

*Droit civil – Copropriété – ATC (Cour civile II) du 13 mars 2024, X. c. Y. – TCV C1 23 127*

**Copropriété – Action en partage**

- Le partage de la copropriété ne peut pas être exigé si la chose en copropriété est affectée à un but durable, si le partage intervient en temps inopportun ou s'il a été exclu par acte juridique (consid. 3.2).
- La notion de but durable doit être admise restrictivement ; l'affectation durable doit être retenue lorsqu'une chose, de par sa nature, est destinée à l'usage de plusieurs copropriétaires dont ils ne peuvent être privés sans subir un préjudice (consid. 3.2 et 3.3).
- Le partage de la copropriété intervient en temps inopportun si sa mise en œuvre entraîne une charge excessive ou des inconvénients sensibles pour les autres copropriétaires ou pour certains d'entre eux. L'inopportunité du partage doit résulter de faits en rapport avec le bien lui-même (consid. 3.4).
- Le partage de la copropriété n'intervient en principe pas en temps inopportun et la condition du but durable n'est pas réalisée lorsque le partage est demandé suite à la séparation de deux conjoints (consid. 3.4).
- Application au cas d'espèce (consid. 4).

**Miteigentum – Anspruch auf Teilung**

- Die Aufhebung des Miteigentums kann nicht verlangt werden, wenn die im Miteigentum stehende Sache einem dauerhaften Zweck dient, die Aufhebung zur Unzeit erfolgt oder durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen wurde (E. 3.2).
- Der Begriff des dauerhaften Zwecks ist restriktiv zu verstehen; eine dauerhafte Zweckbestimmung ist anzunehmen, wenn eine Sache ihrer Natur nach für die Nutzung durch mehrere Miteigentümer bestimmt ist, die ihnen nicht ohne Schaden entzogen werden kann (E. 3.2 und 3.3).
- Die Aufhebung des Miteigentums erfolgt zur Unzeit, wenn sie eine übermäßige Belastung oder erhebliche Nachteile für die anderen Miteigentümer oder für einzelne von ihnen zur Folge hat. Die Unangemessenheit der Aufhebung muss sich aus Tatsachen ergeben, die mit dem Teilungsobjekt selbst in Zusammenhang stehen (E. 3.4).
- Die Aufhebung des Miteigentums erfolgt in der Regel nicht zur Unzeit und die Voraussetzung des dauerhaften Zwecks ist nicht gegeben, wenn die Aufhebung infolge der Trennung zweier Ehegatten verlangt wird (E. 3.4).
- Anwendung auf den vorliegenden Fall (E. 4).

**Faits (résumé)**

**A.** X. et Y., qui entretenaient une relation de couple, ont acquis en copropriété la parcelle n° xx, sise sur la commune de A., en 2011. Ce bien comporte une habitation constituée de deux appartements et, depuis fin 2016, un garage exploité par X. par le biais de la société Z.

Le capital social de cette dernière se monte à 20'000 francs. X. détient 16 parts sociales alors que Y. en possède quatre.

**B.** Bien qu'ils aient mis un terme à leur relation, X. et Y. ont continué à vivre tous deux dans l'habitation se trouvant sur la parcelle n° xx, chacun dans un appartement.

**C.** Le 15 novembre 2021, Y. a ouvert action à l'encontre de X. afin de faire constater le droit au partage de la copropriété sur la parcelle n° xx et de faire ordonner la vente de la part de copropriété de X., subsidiairement la vente aux enchères de l'immeuble sis sur la parcelle n° xx.

Par jugement du 15 mai 2023, le tribunal du district de B. a constaté le droit au partage de la copropriété formée par X. et Y. de la parcelle n° xx de la commune de A., a dissout la copropriété sur ladite parcelle et a ordonné que celle-ci soit vendue aux enchères publiques.

**D.** Le 15 juin 2023, X. a formé appel contre ce jugement, concluant à l'admission de celui-ci et à la réforme du jugement du 15 mai 2023 en ce sens que l'action en licitation est rejetée et la dissolution de la copropriété annulée.

