

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 avril 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack, juge, et Mme Dietschy, juge suppléante
Greffier : M. Clerc

Art. 85, 183 CPC ; 211, 218, 617 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.S.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 8 février 2023 et rectifié le 6 mars 2023 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.S.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 février 2023, rectifié le 6 mars 2023, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a prononcé le divorce des époux A.S._____ et B.S._____ (I), a ratifié pour valoir jugement les chiffres V et VI de la convention du 3 juin 2016 (II), a ratifié pour valoir jugement la convention du 16 novembre 2020 (III), a pris acte du chiffre IV de la convention du 3 juin 2016 (IV), a invité la Caisse de pension de l'Etat de Vaud à prélever sur le compte de prévoyance ouvert au nom de B.S._____ la somme de 117'909 fr., ajoutée des intérêts compensatoires courant du 16 mars 2016 au jour du transfert, et à la verser sur le compte ouvert au nom d'A.S._____, auprès de la Caisse intercommunale de pensions (V), a dit que le régime matrimonial des parties était liquidé de la manière suivante :

« a) A.S._____, est débitrice de B.S._____ et lui doit paiement immédiat de la somme de 164'500 fr. (cent soixante-quatre mille cinq cents francs), avec intérêt à 5% l'an dès le présent jugement définitif et exécutoire, et s'acquittera de ce montant par le règlement des poursuites à l'origine des restrictions du droit d'aliéner annotées au Registre foncier les 21 juillet 2020, 23 mars 2021 et 28 octobre 2021, en vue de leur levée, par le règlement en mains de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud d'un montant de 110'000 fr. (cent dix mille francs) visant à lever la restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de B.S._____, inscrite le 4 novembre 2005 sous références [...], et pour le solde par un virement bancaire à B.S._____, sur le compte IBAN [...] dont il est titulaire auprès de la Banque Raiffeisen.

b) Au complet règlement du montant prévu sous let. a) ci-dessus, B.S._____ sera libéré de toutes obligations résultant des dettes contractées auprès de la Banque Raiffeisen et d'A.S._____, tandis qu'[...] reprendra à son seul nom le prêt hypothécaire auprès de la Banque Raiffeisen ainsi que la dette envers A.S._____, sera considérée comme seule titulaire du versement anticipé provenant de l'avoir de prévoyance de B.S._____ et deviendra seule propriétaire, en pleine propriété, des immeubles [...] de la Commune de [...], invitation étant donnée au Conservateur du Registre foncier de la Riviera-Pays d'Enhaut de procéder à l'inscription d'A.S._____, en qualité d'unique propriétaire de ces immeubles sur réquisition de celle-ci ;

c) Dans l'hypothèse où A.S._____, renoncerait à l'acquisition des parcelles aux conditions prévues sous let. a) et b) ci-dessus dans un délai de trois mois dès le présent jugement exécutoire, les immeubles [...] de la Commune de [...] seront vendus aux enchères ;

les frais, taxes et impôts y relatifs seront mis par moitié à la charge de chacun des époux et prélevés sur le produit de la vente et le bénéfice ou la perte résultant de la vente sera réparti par moitié entre les parties après remboursement des dettes dues à la Banque Raiffeisen et à A. _____, paiement en faveur de la défenderesse de 15'083 fr. (quinze mille huitante-trois francs) et remboursement à la Caisse de pension de B.S. _____ du versement anticipé de 110'000 fr. (cent dix mille francs), sous réserve du règlement des poursuites à l'origine des restrictions du droit d'aliéner annotées au Registre foncier les 21 juillet 2020, 23 mars 2021 et 28 octobre 2021 qui sera imputé sur la part revenant à B.S. _____ ; »

et a dit que, moyennant bonne exécution de ce qui précède, le régime matrimonial des parties était dissous et liquidé (VI), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII), a arrêté les frais judiciaires à 14'858 fr. et les a mis à la charge de B.S. _____ par 7'429 fr., sous déduction des avances versées par celui-ci, et à la charge d'A.S. _____ par 7'429 fr. et a laissé ces frais provisoirement à la charge de l'Etat, les parties plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire (VIII), a arrêté l'indemnité finale des conseils d'office des parties (IX et X), a rappelé la teneur de l'art. 123 CPC (XI) et a compensé les dépens (XII).

En droit, les premiers juges ont retenu que les époux étaient placés sous le régime de la participation aux acquêts. S'agissant de la liquidation du régime matrimonial, en particulier des parcelles [...] de la commune de [...] dont les parties sont copropriétaires, ils ont écarté l'évaluation faite par [...] au profit de celle de la [...] qu'ils ont notamment estimée plus complète. Le tribunal s'est également appuyé sur le rapport fait par L. _____, expert privé mandaté par B.S. _____. Le tribunal a donc retenu que, compte tenu de contraintes auxquelles serait soumis l'acquéreur pour tenter de valoriser ces immeubles - contraintes mises en exergue dans les rapports -, on pouvait retenir une valeur intrinsèque de l'immeuble de 1'041'785 francs. Les premiers juges ont relevé d'ailleurs que ce montant - fondé sur l'expertise de B. _____ - dépassait de 10% seulement celui retenu par L. _____, un tel écart - modeste - entre deux évaluations menées de manière indépendante l'une de l'autre apportant à celles-ci une crédibilité certaine.

S'agissant de la valeur de rendement, le tribunal a considéré que la mise en location des lots avait été l'œuvre des deux parties et que celles-ci avaient choisi en commun d'appliquer des loyers inférieurs à ceux du marché. Rien ne laissait penser que lesdits loyers pourraient être augmentés à brève ou moyenne échéance, ce d'autant moins qu'aucun bail formel n'avait été conclu. Les premiers juges ont estimé qu'il convenait de retenir le rendement réel et non le rendement hypothétique et se sont fondés sur la valeur de rendement de 556'145 fr. calculée par B._____, correspondant, à 5% près, à celle retenue par L._____.

Les premiers juges ont fait la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement - en accordant davantage d'importance à la valeur de rendement au vu du nombre d'appartements loués - et ont arrêté la valeur vénale à 720'000 fr., à l'instar de ce qui avait été retenu par l'expert Me Bastien Verrey.

B. a) Par acte du 9 mars 2023, B.S._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre le jugement qui précède et a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du chiffre VI.a de son dispositif comme il suit :

« A.S._____, est débitrice de B.S._____ et lui doit paiement immédiat de la somme de 612'000 fr. (six cent douze mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le présent jugement définitif et exécutoire, et s'acquittera de ce montant par le règlement des poursuites à l'origine des restrictions du droit d'aliéner annotées au Registre foncier les 21 juillet 2020, 23 mars 2021 et 28 octobre 2021, en vue de leur levée, par le règlement en mains de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud d'un montant de CHF 110'000.- (cent dix mille francs) visant à lever la restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de B.S._____, inscrite le 4 novembre 2005 sous références [...], et pour le solde par un virement bancaire à B.S._____, sur le compte IBAN [...] dont il est titulaire auprès de la Banque Raiffeisen. ».

