

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**4A\_377/2018**

**Arrêt du 5 juillet 2019**

**Ire Cour de droit civil**

Composition  
Mmes les Juges fédérales  
Kiss, présidente, Hohl et May Canellas.  
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure  
A. \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Sébastien Pedroli et Me Elodie Fuentes,  
recourante,

*contre*

X. \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Henriette Dénéreaz Luisier,  
intimée.

Objet  
liquidation de la société simple,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 15 mai 2018 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (n° 288; PT13.022386-171567).

**Faits :**

**A.**  
X. \_\_\_\_\_ a vécu en concubinage avec feu Y. \_\_\_\_\_ de 1990 jusqu'au décès de celui-ci, survenu le 4 octobre 2010. Durant toute leur vie commune, ils ont uni leurs efforts et leurs ressources.  
Après avoir vécu dix ans dans un logement loué, les prénommés se sont mis en quête d'une maison afin d'y poursuivre leur vie à deux. Le 21 décembre 2000, Y. \_\_\_\_\_ a été inscrit au registre foncier comme unique propriétaire d'une villa sise à... (VD), acquise dans le cadre d'une réalisation forcée le 22 novembre 2000. Les concubins, qui avaient la volonté d'acheter conjointement ce bien immobilier, s'étaient rendus tous deux à la vente aux enchères, en compagnie de Z. \_\_\_\_\_. Ce proche de Y. \_\_\_\_\_ avait procédé à une avance financière en leurs noms, en échange d'une reconnaissance de dette signée par les deux intéressés. Toutefois, à la suite d'un malentendu, seul Y. \_\_\_\_\_ avait signé les documents auprès du commissaire-priseur.  
Le prix d'achat de la villa, soit 320'000 fr., a été payé grâce à des fonds propres de Y. \_\_\_\_\_ (55'000 fr.), ainsi qu'à un emprunt hypothécaire de 265'000 fr. contracté solidairement par les concubins auprès d'une banque le 7 décembre 2000.  
Par la suite, un garage a été bâti sur cette propriété. La construction a été financée par un emprunt de 20'000 fr. contracté le 20 juillet 2003 par Y. \_\_\_\_\_ auprès de la soeur de sa concubine ainsi que par une augmentation de l'hypothèque de 15'000 fr. en date du 17 novembre 2003.  
Les intérêts hypothécaires étaient réglés par l'intermédiaire du compte bancaire de Y. \_\_\_\_\_, lequel était alimenté par les deux concubins. Quant à l'emprunt de 20'000 fr. contracté auprès de la soeur de X. \_\_\_\_\_, c'est cette dernière qui en a remboursé les trois quarts (15'000 fr.), le solde ayant été compensé par des prestations de services de Y. \_\_\_\_\_.  
Le 5 septembre 2010, Y. \_\_\_\_\_ a légué tous ses biens mobiliers à sa concubine. A son décès le 4 octobre 2010, sa fille A. \_\_\_\_\_ a hérité de la villa de... (VD).  
L'immeuble a été vendu 750'000 fr. le 20 décembre 2011. Le décompte de cette vente, daté du 5 avril 2012,

fait état d'un solde net de 405'920 fr. 55, après déduction de la dette hypothécaire, de la commission de courtage et de l'impôt sur le gain immobilier. Le notaire a consigné la moitié de cette somme, soit 202'960 fr. 30.

## B.

**B.a.** Par requête de conciliation du 10 décembre 2012, X. \_\_\_\_\_ a assigné A. \_\_\_\_\_ devant la Chambre patrimoniale du canton de Vaud. Elle a ensuite déposé une demande le 22 mai 2013, concluant principalement au paiement de 227'858 fr. 80, subsidiairement 199'208 fr. 08, plus intérêts. Elle a également conclu à ce que le montant consigné en mains du notaire soit libéré en sa faveur avec effet immédiat, à concurrence des montants précités.