### **Considérants (extraits)**

**3.1** En principe, chaque copropriétaire peut exiger, en tout temps, la dissolution de la copropriété. Il s'agit d'un droit rattaché propter rem à la part de copropriété et qui est dirigé contre tout copropriétaire actuel (STEINAUER, Les droits réels, T. I, 2019, p. 460, n° 1644). L'action en partage (ou tendant au partage) découlant de l'art. 650 al. 1 CC vise la constatation du droit à la dissolution de la copropriété, lorsque celui-ci est contesté dans son principe (BOHNET, Actions civiles, Commentaire pratique, vol. I, § 43, n° 1).

**3.2** Dans le cadre d'une telle action, le juge doit examiner si le partage peut être exigé, ce qui n'est pas le cas si la chose en copropriété est affectée à un but durable, si le partage intervient en temps inopportun ou s'il a été exclu par acte juridique (art. 650 al. 1 et 3 CC).

**3.3** Le partage est en effet exclu lorsque l'objet en copropriété est affecté à un but durable (art. 650 al. 1 *in fine* CC). On détermine si l'objet est destiné à un tel but en prenant en considération non la durée pendant laquelle les copropriétaires ont été liés, mais en examinant si le but poursuivi par la constitution de la copropriété ne peut être réalisé que par le maintien de celle-ci (ATF 81 II 598 consid. 3, arrêt 5A\_764/2010 du 10 mars 2011 consid. 4.3.1 ; STEINAUER, *op. cit.*, p. 461, n° 1651 ; GRAHAM-SIEGENTHALER, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2023, n. 15 *ad* art. 650 CC ; DOMEJ/SCHMIDT, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Kurzkomentar, 2018, n. 8 *ad* art. 650 CC ; MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, Das Sachenrecht, 1981, n. 32 *ad* art. 650 CC). Tel est en principe le cas s'il y a copropriété sur un fonds dépendant, qui sert à l'usage commun (BRUNNER/WICHTERMANN, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 2023, n. 18 *ad* art. 650 CC : « Der Zweck ist ein dauernder, wenn die Sache nur dann ihre Aufgabe, für die sie bestimmt ist, uneingeschränkt erfüllen kann, wenn sie im Miteigentum steht. Das ist oft der Fall bei unselbständigen Miteigentum an Sachen, die dem gemeinsamen Gebrauch dienen » ; cf. ég. n. 18a *ad* art. 650 CC ; GRAHAM-SIEGENTHALER, *loc. cit.* ; DOMEJ/SCHMIDT, *loc. cit.* ; cf. aussi art. 655a al. 2 CC). L'existence d'un but durable est notamment admise, en principe, lorsque la copropriété porte sur un mur mitoyen ou sur un parking souterrain (STEINAUER, *op. cit.*, p. 462, n° 1651 *in fine*). Il doit exister un lien naturel entre la copropriété et l'objectif poursuivi par celle-ci (arrêt 5A\_764/2010 précité).

La notion de but durable doit être interprétée de manière restrictive (ATF 81 et arrêt 5A\_764/2010 précités ; BRUNNER/WICHTERMANN, n. 18 *ad* art. 650 CC ; DOMEJ/SCHMIDT, *loc. cit.*). Selon le Tribunal fédéral, il y a affectation durable lorsqu'une chose, de par sa nature, est destinée à l'usage de plusieurs copropriétaires dont ils ne peuvent être privés sans subir un préjudice. Par contre, il n'y a pas affectation de la chose à un but durable dans l'attribution, par convention, de certaines parties d'un bâtiment (étages, dépendances, escaliers) à chacun des copropriétaires pour qu'ils en aient la jouissance exclusive (ATF 81 précité ; BRUNNER/WICHTERMANN, n. 18 *in medio ad* art. 650 CC). Une convention attribuant les parties d'un bien à la jouissance spécifique des différents copropriétaires ne supprime pas le droit de ceux-ci au partage de la copropriété (cf. art. 650 al. 2 CC et ATF 81 précité). Le but de l'art. 650 CC est d'empêcher que des installations, sur lesquelles deux ou plusieurs copropriétaires détiennent un droit de copropriété et qui servent à leur usage commun, puissent être soustraites à cette fin

par l'un des intéressés au détriment des autres (cf. ATF 77 II 240 sv.). L'affectation de la chose à un but durable excluant le partage est donnée, en particulier, dans le cas de murs limitrophes ou de clôtures, car il y a alors copropriété avec indivision forcée (ATF 81 précité ; BRUNNER/WICHTERMANN, n. 18a *ad* art. 650 CC ; MEIER-HAYOZ, n. 32 *ad* art. 650 CC ; cf. ég. PERRUCHOUD, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 14 *ad* art. 650 CC).