L'appelant a par ailleurs requis l'octroi de l'assistance judiciaire.

b) Par réponse du 20 juin 2023, A.S._____ (ci-après : l'intimée) a conclu principalement, avec suite de frais et dépens, au rejet

de l'appel. Subsidiairement, elle a conclu, dans l'hypothèse où l'appel serait admis, à être autorisée à s'acquitter du solde de la soulte pour tout montant dépassant 164'500 fr. par le versement de mensualités de 100 fr. jusqu'à expiration complète de la dette.

c) Le 28 juin 2023, l'appelant a déposé une réplique.

L'intimée a produit des déterminations le 6 juillet 2023.

d) Par ordonnance du 10 juillet 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a rejeté la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant.

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

1. L'appelant B.S._____, né le [...] 1961, et l'intimée A.S._____, née [...] 1966, tous deux originaires de [...], se sont mariés le [...] 1995 à [...].

Trois enfants, aujourd'hui majeurs, sont issus de cette union :

- [...], né le [...] 1985 ;
- [...], née le [...] 1997 ;
- [...], née le [...] 2003.

Les parties n'ont pas conclu de contrat de mariage.

2. Les époux ont rencontré des difficultés conjugales et se sont séparés en 2013. Les modalités de leur séparation ont été réglées par deux ordonnances de mesures protectrices de l'union conjugale, datées des 24 octobre 2013 et 26 juin 2015. Dans le cadre de cette dernière, l'appelant a notamment été astreint à contribuer à l'entretien de son épouse et de sa fille mineure par le versement mensuel d'une contribution d'entretien globale de 2'860 francs.

3. a) Par demande unilatérale du 16 mai 2016, l'appelant a conclu au divorce et au règlement de ses effets.

b) Le 3 juin 2016 s'est tenue une audience de conciliation, lors de laquelle l'intimée a admis l'existence d'un motif de divorce au sens de l'art. 114 CC. La conciliation a été tentée et les parties ont signé une convention partielle sur les effets accessoires de leur divorce, laquelle prévoyait en particulier que « pour équilibrer les avoirs de prévoyance professionnelle acquis durant le mariage en application de l'art. 122 CC, les décomptes éta[ient] arrêtés au 30 juin 2016 ».

c) Le 22 août 2016, l'appelant a déposé une demande motivée, au pied de laquelle il a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le mariage des parties soit dissous par le divorce (I), que la convention partielle signée lors de l'audience du 3 juin 2016 soit ratifiée pour faire partie intégrante du jugement de divorce (II), qu'aucune contribution d'entretien ne soit due entre les époux (III) et que le régime matrimonial des parties soit dissous, selon précisions à fournir en cours d'instance (IV).

4. a) Le 16 septembre 2016, la Présidente du tribunal, avec l'accord des parties, a désigné Me Bastien Verrey, notaire, en qualité d'expert, avec pour mission de formuler des propositions de liquidation du régime matrimonial, en particulier sur le partage de la valeur des immeubles.

b) Le 3 décembre 2018, Me Bastien Verrey a déposé son rapport. D'entente avec les parties, il a retenu la date du 31 mars 2016 pour l'inventaire des biens patrimoniaux. De son rapport ressortent en particulier les éléments suivants.

S'agissant des arriérés de pensions, l'appelant était débiteur du Bureau de recouvrement et d'avances sur pensions alimentaires (ci-après : BRAPA), de deux montants s'élevant respectivement à 7'900 fr. et 120 francs. Selon les mêmes relevés du BRAPA, l'intimée était débitrice de l'appelant d'un montant de 4'360 francs.

Au 31 mars 2016, l'intimée était débitrice de l'appelant d'un montant de 1'000 fr., à titre de part au loyer perçu et devant revenir à l'appelant.

Après la date déterminante du 31 mars 2016 retenue par le notaire pour la dissolution, les relevés du BRAPA indiquent que l'appelant est redevable d'un montant de 23'522 fr. 90 à titre d'arriérés de pensions alimentaires. De son côté, l'intimée est débitrice de l'appelant d'un montant de 8'440 fr. au titre de loyers issus des immeubles de [...] devant revenir à l'époux.

Selon le rapport de l'expert, la valeur nette des biens matrimoniaux consiste en des acquêts de 7'027 fr. pour l'appelant et en des acquêts de 52'375 fr. pour l'intimée. Le bénéfice de l'union conjugale s'élève ainsi à 59'402 fr. et la créance de participation de l'appelant à 22'674 francs.

Me Verrey constate par ailleurs que, si l'intimée devait reprendre seule les immeubles de [...], elle devrait verser à l'appelant un montant de 179'730 fr., correspondant à une créance de participation de 22'674 fr., une créance en liquidation de la copropriété desdits immeubles de 104'715 fr. (examinée plus en détail au consid. 13.2 *infra*), une créance due pour l'acquisition de l'immeuble de 55'000 fr. (selon développements au consid. 13.d *infra*), une créance selon relevé du BRAPA de 4'360 fr., et une part du loyer non versé de 1'000 fr., dont à déduire les montants de 120 fr. et de 7'900 fr. selon relevés du BRAPA.

L'expert tient par ailleurs compte des créances et dettes des époux postérieures à la date du 31 mars 2016. Aussi, de la somme de 179'730 fr. précitée, il déduit les arriérés de pension par 23'522 fr. 90 et y additionne le montant de 8'440 fr. correspondant à la part de loyer de l'intimée devant revenir à l'appelant.

En définitive, dans l'hypothèse où l'intimée reprendrait seules les immeubles, elle devrait à l'appelant un montant de 164'647 fr. 10, que l'expert arrondit à 164'500 francs.

5. Par actes des 26 février, 11 mars et 9 avril 2019, l'appelant s'est déterminé sur le rapport d'expertise du notaire du 3 décembre 2018 et a requis un complément d'expertise, qui a été refusé par le Président du Tribunal le 17 avril 2019.

Le 15 mai 2019, l'appelant a produit une nouvelle liste de questions complémentaires à soumettre à l'expert. Le Président du Tribunal a confirmé son refus d'ordonner un complément d'expertise dans un avis du 24 juin 2019.

6. Le 4 octobre 2019, l'intimée a déposé sa réponse. Elle a adhéré aux conclusions I et III prises par l'appelant dans sa demande motivée du 22 août 2016 (I) et a conclu à ce que les parcelles [...] lui soient exclusivement attribuées, à charge pour elle de désintéresser l'appelant en reprenant l'intégralité de la dette hypothécaire grevant lesdites parcelles et l'intégralité de la dette des époux envers [...] ainsi qu'en versant à l'appelant une soulte de 92'215 fr. (II). Elle a en outre conclu à ce que le régime matrimonial soit liquidé selon les conclusions de l'expert notaire, le montant final dû par l'intimée à l'appelant s'élevant à 155'991 fr., y compris la somme de 92'215 fr. due pour la reprise de la part de copropriété des parcelles [...] (III), et à ce que la convention partielle signée par les parties lors de l'audience du 3 juin 2016 soit ratifiée pour valoir jugement de divorce (IV).

