

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 février 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Charif Feller et Courbat, juges
Greffière : Mme Bertholet

Art. 650 et 651 CC

Statuant à huis clos sur les appels interjetés par **A.J.**_____, à [...], et par **A.H.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 29 juillet 2014 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les appelantes l'une d'avec l'autre et d'avec **A.C.**_____, à [...] (Royaume-Uni), la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 juillet 2014, adressé pour notification aux parties le même jour, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rendu le dispositif suivant:

I. **ADMET** l'action non successorale en partage de copropriété déposée par A.C._____ contre A.J._____ et A.H._____, selon demande du 8 février 2008.

II. **ORDONNE** la vente aux enchères publiques de l'ensemble des parts de copropriété portant sur la parcelle no [...] " [...]" sise [...], [...].

III. **CONFIE** les opérations de vente aux enchères publiques à Me G._____, notaire à [...], avec mission de fixer les modalités de cette vente, notamment de rédiger les conditions de vente (avec la date et le lieu des enchères publiques) et d'y annexer notamment un extrait complet et récent du registre foncier et l'acte de concession pour usage d'eau délivré le [...] par la Cheffe du Département de la sécurité et de l'environnement du canton de Vaud. En outre, les conditions de la première vente aux enchères doivent comprendre les indications suivantes:

- sont exclus de la vente aux enchères publiques les copropriétaires de la parcelle no [...], leurs concubins, conjoints, parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré ainsi que toutes personnes agissant à titre fiduciaire pour l'un des copropriétaires;

- sitôt après l'adjudication, l'adjudicataire doit verser séance tenante un acompte de 5'000'000 CHF, en espèces, sous forme d'un chèque ou d'une autre garantie bancaire liquide, le solde du prix de vente étant payable à trente jours ou consigné en mains du notaire en charge de la vente jusqu'à la réalisation d'éventuelles conditions permettant l'inscription du transfert au registre foncier.

IV. **DIT** que, lors d'une première vente aux enchères publiques, le prix minimum de la vente en bloc de la parcelle no [...] " [...]" sise [...], [...], pour toutes les parts de copropriété correspondantes, est fixé à 25'000'000 fr. (vingt-cinq millions de francs suisses), avec un prix d'appel de 30'000'000 fr. (trente millions de francs suisses).

V. **ORDONNE** d'ores et déjà une seconde vente aux enchères publiques, qui devra avoir lieu dans un délai approprié et selon les modalités fixées par le notaire G._____ si la première séance d'enchères publiques n'aboutit pas faute d'offre pour le prix minimum, cette seconde mise aux enchères n'étant pas soumise à un prix minimum et étant ouverte à tous, y compris les copropriétaires de l'immeuble en cause, leurs concubins, conjoints, parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré ainsi que toutes personnes agissant à titre fiduciaire. En particulier, le notaire G._____ fixera le montant de l'acompte à verser par l'adjudicataire.

VI. **AUTORISE** le notaire G._____ à s'adjoindre l'aide d'un professionnel de l'immobilier de son choix dans ses démarches avant et pendant les opérations de vente aux enchères publiques, étant précisé que les parties ont la possibilité de lui faire une proposition non contraignante dans ce sens.

VII. **AUTORISE** le notaire chargé de la vente aux enchères publiques [à] payer immédiatement les dettes hypothécaires de l'immeuble, ainsi que les impôts, [l]es charges publiques et [l]es taxes afférents à la vente de l'immeuble, au moyen du produit de la vente.

Ce même notaire pourra également prélever ses propres honoraires et frais relatifs aux enchères publiques (frais d'un professionnel de l'immobilier mis en œuvre à titre d'auxiliaire du notaire inclus) dans un délai d'un mois après

la remise à chaque copropriétaire de sa note d'honoraires ou, si la modération est demandée dans ce même délai, sitôt que la décision de modération sera définitive et exécutoire.

VIII. REPARTIT le produit de la vente de l'ensemble des parts de copropriété issu des enchères publiques, après remboursement de toutes les dettes hypothécaires de l'immeuble, après paiement des impôts, charges et taxes relatifs à la vente de l'immeuble et après paiement des honoraires et frais du notaire chargé de la vente, à raison de 50% en faveur du demandeur A.C._____, de 25% en faveur de la défenderesse A.J._____ et de 25% en faveur de la défenderesse A.H._____, les prétentions réciproques des parties dans le cadre de leurs rapports internes à raison de l'immeuble étant réservées.

IX. DIT que le produit de la vente aux enchères publiques restera consigné auprès du notaire G._____ jusqu'à ce que le solde dû à chaque copropriétaire soit fixé ou bien par convention entre les copropriétaires, ou bien par jugement définitif et exécutoire.

