

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Courbat et M. Stoudmann, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 157 CPC ; 646, 648 al. 1, 651 CC ; 530, 531 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 29 juin 2017 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**_____, à Montreux, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement directement motivé du 29 juin 2017, notifié aux parties le même jour, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : les premiers juges) a notamment et en substance rejeté les requêtes de mise en œuvre d'une expertise comptable en vue d'établir la valeur de l'école Y. _____ et les valeurs locatives nettes des objets locatifs de G. _____ (I et II), a admis très partiellement la demande introduite par C. _____ contre Q. _____ (III), a admis partiellement la demande reconventionnelle introduite par Q. _____ contre C. _____ (VI), a constaté que l'école Y. _____ ne faisait pas partie de la société simple formée par C. _____ et Q. _____, celle-ci en étant reconnue seule et unique propriétaire (VII), a prononcé la dissolution et la liquidation de la société simple formée par Q. _____ et C. _____ selon les modalités prévues aux chiffres IX à XVI ci-dessous (VIII), a ordonné la vente de gré à gré au prix accepté par les deux parties de la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ (IX), a ordonné, à défaut de vente de gré à gré au prix accepté par les deux parties dans un délai de six mois après jugement définitif et exécutoire, la vente aux enchères de la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ (X), a condamné C. _____ à payer à Q. _____ la somme de 74'145 fr. 55, avec intérêt moyen à 5% l'an, et la somme de 9'097 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2012 (XIII et XIV), a prononcé que l'éventuel solde du prix de vente de la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ et des deux lingots d'argent et quinze vrenelis d'or détenus par C. _____, après déduction de la dette hypothécaire, des honoraires et débours du notaire ou d'éventuels autres frais de vente et après paiement à Q. _____ des montants mentionnés ci-dessus, devait être partagé par moitié entre les parties (XV), a déclaré caduques les mesures provisionnelles résultant des ordonnances du 3 mai 2012 et de la convention, ratifiée pour valoir arrêt sur appel, du 10 septembre 2012, sous réserve des chiffres I et II, 1^{er} paragraphe, de la convention du 25 avril 2012 ratifiée pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles le 3 mai 2012, a dit que ces chiffres seraient caducs une fois les ventes de la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ et des

deux lingots d'argent et quinze vrenelis d'or détenus par C._____ intervenues (XVI), a statué sur les frais et dépens, ainsi que sur l'indemnité finale du conseil d'office de C._____ (XVII à XXI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XXII).

En droit, saisis d'une action en dissolution et en liquidation de la société simple formée par les parties du fait de leur concubinage, les premiers juges ont en bref considéré, s'agissant des questions litigieuses en appel, que l'école Y._____ ne faisait pas partie de cette société simple, C._____ (ci-après : le demandeur ou l'appelant) n'ayant pas démontré qu'il existait un *animus societatis* impliquant, pour les parties, la volonté commune et le droit d'agir en commun en vue d'un but déterminé, de sorte que les prétentions du demandeur au versement de différents montants pour sa participation dans la création et le développement de l'école devaient être rejetées, la seule propriétaire de l'école étant Q._____ (ci-après : la défenderesse ou l'intimée). Concernant la parcelle n° [...] de la Commune de G._____, dont les parties sont copropriétaires, chacune pour une demie, les premiers juges ont retenu qu'un partage en nature était inopportun et que le demandeur ne disposait pas d'un intérêt prépondérant à conserver impérativement l'immeuble dans son patrimoine, de sorte qu'il convenait d'ordonner la vente de gré à gré au prix accepté par les deux parties. Constatant que le demandeur occupait l'immeuble en question de manière incompatible avec les droits de la défenderesse et en violation du contrat de société simple et qu'il refusait de louer ou de vendre ce bien, les premiers juges ont retenu, en se fondant sur l'expertise au dossier, qu'il devait à la défenderesse une indemnité de 1'106 fr. 65 par mois pour usage exclusif de la parcelle et ce, depuis le 1^{er} juillet 2011 jusqu'à janvier 2017 inclusivement, dernier terme utile avant l'audience de plaidoiries finales.

B. Par acte du 31 août 2017, C._____ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que l'école Y._____ fait partie intégrante de la société simple formée par les parties, que, par conséquent, une expertise comptable en vue d'établir la valeur de l'école et les valeurs locatives

nettes des objets locatifs de G._____ doit être mise en œuvre et que le demandeur ne doit aucune indemnité pour usage exclusif de la parcelle n° [...] de G._____, qu'il soit reconnu seul propriétaire de cette parcelle et que l'éventuel solde du prix de vente de ce bien, si par impossible la vente devait être ordonnée, soit partagé entre les parties, la part de la défenderesse étant compensée avec le montant auquel l'appelant aurait droit à titre de partage de la valeur de l'école. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement précité et au renvoi de la cause en première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants. L'appelant a en outre requis le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par avis du 4 décembre 2017, la Juge déléguée de la Cour de céans a dispensé C._____ de l'avance de frais, tout en réservant la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

1. C._____, né le [...] 1941, et Q._____, née le [...] 1963, ont vécu en tant que concubins dès l'année 1993. Ils sont les parents de deux enfants, nés en 1997 et 2000.

C._____ et Q._____ se sont séparés au mois de juillet 2011.

2. a) Selon le jugement de divorce rendu le 22 avril 1996 par le Tribunal civil du district de Vevey, C._____ devait une somme de l'ordre de 20'000 fr. à son ex-épouse et à sa fille au titre de ses obligations financières définies par le régime provisionnel. Il occupait alors des emplois de moniteur de sport dans des fitness et/ou des écoles privées et de professeur de ski et/ou directeur d'école de ski, lesquels lui rapportaient un revenu mensuel net de l'ordre de 3'700 francs. Il avait

auparavant exploité son propre club de fitness à [...], sous la raison individuelle [...].

Depuis le 1^{er} septembre 2006, C._____ est retraité et perçoit à ce titre une rente AVS de 1'571 fr. par mois, à laquelle est ajouté un montant de 628 fr. pour chacun de ses deux enfants.

b) Lorsqu'ils se sont mis en ménage, Q._____ bénéficiait de l'aide du Service social de [...].

