rôle ou a négligé des circonstances importantes (RO 83 II 361; arrêt non publié Limacher, du 18 décembre 1968). Mais tel n'est pas le cas en l'espèce. Il ressort des preuves administrées que le partage en nature ne pourrait être réalisé autrement que par moitiés à peu près égales. La valeur du bien-fonds peut être évaluée à 985 000 fr. Le quart en propriété du recourant représente ainsi 246 250 fr. Celui-ci conclut à l'attribution du bien-fonds sis à l'avenue Warnery 3, dont la valeur est estimée à 507 000 fr. Si l'on admettait cette demande, le recourant devrait ainsi payer une soulte de 260 750 fr., soit un montant supérieur à celui de son quart en propriété, et obtiendrait en valeur plus que la moitié du bien-fonds. Le premier juge ne dépassait dès lors pas les limites de son pouvoir d'appréciation en estimant qu'eu égard aux circontances et à la position des parties, le partage en nature ne correspondait ni à la nature de la chose ni à l'équité, et que la seule manière opportune de mettre fin à la copropriété consistait à procéder à une vente aux enchères. Il était également raisonnable d'ordonner la vente aux enchères entre copropriétaires, plutôt que des enchères publiques, pour tenir compte du fait que chacun d'entre eux désirait conserver tout ou partie du bien-fonds. g) A l'appui de sa décision, la Cour cantonale a pris au surplus en considération le fait que l'immeuble a été acquis, à l'origine, à des fins spéculatives, et que le partage en nature serait préjudiciable à l'intérêt des parties en cas de démolition et de reconstruction des immeubles. Le recourant s'oppose à cette manière de voir. Mais ces considérations sont formulées par surabondance de droit et restent sans influence sur les

éléments qui ont amené le juge à écarter la solution du partage en nature.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Rejette le recours.