X. DIT que les frais de justice sont arrêtés à 21'776 fr. 80 (vingt-et-un mille sept cent septante-six francs et huitante centimes) pour le demandeur A.C._____, à 11'693 fr. 35 (onze mille six cent nonante-trois francs et trente-cinq centimes) pour la défenderesse A.J._____ et à 11'013 fr. 35 (onze mille treize francs et trente-cinq centimes) pour la défenderesse A.H._____.

XI. DIT que les honoraires du notaire G._____ dans le cadre de la présente procédure seront arrêtés dans un prononcé séparé.

XII. DIT qu'il n'est pas alloué de dépens.

XIII. REJETTE toutes autres et plus amples conclusions prises dans les mémoires déposés le 3 septembre 2012 par les parties, sous réserve du règlement des rapports internes entre les parties (ch. **XIV** ci-dessous).

XIV. RENVOIE le règlement des rapports internes entre les parties ou bien à une convention signée par les trois copropriétaires prévoyant la déconsignation du produit de la vente aux enchères publiques ou bien à un jugement séparé, après l'adjudication de l'immeuble par voie de vente aux enchères publiques et le paiement des impôts, taxes publiques et honoraires du notaire sur le produit de ladite vente."

En droit, le premier juge a considéré que le principe du partage de copropriété non successoral portant sur la parcelle no [...] de la commune de [...] était acquis eu égard à la convention des parties de vendre l'immeuble passée à l'audience du 15 février 2010, ainsi qu'au rapport déposé le 20 avril 2012 par le notaire G._____, rapport dont il ressort que les parties avaient admis le principe de la vente de la totalité de la parcelle précitée. Le premier juge a en outre estimé que le partage n'était pas provoqué en temps inopportun au sens de l'art. 650 al. 3 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 210), relevant notamment qu'il n'y avait pas lieu de surseoir jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion dirigée contre B.H._____, dès lors que "raisonner autrement permettrait de repousser sans limite la dissolution de la copropriété, voire rendrait impossible celle-ci, tant que le squatter serait présent, ce qui ferait obstacle à la réalisation du droit fédéral". S'agissant du mode de partage, le premier juge a constaté que ce dernier ne pouvait intervenir en nature

et qu'en l'absence d'unanimité entre les copropriétaires, seule la vente aux enchères de la parcelle litigieuse pouvait être envisagée. Compte tenu de l'opposition de A.C._____ à une vente aux enchères privées, l'art. 651 al. 2 CC imposait une vente aux enchères publiques. Le premier juge a fixé le prix d'appel à 30'000'000 fr. et le prix de réserve à 25'000'000 fr., dit que les copropriétaires de l'immeuble en cause, leurs concubins, conjoints, parents et alliés jusqu'au 4^e degré ainsi que toutes personnes agissant à titre fiduciaire pour l'un des copropriétaires étaient exclus de la première vente aux enchères et ordonné une seconde vente aux enchères publiques, qui devrait avoir lieu dans un délai approprié à fixer par le notaire si la première séance d'enchères n'aboutissait pas faute d'offre pour le prix minimum, précisant que la seconde enchère ne serait pas soumise à un prix minimum et serait ouverte aux copropriétaires de l'immeuble litigieux, leurs concubins, conjoints, parents et alliés jusqu'au 4^e degré ainsi que toutes personnes agissant à titre fiduciaire pour l'un des copropriétaires. Le premier juge a désigné le notaire G._____ avec mission de procéder à la mise aux enchères publiques selon le jugement. Le premier juge a ordonné, conformément à la convention des parties, la consignation du prix de vente auprès du notaire chargé de la vente de l'immeuble et dit que le règlement des rapports internes entre les parties était renvoyé soit à une convention signée par les trois copropriétaires qui devrait prévoir la déconsignation du produit de la vente aux enchères, soit à un jugement séparé.

B. Appel d'A.H._____

Par acte du 5 septembre 2014, A.H._____, agissant par son curateur, a fait appel du jugement précité en concluant, avec suite de frais, à la réforme du chiffre V de son dispositif comme il suit:

"Ordonne d'ores et déjà une seconde vente aux enchères publiques, qui devra avoir lieu dans un délai approprié et selon les modalités fixées par le notaire G._____ si la première séance d'enchères publiques n'aboutit pas faute d'offre pour le prix minimum, cette seconde mise aux enchères n'étant pas soumise à un prix minimum, mais restant soumise à la restriction selon laquelle sont exclus de la vente aux enchères publiques les copropriétaires de la parcelle no [...], leurs concubins, conjoints, parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré ainsi que toutes personnes agissant à titre fiduciaire pour l'un des copropriétaires. En particulier, le notaire G._____ fixera le montant de l'acompte à verser par l'adjudicataire."