Q._____ est titulaire du diplôme [...] ([...]), d'un CFC (certificat fédéral de capacité) et de la maîtrise fédérale [...]; elle est également experte aux examens de fin d'apprentissage. Elle a travaillé à la [...] du 1^{er} octobre 1995 à fin 1996 à plein temps, puis jusqu'au 31 août 2001 à temps partiel, et a exploité un institut de beauté au domicile commun des parties. Depuis septembre 2001, elle exploite une école [...], où elle donne des cours et prépare ses élèves au diplôme [...]. Cette école est inscrite au registre du commerce sous la forme d'une entreprise individuelle au seul nom de Q._____ - qui peut l'engager sans l'accord de C._____ -, sous la raison de commerce « [...] ». Son but est l'« [...] ». C._____ n'est mentionné nulle part au registre du commerce à quelque titre que ce soit, ni comme titulaire d'un pouvoir de signature.

Pour la création de cette école, qui était le projet de Q._____, celle-ci a déposé une demande de crédit de 20'000 fr. à son seul nom, mentionnant que le statut juridique de l'école serait une « société en nom propre ». Il n'était indiqué nulle part que Q._____ avait un associé. En 2001, elle a finalement obtenu un prêt de 20'000 fr. de la part du frère de son concubin, en faveur duquel elle a signé une reconnaissance de dettes en le remerciant pour sa « collaboration à la nouvelle et certainement fructueuse entreprise ».

C._____, qui n'a aucune formation ni compétence dans le domaine de l'esthétique et de la cosmétique, s'est engagé conjointement et solidairement avec Q._____ afin d'obtenir les locaux de l'école, par

contrats de bail des 21 juillet 2003, 7 décembre 2006 et 25 mai 2009, et a participé à la demande d'ouverture d'un compte de garantie de loyer auprès de la Banque [...] (ci-après : [...]) au nom des deux parties, ainsi qu'à l'état des lieux d'entrée des locaux loués. Q._____ a proposé plusieurs fois à C._____, qui a toujours refusé, de faire modifier les contrats de bail à loyer ainsi que les contrats de garantie de loyer, en ce sens qu'ils soient à son seul nom à elle.

C._____ s'est investi dans la recherche des locaux, a collaboré à l'élaboration des plans, a pris contact avec l'entreprise de vitrerie et a aidé sur le chantier quelques mois durant les travaux de rénovation réalisés par des entreprises payées par l'école, réceptionnant deux fois les livraisons de matériel commandé par sa compagne pour l'école. Il a également procédé à la saisie des écritures comptables de l'établissement et a bénéficié d'une procuration sur le compte [...] de l'école du 9 novembre 2002 au 1^{er} juillet 2011, date à laquelle Q._____ a annulé cette procuration. En 2008, il a consenti à l'école un « prêt sans intérêt » de 25'000 francs. Il a soutenu sa compagne en venant la chercher le soir ou en la ramenant le matin. Dans une lettre adressée à C._____, non datée, Q._____ a parlé de « *la création de notre entreprise et tout ce qui va autour* ».

Alors que Q._____ a commencé son activité modestement dans des petits locaux - qu'elle a souvent réaménagés et remis au goût du jour - et que des conditions de paiement du matériel avec échelonnement des règlements lui ont été accordées lors de la création de l'école et de ses premières années d'existence, la société s'est développée et a prospéré, ceci au prix d'une grande charge de travail de la prénommée et de son épuisement professionnel constaté durant l'année 2010. Q._____ s'est toujours occupée de tous les aspects administratifs de l'école (gestion, recherche de la clientèle, signature des contrats, correspondance et facturation). Elle déclare seule l'entier des revenus de l'institut pour lesquels elle est seule imposée en qualité d'indépendante par les autorités fiscales.

Entendu en qualité de témoin sur la question de la participation et de l'engagement de C. _____ dans ce projet d'école, [...], domicilié dans l'immeuble où se situe l'établissement litigieux, a déclaré avoir vu le demandeur travailler avec une autre personne sur le chantier de rénovation qui avait duré une année, c'est-dire porter des bidons de peinture et sortir des débris de mur, mais ne pas l'avoir revu souvent depuis la fin des travaux.

Le témoin [...], coiffeur, connaissance des parties, a déclaré que le demandeur était intéressé à racheter son salon de coiffure afin d'agrandir l'école. Il a affirmé avoir vu le demandeur et son frère amener des matériaux sur le chantier de l'école durant quelques mois. Il n'a toutefois pas vu ce qu'ils en faisaient et quelle était l'activité à l'intérieur des locaux.

[...], vitrier, a expliqué avoir posé des cloisons en verre dans des locaux à Montreux, à la demande des parties, et s'être rendu trois ou quatre fois sur le chantier, précisant qu'il avait d'abord été contacté par la défenderesse, puis par le demandeur pour reporter un rendez-vous. Selon lui, ils étaient les deux ses clients et géraient ensemble le chantier. Il a discuté avec les deux parties de l'emplacement des vitrines à poser et des choix esthétiques. S'il a vu le demandeur sur le chantier, il ne l'a toutefois pas vu y travailler, ni ne l'a fait participer à l'exécution des travaux confiés à son entreprise et n'a pas réduit le montant de sa facture du fait de sa prétendue participation. Il a en revanche expliqué avoir reçu un plan de situation des cloisons de la part du demandeur qui lui avait également donné des explications, sans pouvoir dire si le demandeur en était l'auteur.

Il ressort en outre des déclarations des trois témoins [...], amie de la défenderesse, [...], ancienne élève et ancienne formatrice de l'école, et [...], esthéticienne ayant fait son apprentissage chez la défenderesse, que le demandeur, qui était de langue maternelle allemande et qui s'exprimait correctement en français mais probablement pas assez pour pouvoir rédiger de la correspondance sans aide, avait surtout été vu en

train de porter du matériel sur le chantier ou de donner des « coups de main » pour des menus travaux (peinture, changement d'une lampe, réparation d'un appareil ou fixation d'un tableau), que l'exécution des travaux avait été confiée à des entreprises qui avaient été payées par l'école et que c'était la défenderesse qui s'était occupée et s'occupait toujours de la gestion de l'institution (administratif, signature des contrats de formation ou de travail, recherche d'élèves, facturation et suivi des débiteurs), soit de toutes les activités d'un directeur d'établissement, alors que le demandeur n'avait jamais été vu derrière un ordinateur, n'avait jamais rédigé de lettres ni signé de documents.

