Urteilskopf

94 II 231

38. Arrêt de la Ile Cour civile du 5 décembre 1968 dans la cause Leonhardt contre Leonhardt.
Regeste (de):
Teilung der Erbschaft, Teilungsart; Art. 610 ff. ZGB. Stockwerkeigentum; Art. 712 a ff. ZGB.

1. Die Vermögensstücke der Erbschaft sind wenn immer möglich in natura unter die Erben zu verteilen, nicht zwecks Teilung des Erlöses zu verkaufen (Erw. 3).

2. Die Aufteilung eines Grundstücks in zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Miteigentumsanteile kann einem Erben, der sich dieser Massnahme widersetzt, durch die Behörde nicht aufgezwungen werden (Erw. 4, 5).

Regeste (fr):
Mode du partage de la succession, art 610 ss CC. Propriété par étages, art. 712 a ss CC.

1. Chaque fois que cela est possible, les biens de la succession doivent être partagés en nature entre les héritiers, plutôt que vendus afin d'en répartir le prix (consid. 3).

2. La division d'un immeuble en parts de copropriété constituées en propriété par étages ne peut pas être imposée par l'autorité à un héritier qui s'y refuse (consid. 4 et 5).

Regesto (it):
Modo di divisione dell'eredità, art. 610 e segg. CC. Proprietà perpiani, art. 712 a e segg. CC.

1. I beni della successione devono, ogni volta che ciò sia possibile, essere ripartiti in natura tra gli eredi, piuttosto che venduti al fine di dividerne il ricavo (consid. 3).

2. La divisione di un immobile in quote di comproprietà costituite in proprietà per piani non può essere imposta dall'autorità ad un erede che vi si rifiuta (consid. 4 e 5).

Sachverhalt ab Seite 232

Résumé des faits:
Ernest Gottfried Leonhardt est décédé intestat le 17 septembre 1965 à Lausanne, laissant comme héritiers ses deux fils Gaston et André. La succession est composée de titres, créances, espèces et meubles meublants, d'une valeur totale de 55 000 fr. environ, et d'un immeuble bâti sis à Lutry, La Combe, no 204 folio 3 du cadastre, dont l'estimation fiscale est de 90 000 fr. Le fonds a une superficie de 1094 m2; le bâtiment est une maison d'habi.. tation de trois appartements occupant chacun un étage, avec un sous-sol, des combles et un garage de deux boxes; le terrain est aménagé en jardin arborisé. L'immeuble est soumis au plan de quartier de La Combe, lequel prévoit la construction de deux bâtiments contigus sur la parcelle no 204 et le fonds voisin. Gaston Leonhardt habite au rez-de-chaussée avec sa femme et ses trois enfants, tandis qu'André Leonhardt occupe le second étage avec son épouse et sa fille unique. Leur père logeait dans l'appartement intermédiaire. Après

son décès, les fils n'ont pas pu s'entendre sur l'affectation de cet appartement, dont ils ont utilisé chacun deux chambres. Il en est résulté des heurts entre les deux familles.

