

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 7 avril 2009

---

Présidence de M. DENYS, président  
Juges : MM. Battistolo et Colombini  
Greffière : Mme Lopez

\* \* \* \* \*

**Art. 651 CC; 489 ss, 595 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.Y.**\_\_\_\_\_, à [...], intimé au fond, contre l'ordonnance rendue le 6 novembre 2008 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **B.Y.**\_\_\_\_\_, à [...], et **C.Y.**\_\_\_\_\_, à [...], requérants au fond.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** A.Y.\_\_\_\_\_, C.Y.\_\_\_\_\_, et B.Y.\_\_\_\_\_ sont frères et sœurs. Ils sont copropriétaires, chacun pour un tiers, d'un immeuble sis [...] (parcelle n° [...]), qu'ils ont acquis par succession. Cet immeuble comprend six appartements et trois studios.

Le 16 janvier 2007, B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_ ont déposé devant le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois une requête en partage contre A.Y.\_\_\_\_\_, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la parcelle n° [...] sise à [...] soit partagée, un notaire étant commis à cet effet.

Par requête du 5 mars 2007 adressée à cette même autorité, B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que A.Y.\_\_\_\_\_ ne soit plus autorisé à intervenir dans la gestion de l'immeuble précité et à ce que la gérance L.\_\_\_\_\_ soit chargée de la gestion complète de l'immeuble et, notamment, d'encaisser les loyers.

Par prononcé du 18 avril 2007, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a constaté que la gérance L.\_\_\_\_\_ était chargée de la gestion complète de l'immeuble précité et que A.Y.\_\_\_\_\_ n'était plus autorisé à intervenir dans la gestion de l'immeuble.

Le même jour, ce magistrat a rendu un prononcé, par lequel il a admis la requête en partage introduite par B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_ contre A.Y.\_\_\_\_\_, ordonné le partage de l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] à [...], copropriété des parties, et désigné un notaire commis au partage. Le notaire Q.\_\_\_\_\_, à [...], a été mis en œuvre à cet effet.

Le notaire a fait procéder à une expertise immobilière afin de déterminer la valeur vénale de l'immeuble précité. L'agence immobilière [...] a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 1'100'000 francs. Cette

estimation n'ayant pas obtenu l'aval de A.Y.\_\_\_\_\_, une deuxième expertise a été confiée à l'expert immobilier [...], qui a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 1'050'000 francs. Il ressort du rapport du notaire commis au partage que les parties ne sont pas d'accord sur la valeur vénale de l'immeuble, A.Y.\_\_\_\_\_ l'estimant à 2'700'000 francs.

A l'audience de jugement du 9 octobre 2008, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a constaté qu'il était requis de réaliser l'immeuble constituant l'unique actif de la masse à partager, que la réalisation devait avoir lieu conformément à l'art. 575 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11) aux conditions fixées par le président et décidé de suspendre l'audience de jugement pour rendre une ordonnance de vente aux enchères. Il résulte du procès-verbal de cette audience que A.Y.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré ne pas vouloir se porter acquéreur de la totalité de l'immeuble.

Par ordonnance du 6 novembre 2008, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a ordonné la vente aux enchères publiques, au prix minimum de 250'000 fr., par les soins du notaire commis au partage Q.\_\_\_\_\_, de l'immeuble sis [...], parcelle n° [...] de la commune [...] (I), dit que le prix de vente sera consigné en mains du notaire Q.\_\_\_\_\_ jusqu'à règlement complet du partage (II) et dit que les frais et dépens suivent le sort de la cause au fond (III).

En droit, le premier juge a considéré que la constitution d'une propriété par étages n'était pas réalisable en l'absence d'accord de tous les copropriétaires, et a relevé qu'une telle solution serait inappropriée au vu des relations extrêmement tendues entre les parties. Il a retenu que la solution de la vente aux enchères s'imposait, après avoir exclu celle de la vente entre copropriétaires.

**B.** Par acte du 20 novembre 2008, remis à la poste le lendemain, A.Y.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance. Il fait valoir son "droit de préemption" et demande une mise aux enchères uniquement entre les trois copropriétaires. Il a produit trois pièces.

Par mémoire du 16 mars 2009, B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet du recours et, subsidiairement, à la mise sur pied d'une vente aux enchères entre A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_.

**C.** Dans son acte de recours, A.Y.\_\_\_\_\_ a en outre requis la récusation du magistrat de première instance, et du notaire Q.\_\_\_\_\_ commis au partage.

Par arrêt du 13 février 2009, la Cour administrative du Tribunal cantonal a rejeté la requête de récusation du président, en précisant que la question de la récusation du notaire relevait du juge compétent pour nommer les experts, soit en l'occurrence le président de première instance.

### **En droit :**

**1. a)** L'art. 586 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 595 CPC, ouvre la voie du recours non contentieux des art. 489 et suivants CPC contre les prononcés rendus par le président du tribunal d'arrondissement dans le cadre d'une procédure en partage (art. 567 ss CPC; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 586 CPC, p. 846; JT 2001 III 13, c. 1a).

**b)** Le recours de l'art. 489 CPC est pleinement dévolutif; la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (JT 2003

III 35, c. 1c in fine; JT 2002 III 186, c. 1c; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 498 CPC, p. 766).

En matière non contentieuse, le Code de procédure civile ne fait aucune distinction entre les moyens de recours. C'est à la juridiction supérieure qu'il appartient de voir, suivant le cas, si l'une ou l'autre des critiques formulées est fondée et si elle doit entraîner la réforme de la décision de première instance, son annulation complète, ou encore le renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction et nouveau jugement (JT 2003 III 35, c. 1c in fine; JT 2002 III 186, c. 1d; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 492 CPC, p. 763).