7. En date du 4 mai 2020, l'appelant a déposé une réplique, dans laquelle il a déclaré adhérer à la conclusion IV de la réponse et a, pour le surplus, conclu au rejet des conclusions prises par l'intimée.

8. Par duplique du 12 août 2020, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

L'appelant s'est déterminé sur cette écriture le 29 octobre 2020.

9. Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 16 novembre 2020. La conciliation sur les effets accessoires du divorce a partiellement abouti dans la mesure où les parties ont renoncé réciproquement à toute contribution d'entretien pour elles-mêmes après divorce.

10. Le 4 mars 2022, l'intimée a précisé ses conclusions en ce sens, notamment, que la pleine propriété des parcelles [...] lui soit exclusivement transférée, à charge pour elle de reprendre à son seul nom le prêt hypothécaire qui porte sur lesdits immeubles. En contrepartie, l'intimée concluait à payer à l'appelant une soulte à titre de liquidation du régime matrimonial d'un montant de 163'747 fr., montant qui serait acquitté comme il suit :

« - par le remboursement à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud de la somme de 110'000 fr. afin de lever la restriction du droit d'aliéner qui grève la part de copropriété de B.S. _____ sur la parcelle [...] de la Commune de [...];
- par l'extinction ensuite des poursuites faisant l'objet des restrictions du droit d'aliéner inscrites les 21 juillet 2020, 23 mars 2021 et 28 octobre 2021 par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron sur réquisition de l'Office des poursuites de l'Ouest lausannois sur les parts de copropriété de B.S. _____ sur les deux parcelles mentionnées ainsi que de toutes autres créances de tiers engendrant une restriction du droit d'aliéner venant grever les parts de copropriété de B.S. _____, en capital, intérêts et frais ;
- le solde restant sera alors à payer à B.S. _____ personnellement ».

11. Le 7 mars 2022, l'appelant a également précisé la conclusion IV de sa demande du 22 août 2016 en particulier comme il suit :

« 1. A.S. _____ est la débitrice de B.S. _____ et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de 612'000 fr. (six cent douze mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès et y compris le jour où le jugement de divorce à intervenir sera définitif et exécutoire.
A.S. _____ s'acquittera de ce montant comme il suit :
- par le règlement des poursuites à l'origine des restrictions du droit d'aliéner annotées au Registre foncier les 21 juillet 2020, 23 mars 2021 et 28 octobre 2021 en vue de leur levée ;

- le solde en mains de B.S. _____ sur le compte no IBAN [...] dont il est le titulaire auprès de la banque Raiffeisen.
2. Au complet règlement du montant prévu sous chiffre 1 ci-dessus, et pour autant que B.S. _____ soit libéré de toutes obligations résultant des dettes contractées auprès de la Banque Raiffeisen et [...], la propriété des parcelles [...] est attribuée à A.S. _____, ordre étant donné au Conservateur du Registre foncier d'inscrire A.S. _____ en qualité d'unique propriétaire desdites parcelles ».

12. L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 7 mars 2022, en présence des parties, accompagnées de leur conseil respectif. D'entrée d'audience, l'intimée a complété sa demande par l'ajout d'un chiffre IV.4 libellé de la manière suivante :

« B.S. _____ restituera à A.S. _____ en capital intérêt et frais, tout montant que celle-ci serait amenée à payer pour radier les restrictions du droit d'aliéner sur les parcelles [...], en vue du transfert immobilier dans l'hypothèse où ces montants devraient dépasser la soulte mentionnée ci-dessus. »

L'appelant a conclu au rejet des conclusions III et IV de l'intimée du 4 mars 2022 et de la conclusion prise à l'audience. En revanche, il a indiqué être d'accord avec les conclusions I, II et V de cette écriture. De son côté, l'intimée a conclu au rejet des conclusions prises par l'appelant le 7 mars 2022.

13. A. _____ Ce prix a été acquitté par la reprise de la dette hypothécaire du vendeur auprès de la Banque Raiffeisen pour un montant de 238'537 fr., par le versement anticipé d'un montant de 110'000 fr. et par une créance du vendeur contre les acheteurs de 381'863 francs. Dans le même acte, les parties ont constitué un droit d'habitation en faveur du vendeur et de son épouse. Cette servitude grève la parcelle [...] de [...] et a pour objet un appartement et un garage-atelier sis au rez-de-chaussée. Elle a été constituée à titre gratuit et ne représente donc pas une modalité de paiement du prix de vente. Selon l'expert Me Bastien Verrey, le prix de 730'400 fr. est ainsi une valeur nette, incluant le droit d'habitation, même si cela ne ressort pas explicitement de l'acte ni du montant du droit de mutation avancé par le vendeur.

Le montant de 110'000 fr. a été financé au moyen de l'avoir de prévoyance professionnelle de l'appelant.

Plusieurs expertises et évaluations portant sur lesdites parcelles ont été rendues durant la procédure.

b) La B. _____ a établi un rapport portant sur ces parcelles le 22 janvier 2018. Il en ressort que la parcelle principale bénéficie d'un beau dégagement mais que celui-ci ne profite pas aux locataires car les fenêtres des appartements donnant au sud et à l'ouest sont de petite taille, que la maison paysanne est classée en note 4 du recensement architectural de la commune, ce qui signifie que sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale, le plan d'extension partiel du bourg mentionnant que la bâtisse doit être conservée, qu'il existe une possibilité d'agrandissement au nord-est, mais que l'annexe ne pourra comprendre qu'un seul niveau et ne pas dépasser 3 m. de hauteur, que plusieurs normes actuelles d'habitation ne sont pas respectées, en raison d'une hauteur sous plafond d'un appartement insuffisante et de l'absence de porte anti-feu du local technique, que le système de chauffage engendre une consommation importante d'électricité, n'étant pas couplé avec les panneaux solaires qu'il faudra prochainement remettre en état, que les appartements sont atypiques et sombres et non susceptibles de susciter un grand intérêt, qu'il y a un jardin potager et des extérieurs agréables, car il n'y a pas de route passante à proximité, que des ancrages passent sous la parcelle, mais sont invisibles et auraient été scellés et qu'enfin, en l'état, l'objet peut être considéré comme moyennement attractif sur le marché. La B. _____ relève encore que l'état général de l'immeuble est suffisant et le standard général démodé et traditionnel et qu'aucun bail n'a été signé avec les locataires, d'où un risque de contestation des loyers. La B. _____ arrête finalement la valeur intrinsèque des biens à 1'041'785 fr. et leur valeur de rendement à 556'145 francs. Estimant que la valeur doit être fixée en tenant compte une fois de la valeur intrinsèque et deux fois de la valeur de rendement, l'expert évalue les objets à un montant situé entre 710'000 et 730'000 francs. Diverses photographies figurent dans le rapport et attestent de l'état de l'immeuble décrit par l'expert.

