[En-tête de l’étude d’avocats]

**Recommandé**

Tribunal de district X

[adresse]

[code postal, commune]

[lieu], [date]

[Formule de politesse]

en la cause

[prénom] [nom] **demandeur**

[adresse], [lieu],

représenté par Me [prénom] [nom], [adresse], [lieu]

contre

[prénom] [nom] **défendeur**

[adresse], [lieu],

représenté par Me [prénom] [nom], [adresse], [lieu]

**je dépose une action en partage de la copropriété (art. 651, al. 2 CC)**

et prends les conclusions suivantes

**CONCLUSIONS**

**I. Variante de la maison de vacances (immeuble situé en zone à bâtir)**

1. L’immeuble n° 111, plan n° 2, au registre foncier de la commune Y est vendu aux enchères entre copropriétaires au sens de l’art 651, al. 2 CC et le produit de la vente aux enchères est attribué à concurrence des 2/3 au demandeur, et à concurrence de 1/3 au défendeur.

2. Sous suite de frais, judiciaires et extrajudiciaires, et dépens (auxquels s’ajoute la TVA de 8 %).

***Remarque 1 :*** *conformément à l’art. 651, al. 2 CC, le juge décide, sur la base de son pouvoir d’appréciation, s’il ordonne le partage en nature de la chose ou sa vente aux enchères publique ou entre copropriétaires. Les conclusions doivent donc préciser le mode de réalisation qui est demandé.*

**II. Variante du mayen (immeuble situé en zone agricole)**

1. L’immeuble n° 112, plan n° 3, au registre foncier de la commune Y, est vendu aux enchères publiques au sens de l’art. 651, al. 2 CC et le produit de la vente aux enchères est attribué à concurrence de 1/2 au demandeur et de 1/2 au défendeur.

2. Avant la vente aux enchères, le tribunal ordonne à l’Office du registre foncier de diviser la parcelle selon le plan ci-joint, afin que le terrain sur lequel est situé le bâtiment puisse être vendu aux enchères séparément du reste de la parcelle en zone agricole, et le tribunal ordonne à l’Inspectorat du registre foncier de délivrer préalablement une autorisation de division de la parcelle en zone agricole. Dans le cadre de la division de la parcelle, les servitudes foncières suivantes sont créées:

a. Une servitude de passage à pied et à char sur la surface, hachurée en vert sur le plan, d’une largeur de trois (3) mètres à la charge de la parcelle d’une surface de 11‘500 m2 et en faveur de la parcelle d’une surface de 1‘000 m2. La surface hachurée en vert sur le plan constitue le fondement de l’inscription au registre foncier, étant précisé que, pour calculer la surface couverte par la servitude, la largeur de trois mètres de la voie prévaut sur la surface indiquée sur le plan.

b. Une servitude de conduite pour une canalisation d’eau, indiquée en bleu sur le plan, à la charge de la parcelle d’une surface de 11‘500 m2 et en faveur de la parcelle d’une surface de 1‘000 m2.

***Remarque 2 :*** *la vente d’immeubles agricoles au sens de la LDFR est soumise à d’importantes restrictions. Parmi ces restrictions figurent le fait que les prix sont fixés et que les agriculteurs ont la priorité sur les non-agriculteurs. Dans le cas d’espèce, lors d’une première tentative de vente, l’Inspectorat du registre foncier a refusé l’autorisation de vendre à un non-agriculteur en invoquant que le prix était surfait (art. 63, al. 1 let. b LDFR) et a indiqué qu’un terrain d’une surface de 1‘000 m2 au maximum pouvait être détaché moyennant une autorisation de l’Inspectorat du registre foncier. En conséquence, ce terrain plus petit peut être vendu à un non-agriculteur sans que la vente ne soit soumise à des restrictions. Compte tenu de cela, il est impératif de présenter au juge des conclusions précises en ce qui concerne la préparation de la réalisation. Il convient de verser à la procédure les plans nécessaires à la division.*

***Remarque 3 :*** *en cas de division de la parcelle, il faut toujours prêter attention à la question des servitudes foncières. Outre la création de nouvelles servitudes, telles que les servitudes de passage ou de conduite, il est aussi possible d’envisager la radiation d’une servitude si elle n’existe plus que sur l’une des deux parcelles.*

3. Subsidiairement, pour le cas où sa division ne serait pas autorisée, l’immeuble n° 112, plan n° 3, au registre foncier de la commune Y, est vendu aux enchères entre les copropriétaires au sens de l’art. 651, al. 2 CC.