Enfin, [...], propriétaire et bailleur des locaux dans lesquels l'école est située, a déclaré que s'il avait traité avec les deux parties s'agissant de la conclusion des baux et qu'il les considérait comme deux locataires, c'était exclusivement la défenderesse qui prenait les décisions concernant l'exploitation de l'école. Il a ajouté avoir eu des contacts avec le demandeur, qui avait pris certaines décisions pour les travaux de réfection, demandant l'autorisation de modifier les lieux et supervisant le chantier. Il a confirmé que le demandeur et la défenderesse étaient colocataires et s'étaient engagés solidairement. Pour lui, ils étaient des associés dès lors qu'ils avaient tous deux signé le contrat de bail. Il a précisé que ce n'était pas lui qui avait demandé qu'il y ait deux colocataires. S'il avait essentiellement eu la défenderesse comme interlocutrice s'agissant de la disponibilité d'autres locaux, les discussions s'étaient suivies avec le demandeur.

3. a) Les parties sont copropriétaires, chacune pour une demie, d'un immeuble sis dans la Commune de G._____, inscrit au Registre foncier sous le numéro de parcelle [...], acquis en novembre 1996. L'estimation fiscale de cet immeuble est de 280'000 francs.

Cet immeuble est grevé d'une cédula hypothécaire au porteur de 330'000 fr., en 1^{er} rang, intérêt maximum à 10%, dont le porteur est la Banque K._____. Sous réserve de cette hypothèque, l'instruction n'a pas permis d'établir les sources de financement des parties pour l'acquisition

de la parcelle n° [...] de la Commune de G._____. Les parties ont aussi obtenu un second crédit sous la forme d'une hypothèque de 2^e rang auprès de la Banque K._____ pour un montant de 54'000 fr., qui a été entièrement remboursé au 27 décembre 2006, le compte d'hypothèque ayant été bouclé au 7 juin 2007.

Au 6 février 2012, la dette hypothécaire se montait à 206'500 fr. selon l'extrait délivré par la Banque K._____ pour l'hypothèque de 1^{er} rang.

Les charges hypothécaires et l'amortissement s'élèvent à 1'500 fr. par mois.

Depuis la séparation, le demandeur jouit seul de la parcelle en question. Il semble qu'entre septembre 2011 et janvier 2012, il se soit acquitté, par virements postaux en faveur d'un compte ouvert à son propre nom auprès de la Banque K._____, d'un montant total de 3'500 francs. Le demandeur a refusé de quitter l'immeuble copropriété des parties, de le louer ou de le vendre.

b) Mandaté en qualité d'expert immobilier afin de se prononcer notamment sur la valeur locative de la parcelle litigieuse, [...] a procédé à une « visite partielle mais représentative » des lieux le 11 septembre 2014 en compagnie de C._____ et des conseils des parties (étant précisé que les deux conseils n'ont pas été autorisés par le demandeur à entrer dans la maison). Dans son rapport du 10 novembre 2014, complété le 16 mars 2015, il a tout d'abord constaté que la parcelle, d'une surface totale de 3'201 m² selon la désignation cadastrale, comportait un bâtiment agricole de 1971 - qualifié de « construction légère » - d'une surface totale, selon la police d'assurance incendie, de 357 m², composé d'un manège relié à une ancienne écurie désaffectée avec deux box « non conformes » et d'un logement bénéficiant d'un confort usuel sans équipements spécifiques, ainsi que quatre box distincts non cadastrés. L'expert a relevé que l'état général de l'habitation était « vraiment médiocre », que le « déficit d'entretien » - qui pouvait être dû

« soit à un déficit de revenus, soit à une volonté délibérée de ne pas entretenir et de maintenir en l'état la valeur de l'objet qui [était] au cœur du litige » - datait déjà de plusieurs dizaines d'années, qu'il lui était impossible de savoir si des rénovations avaient eu lieu, faute de pouvoir disposer des plans anciens ou actuels du bâtiment, et que l'entretien des aménagements extérieurs (constitués notamment d'un jardin d'agrément, d'une surface de stabulation pour chevaux et de plusieurs constructions de faibles dimensions non cadastrées) était « mauvais ». Il a précisé à cet égard que son analyse donnait un aperçu général de la propriété en question qui ne saurait être assimilé à un diagnostic technique et a émis « toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques ». Il a qualifié de vraisemblable la présence d'amiante et d'autres toxiques vu la période de construction et a indiqué que seul le vétérinaire cantonal était compétent pour statuer sur la conformité des installations destinées aux chevaux. L'expert a ajouté que vu l'état de l'immeuble, « seules des personnes en situation précaire seraient peut-être preneuses de ce logement ».

L'expert a fixé la valeur locative des quatre box à chevaux et du logement selon le tableau suivant :

" Valeur locative des 4 box à chevaux

Loyer y. c. usage de la grange, du marcheur et des installations équestres ext.	fr. 450 /mois/boxe	soit fr.	21'600.-
---	-----------------------	----------	----------

Loyer mensuel pour l'ensemble des box		fr.	1'800.-
--	--	-----	---------

Valeur locative du logement

Surface brute du logement	environ	m2	92
---------------------------	---------	----	----

Surface nette admise environ	environ	m2	80
------------------------------	---------	----	----

Cette surface est admise à y c. usage du jardin et des aménagements	fr./m2	150.-	soit fr.	12'000.-
---	--------	-------	----------	----------

Soit un loyer mensuel de		fr.	1'000.-
--------------------------	--	-----	---------

Total		fr.	2'800.-
--------------	--	-----	---------

L'expert a précisé que la détermination du loyer prenait en compte notamment l'état général médiocre de l'habitation et le déficit d'entretien et que les loyers des box avaient été fixés selon l'offre et la demande et au regard des infrastructures à disposition. S'agissant des éventuelles charges de l'immeuble, il a indiqué que si celles-ci existaient – ce qu'il lui était impossible de vérifier en l'état –, seul un expert-comptable pourrait les faire valider et en appréhender l'exhaustivité et la véracité, mais qu'il avait tenu compte, dans son calcul, d'une « quote-part qui pourrait être vraisemblable ». Sur ce point, le premier juge a retenu, sur la base de la pièce 31 produite par le demandeur par courrier du 4 septembre 2015 – non contestée par la défenderesse –, que les charges se montaient à 586 fr. 70, de sorte que la valeur locative nette de la parcelle, après déduction des charges, était de 2'213 fr. 30 (2'800 fr. – 586 fr. 70) par mois, ce qui représentait une somme mensuelle de 1'106 fr. 65 (2'213 fr. 30 : 2) à titre de dommage à la charge du demandeur.