c) Le 3 août 2018, L._____, mandaté par l'appelant, a également dressé une évaluation et a retenu une valeur intrinsèque de 935'799 fr. 46 et une valeur de rendement de 661'510 fr. 15. Considérant que la valeur vénale des immeubles doit être arrêtée en tenant compte une fois de la valeur intrinsèque et deux fois de la valeur de rendement, L._____ la fixe à un montant compris entre 660'000 et 680'000 francs. Le rapport expose notamment que la maison a été transformée et agrandie au fil des ans, mais pas de manière professionnelle, ayant plutôt été bricolée ; la toiture est en bon état, mais les panneaux solaires ne fonctionnent pas, ce qui engendre des factures d'électricité importantes. L'évaluateur relève encore que les logements ne sont pas aux normes, tant au niveau de l'isolation phonique, de l'isolation thermique que des hauteurs sous plafond, qu'ils sont étriqués, certains étant sombres avec de nombreuses différences de niveaux, ce qui rendrait très difficile, voire impossible, une transformation du bien aux normes actuelles. L'évaluateur émet encore une réserve sur l'état des installations techniques (conduites, électricité) et de la charpente et relève que la présence d'amiante et autre toxique est vraisemblable vu l'année de construction de l'immeuble. Diverses photographies figurent dans le rapport et tendent à corroborer les descriptions faites par l'évaluateur.

d) Dans son rapport du 3 décembre 2018, Me Bastien Verrey estime la valeur des parcelles en question à 720'000 fr., en prenant la moyenne entre les deux chiffres ressortant de l'évaluation effectuée par B._____ et tout en précisant que ce montant est supérieur à celui retenu par l'expertise privée du 3 août 2018 requise par l'appelant, laquelle estimait la valeur des parcelles à un montant compris entre 660'000 et 680'000 francs. Le notaire retient qu'il n'existe pas de commission de courtage ni de charge fiscale latente à prendre en considération, compte tenu du fait qu'aucune plus-value n'est réalisée entre la valeur actuelle et le prix d'achat.

Selon l'expert, en raison du fait que l'appelant a mis seul à contribution son avoir de prévoyance pour l'achat de l'immeuble, l'intimée est redevable d'une dette envers lui de 55'000 fr., soit la moitié de

110'000 fr. correspondant au montant ayant servi à acquitter le prix d'achat des parcelles et financé au moyen de l'avoir de prévoyance professionnelle de l'appelant.

L'expert retient qu'au 30 décembre 2016, le montant de la dette hypothécaire auprès de la Banque Raiffeisen s'élevait à 268'537 francs. Les relevés émis par cette banque ne font pas état d'amortissements. S'agissant de la dette envers le père de l'intimée et conformément à la reconnaissance de dette signée par les parties, les époux se sont reconnus débiteurs envers A. _____ d'un montant de 381'863 francs. D'après le document établi par le père de l'intimée, la dette se montait à 176'280 fr. au 31 décembre 2016. Il y est précisé que la dette a été amortie de 17'600 fr. durant l'année 2016. Partant, en considérant la dette avant amortissement, de 193'880 fr., elle se monte au 31 mars 2016 à 189'480 francs.

L'expert relève que le montant total des frais avancés par le père de l'intimée s'élève, au 31 mars 2016, à 52'552 fr. 10.

S'agissant enfin du sort des immeubles, il ressort du rapport que si l'intimée les reprenait seule, elle devrait désintéresser l'appelant d'un montant de 104'715 fr, soit :

½ Valeur des parcelles :	
360'000.00	
./. une demie des dettes envers M. A. _____	
(reprises par l'intimée)	-
121'016.00	
./. une demie de la dette hypothécaire reprise par l'épouse	-
134'268.50	
<hr/>	
Montant total	=
104'715.50	

e) Le tribunal a confié à [...] une expertise immobilière portant sur la valeur du droit d'habitation, le montant des loyers -existants et

selon la valeur du marché -, le prix du terrain, les possibilités d'agrandissement et de transformation des bâtiments existants et l'entretien de l'immeuble. Dans son rapport du 10 juin 2021, l'expert fixe la valeur annuelle du droit d'habitation du vendeur et de son épouse, parents de l'intimée, à 16'200 fr., ce qui représente un montant capitalisé de 209'000 fr., confirme que les locataires bénéficient de loyers particulièrement bas, qui n'ont jamais été augmentés, et retient que l'appartement de 3.5 pièces en duplex pourrait être loué à un loyer mensuel net de 1'100 fr., celui de 4 pièces en duplex à 1'400 fr., celui de l'intimée à 2'000 fr., le garage à 150 fr. et chaque place de parc à 80 francs. Par ailleurs, l'expert arrête le prix du terrain de la zone entre 800 et 850 fr./m² et considère que les possibilités d'agrandissement sont limitées. Il souligne à cet égard qu'il existe un potentiel d'agrandissement d'environ 100 m² côté nord pour l'édification d'une construction annexe, mais que celle-ci devrait être en harmonie avec le bâtiment existant et que le niveau de construction serait limité à un et à une hauteur de 3 mètres. S'agissant de l'entretien, l'expert observe que les logements sont globalement entretenus par les locataires, mais sont vétustes et obsolètes et n'ont pas subi de rénovation importante, hormis le remplacement des cuisines il y a plus de 25 ans, l'expert ajoutant que les aménagements et installations sont d'époque et mériteraient d'être repris et que les appartements sont atypiques et leur fonctionnalité globalement mauvaise, avec notamment un manque d'isolation entre étages, des hauteurs sous-plafond ponctuellement inférieures à 2 mètres et une configuration, pour certains logements, étroites et en demi-niveaux.

f) La Chambre vaudoise immobilière (ci-après : la CVI) a effectué le 15 juin 2020 une estimation des loyers des appartements, sur mandat de l'intimée. Il ressort de son rapport que les logements sont vétustes, tant au niveau des revêtements que des agencements des cuisines et des sanitaires, et que les caractéristiques intrinsèques de ceux-ci sont en décalage par rapport aux critères actuels de location sur le marché, étant précisé que certaines hauteurs de plafond sont très faibles, qu'il existe de nombreuses différences de niveau entre les pièces et que les pièces sont distribuées de manière peu rationnelle. Selon la CVI, le

total des loyers effectifs perçus par mois s'élève à 3'058 fr. 80, alors que le montant des loyers potentiels se monterait à 3'200 fr., hors droit d'habitation du père de l'intimée.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées selon l'art. 92 CPC, sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse a été adressée dans le délai imparti pour ce faire et est également recevable dans cette mesure.

La réplique et la duplique ont été déposées dans le délai de 10 jours suivant le dépôt de la réponse et de la réplique respectivement conformément au droit inconditionnel de se déterminer et sont partant recevables (ATF 146 III 97 consid. 4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; TF 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.1, non publié à l'ATF 142 III 195 ; TF 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3).

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit.).