**3.4** Par ailleurs, le droit au partage ne doit pas être exercé en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC). Le partage est provoqué en temps inopportun si sa mise en œuvre entraîne une charge excessive ou des inconvénients sensibles pour les autres copropriétaires ou pour certains d'entre eux (ATF 98 II 341/345 ; RVJ 2000 p. 264 consid. 6a ; GRAHAM-SIEGENTHALER, n. 18 *ad* art. 650 CC et les réf.). De tels inconvénients peuvent exister lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires ont un besoin urgent de la chose, par exemple, d'une machine agricole pendant la période des moissons ou d'une maison d'habitation à un moment où un autre logement ne peut être trouvé (arrêt du 12 mars 1993, *in* SJ 1993 p. 530 consid. 4a). Tel est également le cas lorsque des circonstances particulières, telles une pandémie ou l'impossibilité de publier des enchères du fait d'une grève, risquent d'empêcher le déroulement normal de la vente aux enchères. La protection de l'art. 650 al. 3 CC n'a toutefois pas pour but de retarder la vente jusqu'à ce que le produit de réalisation puisse atteindre le prix d'acquisition de la chose. Un marché immobilier morose qui ne permettrait pas d'obtenir, lors d'enchères, un prix adéquat ou la situation financière du défendeur qui l'empêcherait de surenchérir ne justifie pas de considérer que le partage intervient en temps inopportun (RVJ 2000 p. 264 consid. 6a ; DOMEJ/SCHMIDT, n. 9 *ad* art. 650 CC). Le partage n'est pas non plus provoqué en temps inopportun si l'on peut raisonnablement admettre, en cas de vente, un résultat conforme à la valeur actuelle du bien (arrêt du 12 mars 1993, *in* SJ 1993 p. 530 consid. 4a ; ATF 47 II 57 consid. 2).

L'inopportunité du partage doit résulter de faits en rapport avec le bien lui-même (ATF 98 II 341 consid. 4 ; RVJ 2000 précité ; STEINAUER, *op. cit.*, p. 462, n° 1654). Des inconvénients inhérents à toute dissolution ou des objections de caractère exclusivement subjectif ne peuvent pas empêcher la fin de la copropriété (BRUNNER/WICHTERMANN, n. 19 *ad* art. 650 CC ; PERRUCHOUD, n. 10 *ad* art. 650 CC et les réf.). Ainsi, la Cour de cassation du canton de Berne a considéré que l'occupation

d'une maison par une personne âgée depuis sa naissance ne constituait pas un motif empêchant la dissolution (RNRF 77/1996 p. 363 consid. 4 ; cf. ég. BRUNNER/WICHTERMANN, n. 21 *ad* art. 650 CC ; PERRUCHOUD, n. 10 *in fine ad* art. 650 CC). L'interdiction de provoquer le partage en temps inopportun ne doit pas conduire à l'empêcher durablement. Les désavantages de procéder à un partage à un moment déterminé doivent être particulièrement importants. Si ces inconvénients sont significatifs, quel que soit le moment envisagé, le partage n'intervient alors pas en temps inopportun (BRUNNER/WICHTERMANN, n. 20 *ad* art. 650 CC).

En cas de séparation de deux conjoints, on admet en règle générale que le partage n'intervient pas en temps inopportun (ATF 138 III 150 consid. 5.1 ; 119 II 197 consid. 2 ; BRUNNER/WICHTERMANN, n. 19a *ad* art. 650 CC ; DOMEJ/SCHMIDT, *loc. cit.* ; GRAHAM-SIEGENTHALER, n. 20 *in fine ad* art. 650 CC) et que la condition du but durable n'est plus réalisée (ATF 119 précité ; RFJ 2006 p. 137 consid. 3a).

**3.5** Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, le juge ordonne le partage en nature ou la vente aux enchères publiques ou entre les copropriétaires (art. 651 al. 2 CC).

**4.1** Dans son prononcé, l'autorité de première instance a relevé que les parties n'avaient pas prévu de clause de renonciation au partage (art. 650 al. 2 CC), qu'elles avaient acquis l'immeuble en 2011 pour en faire leur logement familial et que l'installation du garage dans ledit immeuble, intervenue en 2016, n'était « pas le but poursuivi par la constitution de la copropriété ». Selon le juge de district, le bien en copropriété n'était dès lors pas affecté à un but durable au sens de l'art. 650 al. 1 *in fine* CC.