BGE 94 II 231 S. 233

Gaston Leonhardt a conclu au partage de l'immeuble sous la forme d'une division en propriété par étages, à l'attribution d'un appartement à chacun des héritiers, par tirage au sort, et à la vente du troisième appartement. André Leonhardt s'est opposé à la division en propriété par étages et a conclu à la vente aux enchères de l'immeuble. Confirmant le jugement rendu le 9 janvier 1968 par le Président du Tribunal du district de Lavaux, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 2 mai 1968, a ordonné la vente de l'immeuble aux enchères publiques. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme de Gaston Leonhardt.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. Les dispositions légales relatives au mode de partage reconnaissent en principe à chaque héritier un droit égal à tous les biens de la succession (art. 610 al. 1 CC). Elles prescrivent la composition d'autant de lots qu'il y a d'héritiers ou de souches copartageantes (art. 611 al. 1 CC). Si les héritiers ne peuvent s'entendre, l'autorité compétente formera des lots à la requête de l'un d'eux; elle tiendra compte des usages locaux, de la situation personnelle des héritiers et des voeux de la majorité (art. 611 al. 2 CC). A défaut d'entente entre les héritiers sur l'attribution des lots, ceux-ci seront tirés au sort (art. 611 al. 3 CC). Aux termes de l'art. 612 al. 1 et 2 CC, les biens de la succession qui ne peuvent être partagés sans subir une diminution notable de leur valeur sont attribués à l'un des héritiers; les biens sur le partage ou l'attribution desquels les héritiers ne peuvent s'entendre sont vendus et le prix en est réparti. L'art. 612 al. 3 CC règle les modalités de la vente, qui se fait aux enchères, si l'un des hériters le demande; à défaut d'un accord entre eux, l'autorité décide si les enchères seront publiques ou si elles n'auront lieu qu'entre héritiers. Le législateur a exprimé ainsi la volonté d'assurer, chaque fois que cela est possible, le partage en nature des biens de la succession entre les héritiers, plutôt qu'ordonner la vente de ces biens en vue d'en répartir le prix. Lorsqu'un bien ne peut être divisé sans subir une diminution notable de sa valeur, il faut si possible le faire entrer dans un lot, de telle sorte qu'il soit dévolu tout entier à un héritier par le jeu de l'attribution des lots. Ce n'est que si des raisons particulières empêchent de

BGE 94 II 231 S. 234

procéder ainsi, par exemple dans le cas d'un bien dont la valeur dépasse sensiblement celle d'une part successorale, et qu'en outre les héritiers ne parviennent pas à s'entendre pour partager la chose ou l'attribuer à l'un d'eux à des conditions déterminées, que la chose doit être vendue et le prix réparti en vertu de l'art. 612 al. 2 CC (RO 78 II 409 s., 85 II 388). Appliquant ces règles, le Tribunal fédéral a jugé qu'un héritier avait le droit d'exiger le morcellement d'un grand terrain à bâtir, même si la vente en bloc de l'immeuble eût permis une utilisation plus rationnelle du sol, du point de vue de l'urbanisme (arrêt Etat de Genève et Flohr, déjà cité, consid. 3 et 4, Sem. jud. 1967 p. 597 ss.).

4. Il est constant que l'immeuble compris dans la succession d'Ernest Gottfried Leonhardt ne se prête pas à une division matérielle. Mais le recourant demande qu'il soit divisé juridiquement en trois parts de copropriété constituées en propriété par étages, et qu'une de ces parts soit attribuée à chaque lot. Il invoque à l'appui de ses

conclusions la jurisprudence française. L'intimé s'oppose à une pareille division qui, à son avis, serait contraire à la règle du partage en nature des biens successoraux.
a) Les tribunaux français ont été saisis à plusieurs reprises de demandes tendant à user de la propriété par étages comme mode de partage, lorsqu'un immeuble d'habitation était compris dans une succession. Une controverse s'est établie dans la doctrine et la jurisprudence sur le point de savoir si les juges avaient le pouvoir d'imposer la division des immeubles par appartements, alors que certains des copartageants s'y opposent et concluent à la licitation (PLANIOL ET RIPERT, Traité pratique de droit civil français, 2e éd., tome IV, successions, avec le concours de MAURY ET VIALLETON, Paris 1956, no 526 bis, p. 729; COLIN, CAPITANT, JULLIOT DE LA MORANDIERE, Traité de droit civil, tome II, Paris 1959, no 213 p. 126). Les auteurs étaient en général favorables à ce mode de lotissement, qui fait prévaloir le partage en nature. Certains d'entre eux observaient toutefois que la valeur et l'opportunité de cette solution restaient discutables. A leur avis, "la gestion des parties communes de l'immeuble ressemble en fait beaucoup plus au fonctionnement d'une société qu'à une indivision; il y a des assemblées, des décisions majoritaires. Il n'est pas facile d'admettre qu'un acte nécessaire comme le partage puisse, en dehors de tout texte, imposer de semblables formules à ceux qui