2.2 Les questions relatives aux époux dans le cadre d'un divorce, en particulier la contribution d'entretien après divorce et la liquidation du régime matrimonial, sont soumises à la maxime de disposition (Tappy, Commentaire Romand, Code de procédure civile [CR CPC], 2^e éd., Bâle 2019, nn. 5 ss ad art. 277 CPC ; CACI 24 mai 2022/282 consid. 2.2 et 3.2.1). Le juge est ainsi lié par les conclusions des parties ; il ne peut accorder à l'une ni plus, ni autre chose que ce qu'elle demande, ni moins que ce que l'autre reconnaît lui devoir (art. 58 al. 1 CPC ; TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 5 ; TF 5A_361/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5.3.1). S'agissant de l'établissement des faits, la maxime des débats s'applique à la procédure concernant la liquidation du régime matrimonial et l'entretien après divorce, si bien que le juge statue dans les limites des faits allégués et établis par les parties (art. 55 al. 1 et 277 al. 1 CPC ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.2 et réf. cit. ; TF 5A_361/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5.3.1).

3.

3.1 L'intimée fait valoir l'irrecevabilité des conclusions prises par l'appelant en lien avec la liquidation du régime matrimonial. Invoquant une violation de l'art. 85 CPC, elle reproche à l'appelant de ne pas avoir chiffré à temps sa conclusion tendant à la liquidation du régime

matrimonial, laquelle ne l'a été qu'à l'audience de plaidoiries finales du 7 mars 2022, ni même d'avoir indiqué une valeur provisoire.

3.2 L'art. 85 CPC autorise la partie demanderesse à introduire une demande en paiement non chiffrée lorsqu'elle se trouve dans l'impossibilité d'indiquer d'entrée de cause le montant de sa prétention. Il appartient néanmoins au demandeur d'indiquer une valeur litigieuse minimale provisoire (art. 85 al. 1 CPC dernière phrase). Cette exigence s'explique par le fait qu'un certain nombre de questions procédurales, qui doivent être résolues en début de procès, sont dépendantes de cette valeur, comme la compétence matérielle, le montant de l'avance de frais ou le type de procédure applicable (Message CPC 2006, p. 6900 ; Heinzmann, La procédure simplifiée, une émanation du procès civil social, thèse d'habilitation Fribourg, Zurich/Bâle/Genève 2018, n. 186 p. 114). Il a été jugé par la Cour de céans que le demandeur pouvait cependant renoncer à indiquer une valeur litigieuse provisoire lorsque la compétence, l'avance de frais ou le type de procédure ne dépendent pas de cette valeur (CACI 1^{er} avril 2021/162, paru au JdT ; CACI 8 juillet 2022/367 ; dans le même sens : Dorschner, Basler Kommentar, ZPO, 3^e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 85 CPC).

3.3

3.3.1 En l'espèce, la valeur litigieuse n'était pas déterminante pour résoudre quelque question procédurale que ce soit. En effet, dans le canton de Vaud, la compétence matérielle du Tribunal d'arrondissement dépend de la nature du litige, en l'occurrence une procédure unilatérale en divorce, et non de la valeur litigieuse (art. 7 al. 1 ch. 5 CDP) [Code de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 211.02]. Les frais de la procédure se déterminent également en fonction de la nature du litige et non de la valeur litigieuse, soit un forfait de décision de 3'000 fr. pour les demandes en divorce (art. 54 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]). Quant au type de procédure applicable, il ne dépend pas non plus de la valeur litigieuse mais de la nature du litige, à savoir la procédure ordinaire pour les demandes unilatérales en divorce (art. 291 al. 3 CPC). Ainsi, on ne discerne pas quel intérêt digne de protection aurait

justifié d'exiger de l'appelant qu'il indique une valeur litigieuse minimale provisoire.

3.3.2 Dans un arrêt du 10 janvier 2023 (TF 5A_847/2021, RPSC 3/2023 p. 312 ; repris aux arrêts TF 5A_108/2023 du 20 septembre 2023 consid. 5.2.1 et TF 4A_145/2023 du 3 juillet 2023 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a relevé que la loi ne définissait pas précisément le moment jusqu'auquel le demandeur à la procédure peut chiffrer sa prétention. Il a dès lors développé la réflexion suivante : l'art. 232 CPC, relatif aux plaidoiries finales autorise les parties à se prononcer sur le résultat de l'administration des preuves et sur la cause. L'administration des preuves intervient donc après les premières plaidoiries et avant les plaidoiries finales. L'art. 85 al. 2 CPC prévoit certes que le demandeur doit chiffrer sa demande dès qu'il est en état de le faire, une fois les preuves administrées ou les informations fournies par le défendeur, mais ne précise pas le délai à respecter pour le chiffrage. Selon le Tribunal fédéral, le fait que les parties doivent se prononcer sur le résultat de l'administration des preuves lors des plaidoiries finales indique qu'il s'agit là, pour le législateur, de la première occasion procédurale qui suit directement la phase d'administration des preuves. Partant, si la partie demanderesse a bénéficié de l'exception de l'art. 85 al. 1 CPC précisément parce qu'elle nécessitait que des preuves soient administrées pour pouvoir chiffrer sa demande, on ne saurait exiger d'elle qu'elle procède au chiffrage avant le moment désigné par la loi comme étant celui où les parties doivent se déterminer sur le résultat de la procédure probatoire.

Cet arrêt portait en l'occurrence sur une prétention en liquidation du régime matrimonial et le Tribunal fédéral a relevé que la demande initiale de l'intimée, à savoir que la liquidation du régime matrimonial soit ordonnée, était demeurée inchangée, seul le montant des conclusions ayant été chiffré lors des plaidoiries finales. En conséquence, il ne s'agissait pas d'une modification des conclusions et le chiffrage était intervenu à temps. Le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence à l'arrêt 5A_108/2023 du 20 septembre 2023 (consid. 5.2.2).

Au vu de la jurisprudence précitée, l'on ne saurait reprocher à l'appelant d'avoir chiffré sa prétention lors des plaidoiries finales seulement, de sorte que sa conclusion en liquidation du régime matrimonial, telle qu'il l'a formulée à cette occasion, doit être tenue pour recevable.

Le grief de l'intimée, tiré d'une violation de l'art. 85 CPC, est écarté.

4.

4.1 L'appelant critique le montant de la valeur vénale des parcelles litigieuses retenu par les premiers juges, à hauteur de 720'000 francs. Il conteste à cet égard les estimations relatives à la valeur intrinsèque et à la valeur de rendement estimées par le rapport d'expertise B._____, sur lequel les premiers juges se sont fondés. En particulier, il remet en cause le prix au m² pris en compte, de 390 fr., tel que ressortant des expertises [...] et L._____, considérant que le montant de 800 à 850 fr. le m² devrait être retenu, comme cela ressortait de l'expertise M._____.