Enfin, l'expert a estimé la valeur vénale de l'immeuble à un montant de 400'000 fr., « sous réserve de la conformité et la réalisation des travaux afférents à cette mise en conformité » provisionnés à hauteur de 40'000 fr. et nécessitant la cadastration de tous les bâtiments et probablement quelques adaptations sanitaires des installations, précisant qu'il s'agirait uniquement de travaux de mise en conformité et non à plus-value et que son calcul ne tenait pas compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayées.

Entendu à l'audience de première instance, l'expert a confirmé le contenu du rapport d'expertise et de son complément. Il a précisé que certaines constructions pouvaient apparaître non conformes à la zone agricole, de sorte que les autorités cantonales pourraient en demander la démolition, mais qu'il avait néanmoins tenu compte des quatre box, les jugeant en relativement bon état par rapport aux autres qui nécessitaient des travaux lourds pour les remettre en état. Selon l'expert, ces quatre box pouvaient être exploités, à condition qu'il y ait un permis

d'exploitation. L'expert a encore ajouté avoir tenu compte d'une provision pour des travaux de mise en conformité pour un montant de 40'000 fr, ce qui, selon lui, n'était « *pas beaucoup* ».

4. a) Le 9 février 2012, C._____ a déposé une requête de conciliation tendant à la dissolution et à la liquidation de la société simple formée avec Q._____.

Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du même jour, C._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'interdiction soit faite à Q._____ d'engager l'école à d'autres titres que ceux en relation directe avec son activité propre, sans son accord écrit, et à ce qu'ordre soit donné à celle-ci de lui verser des acomptes mensuels sur son droit de participation aux bénéfices et/ou à la valeur de la société simple, ce jusqu'à droit connu sur l'action au fond.

Le 13 février 2012, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le président) a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence du 9 février 2012.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 3 mai 2012, le président a notamment ratifié la convention partielle signée par les parties le 25 avril 2012 (relative à la jouissance de l'immeuble acquis en copropriété par les parties) et a rejeté les conclusions prises par C._____ dans sa requête de mesures provisionnelles du 9 février 2012.

Par demande du 10 juillet 2012, C._____, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 10 avril 2012, a conclu à titre principal à ce que la société simple formée par les parties soit dissoute et liquidée (1), à ce que la défenderesse soit reconnue seule et unique propriétaire de l'école (2a), à ce que la défenderesse soit reconnue sa débitrice de la somme de 250'000 fr. à titre de participation pour la création et le développement de l'école (2b), de 19'020 fr. pour les garanties bancaires auprès de la [...] (2c) et de 25'000 fr., intérêts à 5% en sus dès le 1^{er} janvier 2001, à titre de remboursement du prêt qu'il avait consenti à l'école Y._____ (2d), à ce qu'il soit reconnu seul et unique propriétaire

de la parcelle n° [...] de la Commune de G._____, à charge pour lui d'en payer les charges (2e), et à ce qu'ordre soit donné au Préposé du Registre foncier d' [...] de procéder à l'inscription du transfert de propriété de la parcelle n° [...] de la Commune de G._____ à son seul nom (2f), le tout à titre de liquidation. A titre subsidiaire, il a repris ses conclusions principales 1 à 2d, concluant à ce que la défenderesse soit reconnue sa débitrice de la somme de 25'000 fr., intérêts à 5% en sus dès le 1^{er} janvier 1996, à titre de remboursement des fonds propres investis dans l'achat de la parcelle n° [...] de la Commune de G._____ et à ce que les parties restent copropriétaires de la maison de G._____, le demandeur devant en payer les charges.

Le 10 septembre 2012, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a ratifié, pour valoir arrêt sur appel, la convention signée par les parties, dont la teneur était la suivante : « *I. Sans reconnaissance de droit s'agissant du sort de l'action au fond en dissolution de la société simple ouverte par C._____, Q._____ prend l'engagement, valable jusqu'à droit connu sur l'action précitée, de ne pas vendre l'Ecole [...], à Montreux, et de ne pas contracter d'emprunt bancaire en relation avec l'exploitation de cette école. Pour le surplus, parties admettent que Q._____ continue à exploiter librement l'école [...] durant la litispendance. II. L'ordonnance de mesures provisionnelles du 3 mai 2012 est intégralement maintenue pour le surplus. »*

Par demande du 19 novembre 2012 et faisant suite à la décision de mesures provisionnelles, le demandeur a notamment conclu à titre principal à ce qu'interdiction soit faite à la défenderesse d'engager l'école à d'autres titres que ceux en relation directe avec son activité propre, sans l'accord écrit du demandeur, ce jusqu'à droit connu sur l'action en dissolution de la société simple, et à titre subsidiaire à ce que la convention passée entre les parties le 10 septembre 2012 soit maintenue jusqu'à droit connu sur la dissolution de la société simple.

