



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/4408/2019

ACJC/588/2024

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 7 MAI 2024**

Entre

- 1) **Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,
- 2) **Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,
- 3) **Monsieur C** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

appelants d'un jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 janvier 2023, représentés par Me Gian-Reto AGRAMUNT, avocat, BUDIN & ASSOCIÉS, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12,

et

- 1) **Monsieur D** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me E \_\_\_\_\_, avocat,
- 2) **Monsieur F** \_\_\_\_\_, p.a Office des Faillites, case postale, 1211 Genève 6, représenté par l'Office des Faillites, autre intimé,
- 3) **Madame G** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, représentée par Me Mark SAPORTA, avocat, chemin des Gandoles, 1244 Choulex, intimée et appelante jointe.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 mai 2024.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/1134/2023 du 19 janvier 2023, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, à titre incident, a débouté A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ de leur conclusion tendant au rejet de l'action en partage formée par D\_\_\_\_\_ au motif que les héritiers seraient tenus de rester dans l'indivision (chiffre 1 du dispositif), les a déboutés de leur conclusion tendant à ce qu'il soit sursis provisoirement au partage de certains des biens immobiliers de la succession (ch. 2), a réservé le sort des frais avec le jugement final (ch. 3) et a réservé la suite de la procédure (ch. 4).

**B. a.** Par acte expédié le 20 février 2023 à la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont formé appel de ce jugement qu'ils ont reçu le 26 janvier 2023. Ils ont conclu à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif de celui-ci et, cela fait, principalement, à ce que la Cour dise qu'il existe une convention orale entre les héritiers, selon laquelle ceux-ci étaient convenus d'ajourner le partage sous certaines conditions, et ajourne le partage de tout bien immobilier de la succession qui ne pourrait pas être réparti dans des lots équitables et qui ferait l'objet d'un contrat de bail jusqu'à ce que lesdits biens soient libres de tous occupants et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont produit des pièces nouvelles, soit un extrait du projet d'acte de vente et d'achat à terme d'un appartement à I\_\_\_\_\_ [GE] de juin 2022 (parcelles 1\_\_\_\_\_/2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_/4\_\_\_\_\_ à I\_\_\_\_\_) entre les hoirs A\_\_\_/B\_\_\_/C\_\_\_/D\_\_\_/F\_\_\_/G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ (pièce n° 2) et un extrait du registre foncier de l'immeuble n° 1\_\_\_\_\_ à I\_\_\_\_\_ du 17 février 2023 (pièce n° 3).

**b.** Aux termes de son mémoire de réponse du 28 avril 2023, D\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, au déboutement des appelants de l'ensemble de leurs conclusions.

Il a produit une pièce nouvelle, soit un courrier de Me J\_\_\_\_\_ à Me E\_\_\_\_\_ du 24 mars 2023 (pièce n° 46).

**c.** Dans sa réponse du 28 avril 2023, G\_\_\_\_\_ a pris les mêmes conclusions que A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, sous suite de frais judiciaires et dépens.

**d.** Dans sa réponse du même jour, la masse en faillite de F\_\_\_\_\_ s'en est rapportée à justice tant s'agissant de la recevabilité de l'appel que sur le fond.

---

**e.** A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont répliqué le 26 juin 2023, concluant à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle de D\_\_\_\_\_ et persistant dans leurs conclusions pour le surplus.

Ils ont produit une pièce nouvelle, soit un procès-verbal d'audience de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 17 mai 2023 dans la cause C/5\_\_\_\_\_/2022 (pièce n° 4).

**f.** D\_\_\_\_\_ a dupliqué le 28 juillet 2023 et persisté dans ses conclusions.

**g.** G\_\_\_\_\_ a dupliqué le 27 juillet 2023 et persisté dans ses conclusions. Elle a en sus conclu à l'irrecevabilité de la pièce n° 46 de D\_\_\_\_\_

Elle a produit deux pièces nouvelles, soit un courrier électronique du 6 juillet 2011 (*recte*: 2023) de [la régie immobilière] K\_\_\_\_\_ aux parties (pièce n° 1) et un contrat de mandat pour la mise en vente du bien sis à L\_\_\_\_\_ [GE] du 16 mars 2022 (pièce n° 2).

**h.** D\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur la duplique de G\_\_\_\_\_ le 27 septembre 2023.

Il a produit trois nouvelles pièces, soit un courriel de M\_\_\_\_\_ aux hoirs A\_\_\_/B\_\_\_/C\_\_\_/D\_\_\_/F\_\_\_/G\_\_\_\_\_ du 20 septembre 2023 (pièce n° 47), un courriel de Me E\_\_\_\_\_ à M\_\_\_\_\_ du 20 septembre 2023 (pièce n° 48), ainsi qu'un courriel de M\_\_\_\_\_ à Me N\_\_\_\_\_ du 21 septembre 2023 (pièce n° 49).

**i.** G\_\_\_\_\_ s'est encore déterminée le 27 octobre 2023.

Elle a produit une nouvelle pièce, soit une estimation de l'appartement de O\_\_\_\_\_ (France) du 21 octobre 2023 (pièce n° 3).

**j.** A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se sont spontanément déterminés le 30 octobre 2023. Ils soutiennent notamment que l'intimé aurait modifié l'une de ses conclusions.

Ils ont produit des nouvelles pièces, soit un courriel de Me E\_\_\_\_\_ à [l'agence immobilière] P\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mai 2023 (pièce n° 5) et un courriel de P\_\_\_\_\_ à Me E\_\_\_\_\_ du 23 octobre 2023 (pièce n° 6).