Une expertise a été mise en oeuvre en cours de procédure. Dans son rapport du 5 août 2015 et son complément du 29 mars 2016, le notaire mandaté en qualité d'expert a exposé qu'entre 2000 et 2010, la demanderesse avait perçu des revenus notablement supérieurs à ceux de son concubin, lesquels étaient pour certaines années assez faibles, voire négatifs. Se basant sur leurs revenus respectifs, l'expert a jugé « très vraisemblable que X. \_\_\_\_\_ ait remis régulièrement à Y. \_\_\_\_\_ des montants au titre de participation aux charges de l'immeuble - et donc notamment aux intérêts hypothécaires - ou ait payé directement lesdites charges », sans toutefois pouvoir en déterminer le montant exact, ni même l'estimer. Par jugement du 23 février 2017, la Chambre patrimoniale a condamné la fille du défunt à verser à la concubine la somme de 184'372 fr. 75 plus intérêts et a ordonné au notaire de libérer avec effet immédiat en faveur de cette dernière le montant éventuellement encore consigné, à concurrence de la somme précitée. En substance, la Chambre a retenu que les concubins avaient mis en commun leurs efforts et leurs ressources dans le but de vivre ensemble et d'acquérir la villa sise à... (VD). En application des principes régissant la société simple tacite, les concubins devaient être considérés économiquement comme les propriétaires communs de la villa; dans le cadre de la liquidation de la société simple qu'elle avait formée avec le défunt, la concubine avait droit à une somme comprenant ses apports (15'000 fr.) ainsi que la moitié du bénéfice de liquidation (166'100 fr. 25). Venait s'y greffer le remboursement de factures acquittées pour le compte du défunt (3'272 fr. 50).

**B.b.** Par arrêt du 15 mai 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel formé par la fille du défunt. En substance, cette autorité a jugé que les concubins avaient formé une société simple également pour l'acquisition de l'immeuble; il importait peu de savoir s'il s'agissait-là d'un apport en propriété ou en destination puisque dans les deux cas, la concubine devait participer à la plus-value conjoncturelle enregistrée par l'immeuble entre son acquisition et sa réalisation.

## C.

La fille du défunt (ci-après: la recourante) a saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile concluant au rejet de la demande.

L'autorité précédente ainsi que la concubine (ci-après: l'intimée) n'ont pas été invitées à se déterminer.

Par ordonnance présidentielle du 5 septembre 2018, la requête d'effet suspensif formée par la recourante a été rejetée, faute d'être motivée.

### Considérant en droit :

#### 1.

L'arrêt attaqué est une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. ouvrant la voie du recours en matière civile (art. 74 al. 1 let. b LTF). Exercé au surplus dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme requise (art. 42 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions et a de ce fait qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), le présent recours est recevable sur le principe.

#### 2.

**2.1.** Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), notion qui inclut le droit constitutionnel (**ATF 135 III 670** consid. 1.4 p. 674). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). N'étant limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation de l'arrêt attaqué, il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués, ou le rejeter en adoptant une analyse différente de celle de l'autorité précédente. Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, dont l'irrespect entraîne l'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 142 III 402** consid. 2.6 p. 413; **140 III 115** consid. 2 p. 116; **135 III 397** consid. 1.4 p. 400). Par ailleurs, le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon circonstanciée, conformément au principe d'allégation ancré à l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 134 II 244** consid. 2.2; **133 II 396** consid. 3.2).

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). «Manifestement inexactes» signifie ici «arbitraires» (**ATF 140 III 115** consid. 2 p. 117; **135 III 397** consid. 1.5). La critique de

l'état de fait retenu est soumise au strict principe d'allégation énoncé ci-dessus (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 p. 266 et les références).

Ainsi, la partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2 p. 90). A défaut de critique satisfaisant à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 p. 18).

En matière de constatation de faits et d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst. (prohibition de l'arbitraire), que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 p. 266; **136 III 552** consid. 4.2).

Dans la mesure où la recourante procède à un « bref résumé des faits » dans lequel elle s'écarte de ceux retenus par la cour cantonale sans se plaindre d'arbitraire, il n'en sera pas tenu compte.

### 3.

La cour cantonale a établi, en fait, que l'intimée avait vécu en concubinage avec le père de la recourante de 1990 jusqu'au décès de celui-ci, le 4 octobre 2010. A l'instar des premiers juges, elle a retenu que le couple avait formé une société simple dans le but également d'acquérir l'immeuble. En conséquence, elle a soumis la liquidation des relations économiques entre ceux-ci aux règles de la société simple. C'est le lieu de rappeler quelques principes relatifs à cette forme de société.

### 4.

**4.1.** Selon l'art. 530 al. 1 CO, 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. La société simple se présente comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part, l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société. Acheter ensemble un immeuble ou construire un bâtiment en commun constitue typiquement un but de société simple (**ATF 137 III 455** consid. 3.1), tout comme la communauté formée par les concubins (cf. **ATF 109 II 228** consid. 2b; **108 II 204** consid. 4a; arrêt 4A\_441/2007 du 17 janvier 2008 consid. 3). Ce contrat ne requiert, pour sa validité, l'observation d'aucune forme spéciale; il peut donc se créer par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience (**ATF 124 III 363** consid. II/2a; arrêt 5A\_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.1.3).