4.2 L'expertise, prévue aux art. 183 ss CPC, suppose que l'établissement des faits nécessite des connaissances spécifiques d'un spécialiste (Vouilloz *in* Petit Commentaire du Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 1 ad art. 183 CPC). L'expertise judiciaire est soumise au principe de la libre appréciation des preuves (art. 157 CPC). Selon la jurisprudence toutefois, le juge ne peut s'écarter de l'avis d'un expert judiciaire que pour des motifs sérieux (ATF 132 II 257 consid. 4.1.1). En effet, l'expertise traite de questions techniques nécessitant des connaissances spéciales dont le juge est en principe dépourvu, c'est pourquoi le juge doit avoir de bonnes raisons de s'en éloigner et ne peut pas, sans motifs valables, substituer son appréciation à celle de l'expert (TF 4A_440/2021 du 25 mai 2022 consid. 4.2). Le tribunal pourra ainsi dénoncer les contradictions entachant les explications de l'expert, arguer que les autres moyens de preuve et les allégations des parties ébranlent

sérieusement le tranchant de ses conclusions, ou encore objecter qu'il n'accorde pas la même portée ou la même force probante à des pièces ou témoignages dont l'expert se prévaut (*ibid.* ; cf. également ATF 138 III 193 consid. 4.3.1). Le tribunal ne doit pas placer ses connaissances au-dessus de celles de l'expert et se poser en arbitre dans des divergences d'opinion entre spécialistes, mais, dans des questions relevant des experts, il doit se fonder sur l'opinion motivée des experts qu'il a désignés (TF 4A_87/2018 du 27 juin 2018 consid. 4.1).

4.3 En l'espèce, l'appelant critique l'estimation de la valeur intrinsèque retenue par les premiers juges qui se sont basés sur l'expertise B._____. Cette valeur a été évaluée à 1'041'745 fr., en tenant compte d'un prix au mètre carré de 390 francs.

Il s'agit de déterminer si les premiers juges pouvaient se fier aux conclusions de l'expert judiciaire ou s'ils auraient dû s'en écarter.

Le tribunal s'est fondé sur l'expertise de B._____ pour les motifs suivants : la transformation des bâtiments sur ces parcelles est limitée car toute démolition ou reconstruction est exclue et les possibilités d'agrandissement sont restreintes ; le beau dégagement dont bénéficient les parcelles ne profite pas aux habitants car les fenêtres sont de petite taille ; la construction est classée en note 4 du recensement architectural, ce qui signifie que sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale ; plusieurs normes actuelles d'habitation ne sont pas respectées ; le système de chauffage engendre une consommation importante d'électricité ; les appartements sont atypiques et sombres et non susceptibles de susciter un grand intérêt ; des ancrages passent sous la parcelle mais sont invisibles et auraient été scellés ; en l'état, l'objet peut être considéré comme moyennement attractif.

Les premiers juges ont par ailleurs relevé que l'appréciation faite par l'expert privé mandaté par l'appelant, L._____, allait dans le même sens, relevant en particulier que la maison avait été transformée au

fil des ans mais pas de manière professionnelle, ayant été plutôt bricolée, que les panneaux solaires ne fonctionnaient pas – engendrant des factures d'électricité importantes –, que les logements n'étaient pas aux normes, tant au niveau de l'isolation phonique et thermique que des hauteurs sous plafonds, qu'ils étaient étriqués, certains étant sombres avec des différences de niveau ce qui rendrait très difficile, voire impossible une transformation aux normes actuelles, qu'une réserve devait être émise sur l'état des installations techniques et de la charpente et que la présence d'amiante et d'autres toxiques était vraisemblable.

Le tribunal a considéré que le prix du terrain dans la zone tel que fixé par M._____, de 800 à 850 fr. le m², ne pouvait pas être retenu pour les parcelles litigieuses, compte tenu des éléments ci-dessus.

L'appelant ne fonde sa critique de l'estimation faite par les premiers juges sur aucun élément probatoire recueilli au dossier, autre que le prix au m² indiqué par M._____, lequel a cependant indiqué le prix « dans la zone » où se situent les parcelles et non le prix des parcelles litigieuses. Ce prix ne peut donc pas servir tel quel de base, mais doit être pondéré en fonction des particularités des biens, ce qu'ont fait de manière précise et détaillée les experts B._____ et L._____. L'appelant ne remet d'ailleurs pas en cause la réalité des éléments rapportés ci-dessus. Il se contente d'invoquer que le prix de 390 fr. au m² apparaît « bien en-deçà de ceux pratiqués dans la région, soit au centre d'une commune de la périphérie immédiate de Lausanne », ce qui ne suffit pas à ébranler les conclusions des experts précités, qui se sont appuyés sur des éléments concrets.

Par ailleurs, les deux expertises de B._____ et de L._____ concordent, ce qui leur apporte un poids probant supplémentaire. L'expertise L._____ a en effet tenu compte d'un prix au m² de 410 francs. Au vu de cette appréciation concordante, et compte tenu du fait que l'expertise de M._____ se référait aux prix pratiqués « dans la zone » et non pour les parcelles litigieuses elles-mêmes, on ne saurait reprocher aux premiers juges de s'être fondés sur le rapport de l'expert judiciaire B._____, et d'avoir retenu un prix de 390 fr. le m². Comme il a

été rappelé ci-dessus, le juge en appelle à l'expert en raison de ses connaissances spéciales du domaine considéré. En l'occurrence, il ne s'agit pas d'évaluer, à la place des experts immobiliers, le prix au m² d'une parcelle.

Deux experts immobiliers indépendants - étant précisé néanmoins que l'expert L._____ a été mandaté à titre privé par l'appelant - ont estimé la valeur intrinsèque des parcelles à 1'041'785 fr. et 935'799 francs. Les premiers juges se sont donc à bon droit fiés à l'avis de ces professionnels de la branche ; il ne leur appartenait pas de remettre en cause l'expertise judiciaire.

Il n'y a donc pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la valeur intrinsèque des parcelles retenues par les premiers juges, à savoir une valeur de 1'041'785 francs.

5.

5.1 L'appelant se plaint encore de la valeur vénale de 720'000 fr. retenue par les premiers juges et résultant de la combinaison entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, la première ayant été comptabilisée une fois et la seconde à double. Il invoque une violation de l'art. 211 CC.

5.2 Aux termes de l'art. 211 CC, à la liquidation du régime matrimonial, les biens sont estimés à leur valeur vénale. Il faut entendre par valeur vénale, en droit matrimonial comme ailleurs en droit privé, l'équivalent du prix que l'on obtiendrait vraisemblablement si l'on vendait le bien sur un marché libre sans que l'opération soit urgente (Steinauer/Fountoulakis *in* Commentaire romand du Code Civil I, 2^e éd., 2023, n. 6 ad art. 211 CC).