L'appelante a produit un bordereau de deux pièces et requis d'être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Par avis du 15 septembre 2014, la Juge déléguée de la Cour de céans a dispensé l'appelante de l'avance de frais, en précisant que la décision définitive sur l'assistance judiciaire était réservée.

Par acte du 26 novembre 2014, l'appelante a déclaré retirer son appel.

Appel de A.J. _____

Par acte du 15 septembre 2014, A.J. _____ a fait appel du jugement précité, avec suite de frais, en concluant, principalement, à la réforme des chiffres II et III de son dispositif comme il suit:

"II. Ordonne la vente aux enchères entre copropriétaires de l'ensemble des parts de copropriété portant sur la parcelle no [...] " [...]" sise [...], à [...], avec un prix de réserve.

Ilbis En cas d'échec de la vente aux enchères entre copropriétaires, ordonne d'ores et déjà la vente aux enchères publiques de la parcelle no [...] de la commune de [...], assortie d'un prix de réserve, mandat étant donné à l'expert et à tout tiers qu'il jugera utile de s'associer de préparer le dossier de cette vente, de la rendre publique par les moyens qu'il jugera opportuns et d'opérer une présélection de clients potentiels invités à participer aux enchères.

Ilter Dit qu'il est sursis à l'exécution de la vente aux enchères entre copropriétaires, puis de la vente aux enchères publiques, jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion en cours, respectivement que le notaire commis au partage est instruit d'initier contre B.H. _____.

III. Confie les opérations de vente aux enchères entre copropriétaires et de vente aux enchères publiques à Me G. _____, notaire à [...], avec mission de fixer les modalités de ces ventes, notamment de rédiger les conditions de vente (avec la date et le lieu des enchères) et d'y annexer notamment, s'agissant de la vente aux enchères publiques, un extrait complet et récent du Registre foncier et l'acte de concession pour usage d'eau délivré le [...] par le Cheffe du Département de la sécurité et de l'environnement du canton de Vaud. En outre, les conditions de la première vente aux enchères publiques doivent comprendre les indications suivantes:

Suite sans modifications."

Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre de mesures d'instruction, elle a requis un

complément au rapport du notaire G._____, aux fins d'apprécier, compte tenu des conditions du marché et de la spécificité de l'objet à vendre, quelle pourrait être la perte, en cas de vente aux enchères publiques, occasionnée par l'adjudication d'une propriété avec un occupant décidé à ne pas quitter la propriété, par rapport à une vente de la propriété sans occupant. Elle a produit un bordereau de pièces à l'appui de son appel.

Dans sa réponse du 1^{er} décembre 2014, A.H._____ a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

Dans sa réponse du 2 décembre 2014, A.C._____ a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

Dans sa réplique du 7 janvier 2015, A.J._____ a confirmé les conclusions de son appel du 15 septembre 2014. Elle a produit un bordereau de pièces à l'appui de son écriture.

Le 19 janvier 2015, A.C._____ a déposé une duplique spontanée, dans laquelle il a confirmé sa conclusion du 2 décembre 2014.

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

1. Le demandeur A.C._____, la défenderesse A.J._____ et B.H._____ sont les enfants de feu C.H._____, décédé en 2003, et de feu B.C._____, décédée en 2009.

B.H._____ est le père de la défenderesse A.H._____, née le [...] 1996 et représentée par son curateur Daniel Perren, avocat.

2. En 1973, C.H._____ a acquis la parcelle no [...] du cadastre de la commune de [...], au lieu dit " [...]", comprenant divers bâtiments, dont un château dénommé "Château [...]". Cette propriété a été inscrite au registre foncier au nom de A.C._____ et de B.C._____ en qualité de copropriétaires, chacun pour la moitié.

Par acte notarié du 27 août 1992, B.C._____ a fait donation à sa fille A.J._____ de la moitié de sa part de copropriété de la parcelle no [...], en conservant un quart en copropriété.

Par acte notarié du 15 octobre 1998, B.C._____ a fait donation à sa petite-fille A.H._____ de sa part de copropriété d'un quart de dite parcelle. L'acte de donation prévoit que cette part est grevée d'un usufruit viager en faveur de la donatrice inscrit au registre foncier comme servitude personnelle à charge de la part de copropriété donnée. Par ailleurs, la clause 6 de cet acte prévoit que, "à titre de charge, la donataire devra constituer en faveur de son père, B.H._____, dans un délai de trois mois au plus à compter du décès de la donatrice, un usufruit viager grevant la part de copropriété d'un quart (1/4) ici donnée".