Il a estimé que la dissolution de la copropriété n'aurait pas pour effet la cessation de l'activité de garagiste du défendeur, car celui-ci a la possibilité de déménager son commerce. Or, un tel déménagement ne saurait, en l'absence de preuve contraire, constituer « une charge excessive engendrant des inconvénients sérieux ou intervenant à un moment particulièrement défavorable ». De son point de vue, le partage sollicité par la demanderesse n'est ainsi pas provoqué en temps inopportun.

Quant à l'argument de X. consistant à soutenir « qu'habiter et travailler dans cet immeuble lui permet d'entretenir une bonne relation avec sa

filles », il n'est pas pertinent, car on ne saurait imposer à un couple séparé de conserver un bien en copropriété après sa séparation.

**4.2** Dans son appel, le défendeur prétend que les parties ont décidé ensemble de créer une société afin qu'il puisse exploiter un garage. Preuve en est que son ex-compagne a investi 4000 fr. dans le capital de ladite société. L'installation du garage dans l'immeuble en copropriété « présuppose l'affectation de cet immeuble à un but durable, c'est-à-dire celui d'exploiter et de gérer un garage. Une telle activité implique en effet de devoir investir des montants considérables et de développer une clientèle, ce qui présuppose une exploitation de plusieurs années ». Or, une vente aux enchères – seule solution envisageable en l'espèce – entraînerait l'impossibilité pour l'intéressé de continuer à exploiter son garage. Partant, l'objectif que représente cette exploitation ne peut être réalisé que si l'immeuble demeure en copropriété.

**4.3** Il faut souligner, en premier lieu que, si la demanderesse a certes apporté une aide financière à son ex-conjoint pour la constitution d'une société, il n'est nullement établi qu'elle a accepté que l'immeuble en copropriété serve de manière durable à l'exploitation d'un garage et que les parties ont adopté un régime de copropriété pour la gestion d'un tel commerce.

Comme Y. le relève de manière pertinente dans sa réponse à l'appel, l'exploitation d'un garage « peut se localiser dans différents endroits et locaux » et l'activité professionnelle de son ex-compagnon « peut se développer » en tout autre lieu. L'ensemble du matériel et outillage peut notamment être « déplacé et relocalisé dans d'autres locaux » sans difficultés majeures.

Il faut d'emblée souligner que l'intéressé peine à développer son commerce à l'endroit en question et la valeur relativement réduite des actifs sociaux (moins de 30'000 fr.), notamment celle des « [o]utillages et appareils », permet de penser que le défendeur pourrait déménager son garage, sans perte financière importante, dans un autre secteur de la commune de A. ou de la vallée C. notamment. Vu les pertes enregistrées par la société exploitant le garage sur la parcelle n° xx, on peine à comprendre pour quelle raison X. entend poursuivre son activité professionnelle à cet endroit. Quant aux investissements consentis dans le garage, pris en considération dans l'estimation de la valeur du bien immobilier en copropriété, les parties en tiendront sans

doute compte dans le cadre de la liquidation définitive de leur régime de communauté.

Quoi qu'il en soit, le bâtiment sis sur la parcelle n° xx n'est pas affecté à l'usage commun des copropriétaires mais ses différentes parties (deux appartements, un garage) sont pour l'essentiel réservées à l'un des ex-conjoints, à l'exclusion de l'autre. L'exploitation du garage n'est pas liée à la copropriété, car cet objectif peut être aussi bien rempli si celle-ci est supprimée et remplacée, par exemple, par la propriété d'une seule personne (cf. ATF 81 précité consid. 3 *in fine*).

Comme déjà souligné, il n'y a pas affectation de la chose à un but durable dans l'attribution de certaines parties d'un bâtiment à l'un ou l'autre des copropriétaires pour qu'il en ait la jouissance exclusive. Une convention attribuant les parties d'un bien à la jouissance spécifique des différents copropriétaires ne supprime pas le droit de ceux-ci au partage de la copropriété. En l'espèce, ce n'est ainsi pas parce que le défendeur bénéficie de la jouissance sans doute exclusive sur le rez-de-chaussée du bâtiment – qui abrite son commerce – que son ex-conjointe ne dispose pas du droit d'exiger la dissolution du régime de copropriété, et ce indépendamment des investissements consentis par l'intéressé.