Les méthodes pour calculer la valeur vénale sont multiples et plusieurs méthodes peuvent être appliquées, seules ou en combinaison (Guillod, *in* Commentaire pratique du droit matrimonial, n. 7 ss ad art. 211

CC). Ainsi, la valeur de biens-fonds construits peut se déterminer en combinant la valeur du sol et des constructions et la valeur de rendement du bien-fonds, soit une capitalisation de la valeur de location (Guillod, op. cit., n. 8 ad art. 211 CC). Dans le commentaire bâlois, Minnig relève qu'il n'existe pas de formule unique pour déterminer la valeur vénale d'un bien et que, dans la pratique, plusieurs méthodes de calcul sont utilisées pour déterminer cette valeur (Minnig *in* Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7^e éd., 2023 n. 17 ad art. 617 CC). Bürgi estime lui aussi qu'en règle générale, la valeur du marché est déterminée comme une valeur mixte entre la valeur vénale et la valeur de rendement, la pondération pouvant varier en fonction de l'objectif et de la durée de vie du bâtiment (Bürgi *in* KUKO ZGB, Bâle 2018, n. 6 ad art. 617 CC). Pour les maisons individuelles toutefois, seule la valeur intrinsèque entre en principe en ligne de compte, puisqu'il ne s'agit pas d'immeubles de rapport (Spahr *in* Commentaire romand du Code civil II [ci-après : CR CC II], Bâle 2016, n. 16 ad art. 617 CC).

Selon la doctrine, la valeur intrinsèque d'un bien immobilier se détermine en prenant en compte le prix du bien-fonds (calculé au m²) et celui d'une éventuelle construction, estimée en fonction de sa vétusté (Spahr, CR CC II, n. 17 ad art. 617 CC). Plusieurs facteurs entrent en considération pour apprécier la valeur (au m²) d'un bien-fonds : sa situation, son accès à la voie publique, sa superficie, sa configuration et son orientation, mais aussi les perspectives juridiques (changement de zone, etc.) et économiques (hausse ou baisse du marché immobilier, etc.) prévisibles (*ibid*).

5.3 L'appelant relève d'abord que la valeur de 720'000 fr. retenue par les premiers juges pour estimer la valeur vénale des parcelles litigieuses est inférieure au prix auquel les parties ont acquis les parcelles en 2005. En effet, le prix payé par les époux au père de l'intimée était de quelques 730'000 francs. L'appelant concède que l'expert a relevé que l'entretien ait pu laisser à désirer, même s'il relève que des travaux ont été effectués en 2008 et 2015, et soutient que, d'une manière générale, le prix de l'immobilier a notoirement augmenté durant ces vingt dernières

années. Il serait donc inimaginable que l'immeuble n'ait pas connu une plus-value. L'appelant se réfère ensuite à l'estimation fiscale, qui s'est établie, pour la parcelle n° [...], à 894'000 fr. en mars 2009 et à 19'000 fr. pour la parcelle n° [...] en juin 2006, soit globalement à 913'000 francs. Il relève que la valeur fiscale est notoirement plus basse que la valeur vénale d'un immeuble. En l'occurrence, celle retenue par les premiers juges est de près de 25% inférieure à l'estimation fiscale. L'appelant prétend encore que la valeur vénale retenue est incongrue, compte tenu de la surface des parcelles, de respectivement 1'214 et 79 m², et des immeubles qui s'y trouvent, avec cinq appartements d'une surface totale de 335 m². L'appelant soutient enfin que la valeur vénale doit s'apprécier en fonction de ce qu'un amateur serait susceptible de payer pour acquérir le bien et qu'en l'espèce, celui-ci attirerait des amateurs en recherche d'une maison individuelle et non d'un immeuble locatif, avec pour conséquence que seule la valeur intrinsèque devrait être prise en compte pour déterminer la valeur vénale des parcelles.

5.4 Les premiers juges ont considéré qu'il se justifiait de retenir une valeur moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. Au vu du nombre d'appartements aménagés dans l'immeuble, qui sont loués et génèrent un rendement, il se justifiait selon eux d'accorder un poids plus important à la valeur de rendement. Ils ont ainsi décidé de fixer la valeur vénale à raison de la valeur intrinsèque et du double de la valeur de rendement, comme l'avaient du reste fait l'expert judiciaire B. _____ et l'expert L. _____.

Comme il a été rappelé ci-dessus, il n'y a pas de méthode unique et imposée pour apprécier la valeur vénale d'un bien (cf. consid. 5.2 *supra*). Il s'agit de tenir compte des circonstances du cas d'espèce. En l'occurrence, l'intimée concède, dans sa réponse à l'appel, que l'immeuble génère autant de charges que de revenus. Il ne s'agit donc pas d'un immeuble de rendement et il n'apparaît guère envisageable que les parcelles intéressent des investisseurs désireux de rendement.

Les appartements sont actuellement occupés majoritairement par des membres de la famille de l'intimée ; ils sont mal configurés et mal agencés. Par ailleurs, le rapport de la CVI retient que le montant des loyers potentiels serait de 3'200 fr., au lieu des 3'058 fr. perçus actuellement, et relève que les logements sont vétustes et que les caractéristiques intrinsèques de ceux-ci sont en décalage avec les critères actuels de location sur le marché. Le rapport précise que certaines hauteurs de plafond sont très faibles, qu'il y a de nombreuses différences de niveau entre les pièces et que celles-ci sont distribuées de manière peu rationnelle. Il en ressort que la bâtisse n'a pas vocation à intéresser des investisseurs, mais plutôt des personnes souhaitant l'occuper de manière individuelle, en réagénant l'intérieur à cette fin. Dans la mesure où la valeur vénale correspond au prix que l'on obtiendrait vraisemblablement si l'on vendait le bien sur le marché, il convient de tenir compte de la seule valeur intrinsèque, à l'exclusion de toute valeur de rendement, lequel est d'ailleurs inexistant.

Ce mode de calcul apparaît d'autant plus convaincant qu'il permet d'ajuster la valeur vénale à un niveau supérieur à celui de la valeur fiscale qui, comme le relève l'appelant, est notoirement inférieure à la valeur vénale (TF 5C.229/2002 du 7 février 2003 consid. 4).

Il en découle que seule la valeur intrinsèque des parcelles doit être prise en compte, laquelle correspond - selon l'expertise judiciaire de la B._____ dont il n'y a pas lieu de s'écarter (cf. consid. 4.3 *supra*) - à 1'041'785 fr., au lieu des 720'000 fr. retenus.

L'intimée doit verser à l'appelant la moitié de la valeur vénale des parcelles, soit 520'892 fr. 50 (1'041'785 fr. : 2), dont à déduire la moitié des dettes envers A._____ et une demie de la dette hypothécaire, pour un solde de 265'608 fr. (520'892 fr. 50 - 121'016 fr. - 134'268 fr. 50 [cf. consid. C.13.d *supra*]).

L'intimée doit dès lors les montants suivants à l'appelant à titre de liquidation du régime matrimonial :

- 265'608 fr. selon le calcul qui précède,
- 22'674 fr. à titre de créance de participation de l'appelant telle qu'arrêtée par le notaire Me Bastien Verrey (consid. C.4.b *supra*),
- 55'000 fr., soit la moitié de 110'000 fr. correspondant au montant ayant servi à acquitter le prix d'achat des parcelles n^{os} 303 et 304 et financé au moyen de l'avoir de prévoyance professionnelle de l'appelant (cf. consid. C.13.d *supra*),
- 4'360 fr., conformément au relevé du BRAPA (cf. consid. C.4.b *supra*), et
- 1'000 fr. à titre de part de loyer non versée par l'intimée à l'appelant (cf. consid. C.4.b *supra*),

soit un total de 348'642 francs. De ce total doivent être déduits les montants dus par l'appelant à l'intimée selon le décompte du BRAPA, soit 120 fr. et 7'900 fr. (cf. consid. C.4.b *supra*), pour un solde dû par l'intimée de 340'622 francs. Le bénéfice de l'union conjugale quant à lui s'élève à 381'187 fr., soit le bénéfice retenu par les premiers juges, par 59'402 fr., auquel il convient d'ajouter 321'785 fr., soit la différence entre la valeur des parcelles selon les premiers juges (720'000 fr.) et celle qui a été retenue dans le présent arrêt (1'041'785 fr.).