A.C._____ pour une demie, A.J._____ et A.H._____ pour un quart chacune, forment ainsi une copropriété simple portant sur la parcelle no [...] de la commune de [...].

3. Par lettre du 25 juin 2007 adressée au demandeur, à la défenderesse A.J._____ et à B.H._____, [...], de [...], courtier en immobilier, a estimé la valeur vénale de la parcelle no [...] à 40'000'000 fr., commission comprise, en précisant que cette valeur serait à réévaluer en cas de mise en vente d'ici plus d'une année, le prix pouvant considérablement baisser d'ici à deux ans. Il a rappelé que pour la mise en vente de ce bien, il y avait lieu de régler, en premier lieu, la situation familiale. Il a exclu la possibilité de vendre ce bien au prix de 40'000'000 fr. en cas de propriété par étages.

4. Les parties et B.H._____ ont entrepris des démarches en vue de la vente de la parcelle no [...] de la commune de [...]; elles n'ont pas abouti.

Par lettre du 3 décembre 2007, [...] a écrit au demandeur qu'il offrait un prix de 37'000'000 fr. pour une acquisition de la parcelle no [...]

au plus tard fin mars 2008 et qu'à défaut d'intervenir à cette date, son offre ne pourrait excéder la somme de 35'000'000 francs.

Par lettre du 5 décembre 2007, [...] a écrit à l'agence immobilière [...] qu'il offrait un prix de 32'000'000 fr. pour la parcelle no [...], libre de tout gage et moyennant une entrée en jouissance rapide.

Par attestation du 10 mai 2010, [...], représenté par [...], a confirmé son intérêt à acquérir la parcelle no [...] pour un montant net de 40'000'000 fr., aux conditions discutées, savoir notamment un droit d'habitation de 10 ans pour B.H._____ portant sur l'appartement du 2^{ème} étage. Un projet d'acte notarié a été établi par le notaire [...], à Nyon.

Par courriel du 26 octobre 2011, [...], de l'agence immobilière [...], a confirmé au demandeur et à B.J._____, époux de la défenderesse A.J._____, qu'elle avait reçu une offre orale de 25'000'000 fr. de la part de [...], à considérer "comme une première pierre aux négociations" même si elle était "très basse".

D'autres visites de l'immeuble ont eu lieu par des tiers intéressés à l'instigation de l'une des parties ou de B.H._____.

5. La défenderesse A.J._____ occupe une partie de la propriété.

Par courrier du 8 mars 2011, la défenderesse A.J._____ a demandé à la défenderesse A.H._____, par son curateur, le paiement de diverses factures relatives aux charges de l'immeuble à concurrence de 30'000 francs.

B.H._____ occupe également une partie de la propriété. Il est constant qu'il ne participe pas au paiement des charges et ne paie aucune indemnité en contrepartie de cette occupation.

6. Le château [...] est construit en partie au-dessus du lac. La parcelle no [...] englobe diverses constructions, un port privé, des bois et du terrain.

Par acte de concession pour usage d'eau du [...], la Cheffe du Département de la sécurité et de l'environnement du canton de Vaud a autorisé la copropriété « [...] » à faire usage des eaux du domaine public cantonal du lac Léman, soit à les utiliser pour le maintien d'un port privé de plaisance ainsi qu'une jetée d'enrochement, pour une durée de 30 ans échéant le 31 décembre 2038 (art. 3). Cette concession est personnelle et incessible, son éventuel transfert devant être autorisé par ledit Département, sous réserve de modification ou de complément (art. 6).

7. Par demande déposée le 8 février 2008 devant le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, A.C. _____ a conclu au partage de la copropriété portant sur la parcelle [...] de la commune de [...], dans les meilleurs délais (I), à ce que la vente de la parcelle précitée soit ordonnée (II), à ce qu'un notaire vaudois soit désigné avec mission de stipuler le partage de la copropriété à l'amiable et, à défaut, de faire des propositions en vue du partage, portant sur la vente de l'immeuble (III) et à ce que le notaire commis au partage soit désigné en qualité de représentant des copropriétaires de la copropriété simple portant sur l'immeuble (IV).

8. Par requête d'intervention et demande reconventionnelle du 5 août 2008, B.H. _____ a pris une conclusion en intervention dans la procédure de partage, une conclusion principale en rejet du partage et une conclusion subsidiaire en partage en nature de la parcelle no [...] de la commune de [...]. Reconventionnellement, il a conclu à ce qu'il soit interdit à sa fille A.H. _____ de vendre sa part de copropriété jusqu'au décès de B.C. _____ et à ce qu'une restriction du droit d'aliéner cette part soit inscrite jusqu'au même terme.