**k.** D\_\_\_\_\_ s'est encore déterminé le 15 novembre 2023, faisant notamment valoir que la présente procédure ne concernait ni le fond de la cause, ni les conclusions finales qui seraient prises par les parties après la clôture de la procédure probatoire, de sorte que les critiques formulées sur ses conclusions n'étaient pas pertinentes.

Il a produit seize nouvelles pièces, soit des courriels ou courriers de Me E\_\_\_\_\_ à P\_\_\_\_\_ des 11 novembre 2020 (pièce n° 50), 28 janvier 2021 (pièce n° 52),

---

12 octobre 2021 (pièce n° 54), 28 janvier 2022 (pièce n° 56), 1<sup>er</sup> mai 2023 (pièce n° 58), 27 octobre 2023 (pièce n° 61), 3 novembre 2023 (pièce n° 63) et 31 août 2021 (pièce n° 64), des courriels ou courriers de P\_\_\_\_\_ à Me E\_\_\_\_\_ des 28 janvier 2021 (pièce n° 51), 8 octobre 2021 (pièce n° 53), 23 octobre 2023 (pièce n° 59), ainsi qu'un courrier non daté reçu le 1<sup>er</sup> novembre 2021 (pièce n° 55), un courrier de l'Office des faillites à Me E\_\_\_\_\_ du 27 avril 2023 (pièce n° 57), un courrier de Me E\_\_\_\_\_ au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après: TPAE) du 27 octobre 2023 (pièce n° 60), une autorisation du TPAE du 3 novembre 2023 (pièce n° 62) et un courriel de G\_\_\_\_\_ aux hoirs A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_ du 20 octobre 2021 (pièce n° 65).

**l.** G\_\_\_\_\_ s'est encore déterminée le 8 décembre 2023, concluant à l'irrecevabilité de l'écriture spontanée de D\_\_\_\_\_ du 30 novembre 2023 (*recte* : 15 novembre 2023), ainsi que des pièces n° 50 à 65 produites à l'appui de cette écriture.

**m.** A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se sont encore déterminés le 11 décembre 2023, concluant à l'irrecevabilité des pièces et des allégués nouveaux de D\_\_\_\_\_ du 15 novembre 2023.

**n.** D\_\_\_\_\_ s'est encore spontanément déterminé le 18 décembre 2023.

**o.** La Cour a gardé la cause à juger le 29 janvier 2024.

**C.** Les éléments de fait pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le \_\_\_\_\_ 2013, Q\_\_\_\_\_ est décédé intestat à Genève.

**b.** Ses héritiers sont ses six enfants, G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

**c.** Il a laissé, à son décès, du mobilier, des créances et titres, deux immeubles à I\_\_\_\_\_ (GE), un immeuble à R\_\_\_\_\_ (GE), un immeuble à L\_\_\_\_\_, un immeuble à S\_\_\_\_\_ (Bretagne, France), un immeuble à O\_\_\_\_\_ (France) et un immeuble à T\_\_\_\_\_ (France).

La valeur approximative des biens non immobiliers s'élève à 7'981 fr. s'agissant du mobilier et 1'338'212 fr. s'agissant des créances et titres, pour des dettes totales de 1'156'886 fr., selon la déclaration de succession du 15 juillet 2015, ayant donné lieu au bordereau de droits de succession du 10 décembre 2015.

Les parcelles ainsi que le bien immobilier sis à I\_\_\_\_\_ ont été vendus en 2015, respectivement 2022. Le bien immobilier sis à S\_\_\_\_\_ (Bretagne, France) a été vendu en 2019.

Les parties s'opposent quant à savoir si le produit de la vente du bien de I\_\_\_\_\_ a ou non été partagé entre elles. Elles s'entendent sur le fait qu'elles ont entrepris des démarches en vue de partager le produit de la vente du bien sis en Bretagne (France), mais se rejettent entre elles la responsabilité de l'inexécution de ce partage.

Le bien immobilier sis à L\_\_\_\_\_ a été vendu au cours de la procédure d'appel, après avoir été restitué par ses occupants.

Ne sont pas encore vendus la maison sise à R\_\_\_\_\_, occupée conjointement par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, le bien immobilier sis à O\_\_\_\_\_ (France) – lequel est libre de tout occupant – et le bien immobilier sis à T\_\_\_\_\_ (France).

Ce dernier est actuellement loué, le contrat de bail venant à échéance en 2028. A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ allèguent que sa valeur serait estimée entre 240'000 et 250'000 euros occupé par un locataire et entre 275'000 et 285'000 euros libre de tout occupant, ce qu'atteste une estimation immobilière du 23 octobre 2018.

**d.** Au décès de Q\_\_\_\_\_, le TPAE a placé D\_\_\_\_\_ (dont le Tribunal tutélaire avait prononcé l'interdiction et restitué l'autorité parentale à ses parents par décision du 2 novembre 2019) sous curatelle de portée générale, et désigné sa mère comme curatrice.

Par ordonnance du TPAE du 17 mars 2017, Me E\_\_\_\_\_ a été désigné en qualité de curateur de portée générale de D\_\_\_\_\_ s'agissant des aspects administratif, juridique et financier. G\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont été désignés co-curateurs de portée générale de leur frère D\_\_\_\_\_, pour ce qui a trait aux aspects sociaux et médicaux.

**e.** Par courrier du 8 mai 2017 adressé au notaire en charge de la succession, F\_\_\_\_\_ a fait part de son souhait de demander le partage de la succession et la fin de la communauté héréditaire, précisant "*afin de préserver les volontés de chacun [être] ouvert à une simple indemnisation afin que la communauté héréditaire se fasse sans [lui]*".