n'en veulent pas" (PLANIOL ET RIPERT, loc.cit., p. 729 et 730). Dans un arrêt du 19 janvier 1960 en la cause Société civile immobilière Masson Oursel c. Le Foyer et autres (Recueil Dalloz, 1960, jurisprudence, p. 477), la Cour de cassation, Chambre civile, 1re section civile, a posé le principe que, lorsqu'une succession comprend un immeuble, il est possible de mettre fin à l'indivision successorale par l'attribution personnelle à certains indivisaires d'un appartement dépendant de l'immeuble dont ils étaient les copropriétaires indivis; l'art. 815 du Code civil français, aux termes duquel "nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision", sous réserve des exceptions prévues par cette disposition légale, est inapplicable à l'indivision nécessaire résultant de la copropriété des parties communes d'un immeuble par les propriétaires des différents appartements qui y sont situés; si les lois qui organisent cette copropriété leur imposent certaines obligations, ces copropriétaires n'en reçoivent pas moins des droits privatifs d'utilisation et de jouissance sur l'appartement dont ils sont titulaires, et dont ils peuvent disposer dans les conditions légales. Au cas où le partage en nature ne pourrait être réalisé en fait, il est admissible de prévoir à titre éventuel la licitation de l'immeuble par la vente séparée des divers appartements. Cet arrêt, qui met fin à la controverse, a été approuvé en doctrine (cf. note de R. SAVATIER, Recueil Dalloz, loc.cit., p. 477 à 479; A. DECOCQ, La division des immeubles par appartements dans les partages, Revue trimestrielle de droit civil, 1960, p. 569 à 598) et confirmé par la même juridiction le 18 juillet 1961 dans la cause Epoux Lepinay c. consorts Lévy-Elina et autres (Recueil Dalloz, 1961, Sommaires, 106 ou Revue trimestrielle de droit civil 1961, p. 710). La Cour de cassation a admis également dans un arrêt du 19 janvier 1960 la division d'une villa en deux appartements comme mode de partage en nature dans la liquidation de la communauté entre époux (Revue trimestrielle de droit civil 1960, p. 460; cf. aussi DALLOZ, Nouveau Répertoire de droit, tome, I Paris 1962, no 307 in fine, p. 790). b) Cette jurisprudence française n'est toutefois pas déterminante pour appliquer les règles du droit suisse concernant le partage successoral. En effet, la structure juridique de la propriété par étages diffère dans les deux pays. En France,

la maison divisée par étages ou par appartements ne se trouve pas elle-même en état de copropriété (PLANIOL ET RIPERT, op.cit., tome III, Les biens, par PICARD, Paris 1952, no 319 ss., p. 314 ss.). Selon la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la propriété est répartie entre plusieurs person-

nes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes (art.1er). Chaque copropriétaire a la propriété exclusive des parties privatives du bâtiment (art. 2), c'est-à-dire de tout ce qui constitue l'étage ou l'appartement affecté à son usage exclusif. Les parties communes, c'est-à-dire les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement (art. 3 et 4). La copropriété avec indivision forcée des parties communes est un accessoire de la propriété de l'étage ou de l'appartement, et cet accessoire ne peut pas être détaché du principal (PLANIOL ET RIPERT, loc.cit., no 322 p. 317). Le législateur suisse a rejeté la conception française de la copropriété des parties et installations communes comprise pour chaque ayant droit comme une sorte de dépendance ou d'accessoire de sa propriété privative sur chaque étage. Il a institué la propriété par étages comme un droit de copropriété spécialement aménagé, dont la particularité réside en ceci que l'utilisation, l'entretien et l'administration exclusifs d'une partie déterminée du bâtiment sont attachés à chaque part de copropriété de l'immeuble. Mais l'étage dont l'utilisation, l'entretien et l'administration sont réservés exclusivement à chaque copropriétaire n'est pas l'objet d'une propriété exclusive. Le copropriétaire n'a pas d'autre droit exclusif sur les locaux qui lui sont attribués que le pouvoir exclusif d'administrer, d'utiliser et d'aménager ces locaux. Son droit correspond au contenu légal de la copropriété organisée en propriété d'étages. La propriété par étages instituée par la loi fédérale du 19 décembre 1963 modifiant le livre quatrième du Code civil (art. 712 a ss. CC) apparaît ainsi comme un droit réel sui generis qui renferme deux éléments indissolublement liés: le premier est une part de copropriété de chaque copropriétaire qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes, le second un droit exclusif de jouissance sur des