Le jugement incident rendu le 18 septembre 2008 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après: la

Présidente) rejetant cette requête d'intervention a été confirmé par arrêt rendu le 14 avril 2009 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal.

9. Dans son rapport d'expertise du 2 juin 2009, [...], membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, a évalué la plus-value des travaux effectués depuis 1988 à 22'750 fr. s'agissant du rez, à 62'300 fr. s'agissant du 1^{er} étage et à 860'640 fr. s'agissant du 2^e étage et des combles. L'expert a considéré que la valeur de rendement n'était pas appropriée à l'objet et ne pouvait entrer en considération pour l'appréciation de la valeur vénale. Il a estimé cette dernière à 21'125'000 francs.

10. A l'audience de jugement du 15 février 2010, la conciliation a abouti partiellement entre les parties. La Présidente a pris acte de la convention passée entre elles pour valoir prononcé sur le principe du partage, dont la teneur est la suivante:

I. Les parties défenderesses adhèrent au principe du partage de la copropriété portant sur la parcelle [...] du cadastre de [...].

II. Les parties conviennent d'ores et déjà de vendre l'immeuble sous réserve de l'approbation des autorités tutélaires.

III. Parties conviennent de désigner en qualité de notaire Me [...], à Morges, ou à son défaut Me [...], à Lausanne, avec mission de stipuler le partage de la copropriété à l'amiable et à défaut de faire des propositions en vue du partage portant sur le produit de la vente de l'immeuble. L'avance de frais se fera proportionnellement aux parts de copropriété. Me Perren adressera une demande à l'assistance judiciaire".

11. Par "convention familiale" du 14 avril 2011, les parties et B.H._____ ont réglé la succession de feu B.C._____ et prévu les modalités de la vente de la parcelle no [...] sise à [...] pour le prix de 40'000'000 fr. par le courtier [...]; cette vente n'a finalement pas eu lieu.

Par convention du même jour, la défenderesse A.H._____ et B.H._____ se sont référés à la convention familiale précitée et ont prévu que la charge d'usufruit en faveur de B.H._____ porterait sur la part du produit de la vente de la parcelle no [...] revenant à A.H._____.

Par convention du 21 avril 2011, les parties ont suspendu la procédure de partage jusqu'au 30 septembre 2011.

Selon le procès-verbal établi le 26 octobre 2011 par le notaire G._____, les parties ont chargé celui-ci de déterminer les modalités de la vente aux enchères publiques pour la parcelle no [...] sise à [...]. Le demandeur a proposé un prix de réserve de 20'000'000 fr. et la défenderesse A.H._____ un prix d'au moins 25'000'000 fr.; cette question restait ouverte, chacun des intéressés étant invité à se déterminer dans les prochaines semaines, étant précisé qu'un prix minimum de 34'000'000 fr. / 35'000'000 fr. était évoqué.

12. Dans leur rapport d'évaluation du 30 avril 2012, [...] et [...], experts immobiliers chez [...], mandatés par [...], Département des Ventes, ont estimé la valeur vénale de la parcelle no [...] de la commune de [...] à 31'000'000 fr., dont 1'000'000 fr. pour la valorisation du port (concession de 30 ans).

13. Mis en œuvre en qualité d'expert par la Présidente, le notaire G._____ a déposé le 20 avril 2012 un rapport dont la teneur est notamment la suivante:

"PARCELLE No [...] DE [...]"

La parcelle No [...] de [...] appartient en copropriété pour une demie à Monsieur A.C._____, pour un quart à Madame A.J._____ et pour un quart à Mademoiselle A.H._____. Celle-ci, mineure, est sous la tutelle de Maître Daniel Perren, avocat à Genève.

Cette parcelle a une surface totale de 36'948 m².

Elle comprend comme bâtiment principal le Château [...] et ses dépendances. L'ensemble forme une propriété exceptionnelle, située sur le territoire de la commune de [...], les pieds dans l'eau.

Je précise que cet immeuble est soustrait à la LDFR, cette soustraction étant inscrite sous forme de mention sur la parcelle concernée.

Monsieur A.C._____ a la disposition d'une partie des locaux. Il les louait à des tiers. Ce bail a actuellement pris fin.

Madame A.J._____ occupe elle-même avec son mari une partie de la propriété. Le solde est utilisé par Monsieur B.H._____, père de Mademoiselle A.H._____.

Il ne verse apparemment aucune location pour les locaux qu'il occupe.