**f.** Par acte déposé au Tribunal le 27 février 2019, D\_\_\_\_\_ a formé une action en partage de la succession de feu Q\_\_\_\_\_, déclarée non conciliée le 4 septembre 2019 et introduite devant le Tribunal le 28 octobre 2019. Il a notamment requis du Tribunal qu'il détermine la valeur de la succession, la valeur de sa part successorale, ordonne le partage, compose des lots et, si nécessaire, les attribue aux héritiers par tirage au sort.

Il a allégué une valeur litigieuse initiale de 736'798 fr. correspondant à sa part successorale, soit 1/6 de la succession totale.

**g.** Dans leur réponse du 25 mai 2020, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont notamment conclu au rejet de l'action en partage formée par D\_\_\_\_\_ et à l'ajournement du partage de tout bien immobilier de la succession qui ne pourrait pas être réparti dans des lots équitables et qui ferait l'objet de contrat de bail jusqu'à ce que ledit bien soit libre de tout occupant.

Ils ont fait valoir qu'après le décès de Q\_\_\_\_\_, ses héritiers, soit G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, et D\_\_\_\_\_, représenté par sa curatrice d'alors, étaient convenus de ne pas partager la succession et de procéder progressivement à la vente des biens immobiliers loués, au fur et à mesure de leur libération par leurs locataires, et cas échéant, à la distribution entre les hoirs du fruit de chaque vente et ce à l'exclusion de la maison de R\_\_\_\_\_ qu'ils occupaient ensemble.

Ils ont notamment offert en preuve de leurs allégués selon lesquels "*suite au décès de leur père, G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, représenté par sa curatrice U\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont convenu de ne pas partager la succession et de procéder progressivement à la vente des biens immobiliers loués au fur et à mesure de leur libération par leurs locataires et, cas échéant, à la distribution entre les hoirs du fruit de chaque vente et ce à l'exclusion de la maison de R\_\_\_\_\_ qu'ils occupaient ensemble*", le témoignage de leur mère, U\_\_\_\_\_.

L'objectif de cet accord était que la répartition du produit de la vente des biens de la succession entre les hoirs soit la plus équitable possible et qu'aucun d'eux ne soit lésé par l'attribution personnelle d'un bien de la succession au lieu d'un autre.

Au sujet de la valeur litigieuse, ils ont observé que celle-ci devait correspondre à la totalité de l'actif successoral soit 4,4 millions environ.

**h.** Dans sa réponse du 26 mai 2020, G\_\_\_\_\_ a notamment conclu au rejet de l'action en partage et à l'ajournement du partage de tout bien immobilier de la succession qui ne pourrait pas être réparti dans des lots équitables et qui ferait l'objet d'un contrat de bail, jusqu'à ce que ledit bien soit libre de tout occupant.

Elle a également offert le témoignage de U\_\_\_\_\_ comme preuve de l'accord conclu entre les parties.

**i.** Dans sa réponse du 23 avril 2020, la masse en faillite de F\_\_\_\_\_ s'en est pour l'essentiel rapportée à justice, et a conclu à ce que le Tribunal constate que la part successorale de F\_\_\_\_\_ était de 1/6 de la succession.

**j.** D\_\_\_\_\_ a répliqué le 17 août 2020, persistant dans ses conclusions.

**k.** La masse en faillite de F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, ainsi que A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont dupliqué et persisté dans leurs conclusions.

Dans sa duplique du 30 septembre 2020, G\_\_\_\_\_ a notamment allégué "*qu'un bien loué se vend dans des conditions financières moins favorables qu'un bien libre de bail, notamment parce que la vente d'un bien occupé limite le cercle des potentiels acquéreurs ce qui porte de ce fait une atteinte à son prix*", respectivement "*qu'une vente d'un bien immobilier, par le biais d'enchères, intervient à des conditions financières moins favorables que dans le cadre d'une vente de gré à gré*" et offert au titre de preuve l'audition de témoins actifs au sein des régies K\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_.

Dans leur duplique du 2 novembre 2020, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont formé un allégué selon lequel "*la vente d'un bien immobilier, libre de tout locataire, permet d'obtenir une vente à un prix plus élevé*". L'offre de preuve formulée à l'appui de cet allégué consiste dans le témoignage d'employés de régies, soit X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_.

**l.** D\_\_\_\_\_ s'est encore déterminé le 11 janvier 2021, persistant dans ses conclusions.

**m.** Par ordonnance (ORTPI/283/2022) du 10 mars 2022, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en rejet du partage, motif pris de l'existence d'une convention entre héritiers de maintenir l'indivision, ceci sous l'angle exclusif de l'application de l'art. 416 al. 1 ch. 3 CC, respectivement à celles qui visent l'ajournement partiel du partage, motif pris de la location de certains actifs immobiliers de la succession.

**n.** Par courrier du 13 avril 2022, D\_\_\_\_\_ a informé le Tribunal de la survenance de faits nouveaux, à savoir l'autorisation de principe donnée par le TPAE quant à la vente des biens immobiliers de I\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_.

**o.** Lors de l'audience de plaidoiries sur l'objet limité de la procédure du 20 mai 2022, D\_\_\_\_\_ s'est opposé à l'ajournement du partage.

A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'action en partage, subsidiairement à son ajournement s'agissant des biens immobiliers faisant l'objet d'une location.

La masse en faillite de F\_\_\_\_\_ a conclu au partage et, subsidiairement, à ce que l'ajournement relatif à la vente des immeubles loués ne soit que de courte durée, soit au plus tard d'ici 2023.