Par réponse et demande reconventionnelle du 22 novembre 2012, la défenderesse a notamment conclu principalement au rejet de la

demande introduite le 10 juillet 2012 et à ce que la société simple formée par les parties soit dissoute en ce sens que la vente de gré à gré au prix accepté par les deux parties de la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ soit ordonnée et qu'à défaut de vente de gré à gré au prix accepté par les deux parties dans un délai de six mois après jugement définitif et exécutoire, la vente aux enchères soit ordonnée (III/a), à ce que le demandeur soit condamné à lui payer la somme de 25'417 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2012, à titre de participation et remboursement au frais et charges de l'immeuble jusqu'au 1^{er} juillet 2011 (III/c), ainsi que tout montant que la défenderesse devrait payer aux créanciers de l'immeuble et relatifs aux charges de l'immeuble depuis le 1^{er} juillet 2011 et jusqu'à ce que le demandeur quitte la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ (III/d), à ce que le demandeur soit condamné à lui verser une somme mensuelle d'au moins 1'400 fr., dès et y compris le 1^{er} juillet 2011 et jusqu'à la vente de la parcelle ou jusqu'à ce que le demandeur quitte les lieux, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2012, à titre d'indemnité d'usage exclusif de l'immeuble, sous déduction de la moitié des frais, charges et amortissements effectivement payés par le demandeur pendant cette période (III/e), et à ce que l'éventuel solde du prix de vente de la parcelle litigieuse, après déduction de la dette hypothécaire, des honoraires et débours du notaire ou d'éventuels autres frais de vente et après paiement des montants ci-dessus, doive être partagé par moitié entre les parties (III/g). La défenderesse a conclu subsidiairement à ce qu'un liquidateur soit désigné par l'autorité judiciaire aux fins de procéder à la liquidation de la société simple formée par les parties après avoir formulé des propositions de règlement.

Par réponse complémentaire du 31 janvier 2013, la défenderesse a conclu au rejet de la conclusion principale prise par le demandeur le 19 novembre 2012 et a adhéré à la conclusion subsidiaire en ce sens que la convention passée entre les parties le 10 septembre 2012 et ratifiée par le Juge délégué de la Cour d'appel civile soit maintenue jusqu'à droit connu sur le fond.

Par détermination du 26 septembre 2013, le demandeur a conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

Par jugement partiel rendu le 7 mai 2014, le Président a notamment admis la conclusion II reconventionnelle prise par Q. _____ contre C. _____ dans sa réponse du 22 novembre 2012 (I) et a constaté que [...] ne faisait pas partie de la société simple formée par les parties, Q. _____ en étant reconnue seule et unique propriétaire (II). En bref, le Président a considéré qu'à défaut d'*animus societatis*, les parties au litige ne formaient pas une société simple s'agissant de l'école litigieuse, dont la seule propriétaire était la défenderesse.

b) A l'audience de plaidoiries finales du 9 janvier 2017, le demandeur a notamment introduit une conclusion subsidiaire 2e tendant à ce que la défenderesse soit reconnue sa débitrice de la somme de 25'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 1996 au titre de remboursement de la moitié des fonds propres qu'il avait investis pour l'achat de la parcelle n° [...] de G. _____, et une conclusion subsidiaire 2f tendant à ce que les parties demeurent copropriétaires de cette parcelle, à charge pour lui d'en assumer les charges.

Le demandeur a en outre réitéré sa réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise comptable en vue d'établir les valeurs locatives nettes des objets locatifs de G. _____. Le tribunal a alors informé les parties qu'il s'estimait en mesure de statuer sans une telle expertise et a rejeté cette réquisition.

5. En cours d'instruction, une expertise a été confiée à l'expert immobilier [...]. Le contenu de son rapport du 10 novembre 2014 et de son rapport complémentaire du 16 mars 2015 a été repris et résumé ci-avant dans la mesure utile à la compréhension de la cause.

Les faits concernant les « autres biens » (notamment les lingots d'or et d'argent) propriété des parties, tels que décrits sous let. D du jugement attaqué, n'ont pas été reproduits ci-avant, dès lors qu'ils sont

sans incidence sur le sort de la présente procédure, les chiffres XI, XII, XIV et XVI relatifs à ce volet de l'affaire n'ayant pas été remis en cause en appel.

Les premiers juges ont par ailleurs procédé à l'audition de plusieurs témoins, dont les déclarations ont aussi été résumées ci-dessus dans la mesure de leur utilité à la présente procédure d'appel.

En droit :

1. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. S'agissant d'un litige dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr., la cause est soumise à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC), laquelle est régie par le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC) et la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.

3.1 L'appelant - qui ne remet pas en cause l'état de fait tel que retenu par les premiers juges - fait tout d'abord valoir que l'école Y._____ faisait partie de la société simple formée par les parties. Il soutient à cet égard que les premiers juges auraient dû apprécier avec réserve les témoignages de dames [...], [...] et [...], celles-ci ayant des relations proches ou professionnelles avec l'intimée. Ensuite, l'appelant expose avoir versé au dossier « de nombreuses pièces » démontrant la volonté et l'effort communs des parties en relation avec l'école, en particulier la pièce 11. Par ailleurs, il explique s'être investi financièrement dans le lancement de l'école, dans la location des locaux et dans les travaux de rénovation des locaux, ce qui serait confirmé par les témoins. Il relève avoir bénéficié également d'une procuration sur les comptes de l'école et avoir été la personne de contact auprès du fournisseur principal de l'école. Au vu de ces éléments, il soutient que son activité serait allée bien au-delà de l'entraide usuelle entre concubins et que les premiers juges auraient écarté à tort son investissement dans l'école au simple motif qu'il n'avait aucune compétence dans le domaine de l'esthétique.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (Schweizer, in : Code de procédure civile commenté, 2011, n. 19 ad art. 157 CPC).

En ce qui concerne la preuve par témoignage, l'art. 169 CPC dispose que toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner

sur des faits dont elle a eu une perception directe. La preuve par ouï-dire est notamment exclue (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, spéc. p. 6930 ; Reinert, ZPO, Handkommentar, Baker & McKenzie Hrsg, Berne 2010, n. 7 ad art. 169 CPC). Un témoignage « indirect » n'est pas par définition inutilisable ; il appartient au contraire au juge d'apprécier si le témoignage recueilli suffit à faire apparaître la réalité d'un fait, fût-ce sur la base d'indices (CACI 2 octobre 2012/458).

La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage. Elle n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante. Par exemple, une approche circonspecte du témoignage de l'époux et de l'amie d'une partie n'est pas arbitraire, car il se justifie objectivement d'envisager une convergence d'intérêts et un esprit de solidarité entre eux et les parties. C'est d'autant plus le cas lorsqu'il n'existe aucun indice ni commencement de preuve indépendants de telles dépositions et propres à les corroborer (TF 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3, in RSPC 2013 p. 25).