**4.2.** Chaque associé doit fournir un apport, qui peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle (**ATF 137 III 455** consid. 3.1). Il peut également s'agir de la cession de l'usage d'une chose dont l'associé reste propriétaire (arrêt 4C.98/1999 du 14 juillet 1999 consid. 3a). Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux, puisque le contraire peut être convenu tacitement, sous réserve d'une violation de l'art. 27 al. 1 CC (**ATF 137 III 455** consid. 3.1 p. 457; arrêt précité 5A\_881/2018 consid. 3.1.1.2).

Quant au but commun, autrement dit « l'animus societatis », il suppose la volonté des associés de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise; cette volonté résulte de l'ensemble des circonstances, et non pas de la présence ou de l'absence de l'un ou l'autre élément (**ATF 99 II 303** consid. 3a).

**4.3.** Les règles d'interprétation déduites de l'art. 18 CO s'appliquent également aux contrats conclus par actes concluants, en ce sens qu'il s'agit d'abord de rechercher la volonté réelle des parties puis, à défaut, d'interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (arrêt précité 5A\_881/2018 consid. 3.1.2.1; arrêt 5A\_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.1.2). La détermination de la volonté réelle relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral, à moins qu'elles ne soient manifestement inexacts (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. En revanche, la détermination de la volonté objective, selon le principe de la confiance, est une question de droit que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur les circonstances concrètes, lesquelles relèvent du fait (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2 et 5.2.3).

**4.4.** D'après les art. 548 al. 1 et 549 al. 1 CO, la société dissoute doit être liquidée et un éventuel bénéfice se répartir entre les associés. Sauf convention contraire, chaque associé a une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO).

### 5.

**5.1.** La recourante conteste que la société simple qui liait son père à l'intimée ait porté également sur l'acquisition de la villa de... (VD). Elle fait valoir qu'il en était seul propriétaire selon le registre foncier et qu'il n'avait jamais eu l'intention de l'acquérir avec l'intimée. S'il en avait été autrement, les concubins auraient fait rectifier l'inscription corrélatrice. L'emprunt hypothécaire contracté solidairement n'y changerait rien, dès

lors qu'il a été acquis après l'acquisition de la villa au seul nom de son défunt père, et donc en toute connaissance de cause; il s'expliquerait par le fait que l'intimée vivait depuis plusieurs années avec son concubin et le dédommageait ainsi de l'usage de la villa que ce dernier lui concédait. L'intimée, de son côté, n'aurait fait aucun apport.

En définitive, la recourante - qui ne conteste pas l'existence d'un concubinage entre son père et l'intimée - reproche à l'autorité précédente de n'avoir pas apprécié correctement la portée exacte du contrat de société simple qui, selon elle, n'engloberait pas l'apport de cette villa.

**5.2.** La cour cantonale a notamment retenu que les concubins avaient la volonté initiale d'acquérir la villa en commun. Toutefois, à la suite d'un malentendu, le défunt avait été inscrit comme unique propriétaire au registre foncier. L'intimée avait contribué au paiements des intérêts hypothécaires au même titre que des autres charges du ménage; elle avait remboursé 15'000 fr., soit les trois quarts du prêt contracté pour construire le garage. La villa avait abrité la vie commune des concubins. Le défunt considérait ce bien comme étant celui de sa concubine autant que le sien. La cour cantonale en a déduit que les éléments constitutifs de la société simple étaient bel et bien réalisés.

**5.3.** Même si elle ne l'a pas indiqué textuellement, la cour cantonale a procédé pour ce faire à une interprétation subjective visant à dégager la volonté réelle des parties. Tous ces éléments de fait lient la cour de céans. En effet, la recourante ne s'attache pas à expliquer en quoi l'autorité précédente aurait versé dans l'arbitraire, ce qui supposerait de contrer l'argumentation détaillée présentée pour justifier l'appréciation des preuves. Quoi qu'il en soit, la cour cantonale n'a nullement fait montre d'arbitraire. Elle s'est en effet fondée sur différents témoignages pour imputer à un malentendu le fait que le défunt avait été inscrit comme unique propriétaire lors de l'adjudication. Le frère du défunt a indiqué que ce dernier considérait la maison comme la sienne autant que celle de l'intimée, laquelle était présente lors de la vente aux enchères et aurait dû être indiquée comme propriétaire. La cour cantonale n'a pas non plus passé sous silence le fait que le contrat hypothécaire prévoyant un engagement solidaire des concubins était postérieur à la vente aux enchères, mais a relevé qu'un représentant de l'établissement bancaire ayant octroyé le crédit était présent lors de la vente, ce dont elle a déduit que la recherche de financement s'était faite antérieurement dans la perspective d'une acquisition conjointe. La recourante se fonde au surplus sur des faits non constatés dans les décisions vaudoises (afférents au testament de son père), qui n'ont pas la portée qu'elle voudrait leur conférer.