**p.** Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

---

**q.** La masse en faillite de F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, ainsi que G\_\_\_\_\_ se sont encore déterminés sur les faits nouveaux allégués par D\_\_\_\_\_ dans son écriture du 13 avril 2022.

La masse en faillite de F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

A l'appui de ses déterminations, G\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la demande formée par D\_\_\_\_\_, motif pris qu'il n'aurait aucun intérêt légitime à agir. Elle a persisté dans ses autres conclusions pour le surplus.

**r.** D\_\_\_\_\_ s'est encore déterminé le 7 juin 2022.

**D.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que bien que A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ aient considéré avoir convenu oralement d'une convention de non partage, non soumise à l'approbation de l'autorité de protection de l'adulte, il y avait lieu de considérer qu'ils avaient en réalité entendu conclure une convention de partage. Leur intention ne visait en effet pas à rester, pour une période déterminée ou indéterminée, dans l'indivision, mais portait sur les modalités, dans la durée certes, du partage.

A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ soutenaient avoir pris la décision de libérer progressivement les immeubles de leurs occupants, de vendre les immeubles et d'en répartir équitablement le produit; une telle intention devait, pour être contraignante à l'égard des héritiers et vu la situation de D\_\_\_\_\_ en particulier, revêtir la forme écrite et être avalisée par le TPAE, ce qui n'était pas le cas. Ces deux conditions faisant défaut, l'éventuel accord des six héritiers ne pouvait pas empêcher l'action en partage.

S'agissant de la requête de sursis, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ avaient allégué que l'immeuble sis à T\_\_\_\_\_ (France) était estimé entre 240'000 et 250'000 euros occupé par un locataire et entre 275'000 et 285'000 euros libre de tout occupant, ce qui, en retenant les valeurs basses ou hautes susmentionnées, représentait une diminution de l'ordre de 13%. Aucun chiffre n'avait en revanche été allégué s'agissant de la perte de valeur potentielle de l'immeuble de L\_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, il ne pouvait pas être considéré que la valeur de ces biens serait notablement diminuée s'il était procédé au partage, de sorte que la requête de sursis devait être écartée.

## **EN DROIT**

**1. 1.1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 142 al. 1 et 3 CPC; art. 130, 131 et 311 CPC), à l'encontre d'une décision incidente de première instance, rendue dans une affaire de nature

---

pécuniaire, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

**1.1.2** L'intimé (cf. consid 1.4 *infra*) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, sans motiver son grief. Le grief sera dès lors rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, étant relevé qu'en tout état la Cour examine d'office (art. 60 CPC) les conditions de recevabilité de l'appel au sens de l'art. 59 CPC, ce à quoi il a été procédé ci-dessus.

**1.2** Dans sa réponse, l'autre intimée (cf. consid. 1.4 *infra*) conclut à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris.

**1.2.1** La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Si les conclusions au fond de la réponse vont au-delà de la simple confirmation du jugement attaqué, il est admissible de considérer cet acte comme un appel joint (ATF 121 III 420 consid. 1; ACJC/1498/2018 du 30 octobre 2018 consid. 1.2.1 et 1.2.2; ACJC/1379/2017 du 31 octobre 2017 consid. 1.2).

L'exigence de motivation posée par l'art. 311 al. 1 CPC vaut également pour l'appel joint (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_361/2019 du 21 février 2020 consid. 3.3.1; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 4 ad art. 313 CPC).

**1.2.2** En l'espèce, l'autre intimée a pris des conclusions similaires à celles des appelants – soit l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement – qui excèdent la simple confirmation du jugement et s'apparentent à un appel joint. Respectant les exigences de forme et de délai pour le surplus, l'appel joint est recevable.

**1.3** Les réponses, répliques et dupliques respectives, ont été déposées dans les délais légaux (art. 312 al. 2, 313 al. 1 CPC), respectivement impartis à cet effet (art. 316 al. 1 CPC). Elles sont dès lors recevables de ce point de vue.

Il en va de même des écritures subséquentes des parties (art. 316 al. 2 CPC), y compris de l'écriture spontanée de l'intimé du 15 novembre 2023, dans laquelle il se détermine sur l'écriture de l'autre intimée du 27 octobre 2023, et celle des appelants du 30 octobre 2023, à lui notifiées le 8 novembre 2023. La jurisprudence fédérale accorde en effet aux parties au procès, sur la base des art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, le droit de se déterminer sur toute prise de position présentée au juge, qu'elle contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, indépendamment du fait que le CPC prévoie ou non la possibilité de prendre position sur l'argumentation de la partie adverse ou que le tribunal ordonne ou non un second échange d'écritures (cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et 3.4.2 et les références citées).

---

1.4 Par souci de clarté, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ seront désignés ci-après comme "les appelants", D\_\_\_\_\_ comme "l'intimé", la masse en faillite de F\_\_\_\_\_ comme "l'autre intimé" et G\_\_\_\_\_ comme "l'autre intimée".

2. 2.1 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les réf. citées). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; 138 III 374 consid. 4.3.1).

2.2 Le présent litige est soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC). Les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables (ATF 143 III 425 consid. 4.7; 130 III 550 consid. 2 et 2.1.3).

3. Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

3.1.1 Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.2.1). S'agissant des vrais nova ("*echte Novem*"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova ("*unechte Novem*"), à savoir les faits et moyens de preuves qui étaient déjà survenus à la fin de l'audience des débats principaux de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Si les moyens de preuve nouvellement offerts se rapportent à des faits survenus avant la clôture de la procédure probatoire de première instance, il ne suffit pas, pour considérer que la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie, que la partie intéressée les ait obtenus ensuite, ni qu'elle affirme, sans le démontrer, qu'elle n'y a pas eu accès auparavant, ou qu'elle ne pouvait pas se rendre compte de la nécessité de les produire antérieurement (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2).

La recevabilité de nova dont la survenance dépend de la volonté des parties s'apprécie selon qu'ils auraient pu ou non être présentés auparavant en faisant preuve de la diligence requise (ATF 146 III 416 consid. 5.3).

**3.1.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis que jusqu'aux délibérations, lesquelles débutent dès la clôture des débats s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.3-2.2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_364/2020 du 14 juin 2021 consid. 8.1; 5A\_667/2019 du 7 avril 2020 consid. 5.3; 5A\_369/2018 du 14 août 2018 consid. 2.3.2).

## **3.2**

**3.2.1** En l'espèce, s'agissant des pièces produites par les appelants, les pièces n° 2 et 3 produites avec leur appel sont postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le premier juge et ont été produites en temps utiles. Elles sont recevables, de même que les faits qui s'y rapportent. La pièce n° 4, produite le 26 juin 2023, ainsi que la pièce n° 6, produite le 30 octobre 2023, sont également recevables.

La pièce n° 5, produite le 30 octobre 2023, est irrecevable, de même que les faits qui s'y rapportent. Bien que constituant un vrai novum, puisque postérieure à la mise en délibération de la cause devant le premier juge, cette pièce aurait pu et dû être déposée à l'appui de la réplique du 26 juin 2023, puisqu'elle a été établie au mois de mai 2023 et que les appelants n'expliquent pas pour quelles raisons ils n'auraient pas été en mesure de produire cette pièce au moment de ladite réplique.

**3.2.2** La recevabilité de la pièce n° 46 de l'intimé est critiquée par les appelants et l'autre intimée, au motif que, bien que postérieure à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger, elle ne porterait pas sur des faits nouveaux. La recevabilité de cette pièce peut demeurer indécise, s'agissant de l'établissement du décompte de répartition relatif au produit de la vente du bien immobilier en Bretagne (France), dès lors qu'elle n'est pas pertinente pour l'issue du litige dont l'objet a été strictement limité par le Tribunal aux conclusions relatives à l'existence d'une convention entre héritiers de maintenir l'indivision, ainsi qu'à celles tendant à un ajournement partiel du partage. En tout état, il ressort des écritures des parties que la vente de ce bien immobilier est admise, tout comme le fait que des démarches ont été entreprises en vue de la répartition entre les hoirs du produit de la vente.

Les pièces n° 47 à 49 produites par l'intimé le 27 septembre 2023 à l'appui de ses déterminations spontanées sur duplique sur appel sont postérieures à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger ainsi qu'à ses précédentes écritures. Elles sont recevables, de même que les faits qui s'y rapportent. Il en va

---

de même s'agissant des pièces n° 59 à 63 produites le 15 novembre 2023. Ces dernières ne sont, en tout état, pas pertinentes pour l'issue du litige.

Les pièces n° 50 à 57 ainsi que n° 64 et 65, produites le 15 novembre 2023, sont irrecevables, de même que les faits qui s'y rapportent. Ces pièces sont antérieures à la mise en délibération de la cause devant le premier juge et l'intimé n'explique pas la raison pour laquelle il aurait été empêché de les produire avant que la cause n'ait été gardée à juger. Le même sort sera réservé à la pièce n° 58. Bien que constituant un vrai novum, puisque postérieure à la mise en délibération de la cause devant le premier juge, elle aurait pu et dû être produite à l'appui de l'une de ses précédentes écritures par l'intimé qui n'explique pas pour quelles raisons il n'aurait pas en mesure de le faire.

**3.2.3** S'agissant des pièces produites par l'autre intimée, la pièce n° 1 produite le 27 juillet 2023 et la pièce n° 3, produite le 27 octobre 2023, se rapportent à des vrais nova et ont été déposées en temps utile, de sorte qu'elles sont recevables de même que les faits qui s'y rapportent.

La pièce n° 2 est irrecevable, de même que les faits qui s'y rapportent. Cette pièce est antérieure à la mise en délibération de la cause devant le premier juge et l'autre intimée n'explique pas la raison pour laquelle elle aurait été empêchée de la produire avant que la cause n'ait été gardée à juger.

4. Les appelants et l'autre intimée font grief à l'intimé d'avoir modifié certaines de ses conclusions au fond au cours de la procédure d'appel, ce que l'intimé conteste.

Dès lors que le Tribunal a limité l'objet de la présente procédure aux conclusions en rejet du partage, respectivement en ajournement partiel du partage, et dans la mesure où les griefs formulés par les appelants et l'autre intimée portent sur des conclusions de l'intimé sans lien avec l'objet de la procédure d'appel, il n'y a pas lieu de s'arrêter plus avant à ce grief dans le cadre du présent arrêt.

5. Les appelants et l'autre intimée invoquent une violation de leur droit d'être entendus, en ce sens que le Tribunal n'aurait pas correctement administré les preuves offertes par les parties, soit les auditions des différents témoins (les collaborateurs des régies K\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, ainsi que leur mère U\_\_\_\_\_), alors qu'elles étaient "*adéquates, pertinentes, proposées régulièrement et en temps utile*".

**5.1.1** Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend pour l'intéressé celui de se déterminer avant qu'une décision ne soit prise qui touche sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286

---

consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit – dont le respect doit être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 consid. 1) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 140 III 1 consid. 3.1.1) – est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne, en principe, l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours au fond (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1).