On comprend de l'acte de recours, que le recourant demande que la vente aux enchères soit ordonnée uniquement entre les trois copropriétaires. Le recours, interjeté en temps utile, est recevable, la conclusion du recourant étant compréhensible.

**c)** Les pièces produites par le recourant sont recevables (art. 496 al. 2 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765 et références).

**2.** En l'espèce, le partage de l'immeuble copropriété des parties a été ordonné par prononcé du 18 avril 2007, entré en force, de sorte que le principe du partage ne peut plus être revu. La question litigieuse est désormais celle de savoir quel doit être le mode de réalisation dudit immeuble.

Selon l'art. 651 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 210), le partage a lieu en nature, par la vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix, ou par l'acquisition que l'un ou plusieurs des copropriétaires font des parts des autres (al. 1); faute d'entente, et lorsque la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, le juge ordonne la vente soit aux enchères publiques, soit entre les copropriétaires (al. 2). En principe, la vente aux enchères

publiques est plus avantageuse, mais le juge ordonnera la vente entre copropriétaires, par exemple, si ceux-ci souhaitent conserver l'objet dans la famille (Steinauer, Les droits réels I, 4<sup>e</sup> éd., n° 1194, p. 413).

En deuxième instance, le recourant ne demande pas la constitution d'une propriété par étages sur l'immeuble en question. De toute façon, le partage en nature sous la forme d'une propriété par étages nécessite l'accord des intéressés et ne peut pas être imposé par le juge aux parties qui ne le veulent pas (Ch. rec., 1<sup>er</sup> mars 2004, n° 407; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 579 CPC, p. 842 et références). Par ailleurs, compte tenu du contentieux qui divise les parties, une PPE dans laquelle le recourant serait minoritaire n'est pas raisonnablement envisageable.

Un accord sur une reprise des parts n'a pas abouti entre les parties. A ce sujet, le recourant relève, dans son acte de recours, avoir fait parvenir aux intimés plusieurs offres qui n'ont pas abouti. Quant aux intimés, ils indiquent dans leur mémoire que B.Y.\_\_\_\_\_ est disposé à acquérir l'immeuble pour autant que le prix n'excède pas la somme qu'il avait offerte, C.Y.\_\_\_\_\_ n'étant en revanche pas intéressée par la reprise des parts des autres copropriétaires. Vu les explications que fournissent tant le recourant que les intimés, il faut considérer que la cession conventionnelle des parts n'est définitivement pas concevable, faute d'une entente sur le prix. Les parties ne soutiennent d'ailleurs pas qu'il serait utile de procéder par la voie d'une reprise des parts.

Reste le choix entre la vente aux enchères publiques que le magistrat de première instance a jugé inéluctable et la vente aux enchères en famille demandée par le recourant et à laquelle les intimés pourraient, à titre subsidiaire, consentir. Tant le recourant que l'intimé B.Y.\_\_\_\_\_ déclarent être disposés à acquérir l'immeuble, du moins sur le principe. Dès lors qu'il s'agit d'un immeuble de famille acquis par succession et que les parties ne s'y opposent pas, la solution prioritaire d'une vente aux enchères entre les copropriétaires est à préférer (Steinauer, op. cit., n° 1194, p. 413; Brunner/Wichtermann, Basler

Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., n. 14 ad art. 651 CC; ATF 80 II 369, JT 1955 I 489). Il convient d'ores et déjà de prévoir qu'en cas d'échec de la vente entre les copropriétaires, la réalisation de l'immeuble aura lieu par la vente aux enchères publiques (Brunner/Wichtermann, loc. cit.).

Le recours doit ainsi être admis.

**3.** Dans son acte de recours, le recourant a demandé la récusation du notaire Q.\_\_\_\_\_. Cette requête est de la compétence du président du tribunal d'arrondissement, ce magistrat étant appelé à statuer, avant que le dossier n'aille plus avant.

**4.** En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens qu'il est ordonné la vente aux enchères entre le recourant et les intimés, au prix minimum de 250'000 fr., par les soins du notaire commis au partage, de l'immeuble sis [...], parcelle n° [...] de la commune [...] et, qu'en cas d'échec de la vente prévue ci-dessus, il est ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble précité. Le jugement est confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 2'000 fr. (art. 236 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, mais ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance limités au remboursement de ses frais de justice, par 2'000 fr. (art. 91 et 92 CPC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

**I.** Le recours est admis.

**II.** Le prononcé entrepris est réformé comme il suit à son chiffre I et est complété par un chiffre I bis :

I. Ordonne la vente aux enchères entre A.Y.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_, au prix minimum de 250'000 fr. (deux cent cinquante mille francs), par les soins du notaire commis au partage, Q.\_\_\_\_\_, à [...], de l'immeuble sis [...], parcelle n° [...] de la Commune [...], le notaire Q.\_\_\_\_\_ étant chargé d'organiser dite vente, en particulier de préparer les conditions de vente qui seront soumises à l'approbation du juge du partage, puis d'y procéder avec le concours de l'huissier du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

I bis. En cas d'échec de la vente prévue sous chiffre I ci-dessus, ordonne la vente aux enchères publiques, au prix minimum de 250'000 fr. (deux cent cinquante mille francs), par les soins du notaire commis au partage, Q.\_\_\_\_\_, à [...], de l'immeuble sis [...], parcelle n° [...] de la Commune [...], le notaire étant chargé d'organiser dite vente, en particulier de préparer les conditions de vente qui seront soumises à l'approbation du juge du partage, puis d'y procéder avec le concours de l'huissier du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs).

**IV.** B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer à A.Y.\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 7 avril 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. A.Y.\_\_\_\_\_,
- Me Olivier Burnet (pour B.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

La greffière :