***Remarque 4 :*** *il convient de prendre une conclusion subsidiaire pour le cas où le juge refuserait d’ordonner la division de la parcelle ou pour le cas où l’Inspectorat du registre foncier ne délivrerait pas l’autorisation en se référant à une interdiction de diviser. En l’espèce, il est possible de conclure p. ex. à une vente aux enchères interne entre copropriétaires.*

4. Sous suite de frais, judiciaires et extrajudiciaires, et dépens (auxquels s’ajoute la TVA de 8 %).

**MOTIVATION**

**I. À la forme**

1. Le soussigné est au bénéfice d’une procuration en bonne et due forme signée par le demandeur.

**Preuve** : Procuration du [date] et convention d’honoraires **Pièce 1**

***Remarque 5 :*** *dans le canton des Grisons, la convention d’honoraires signée doit être produite au tribunal pour que la procédure commence, afin de pouvoir fixer l’indemnité extrajudiciaire (art. 4, al. 1 Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Honorarverordnung, HV, BR 310.250]).*

2. Le tribunal du lieu où la chose est située est compétent pour statuer sur les actions réelles (art. 29, al. 1, let. a CPC). S’il s’agit d’une action civile traitée dans le cadre de la procédure ordinaire, le tribunal de district, composé de cinq juges, est matériellement compétent en première instance (art. 5, al. 2 let. a EGzZPO/GR). Les terrains se trouvant sur la commune Y, le Tribunal de district X est compétent à raison de la matière et du lieu.

***Remarque 6 :*** *l’action en partage de la copropriété étant une action réelle au sens de l’art. 29, al. 1, let. a CPC, le for légal du lieu où la chose est située est impératif (ZPO Komm-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, ch. 4 ss ad art. 29 ; d’une autre opinion, BK ZPO-TENCHIO, ch. 25 ad art. 29, selon lequel le for est défini par l’art. 29, al. 2 CPC.).*

***Remarque 7 :*** *la compétence matérielle est définie par les dispositions cantonales d’introduction du Code de procédure civile suisse.*

**Preuve** : Extrait du registre foncier relatif à l’immeuble n° 111, plan n° 2, au registre foncier Y **Pièce 2**

**Preuve :** Extrait du registre foncier relatif à l’immeuble n° 112, plan n° 3, au registre foncier Y **Pièce 3**

3. Aucun accord n’ayant été trouvé entre les parties dans le cadre de l’audience de conciliation, l’autorisation de procéder a été délivrée au demandeur le 15 décembre 2015. Compte tenu des féries judiciaires qui ont duré du 18 décembre 2015 au 2 janvier 2016, le dépôt de la présente demande ce jour auprès d’un office de poste suisse respecte le délai de trois mois pour porter l’action devant le tribunal (art. 209, al. 3 et art. 145, al. 1 let. c CPC).

**Preuve** : Autorisation de procéder du 14 décembre 2015 et preuve de la date de réception **Pièce 4**

4. La valeur litigieuse doit être indiquée et se calcule en l’espèce en fonction de la valeur de la quote-part des deux parts de copropriété dont le demandeur est titulaire (art. 221, al. 1, let. c et art. 91 ss CPC). Conformément à l’évaluation actuelle, la valeur vénale du terrain n° 111, plan n° 2, s’élève à 600‘000 francs, dont les 2/3 reviennent au demandeur. La valeur vénale du terrain n°112, plan n° 3, s’élève à 25‘000 francs. En cas de vente aux enchères publiques précédée d’une division, il faut escompter un revenu de 100‘000 francs, dont la moitié reviendrait au demandeur. La valeur litigieuse s’élevant à 450‘000 francs, le Tribunal de district X doit appliquer la procédure ordinaire à la présente demande.

**Preuve :** Évaluation officielle de l’immeuble n° 111, plan n° 2, au registre foncier Y **Pièce 5**

**Preuve :** Évaluation officielle de l’immeuble n° 112, plan n° 3, au registre foncier Y **Pièce 6**

5. Le plan relatif à l’immeuble n° 112, plan n° 3, au registre foncier Y, indiquant la division, la surface de la servitude de passage hachurée en vert et la servitude de conduite figurant en bleu, fait partie des conclusions.

**Remarque 8 :** dans la seconde variante, le demandeur conclut à la division de la parcelle et à la création de servitudes foncières. Afin que l’exécution du jugement soit possible, il est nécessaire de verser à la procédure et d’inclure dans les conclusions les plans qui feront office de justificatifs auprès du registre foncier.

**Preuve** Plan parcellaire et servitudes foncières **Pièce 7**

**II. En fait**

6. Les parties sont copropriétaires des deux immeubles n° 111, plan n° 2, (ci-après « maison de vacances ») et n° 112, plan n° 3, (ci-après « mayen ») au registre foncier de la commune Y. Le demandeur détient une part de copropriété de 2/3 sur la maison de vacances et une part de copropriété de ½ sur le mayen.

**Preuve :** Extrait du registre foncier relatif à l’immeuble n° 111, plan n° 2, au registre foncier Y **Pièce 2**

**Preuve :** Extrait du registre foncier relatif à l’immeuble n° 112, plan n° 3, au registre foncier Y **Pièce 3**

7. Lors de la constitution de la copropriété sur la maison de vacances, le droit au partage de la copropriété a été exclu par convention pour une durée de trente ans. Trente-et-un ans s’étant écoulés depuis lors, ce motif d’exclusion n’est plus valable. Les parties ne parvenant plus à s’entendre sur l’utilisation et l’entretien de la propriété, d’importantes tensions sont survenues entre elles. Le droit au partage prévu par l’art. 650 CC n’est soumis à aucune condition.