3.2.2 Le Tribunal fédéral a défini le concubinage comme une communauté de vie d'une certaine durée, voire durable, de deux personnes de sexe opposé, à caractère exclusif, qui présente aussi bien une composante spirituelle, corporelle et économique, et qui peut également être désignée comme communauté de toit, de table et de lit (ATF 118 II 235 consid. 3b, JT 1994 I 331). On parle alors de concubinage au sens étroit ou qualifié (Werro, Concubinage, mariage et démariage, 2000, n. 97).

De par sa définition, et compte tenu de l'absence de règles légales qui lui donneraient un statut institutionnel, le concubinage se définit comme un contrat de durée *sui generis*. La question du contenu doit être examinée de cas en cas, compte tenu de toutes les circonstances et surtout de la nature du problème à résoudre (Werro, op. cit., n. 112, p.

43). Il est possible que les partenaires aient pris la peine de régler, dans une convention plus ou moins détaillée, le contenu de leurs relations patrimoniales, éventuellement même de leurs relations personnelles. Si tel n'est pas le cas, il appartient au juge d'établir lui-même les règles qui conviennent en cette matière.

Le Tribunal fédéral a admis l'application des règles régissant la société simple aux relations économiques d'un couple vivant en union libre, dans la mesure seulement où ces relations sont en rapport avec leur union (ATF 108 II 204 consid. 4a, JdT 1982 I 570 ; ATF 109 II 228 consid. 2b, JdT 1984 I 482).

Un couple vivant en concubinage ne forme pas obligatoirement une société simple. Dans certains couples, en effet, l'*animus societatis* fait défaut. On sera en présence d'une société simple uniquement si les partenaires ont la volonté de subordonner leur indépendance à un but commun, à savoir s'ils ont créé une communauté économique avec bourse commune, leurs apports pouvant consister en prestations financières ou en travaux domestiques (ATF 108 II 204 consid. 4a, JdT 1982 I 570). Pour qu'il y ait communauté économique, il n'est pas nécessaire que la société comprenne la totalité des revenus des associés. Si l'on admet qu'une société simple peut être créée en vue de la réalisation d'opérations déterminées, il faut également permettre aux concubins de limiter la communauté sociale à certains domaines de leur vie commune et à une partie seulement de leurs ressources nécessaires à la réalisation du but social (ibid.).

3.2.3 La société simple est un contrat 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). Elle est qualifiée de simple lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés du Code des obligations (art. 530 al. 2 CO). Le contrat de société simple est conclu par l'échange des manifestations de volonté exprimées par tous les associés. Le consentement doit porter sur tous les éléments essentiels à la constitution d'une société simple ; les points objectivement essentiels

sont, d'une part, la volonté de s'unir en vue de la poursuite d'un but commun (*animus societatis*) et, d'autre part, la mise en commun de certaines prestations (obligation d'apport) (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 1006, n. 6817 ; Chaix, *Commentaire romand, Code des obligations II*, Bâle 2008, n. 3 ad art. 530 CO). La loi ne posant aucune exigence de forme pour la conclusion d'un tel contrat (art. 11 al. 1 CO), il peut être passé par actes concluants, même à l'insu des cocontractants (ATF 124 III 363 consid. 2a, JdT 1999 I 402 ; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 1018, n. 6896 ; Chaix, *ibidem* ; Recordon, *La société simple I, La notion de société et les caractéristiques de la société simple*, in FJS 676, pp. 9 et 30). Dans ce dernier cas, fréquent en matière de société simple, c'est le comportement des parties qui manifeste leur commune intention d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (ATF 81 II 577 consid. 2, JdT 1956 I 455 ; Recordon, *ibidem*).

Le but commun, qui se limite à l'usage à des fins déterminées des efforts et des ressources réunis par les associés, s'accommode fort bien de motivations individuelles qui peuvent être différentes (Recordon, *op. cit.*, p. 20). Ce but peut notamment être économique, soit viser à procurer à ses membres un avantage appréciable en argent. Il peut également être occasionnel ; dans ce cas, il a pour but la réalisation d'une opération déterminée, voire d'un acte isolé (Chaix, *op. cit.*, nn. 7 et 17 ad art. 530 CO ; Recordon, *op. cit.*, p. 21). Le but social joue notamment un rôle en relation avec la fin de la société. Celle-ci doit en effet disparaître lorsque le but social ne peut plus être poursuivi, notamment parce qu'il a été atteint. La société dissoute conserve alors un but social, lequel vise uniquement à la liquidation (Chaix, *op. cit.*, n. 6 ad art. 530 CO ; Recordon, *op. cit.*, p. 22).

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 (Chaix, *op. cit.*, n. 5 ad art. 531 CO ; Recordon, *op. cit.*, p. 17). C'est souvent le cas lorsqu'un

associé s'engage à travailler de façon durable pour la société, sans salaire mais moyennant une participation au résultat de la poursuite du but commun (Recordon, *ibidem*). Un tel apport est fréquent dans les sociétés qui reposent sur l'activité et les qualifications professionnelles des associés ou de l'un d'entre eux (SJ 1977 p. 369 consid. 1 ; Recordon, *ibidem*). L'apport en espèces est sans doute le plus répandu : il apparaît généralement sous la forme du versement d'une somme déterminée, mais un montant simplement déterminable (par exemple la promesse de financer la société) suffit (Chaix, *op. cit.*, n. 3 ad art. 531 CO).

3.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que l'école était le projet de l'intimée, que le travail correspondant au but social était effectué par celle-ci exclusivement et que le rôle de l'appelant consistait essentiellement à l'aider dans de menus travaux et à la soutenir oralement en l'accompagnant le matin ou en venant la chercher le soir. Il s'agissait là d'activités que l'on pouvait considérer comme usuelles dans le cadre de l'entraide entre concubins. L'appelant n'avait ainsi pas démontré qu'il avait exploité l'école en commun avec l'intimée, qu'il avait eu un quelconque pouvoir de décision, qu'il avait été en mesure d'engager l'école vis-à-vis des tiers, qu'il avait investi des moyens financiers lors de la création de l'école ni qu'il avait participé au versement des loyers ou charges nécessaires au fonctionnement de l'école, de sorte qu'il avait échoué à prouver que les parties formaient une société simple pour l'exploitation de cette école, soit l'existence d'un *animus societatis*.