Il justifie l'occupation qu'il fait de la part des locaux revenant à sa fille Mademoiselle A.H._____ par un usufruit, non inscrit au Registre foncier, que sa mère Madame B.C._____ a mis à charge de sa petite-fille Mademoiselle A.H._____ lorsqu'elle lui a fait donation le 22 octobre 1998 de sa part d'un quart de la parcelle No [...] de [...]. A cette occasion, Madame B.C._____ avait conservé sur cette part un usufruit conventionnel. Actuellement, Madame B.C._____ est décédée.

CONVENTION FAMILIALE

Le 14 avril 2011, Monsieur A.C._____, Madame A.J._____, Monsieur B.H._____ et Mademoiselle A.H._____ ont souscrit à une convention familiale. Aux termes de cette convention, ils se sont engagés à favoriser la vente de la parcelle No [...] de [...], fixant un prix cible minimum de fr. 40'000'000.-.

Monsieur B.H._____ a déclaré dans cette convention renoncer à toute prétention en sa faveur concernant l'inscription d'un droit d'usufruit sur la part de copropriété de sa fille Mademoiselle A.H._____. Il a également pris l'engagement de quitter immédiatement les locaux qu'il occupe au moment de la vente de la propriété.

La convention précitée a été conclue pour une durée limitée au 30 septembre 2011.

Je rappelle par ailleurs que Monsieur B.H._____ a souscrit le 9 mai 2011, sous No 9'856.- de mes minutes, un acte authentique exécutoire concernant l'exécution directe de son engagement de quitter les locaux qu'il occupe à [...] au plus tard au jour de l'exécution de la vente de la parcelle No [...] de cette commune.

Une copie de cet acte avec une copie de la convention familiale seront déposées à l'appui du présent rapport.

Par lettre du 9 novembre 2011, Maître Nicolas Gillard, conseil de Madame A.J._____, m'a indiqué que sa cliente serait d'accord de proroger la convention familiale précitée pour une période raisonnable, en disant que Maître Daniel Perren serait également d'accord avec cette proposition. Une prorogation de cette convention n'a toutefois pas eu lieu jusqu'à ce jour.

VENTE DE LA PARCELLE No [...] DE [...]

Les propriétaires de cet immeuble admettent le principe de la vente en bloc de la totalité de la parcelle.

Vu le caractère particulier de cet immeuble, ils admettent que tout autre mode de partage n'est pas envisageable. En particulier, un partage en nature ou la constitution d'une propriété par étages, avec répartition des lots entre les copropriétaires sont exclus.

Je me rallie à cette appréciation.

Le 14 mars 2011, lors d'une réunion à mon Etude, les propriétaires et leurs conseils ont pris les décisions suivantes :

- vente de la propriété dans le cadre d'un contrat de courtage confié à un tiers,
- maintien du contrat de courtage exclusif accordé à la société [...] (sic) jusqu'au 1^{er} juillet 2011,
- fixation d'un prix de vente minimum de fr. 40'000'000.-,
- possibilité de donner des mandats non exclusifs à d'autres agences à partir du 30 juin 2011,
- mandat donné à moi-même, si aucune vente n'a pu aboutir d'ici au 30 octobre 2011, de déposer un rapport auprès du juge en lui demandant d'envisager une procédure de vente aux enchères de l'immeuble.

Le 24 octobre 2011, une nouvelle réunion des propriétaires et de leurs conseils a eu lieu en mon Etude.

Il a été rappelé que l'exclusivité de la société [...] (sic) a pris fin au 30 juin 2011 et que des mandats complémentaires ont été confiés à [...] et à [...].

Depuis le printemps 2011, la propriété a été visitée par quelques amateurs, certains très intéressés. Toutefois, aucune concrétisation n'a pu avoir lieu jusqu'à ce jour.

Les propriétaires ont décidé de continuer les démarches en vue d'une vente de gré à gré, tout en relevant que le prix cible de fr. 40'000'000.- était peut-être trop élevé et devrait être le cas échéant revu à la baisse en fonction des offres reçues.

Les parties ont admis que si une vente de gré à gré n'intervenait pas dans le courant du printemps de l'année 2012, elles devraient organiser une vente aux enchères à une date arrêtée au 15 septembre 2012 dans un lieu public à définir. Si les propriétaires me paraissent avoir admis le principe d'une vente aux enchères publiques lors de la séance du 4 octobre 2011, tel n'est plus le cas actuellement. Monsieur A.C._____ maintient l'idée d'une vente aux enchères publiques, alors que Madame A.J._____ et Mademoiselle A.H._____ estiment que des enchères publiques n'ont pas été envisagées et que seul le principe d'enchères a été discuté.

Madame A.J._____ est de l'avis que les démarches en vue d'une vente de gré à gré doivent être poursuivies.