parties délimitées de l'immeuble (Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF 1962 II 1461 ss.; DESCHENAUX, La propriété par étages dans l'avant-projet suisse, Semaine judiciaire 1959, p. 457 ss., notamment p. 463 à 467; LIVER, Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums, dans Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zurich 1963, p. 184 ss.; Das Stockwerkeigentum, Freiheit und Gebundenheit der Stockwerkeigentümer, Bulletin de la Fédération suisse des avocats, mai 1964, cahier 9, p. 4-14, spécialement 10-12, décembre 1964, cahier 10, p. 2-8; FRIEDRICH, Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz, RDS 1956, p. 158 a ss., 174 a ss.; Stockwerkeigentum und Grundbuch, Revue suisse du notariat et du registre foncier, 1964, p. 325 s.; Zur rechtlichen Konstruktion des Stockwerkeigentums, Festgabe für Max Gerwig, Bâle 1960, p. 23 ss.; Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 1965, p. 40 s.; MEIER-HAYOZ, Vorbemerkungen zu den Art. 646-654 n. 20-22, p. 365 s.). Il est vrai que la loi fédérale du 19 décembre 1963 a modifié les art. 655 et 943 CC en ajoutant à la liste des immeubles, sous ch. 4, "les parts de copropriété d'un immeuble". Selon l'art. 655 CC, la propriété foncière a pour objet les immeubles et, d'après le ch. 4 nouveau, les parts de copropriété d'un immeuble sont des immeubles, au même titre que les biens-fonds, les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier et les mines. Le titulaire d'une part de copropriété sur un immeuble aménagé en propriété par étages apparaît ainsi comme propriétaire de cette part de copropriété. En revanche, il n'est pas propriétaire exclusif d'une partie matériellement déterminée de l'immeuble. L'immeuble bâti est dans son entier l'objet d'une copropriété aménagée d'une manière particulière, chaque part de copropriété comprenant, par l'effet de la loi, le droit exclusif d'utiliser et d'administrer certaines parties déterminées du bâtiment. c) De la structure juridique de la propriété par étages, telle qu'elle a été introduite dans le Code civil suisse, il résulte que la division d'une propriété immobilière bâtie en parts de copropriété constituées en propriété par étages (art. 712 a al. 1 CC) ne peut être considérée comme un véritable partage en nature qui pourrait être imposé aux héritiers par l'autorité en vertu d'un jugement rendu dans une action en partage de la

succession (FRIEDRICH, Reglement..., p. 42 no 15). Du reste, la même solution a été adoptée en droit allemand, lequel fonde également la propriété par appartements sur la copropriété, mais admet une propriété exclusive du propriétaire d'étage combinée avec la copropriété de l'immeuble (Wohnungseigentumsgesetz du 15 mars 1951, § 1; cf. BÄRMANN, Kommentar, n. II c ad § 1, p. 189 et FRIEDRICH, Die Wiedereinführung... RDS 1956, p. 103 a). L'Oberlandesgericht de Munich a jugé dans un arrêt du 20 octobre 1952 (cité par BÄRMANN, op.cit., p. 229 et publié en extrait dans la Neue Juristische Wochenschrift 1952, p. 1297) que la communauté (Gemeinschaft) portant sur une maison d'habitation ne peut pas être liquidée par un jugement ordonnant, contre la volonté de l'un des ayants droit, le partage par la constitution de propriétés particulières d'appartements selon la loi intitulée "Wohnungseigentumsgesetz"; en effet, la communauté des propriétaires d'appartements ne peut pas être dissoute, sans le concours de tous les propriétaires, même pour de justes motifs; or le partenaire d'une "Gemeinschaft an einem Wohnhaus" a le droit d'exiger en tout temps la dissolution de la communauté, en vertu du § 749 BGB; ce droit serait supprimé par la constitution de propriétés d'appartements, puisque le partenaire se trouverait désormais membre d'une communauté en principe indissoluble, sauf accord de tous les propriétaires.