La règle de l'art. 650 al. 1 *in fine* CC vise à empêcher que des installations, servant à l'usage commun de plusieurs copropriétaires, puissent être soustraites à cette fin par l'un des copropriétaires au détriment des autres. Tel n'est pas le cas en l'occurrence, le garage situé dans le bâtiment sis sur la parcelle en copropriété ne servant manifestement pas à l'usage commun des deux copropriétaires.

L'objectif poursuivi par les parties en 2011 était que l'habitation sise sur la parcelle n° xx serve de logement commun. Une chose acquise ou détenue en copropriété spécifiquement dans l'objectif d'une union conjugale ou d'un partenariat est en principe affectée à un but durable (ATF 119 II 197 consid. 2 ; PERRUCHOU, n. 12 *ad* art. 650 CC). Dès la séparation des conjoints, la condition du but durable (logement commun) n'est plus réalisée. Même si les parties avaient eu pour objectif de constituer un garage sur l'immeuble en question, ce but peut être poursuivi indépendamment du maintien d'un régime de copropriété sur la parcelle n° xx.

**4.4** Selon l'appelant, le partage est sollicité en temps inopportun, puisque la dissolution du régime de copropriété provoquerait l'arrêt forcé de son commerce, « en pleine période d'incertitude économique liée aux incertitudes géopolitiques et à la hausse des coûts des matières premières, de l'énergie et des fournitures ». Il ne peut pas se permettre de déménager car il devrait procéder « à de nouveaux investissements considérables ailleurs ». Il subirait, en cas de partage, « un préjudice économique » certain et la perte définitive de son revenu, « certes menu à ce jour, mais durable ». Quant au déplacement de son commerce à un autre endroit, il aurait pour conséquence une « perte de sa clientèle qui reviendrait à ruiner son activité ».

**4.5** Il n'est pas établi en cause que l'intéressé se trouve dans l'impossibilité de trouver un local à A. ou dans la vallée C. – équipé ou non – pour y exercer son activité de garagiste. Il n'est pas prouvé non plus qu'il serait dans l'impossibilité de prélever dans son commerce actuel l'outillage technique nécessaire pour l'exploitation d'un garage à un autre endroit.

Quoi qu'il en soit, X. méconnaît que l'interdiction de provoquer le partage en temps inopportun ne doit pas conduire à l'empêcher durablement : les désavantages de procéder à un partage à un moment déterminé doivent être particulièrement importants ; si ces inconvénients sont significatifs, quel que soit le moment envisagé, le partage n'est alors pas provoqué en temps inopportun. Entrer dans les vues du défendeur signifierait que le partage ne peut pas intervenir tant qu'il exploite le garage installé sur la parcelle n° xx, objet du droit de copropriété. Une telle solution n'est pas admissible car les inconvénients invoqués seraient alors extraordinaires, quel que soit le moment considéré (cf. not. BRUNNER/WICHTERMANN, n. 20 *in initio ad* art. 650 CC : « Sind die Belastungen aufgrund bestimmter Gegebenheiten immer ausserordentlich, so entspricht dies den Normalverhältnissen mit der Folge, dass eine Aufhebung nicht unzeitig ist. »).

Par ailleurs, les considérations articulées par X. sont purement subjectives ; elles n'entrent donc pas en considération pour déterminer si le partage est sollicité en temps inopportun. L'inopportunité invoquée ne résulte en effet pas de faits en rapport avec le bien lui-même, mais de l'activité professionnelle de l'intéressé.

Il faut encore relever que les parties, qui vivaient conjointement au moment de l'acquisition en copropriété de leur logement, sont

actuellement séparées. Or, en cas de divorce ou de séparation, le partage n'intervient en principe pas en temps inopportun (cf. not. BRUNNER/WICHTERMANN, n. 19a *ad* art. 650 CC et les réf.). Dès lors, l'exception de l'art. 650 al. 3 CC n'entre pas en considération pour ce motif également.

Dès lors, le juge de première instance a considéré, de manière fondée, que le droit de demander la dissolution de la copropriété, en vertu de l'art. 650 CC, devait être admis.

Partant, l'appel doit être rejeté et le jugement de première instance, entièrement confirmé, aucune des parties ne contestant notamment les modalités du partage arrêtées par le juge de district (art. 651 al. 2 CC).