L'analyse des premiers juges peut être entièrement confirmée. S'agissant en premier lieu de la force probante des témoignages, contrairement à ce qu'affirme l'appelant, le jugement entrepris ne se fonde pas uniquement sur les témoignages de dames [...], [...] et [...]. Bien au contraire, ces trois témoignages ne sont qu'un argument parmi de nombreux autres ayant conduit les premiers juges à retenir l'absence d'*animus societatis*. L'appelant se fonde en particulier sur le témoignage de [...], bailleur des locaux dans lesquels l'école est située, selon lequel les parties étaient des « associés » ; cette précision n'est toutefois pas déterminante, dans la mesure où ce témoin a expliqué qu'il se fondait à cet égard uniquement sur la signature du contrat de bail et où il est admis

que la défenderesse a proposé plusieurs fois au demandeur, qui a toujours refusé, de faire modifier les contrats de bail à loyer ainsi que les contrats de garantie de loyer, en ce sens qu'ils soient à son seul nom à elle. La déclaration de [...] – qui s'est occupé de la pose des cloisons en verre dans les locaux à Montreux – selon laquelle les parties « géraient ensemble le chantier » n'est pas non plus pertinente, dans la mesure où ce témoin a affirmé ne s'être rendu, en définitive, que trois ou quatre fois sur le chantier. Enfin, le demandeur ne peut rien tirer non plus de décisif de l'affirmation de [...] selon laquelle le demandeur était intéressé à racheter son salon de coiffure afin d'agrandir l'école, ni du témoignage [...], qui a uniquement déclaré avoir vu le demandeur travailler avec une autre personne sur le chantier, en particulier « porter des bidons de peinture et sortir des débris de mur », tout en précisant ne pas l'avoir revu souvent depuis la fin des travaux, ce qui vient plutôt confirmer le fait que le demandeur a seulement « donné des coups de main » pour des menus travaux, comme l'a relevé [...]. Les premiers juges n'ont pas ignoré ces divers autres témoignages, dont ils ont résumé fidèlement le contenu. Ils en ont apprécié librement la force probante, en tenant compte des autres circonstances du cas d'espèce, de sorte que la critique de l'appelant relative à cette appréciation par les magistrats se révèle injustifiée.

S'agissant de la pièce 11 dont l'appelant se prévaut, il s'agit d'un courrier non daté qui lui a été adressé par l'intimée, dans lequel celle-ci a parlé de « la création de notre entreprise et tout ce qui va autour ». Cette pièce ne saurait à elle seule suffire à démontrer l'*animus societatis* en relation avec l'école, ce d'autant que de nombreux autres éléments plaident dans le sens contraire.

En effet, il faut relever, avec les premiers juges, les éléments suivants : l'école est inscrite au Registre du commerce sous le seul nom de l'intimée ; seule cette dernière dispose d'une formation d'esthéticienne ; l'intimée est titulaire de la raison de commerce et peut l'engager avec signature individuelle sans l'accord de l'appelant ; celui-ci a uniquement bénéficié d'une procuration sur le compte [...] pendant un certain temps ; à la création de l'école, l'intimée a déposé une demande

de crédit à son seul nom, sans l'indication d'un quelconque associé ; c'est uniquement l'intimée qui s'occupe de la gestion de l'école, soit de l'aspect administratif, de la signature des contrats de formation ou de travail, de la facturation, ainsi que de la recherche d'élèves ; c'est uniquement l'intimée qui prend les décisions concernant l'exploitation de l'école ; elle déclare l'entier des revenus de l'école pour lesquels elle a été seule imposée en qualité d'indépendante par les autorités fiscales. Quant à l'appelant, il s'est engagé conjointement avec l'intimée par contrats de bail afin d'obtenir les locaux loués ; il a participé à la demande d'ouverture de compte bancaire de garantie de loyer et à l'état des lieux d'entrée ; il a collaboré à l'élaboration des plans ; il a aidé à la saisie des écritures comptables et a donné son avis sur le choix des matériaux de construction ; selon les témoignages, il a été vu sur le chantier en train de « donner des coups de main » pour des menus travaux, l'exécution de travaux ayant été confiée à des entreprises payées par l'école.

Contrairement à ce qu'il invoque, l'appelant n'a pas démontré d'investissement spécifique, en particulier que l'aide (menue) apportée aurait dépassé ce qui serait usuel entre concubins, qu'il aurait exploité en commun l'école avec l'intimée, qu'il aurait eu un quelconque pouvoir de décision, qu'il aurait pu engager l'école envers des tiers ou qu'il aurait participé au versement des charges et frais de l'école.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir, avec les premiers juges, que l'appelant n'a pas prouvé qu'il existait, entre les parties, un *animus societatis* au sujet de l'école.

4.

4.1 L'appelant fait ensuite valoir que les magistrats aurait retenu à tort que l'intimée lui devait une indemnité pour usage exclusif de la parcelle n° [...] de la Commune de G. _____ depuis le 1^{er} juillet 2011 jusqu'à janvier 2017

4.2 Selon l'art. 648 al. 1 CC, chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs ; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Lorsque les droits sont exercés de manière excessive dans une mesure incompatible avec le droit des autres et que les structures corporatives ne permettent pas de dénoncer les situations de blocage, le recours à l'autorité judiciaire est fondé, étant précisé que la légitimation passive appartient notamment aux autres copropriétaires (Perruchoud, Commentaire romand, CC II, Bâle 2016, nn. 17-18 ad art. 648 CC). S'agissant d'une société simple, il s'agit d'évaluer le bénéfice tiré par l'occupant de l'immeuble et de le répartir entre les associés (art. 549 al. 1 CO).

4.3 En l'espèce, constatant que le demandeur occupait l'immeuble en question de manière incompatible avec les droits de la défenderesse et en violation du contrat de société simple et qu'il refusait de louer ou de vendre ce bien, les premiers juges ont déterminé, en se fondant sur l'expertise au dossier, la valeur locative nette de la parcelle, imputée à titre de dommage à la charge de l'appelant.