Il convient, comme l'ont fait les premiers juges, d'en déduire les arriérés de pension dus par l'appelant après le 31 mars 2016 par 23'522 fr. 90 (cf. consid. C.4.b *supra*) et d'ajouter le montant de 8'440 fr. dû par l'intimée à l'appelant pour les loyers issus des immeubles de [...] devant revenir à l'époux (cf. consid. C.4.b *supra*). En définitive, l'intimée doit un montant total de 325'539 fr. 10, arrondi à 325'500 fr. (340'622 fr. - 23'522 fr. 90 + 8'440 fr.).

Le jugement doit dès lors être réformé en ce sens que l'intimée doit payer à l'appelant le montant de 325'500 fr. à titre de liquidation du régime matrimonial.

6.

6.1 L'intimée sollicite des modalités de paiement, à savoir d'être autorisée à verser son dû à l'appelant par des mensualités de 100 fr. pour

tout montant dépassant 164'500 fr., jusqu'à expiration complète de la dette.

6.2 L'art. 218 al. 1^{er} CC, qui concerne le règlement de la créance de participation et de la part à la plus-value, dispose que l'époux débiteur exposé à des difficultés graves en cas de règlement immédiat des prétentions précitées peut solliciter des délais de paiement. Les difficultés rencontrées par le débiteur peuvent consister, par exemple, en ce qu'il ne dispose pas de liquidités suffisantes et devrait vendre des biens nécessaires à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice de sa profession (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *Les effets du mariage*, 3^e éd., 2017, n. 1382; Hausheer/Aebi-Müller, *Commentaire bâlois*, 7^e éd., 2022, n. 10 ad art. 218 CC ; Steck/Fankhauser, *FamKomm, Scheidung*, 4^e éd., 2022, n. 6 ad art. 218 CC). La pesée des intérêts en présence doit établir qu'un paiement immédiat présenterait pour l'époux débiteur des inconvénients graves qu'il ne peut pas raisonnablement éviter, par exemple, en empruntant l'argent nécessaire. Le débiteur, qui sollicite le sursis au paiement, supporte le fardeau de la preuve (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *op. cit.*, n. 1382 ; Hausheer/Reusser/Geiser, *Commentaire bernois*, n. 19 ad art. 218 CC).

6.3 En l'espèce, l'intimée n'indique pas en quoi elle serait exposée à des difficultés financières graves en cas de règlement immédiat de son dû, se contentant de conclure à des modalités de paiement. En ce sens, son grief apparaît irrecevable, pour défaut de motivation suffisante (art. 311 al. 1 CPC ; CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2). Il doit dans tous les cas être rejeté, faute de preuve des difficultés financières engendrées par un paiement immédiat.

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le chiffre VI.a du dispositif du jugement attaqué réformé en ce sens que le montant de la soulte s'élève à 325'500 francs.

7.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les premiers juges ont réparti les frais judiciaires par moitié entre les époux, tenant compte que de nombreux aspects avaient été transigés et que d'autres avaient fait l'objet d'une adhésion. Cette répartition ne prête pas le flanc à la critique et l'appelant ne la remet d'ailleurs pas en cause. La modification du montant dû à titre de liquidation du régime matrimonial ne change pas la clé de répartition, les premiers juges n'ayant pas fondé celle-ci sur une proportion précise entre les prétentions allouées et rejetées.

Il faut encore relever que l'art. 107 al. 1 let. c CPC octroie au juge un grand pouvoir d'appréciation quant à la répartition des frais dans les affaires de droit de la famille. Dans ce cadre, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, non seulement dans la manière de répartir les frais, mais déjà lorsqu'il s'agit de déterminer s'il veut s'écarter des règles générales prescrites à l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 4A_485/2019 du 4 février 2020 consid. 7.2 ; TF 5D_68/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.2 ; Juge unique CACI 5 mars 2024/102). En matière de droit de la famille, aucune règle n'impose à l'autorité cantonale de répartir les frais judiciaires en fonction de la prétendue importance des griefs sur lesquels chaque partie a obtenu gain de cause (TF 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.5 ; Juge unique CACI 1^{er} mars 2024/85).

Il n'y a donc pas lieu de revenir sur la répartition des frais de première instance, qui doit être confirmée.

7.3 En deuxième instance, l'appelant prétendait au paiement d'un montant de 612'000 fr., soit 447'500 fr. de plus que ce qu'il avait obtenu en première instance. Vu l'issue de l'appel, il obtient partiellement gain de cause, à hauteur de 161'000 francs.

Compte tenu de l'art. 107 al. 1 let. c CPC, mais aussi du pouvoir d'appréciation du juge dans la manière d'apprécier la valeur vénale, et de l'incertitude qui en résulte pour les parties (art. 107 al. 1 let. a CPC), il se justifie de répartir les frais judiciaires par moitié entre celles-ci.

En conséquence, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (art. 63 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des parties à hauteur de 600 fr. chacune.

L'appelant ayant versé une avance de frais de 1'200 fr., l'intimée doit lui en rembourser la moitié, soit 600 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Compte tenu de ce qui précède, les dépens doivent être compensés.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre VI.a de son dispositif comme il suit :.

VI. a) A.S._____, est débitrice de B.S._____ et lui doit paiement immédiat de la somme de 325'500 fr. (trois cent vingt-cinq mille cinq cents francs), avec intérêt à 5% l'an dès le présent jugement définitif et exécutoire, et s'acquittera de ce montant par le règlement des poursuites à l'origine des restrictions du droit d'aliéner annotées au Registre foncier les 21 juillet 2020, 23 mars 2021 et 28 octobre 2021, en vue de leur levée, par le règlement en mains de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud d'un montant de 110'000 fr. (cent dix mille

francs) visant à lever la restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de B.S._____, inscrite le 4 novembre 2005 sous référence [...], et pour le solde par un virement bancaire à [...], sur le compte IBAN [...] dont il est titulaire auprès de la Banque Raiffeisen.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr., sont mis à la charge de l'appelant B.S._____ par 600 fr. (six cents francs) et à la charge de l'intimée A.S._____ par 600 fr. (six cents francs).
- IV.** L'intimée A.S._____ versera à l'appelant B.S._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance.
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Joël Crettaz (pour B.S._____),
- Me Laurent Schuler (pour A.S._____),

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

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

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 :