**5.1.2** Le droit d'être entendu implique également l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a, en revanche, pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. Il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2, in JdT 2004 I 588; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_598/2012 du 4 décembre 2012 consid. 3.1).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

## **5.2**

**5.2.1** En l'espèce, l'audition de U\_\_\_\_\_ a été requise en qualité de témoin, en lien avec l'allégué des appelants portant sur le contenu de la convention qui aurait, selon ces derniers et l'autre intimée, été conclue entre les différents hoirs.

Le contenu de ladite convention – soit le fait que les hoirs seraient notamment convenus d'attendre que les différents biens immobiliers composant la succession soient libres de tout occupant avant d'être vendus, dans le but d'en tirer un meilleur prix – n'est pas remis en cause, même si le fait n'a pas été formellement admis, le curateur de l'intimé n'étant pas en mesure de le faire faute d'avoir été présent lors de la conclusion de l'accord. La question litigieuse ne portant pas sur ce contenu, mais sur la qualification de l'accord, l'offre de preuve se révèle inutile respectivement sans pertinence. Le refus, implicite ou non, du Tribunal de l'administrer à ce stade de la procédure, n'a donc pas violé le droit d'être entendues des parties.

**5.2.2** Il en va de même s'agissant du témoignage des collaborateurs des régies en charge de la gestion des différents biens immobiliers composant la succession.

Les appelants et l'autre intimée échouent en effet à démontrer la pertinence des auditions requises – auxquelles ils ne concluent plus en appel – pour établir l'éventuelle perte de valeur du bien immobilier à T\_\_\_\_\_, seul bien non vendu

encore occupé par un locataire. Bien que le principe même de la perte de valeur d'un bien immobilier en raison de son occupation par un locataire au moment de sa vente demeure contesté par l'intimé, dans la mesure où le Tribunal s'est fondé sur la perte de valeur alléguée par les appelants pour rendre sa décision et considérer – à raison (cf. consid. 7.2 *infra*) – que les conditions d'un ajournement judiciaire du partage au sens de l'art. 604 al. 2 CC n'étaient pas réalisées, l'offre de preuve se révèle inutile, respectivement sans pertinence, à tout le moins à ce stade de la procédure. Il en va de même s'agissant d'une éventuelle vente forcée, ni les appelants ni l'autre intimée n'ayant allégué que la valeur du bien de T\_\_\_\_\_ subirait dans un tel cas une diminution pouvant être qualifiée de notable, de sorte que les témoignages offerts en preuve se révèlent, une fois encore, sans pertinence. Le refus, implicite ou non, du Tribunal d'administrer de telles preuves à ce stade de la procédure, n'a donc pas davantage violé le droit d'être entendues des parties.

Infondé, le grief sera rejeté.

6. Les appelants et l'autre intimée reprochent au Tribunal d'avoir retenu à tort que les parties auraient conclu entre elles une "convention de partage" et non une "convention retardant le partage", soit un ajournement conventionnel du partage au sens de l'art. 604 al. 1 CC. Ils font valoir que les conditions de validité d'un tel ajournement conventionnel seraient réunies.

L'intimé nie quant à lui l'existence d'un accord concernant un ajournement conventionnel du partage. Il fait valoir qu'en tout état un tel accord ne serait pas valable, faute d'avoir été approuvé par le TPAE et passé en la forme écrite et que, dans tous les cas, ses effets auraient cessé par la volonté exprimée par plusieurs hoirs de sortir de l'indivision.

## 6.1

**6.1.1** Le décès d'une personne entraîne, de par la loi, la formation d'une communauté héréditaire qui réunit tous les héritiers (art. 537 al. 1 CC). En cas de pluralité d'héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). Les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi (art. 602 al. 2 CC).

L'art. 602 CC règle la question des rapports entre les héritiers légaux et/ou institués jusqu'au partage de la succession. Tant que ledit partage n'a pas été effectué, les cohéritiers forment une communauté héréditaire. Celle-ci débute à l'ouverture de la succession, chaque fois qu'il y a plusieurs héritiers, et s'achève par le partage, qui intervient soit sur la base d'une convention entre cohéritiers

(art. 634 CC), soit sur la base d'un jugement (art. 604 CC) (SPAHR, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 1 ad art. 617 CC).

**6.1.2** Aux termes de l'art. 604 al. 1 CC, chaque héritier a le droit de demander en tout temps le partage de la succession, à moins qu'il ne soit conventionnellement ou légalement tenu de demeurer dans l'indivision.

Les héritiers peuvent convenir de demeurer en indivision jusqu'à la survenance d'un événement particulier ou pendant une période déterminée (communauté héréditaire prolongée). Cette convention n'exige le respect d'aucune forme et peut même résulter d'actes concluants ou être adoptée tacitement, sous réserve des questions de preuve. Une telle convention ne doit toutefois pas être admise trop facilement, car il s'agit d'une exception. Elle doit nécessairement être de durée déterminée (SPAHR, op. cit., n. 43 art. 604 CC; PEYROT, Commentaire du droit des successions, 2023, n. 33 ad art. 604 CC).

Si l'ajournement est prévu pour une très longue période ou pour une durée indéterminée, tout héritier devrait pouvoir contester un tel accord en se prévalant d'une violation de sa liberté personnelle (art. 27 CC) (SPAHR, op. cit., n. 44 ad art. 604 CC).