5. Il reste à examiner si la division de l'immeuble successoral en parts de copropriété constituées en propriété par étages, qui ne saurait être ordonnée au titre de partage en nature, peut l'être en vertu de dispositions spéciales ou du système de la loi en matière de propriété par étages ou de partage successoral. L'art. 712 d CC dispose que la propriété par étages est constituée par l'inscription au registre foncier. L'inscription peut être requise en vertu d'un contrat entre les copropriétaires passé en la forme authentique ou, s'il s'agit d'un partage successoral, en la forme écrite (art. 712 d al. 3 et 634 al. 2 CC; cf. aussi art. 18 ORF). Elle peut l'être également en vertu d'une déclaration du propriétaire du bien-fonds ou du titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent, déclaration qui doit être constatée dans un acte authentique ou, s'il s'agit d'un testament, dans la forme prescrite par le droit des successions. Aucune des nouvelles dispositions sur la propriété

par étages introduites dans le Code civil par la loi fédérale du 19 décembre 1963 ne mentionne le jugement, en particulier la décision de l'autorité en matière de partage successoral, comme titre constitutif. D'autre part, aucune modification ni adjonction n'a été apportée aux art. 607 ss. CC qui traitent du mode de partage. Cela n'est pas un effet du hasard ni un oubli. Si le législateur avait voulu permettre le partage de la succession par une décision de l'autorité qui impose aux héritiers la division d'un immeuble en parts de copropriété constituées en propriété par étages, il l'aurait prévu expressément. Son silence montre qu'il n'envisageait la constitution de la propriété par étages qu'en vertu de la volonté exprimée par le ou les propriétaires de l'immeuble, et non par l'effet de la loi ni d'un jugement, rendu par exemple en matière de partage successoral (FRIEDRICH, Reglement..., p. 42 no 15). Certes, les héritiers peuvent convenir, dans l'acte de partage, d'instituer entre eux tous ou certains d'entre eux une propriété par étages sur un immeuble compris dans la succession. Et le propriétaire du bien-fonds a la faculté de rédiger un testament qui confère à un légataire le droit, envers les hérititers, de faire constituer une propriété d'étages par l'inscription au registre foncier (Message cité, p. 1495; rapport du Département fédéral de justice et police sur l'avant-projet, janvier 1959, p. 87; cf. aussi FRIEDRICH, FJS 1302, p. 9). Il n'en résulte pas cependant que l'autorité qui prête son concours au partage de la succession ait le pouvoir d'ordonner la constitution d'une propriété par étages contre la volonté d'un héritier, même si d'autres héritiers l'en requièrent. Contrairement à l'avis du recourant, la décision de l'autorité ne se substitue pas à la volonté des héritiers, à défaut d'un accord entre eux. Par exemple, il est loisible aux héritiers d'attribuer à l'un d'eux, d'un commun accord, tel bien compris dans la succession. En revanche, l'autorité n'a pas ce pouvoir d'attribution,

sauf l'exception prévue expressément par les art. 620 ss. CC pour les exploitations agricoles. Si les héritiers ne parviennent pas à s'entendre sur l'attribution des biens compris dans la succession et que le défunt ne leur ait pas prescrit de règles de partage (cf. art. 608 CC), l'autorité ne peut ordonner que les mesures spécialement prévues par les art. 610 ss. CC, c'est-à-dire former les lots, procéder au tirage au sort des lots, vendre les biens qui ne peuvent être partagés ni attribués à un lot et en répartir le

prix. Pour le surplus, elle n'a pas le pouvoir d'imposer aux héritiers un mode de partage qu'ils auraient pu fixer par convention ou que le défunt aurait pu leur prescrire par une dis position pour cause de mort. La divisi-on d'un immeuble compris dans une succession en parts de copropriété constituées en propriété par étages ne saurait dès lors être ordonnée par l'autorité qui prête son concours au partage successoral. Il s'ensuit que les conclusions du recours sont mal fondées.

6. (Les parties étant d'accord sur ce point, la vente de l'immeuble se fera aux enchères publiques).