Selon les indications qui m'ont été données, les courtiers chargés de la vente n'ont pas réactivé leurs démarches de vente durant l'hiver dernier, estimant cette période peu propice à la vente d'un tel objet.

CONCLUSION

La vente dans sa totalité de la parcelle No [...] de [...] est admise par toutes les parties.

Le rachat par l'une d'entre elles de la part des autres, à l'occasion d'une vente de gré à gré, n'est pas envisagée.

Les options suivantes me paraissent être les seules possibles :

- poursuite des démarches en vue d'une vente de gré à gré,
- enchères privées entre les propriétaires actuels,
- enchères publiques.

Une vente aux enchères privées ne paraît pas être une solution envisageable.

Je rappelle que Monsieur A.C._____ a une part de copropriété d'une demie alors que Madame A.J._____ et Mademoiselle A.H._____ ont une part de copropriété d'un quart.

Je préconise que les mesures suivantes soient ordonnées :

- poursuite des démarches en vue d'une vente de gré à gré de l'immeuble,
- vente aux enchères publiques dans le courant de l'automne 2012 ou à une date à définir si une vente de gré à gré n'est pas intervenue avant cette date."

14. Dans son mémoire du 3 septembre 2012, A.C._____ a pris les conclusions suivantes:

I. L'action en partage de copropriété de A.C._____ est admise.

II. La vente aux enchères publiques de la propriété " [...]", [...], à [...], parcelle no [...] du cadastre de [...], au registre foncier de [...], est ordonnée, ordre étant donné à Me G._____ de publier la vente aux enchères publiques dans des quotidiens à grand tirage en Suisse et d'organiser ladite vente dans un établissement public entre Genève et Lausanne, selon les conditions de vente annexées pour faire partie intégrante des conclusions, comprenant un prix minimal de CHF 20'000'000.- (vingt millions francs suisses).

III. Après couverture des frais, émoluments et honoraires d'expertise et de vente aux enchères publiques, répartir le produit de la vente aux enchères publiques de la parcelle no [...] de [...], en attribuant un montant de CHF 946'266.- (neuf cent quarante-six mille deux cent soixante-six francs) et dès la date moyenne du 1^{er} janvier 2007 pour le solde, à A.C._____ en remboursement de son investissement dans les travaux de rénovation de l'immeuble de [...], et lui attribuer après paiement de cette somme une part de moitié du produit de vente dudit immeuble, correspondant à sa part de copropriété dans celui-ci."

Dans son mémoire du 3 septembre 2012, A.J._____ a pris les conclusions suivantes:

I.- Ordonner la vente aux enchères, entre les copropriétaires, de la parcelle no [...] de la Commune de [...], à un prix plancher et, en cas d'échec, ordonner la vente aux enchères ouverte de la parcelle no [...] de la Commune de [...], assortie d'un prix de réserve, mandat étant donné à l'expert et à tout tiers qu'il jugera utile de s'associer, de préparer le dossier de cette vente, de la rendre publique par les moyens qu'il jugera opportun et d'opérer une présélection de clients potentiels invités à participer aux enchères.

II.- Surseoir à l'exécution de la vente aux enchères entre copropriétaires, puis de la vente aux enchères ouverte, jusqu'à droit connu sur:

- La procédure d'expulsion que l'expert est instruit d'initier à l'encontre de B.H._____;

- Les démarches relatives à la ZUP grevant la parcelle no [...] et tendant à sa suppression.

III.- Ordonner la réalisation, durant ce sursis, d'un complément d'expertise portant notamment sur l'impact des modifications récentes de l'affectation de la parcelle no [...] de [...] sur sa valeur vénale et les possibilités de vente de gré à gré.

IV.- Affecter tout revenu éventuel découlant de la location en tout ou en partie de la parcelle no [...] de la Commune de [...], y compris de son port, au règlement des charges courantes de copropriété, ordre étant donné aux locataires de verser les montants sur le compte que Me G. _____ leur indiquera et à l'aide duquel lesdites charges seront acquittées sur présentations des factures correspondantes."

Dans un mémoire du 3 septembre 2012, A.H._____, par son curateur l'avocat Daniel Perren, a pris les conclusions suivantes:

"Principalement

I. Inviter le notaire G._____ à déposer un rapport complémentaire portant sur les points suivants :

- Dire, à l'appui d'un exposé argumenté, à quel délai il est raisonnable de considérer que les démarches en vue d'une vente de gré à gré auront échoués.

- Dire, à l'appui d'un exposé argumenté, si la vente aux enchères publiques qu'il préconise à défaut d'une vente de gré à gré doit comporter un prix de réserve et, le cas échéant, quel prix de réserve.