**6.1.3** Selon l'art. 634 CC, le partage oblige les héritiers dès que les lots ont été composés et reçus ou que l'acte de partage a été passé (al. 1). Cet acte n'est valable que s'il est fait en la forme écrite (al. 2).

L'acte de partage doit exprimer la volonté des héritiers de se lier définitivement. L'interprétation de cette volonté permet de distinguer de simples accords préparatoires (même écrits) de l'acte de partage. Cette volonté de se lier définitivement doit être admise lorsqu'un seul acte règle le partage de tout l'actif de la succession. Il est plus difficile d'admettre une telle volonté en présence d'un simple accord relatif à un partage partiel (VOUILLOZ, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 20 ad art. 634 CC). La loi ne prescrit pas le contenu précis de l'acte de partage. Celui-ci doit concrétiser les droits des héritiers à obtenir la fin de la propriété commune des cohéritiers, conformément aux modalités convenues. La volonté concordante de tous les héritiers doit ressortir de l'acte de partage, afin de les obliger définitivement, de manière partielle ou complète (ATF 100 Ib 121, JdT 1975 I 153 consid. 2). Le contenu de l'acte de partage doit ainsi être suffisamment précis pour répondre à cette volonté. Il doit régler l'ensemble des points nécessaires à la liquidation (totale ou partielle) du partage (état des biens successoraux et des dettes non payées - au besoin après liquidation du régime matrimonial -, composition et attribution des lots, imputation des rapports, règlement des soultes, etc.) (STEINAUER, le droit des successions, 2015, p. 1393). En particulier, l'acte de partage doit indiquer les parts revenant à chaque héritier, avec l'indication de leur valeur. Le contenu nécessaire de l'acte de partage doit

ainsi permettre son exécution, le cas échéant, par une procédure judiciaire de partage. Il n'est en revanche pas nécessaire que l'exécution du partage soit réglée à l'avance dans ses moindres détails. Des points secondaires peuvent être réservés (art. 2 CO). Il suffit de fixer une procédure qui mette fin au partage (VOUILLOZ, op. cit., n. 20, 26 et 27 ad art. 634 CC).

Les accords et décisions pris par les hoirs antérieurement au partage constituent de simples actes préparatoires à celui-ci et n'emportent, de ce fait, aucune modification de la titularité des biens successoraux; seule l'exécution du partage - selon les modalités décrites ci-dessus - opère le transfert d'un actif à l'héritier qui en est l'attributaire (ROULLER, Commentaire du droit des successions, 2023, n. 7 et ss ad art. 634 CC; STEINAUER, op. cit., p. 641 n. 1389 s.; PIOTET, Droit successoral, *in* Traité de droit privé suisse, Tome IV, 1975, p. 763 et p. 815).

Selon PIOTET, si par exemple, pour partager, les héritiers veulent attendre la fin du bail portant sur l'immeuble qui constitue l'essentiel de l'actif (notamment parce qu'ils espèrent réaliser l'immeuble à un prix élevé en l'absence de bail), il y a convention retardant le partage (PIOTET, op. cit., p. 773).

**6.1.4** En vertu de l'art. 416 al. 1 ch. 3 CC, lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour conclure un contrat de partage successoral.

**6.1.5** Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et, partant, les conséquences de l'absence de preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c).

Lorsque le procès est soumis à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) – ce qui est le cas en l'espèce –, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès; les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse (ATF 144 III 519 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_166/2022 du 9 novembre 2023 consid. 6.1).

Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC).

## **6.2**

**6.2.1** En l'espèce, les appelants et l'autre intimée se limitent en appel à une critique toute générale de la décision attaquée et substituent leur propre raisonnement – soit leur interprétation de l'accord qu'ils auraient conclu – à celui du premier juge, sans démontrer en quoi la décision querellée serait erronée.

---

A cet égard, l'avis doctrinal de PIOTET selon lequel constituerait un cas d'ajournement conventionnel la décision des héritiers d'attendre "la fin du bail portant sur l'immeuble qui constitue l'essentiel de l'actif (notamment parce qu'ils espèrent réaliser l'immeuble à un prix élevé en l'absence de bail)", que les appelants et l'autre intimée citent à l'appui de leur raisonnement, ne convainc pas. En effet, dans le cas d'espèce, l'actif se compose, outre des biens mobiliers, de plusieurs immeubles, dont la plupart ont été vendus ou sont déjà libres de tout occupant.

Il est par ailleurs admis que les parties ont entrepris des démarches aux fins de procéder au partage du produit de la vente de l'immeuble situé en Bretagne, ce qui plaide également en faveur de la solution retenue par le premier juge. En outre, l'autre intimé (cf. consid 1.4 *supra*) avait manifesté une intention en faveur du partage en 2017 déjà.

Le Tribunal a ainsi considéré à raison que les parties avaient pris la décision de libérer progressivement les immeubles composant la succession de leurs occupants, de vendre ces immeubles et d'en répartir équitablement le produit entre eux et non de demeurer en indivision dans l'attente de la survenance d'un événement particulier, respectivement pour une durée indéterminée. Dès lors les parties n'ont pas conclu une convention tendant à l'ajournement conventionnel.

**6.2.2** La qualification de la convention conclue entre les parties peut demeurer incertaine, à tout le moins à ce stade de la procédure. En effet, qu'il s'agisse d'une convention de partage au sens de l'art. 634 CC – auquel cas celle-ci n'aurait pas été valablement conclue, faute d'avoir été passée en la forme écrite et d'avoir obtenu l'approbation du TPAE –, ou un acte préparatoire à une telle convention de partage – auquel cas elle n'aurait pas davantage pour conséquence d'entraîner un ajournement du partage en vertu de l'art. 604 al. 1 CC –, cette question excède le cadre de l'objet limité par le Tribunal.