Dans ces circonstances, les juges d'appel n'ont pas violé le droit fédéral en retenant que la société simple formée par les concubins portaient également sur l'acquisition de la villa. La recourante insiste sur le fait que son défunt père était l'unique propriétaire inscrit au registre foncier; or, cet élément n'est pas de nature à exclure une société simple (cf. arrêt 4A\_485/2013 du 4 mars 2014 consid. 2.2; arrêt précité 5A\_881/2018 consid. 3.5.1). Par ailleurs, le présent cas n'est pas comparable à la jurisprudence invoquée par la recourante, dans laquelle l'immeuble servant de logement de famille avait été acquis par un des époux soumis au régime de la séparation de biens, sans que fût établie une volonté commune d'acheter un immeuble et de partager la substance de cette entreprise (arrêt 5A\_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.3).

**5.4.** Il faut cependant concéder ce qui suit à la recourante.

L'apport au profit de la société simple peut intervenir selon différents modes. Il peut être opéré en pleine propriété (quoad dominium), tous les associés en devenant propriétaires en main commune. Il peut également être effectué en destination (quoad sortem); l'associé garde alors la propriété du bien, mais accepte de ne l'affecter qu'à un usage déterminé. Il peut enfin être fait en usage (quoad usum), les associés ne bénéficiant que de l'usage de la chose amenée par l'un d'entre eux, lequel en reste propriétaire (arrêt 4A\_398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.3.2 et les références).

En l'espèce, la cour cantonale a considéré qu'il importait peu de déterminer si cet apport avait été fait en propriété ou en destination. Même dans ce second cas, l'intimée avait droit à la moitié de sa plus-value conjoncturelle puisque les associés avaient traité l'apport, dans leurs rapports internes, comme s'ils en étaient propriétaires collectifs.

En réalité, l'apport n'a pas pu être fait en pleine propriété, « quoad dominium» (cf. arrêt précité 4A\_485/2013 consid. 6.2; arrêt précité 5A\_881/2018 consid. 3.2.2). En effet, l'apport de biens immobiliers implique un acte authentique et une inscription au registre foncier (art. 657 al. 1 CC; art. 90 al. 1 let. c et 96 al. 3 de l'ordonnance sur le registre foncier [ORF, RS 211.432.1]). Or, seul le défunt est demeuré inscrit comme propriétaire dans ce registre. L'apport a bien plutôt été fait en destination, «quoad sortem», ce qui ne change rien à l'issue du litige. Ceci répond à l'argument de la recourante, selon lequel la portée de l'inscription de son père comme propriétaire au registre foncier aurait été mésestimée.

**5.5.** Lorsque l'apport a été fait en destination (quoad sortem), toute plus-value, même conjoncturelle, entre dans le bénéfice de la société, à répartir entre les associés, lorsque ceux-ci ont traité l'apport, dans les rapports internes, comme s'ils en étaient propriétaires collectifs, même s'ils ne pouvaient pas en disposer (arrêt précité 4A\_485/2013 consid. 6.1 *in fine*; arrêt précité 5A\_881/2018 consid. 3.1.1.2).

Tel est bien le cas en l'occurrence, comme la cour cantonale l'a souverainement constaté. Les concubins considéraient cette maison comme la leur et en parlaient comme de leur maison. Ils ont tous deux contribué au paiement des intérêts hypothécaires, même si le montant acquitté par chacun d'eux n'a pas été établi. L'intimée a effectué des apports de 15'000 fr. soit le remboursement à hauteur des trois quarts du prêt de 20'000 fr. concédé par sa soeur pour le financement du garage. Si la recourante plaide que l'intimée n'a effectué aucun apport, elle ne parvient pas à démontrer le caractère manifestement arbitraire de cette constatation. Il s'ensuit que la recourante avait droit à la moitié de la plus-value enregistrée par la villa entre la date de son acquisition et celle de sa réalisation.

La cour de céans ne décèle dès lors aucune violation du droit fédéral dans le raisonnement qui précède.

**5.6.** Finalement, la recourante ne critique pas le calcul du bénéfice de liquidation de la société simple. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ce point.

**6.**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. La recourante supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le fond, ne se verra pas allouer de dépens.

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est rejeté.

**2.**

Les frais de procédure, fixés à 6'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

**3.**

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 5 juillet 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Kiss

La greffière: Monti