Ce dernier expose que dès lors que c'est l'intimée qui a choisi de son propre chef de quitter le logement commun, elle aurait renoncé au droit dont elle se prévaut. Ce raisonnement n'est toutefois fondé sur aucune analyse juridique et n'est par ailleurs pas pertinent, de sorte que le grief ne peut qu'être rejeté.

5.

5.1 Dans un dernier moyen, l'appelant soutient que les premiers juges auraient ordonné à tort la vente de gré à gré de la parcelle n° [...] de la Commune de G._____ et qu'un partage en nature serait plus opportun. Il expose à cet égard qu'il serait très attaché au bien immobilier, qu'il y résiderait toujours avec le fils des parties âgé de 17 ans, que l'immeuble n'aurait pas été entretenu de sorte qu'il n'en ressortirait aucun gain pour les parties, que le bien serait divisé en plusieurs parties permettant d'ordonner un partage en nature et, enfin, que la vente de gré

à gré ne serait pas prévue par l'art. 651 al. 2 CC, de sorte que seule une vente aux enchères ou entre copropriétaires pourrait être ordonnée. Il conclut à ce qu'il soit reconnu seul propriétaire de cette parcelle, subsidiairement à ce que le partage en nature soit ordonné, la partie habitable lui étant attribuée.

5.2 A teneur de l'art. 646 al. 1 CC, plusieurs personnes qui ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée doivent être qualifiées de copropriétaires. Autrement présentée, la copropriété constitue la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire dispose d'une part idéale de la chose (Steinauer, Les droits réels, tome I, 5^e éd. 2012, n. 1116 p. 390). La part qui est alors constituée pour chacun des copropriétaires est généralement exprimée en fraction, sans pour autant qu'elle corresponde à une partie déterminée du bien en question. Au contraire, le droit de chacun des copropriétaires s'étend à la totalité du bien, mais est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (Steinauer, op. cit., n. 1117 p. 390). En vertu de la présomption posée à l'art. 646 al. 2 CC, les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont, en principe, égales, sauf disposition particulière convenue.

Par principe, chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage en tout temps, à moins qu'il ne soit tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable (art. 650 al. 1 CC), ou encore car le partage interviendrait en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC) (ATF 138 III 150 consid 5.1.1 ; TF 5C.164/2001 du 5 novembre 2001 consid 2c). Le droit au partage ainsi exprimé, qui est rattaché *propter rem* à la part de copropriété et dirigé contre tout copropriétaire actuel, s'opère en principe par accord entre propriétaires (Steinauer, op. cit., n. 1180 ss p. 414 ss). Lorsque le principe même du droit au partage est contesté, le propriétaire désirant y procéder dispose de l'action tendant au partage, par laquelle il demande au juge de constater l'existence de son droit conformément à l'art. 650 CC

(Perruchoud, La communauté dans la copropriété ordinaire, 2006, n. 363 p. 228; Steinauer, op. cit., n. 1187 p. 417).

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 pas 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; Steinauer, op. cit., n. 1189; Brunner/Wichtermann, in Basler Kommentar, ZGB II, n. 12 ad art. 651 CC; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, n. 21 ad art. 651 CC) ; 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 qu'ordonner le partage en nature ou la vente, soit aux enchères publiques soit entre copropriétaires (TF 5A_62/2015 consid. 2.3 du 28 avril 2015).

Le partage en nature s'offre au juge lorsque la chose peut être divisée sans diminution notable de sa valeur. S'agissant des enchères, elles peuvent être publiques ou limitées aux copropriétaires, la première solution s'avérant généralement plus avantageuse (Steinauer, op. cit., n. 1191 p. 419). Le choix entre le type de vente aux enchères doit s'opérer au regard de l'intérêt des copropriétaires ainsi que de l'entier des circonstances de l'espèce (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC). La vente aux enchères publiques s'impose par principe lorsqu'aucun élément prépondérant ne justifie que le bien en question demeure 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).

5.3 En l'occurrence, les premiers juges ont considéré que le partage en nature pouvait d'emblée être exclu, les parties n'ayant pas établi en quoi l'immeuble litigieux se prêterait à une telle solution, et que l'appelant n'avait au demeurant ni allégué ni prouvé qu'il disposait d'un intérêt prépondérant à conserver impérativement l'immeuble dans son patrimoine. En particulier, le fait qu'il y soit domicilié ou qu'il ait atteint l'âge de la retraite n'y changeait rien. S'agissant de la présence de l'enfant [...] auprès de son père, elle était contestée et n'était pas prouvée. Au demeurant, l'appelant pourrait toujours participer aux enchères publiques et proposer une offre suffisante lui permettant de demeurer propriétaire du bien.

L'analyse des premiers juges peut à nouveau être entièrement confirmée. En effet, dans son mémoire d'appel, l'appelant ne démontre aucunement qu'il disposerait d'un intérêt prépondérant à conserver l'immeuble. D'ailleurs, il ne démontre pas non plus - se bornant à renvoyer à l'expertise de manière assez vague - qu'un partage en nature serait « pratiquement » réalisable. Pour le reste, l'appelant n'a pas prouvé la présence de son fils auprès de lui et les autres arguments invoqués (l'âge de l'appelant et ses faibles revenus) sont sans pertinence.

S'agissant de la question de la vente de gré à gré, les premiers juges ont expressément ordonné une telle vente au prix accepté par les deux parties, précisant qu'à défaut d'une vente dans un délai de six mois après jugement définitif et exécutoire, la vente aux enchères serait ordonnée. Cette appréciation est conforme à la jurisprudence précitée, dont il ressort que les parties sont libres de procéder à une vente de gré à gré si elles se mettent d'accord et qu'à défaut, une vente aux enchères peut être ordonnée. La procédure de partage retenue par les premiers juges peut dès lors être confirmée.

6.

6.1 Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 2^e phr. CPC et le jugement entrepris confirmé.

6.2 Compte tenu de ce qui précède, il y a également lieu de considérer que l'appel était dénué de chance de succès au sens de l'art. 117 let. b CPC. Le bénéfice de l'assistance judiciaire doit donc être refusé à C._____.

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'808 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire de C._____ est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'808 fr. (trois mille huit cent huit francs), sont mis à la charge de l'appelant C._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Astyanax Peca (pour C. _____),
- Me Stefan Disch (pour Q. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - 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 :