**Preuve :** Acte constitutif de la copropriété **Pièce 8**

***Remarque 9 :*** *contrairement à ce qui se passe pour l’action en exclusion prévue à l’art. 649b CC, le demandeur n’est pas tenu de prouver, dans le cadre de l’action en partage de l’art. 651, al. 2 CC, qu’on ne peut pas raisonnablement exiger de lui la continuation du rapport de communauté (voir chap. III. Remarques complémentaires, 4. Distinction avec l’action en exclusion de l’art. 649b CC, ch. 20).*

8. Les parties se sont toutes deux efforcées de vendre le mayen. L’Inspectorat du registre foncier leur a signifié que cette vente n’était possible qu’à un prix déterminé, car l’immeuble est qualifié d’immeuble agricole au sens de la LDFR. Seul le détachement du bâtiment et d’un terrain d’une surface maximale de 1‘000 m2 permettrait de vendre ces biens librement à un non-agriculteur et à un prix plus élevé.

**Preuve :** Lettre de l’Inspectorat du registre foncier du 1er août 2014 **Pièce 9**

9. Suite à cela, le défendeur a refusé de vendre à un tiers. Par ailleurs, il s’est contenté d’offrir, s’il reprenait la propriété à titre exclusif, une indemnisation correspondant à la valeur du terrain agricole.

**Preuve :** Lettre du défendeur du 10 avril 2015 **Pièce 10**

10. Les parties sont en désaccord et on ne saurait raisonnablement exiger du demandeur qu’il continue de côtoyer le défendeur. Ce dernier se comporte de manière condescendante et irrévérencieuse. Le demandeur n’a plus d’autre choix que de demander le partage de la copropriété. Aucune preuve supplémentaire n’est nécessaire pour procéder à un tel partage. Il suffit qu’il n’existe pas de motif d’exclusion et que le défendeur ne coopère pas au partage amiable de la copropriété.

**Preuve :** Lettre du défendeur du 20 septembre 2015 **Pièce 11**

**III. En droit**

11. Conformément à l’art. 650 CC, chaque copropriétaire est libre de demander au juge d’ordonner le partage de la copropriété pour autant qu’il n’y ait pas de convention contraire, qu’il n’existe pas de motif légal d’exclusion et que le partage ne soit pas provoqué en temps inopportun. Le juge doit décider si l’immeuble est vendu aux enchères publiques ou vendu aux enchères entre les copropriétaires (art. 651, al. 2 CC). Ce faisant, il doit tenir compte au mieux des intérêts des parties, et plus particulièrement de leurs intérêts patrimoniaux. Il est libre de fixer les modalités de la vente dans la mesure où les parties ne prennent pas de conclusions concordantes.

12. Dans le cas de la maison de vacances, le demandeur conclut à la vente aux enchères interne entre les copropriétaires, car les parties ont toutes deux des liens étroits avec le bâtiment et qu’elles ont un intérêt à pouvoir continuer d’en jouir (art. 651, al. 2 CC).

13. En ce qui concerne le mayen, le défendeur refuse qu’il soit vendu à un tiers après la division de la parcelle agricole. Le juge doit veiller à ce que la vente aux enchères permette d’atteindre un prix le plus élevé possible. En l’espèce, ce ne peut être le cas que si l’immeuble n° 112, plan 3, peut être divisé moyennant l’autorisation de l’Inspectorat du registre foncier, étant précisé qu’il convient de créer les servitudes foncières nécessaires demandées sur le fonds. Si le juge n’entend pas faire droit à cette demande, le demandeur conclut subsidiairement à ce qu’il ordonne la vente aux enchères entre copropriétaires, de sorte que la partie qui se portera acquéreuse puisse continuer à se déplacer sur le terrain à sa convenance.

**Preuve :** Plan parcellaire et servitudes foncières **Pièce 7**

***Remarque 10 :*** *la demande de division de la parcelle permet de réaliser une plus-value considérable dans le cadre de la vente aux enchères. La jurisprudence ne semble pas avoir déjà eu à se pencher sur un tel cas. Comme dans le cadre du partage en nature, le juge chargé de la liquidation doit éviter une diminution notable de la valeur du bien dans le cadre d’une vente aux enchères (Commentaire bâlois ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, ch. 13 ad art. 651). Même si l’auteur ne voit pas pour quels motifs une conclusion relative aux modalités de la vente aux enchères pourrait être rejetée, il paraît souhaitable de prendre une conclusion subsidiaire pour le cas où la conclusion principale serait rejetée. Dans le cadre d’une vente aux enchères interne, le demandeur peut acquérir l’immeuble, puis le revendre à un prix plus élevé. Si le défendeur enchérit également et surenchérit sur le demandeur, cela permet aussi de réaliser une plus-value.*

Veuillez agréer, [formule de politesse], l’expression de ma haute considération.

[Signature de l’avocat du demandeur]

[Nom de l’avocat du demandeur]

En trois exemplaires

Annexe : bordereau de pièces en trois exemplaires avec pièces en deux exemplaires