**6.2.3** Par ailleurs, dès lors que les appelants et l'autre intimée n'ont pas démontré qu'ils auraient conclu une convention d'ajournement conventionnel du partage, nul n'est besoin d'examiner si les exceptions à un tel ajournement (durée excessive au sens de l'art. 27 CC ou juste motif commandant le partage, tel par exemple la volonté de l'autre intimé de quitter l'hoirie) seraient ou non réalisées dans le cas d'espèce.

Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

7. Les appelants, ainsi que l'autre intimée, font grief au premier juge d'avoir rejeté leur requête de sursis au partage (ajournement prononcé par voie judiciaire), au motif de l'absence de preuve de la perte de valeur potentielle notable des biens immobiliers sis à T\_\_\_\_\_ (France) et L\_\_\_\_\_ [GE], en raison de leur occupation.

**7.1** Selon l'art. 604 al. 2 CC, à la requête d'un héritier, le juge peut ordonner qu'il soit sursis provisoirement au partage de la succession ou de certains objets, si la valeur des biens devait être notablement diminuée par une liquidation immédiate.

**7.1.1** Chaque héritier peut solliciter l'ajournement judiciaire du partage lorsque celui-ci requiert la réalisation de certains actifs successoraux et qu'une liquidation immédiate se déroulerait dans de mauvaises conditions (par exemple : marché immobilier ou cours des actions au plus bas) (SPAHR, op. cit., n. 48 ad art. 604 CC).

C'est à l'héritier requérant d'établir que la valeur des biens subirait une diminution notable en cas de partage immédiat. Il doit motiver sa requête et rendre vraisemblable la survenance d'un dommage important s'il ne devait être sursis au partage (SPAHR, op. cit., n. 49 ad art. 604 CC).

**7.1.2** La preuve de la diminution de la valeur doit être apportée par l'héritier requérant (art. 8 CC). Le degré de preuve exigé ne doit toutefois pas être trop élevé. Un rapport de causalité hypothétique suffit (COUCHEPIN/MAIRE, Commentaire du droit des successions, 2012, n. 21, p. 808 et les références).

Le dommage doit être notable en comparaison de la valeur de l'ensemble du patrimoine successoral. Selon une partie de la doctrine, cette perte devrait se monter au moins au quart de la valeur du patrimoine successoral (SPAHR, op. cit., n. 50 ad art. 604 CC et les références citées: SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, BSK ZGB II, n. 13 ad art. 604 CC; STEINAUER, op. cit., n. 1237).

**7.1.3** Le juge examine cette question au regard de toutes les circonstances du cas d'espèce. Il dispose en outre d'un large pouvoir d'appréciation: même si le risque d'un dommage notable est établi, le juge décide librement s'il est ou non sursis au partage (SPAHR, op. cit., n. 51 ad art. 604 CC et les références).

**7.2** En l'espèce, exception faite du bien de R\_\_\_\_\_ [GE] occupé conjointement par les hoirs, seul le bien immobilier sis à T\_\_\_\_\_ (France) est encore occupé par un locataire, l'immeuble sis à L\_\_\_\_\_ [GE] ayant, depuis le prononcé du jugement entrepris, été libéré de tout occupant et vendu.

L'estimation de la perte de valeur de l'immeuble de T\_\_\_\_\_, qu'il soit occupé ou libre de tout occupant – d'une fourchette de 240'000 à 250'000 euros à une fourchette de 275'000 à 285'000 euros –, alléguée par les appelants et l'autre intimée, a été prise en considération dans le jugement. Les appelants et l'autre intimée ne s'attardent pas à démontrer qu'une telle diminution de valeur – qu'elle soit de 13 % environ de la valeur du bien, comme retenu par le premier juge, ou de 15.79 % environ, comme soutenu en appel par l'autre intimée – constituerait une perte notable, au regard de la valeur totale de la succession. Certes à ce stade de la procédure la valeur totale de la succession n'a pas encore été établie par le

Tribunal; il n'en demeure pas moins que l'intimé a avancé une valeur litigieuse initiale de 736'798 fr., correspondant au montant estimé de sa part successorale (soit 1/6 de la valeur totale de la succession), qui n'est pas remise en cause par les appelants eux-mêmes.

Dès lors, c'est à raison que le Tribunal a rejeté la requête d'ajournement judiciaire du partage.

Le grief est infondé.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé.

- 8.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 13, 23 et 36 RTFMC) et mis à la charge des appelants, pris conjointement et solidairement, qui succombent dans leur appel (art. 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de même montant versée par les appelants, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires d'appel joint seront arrêtés à 800 fr. (art. 23 et 36 RTFMC) et mis à la charge de l'autre intimée, qui succombe dans son appel joint (art. 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Elle sera par conséquent condamnée à verser 800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires.

Les appelants et l'autre intimée verseront en outre à l'intimé, conjointement et solidairement, 6'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85, 87 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 20 février 2023 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTPI/1134/2023 rendu le 19 janvier 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4408/2019, ainsi que l'appel joint formé le 28 avril 2023 par G\_\_\_\_\_, également contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement précité.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance de même montant fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Arrête les frais judiciaires d'appel joint à 800 fr. et les met à la charge de G\_\_\_\_\_.

Condamne G\_\_\_\_\_ à verser 800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, au titre de frais judiciaires d'appel joint.

Condamne A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à D\_\_\_\_\_ le montant de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente, Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Sandra CARRIER

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*