- Dire, en cas d'enchères entre propriétaires, s'il se recommande de fixer un prix de réserve, respectivement quel est le montant dudit prix de réserve.

II. Reporter le délai pour les conclusions au fond des parties à une date ultérieure à la reddition du rapport complémentaire du notaire.

Subsidiairement

III. Dire et prononcer que le partage est suspendu jusqu'à droit jugé sur la procédure d'expulsion qui sera ouverte à l'encontre de B.H._____ et, cas échéant, jusqu'à droit jugé sur la procédure en inscription d'un droit d'usufruit ouverte par B.H._____.

IV. Dire et prononcer que, après reprise de la procédure de partage, il sera procédé à une vente aux enchères entre copropriétaires, avec prix de réserve dont le montant ne sera pas inférieur à CHF 30'000'000.-.

V. Dire que, en cas d'échec des enchères fixées entre copropriétaires, il sera procédé à une vente aux enchères publiques, interdiction étant faite aux copropriétaires actuels de participer aux dites enchères publiques, un prix de réserve étant pour le surplus fixé à un montant non inférieur à CHF 25'000'000.-."

15. L'audience de jugement du 14 septembre 2012 a été suspendue jusqu'à droit connu sur la requête d'intervention déposée le 13 septembre 2012 par B.H._____.

Le jugement incident rendu le 8 juillet 2013 par la Présidente rejetant la requête d'intervention précitée a été confirmé par arrêt rendu le 17 septembre 2013 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal, puis par arrêt rendu le 8 mai 2014 par le Tribunal fédéral.

16. Le 27 décembre 2013, la défenderesse A.J._____ a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles devant la Présidente.

17. Par lettre du 24 janvier 2014, le demandeur a précisé les conclusions de son mémoire du 3 septembre 2012 comme il suit:

"II. La vente aux enchères publiques de la propriété " [...]", [...], à [...], parcelle no [...] du cadastre de [...], au registre foncier de [...], est ordonnée, ordre étant donné à Me G._____ de publier la vente aux enchères publiques dans des quotidiens et magazines à grand tirage, en Suisse et à l'étranger, en particulier à Londres, Paris, Rome, Pékin et Moscou, et d'organiser ladite vente dans un établissement public entre Genève et Lausanne, en présentant préalablement un dossier de la propriété, avec photographies en couleur de grande qualité, selon les conditions de vente annexées pour faire partie intégrante des conclusions, comprenant un prix minimal de CHF 25'000'000.- (vingt cinq millions francs suisses).

III. Mission est donnée à Me G._____ d'établir le compte de distribution du produit de vente de la parcelle No [...], après adjudication, en tenant compte des frais, émoluments et honoraires d'expertise, de vente aux enchères publiques, des indemnités d'occupation dues par A.J._____ et A.H._____ pour les parties d'immeuble qu'elles ont occupées avec leurs familiers au cours de la procédure, et de verser à A.C._____, avant partage, le montant des investissements qu'il a exécutés dans l'immeuble, soit CHF 946'266.- (neuf cent quarante-six mille deux cent soixante-six francs) et dès la date moyenne du 1^{er} janvier 2007 pour le solde, et attribuer à A.C._____, après paiement de cette somme, une part de moitié du produit de vente dudit immeuble, correspondant à sa part de copropriété dans celui-ci."

18. L'audience de mesures provisionnelles et de jugement a eu lieu le 27 janvier 2014, en présence des parties et du notaire G._____.

Lors de cette audience, les parties sont convenues qu'un jugement partiel serait rendu portant uniquement sur le mode de partage,

le prix de vente étant consigné auprès du notaire G._____ et sa répartition fixée ultérieurement soit par convention, soit par jugement.

A.J._____ a renoncé à requérir la suspension à l'exécution de la vente aux enchères entre copropriétaires jusqu'à droit connu sur les démarches relatives à la zone d'utilité publique.

A.H._____, représentée par son curateur, a retiré ses conclusions I et II, et précisé sa conclusion IV comme suit: "pour le cas où une vente aux enchères entre copropriétaires est ordonnée, un prix de réserve ne sera pas inférieur à 30'000'000 francs" et sa conclusion V comme suit: "pour le cas où le juge ordonne la vente aux enchères publiques (...)".

A.H._____, représentée par son curateur, et A.J._____ ont requis qu'en cas d'échec de la vente au prix minimum, une nouvelle audience soit appointée sur la base d'un rapport du notaire G._____ et que, pour le cas où la vente aux enchères publiques était ordonnée, les parties, concubins, conjoints, parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré ainsi que toutes personnes agissant à titre fiduciaire pour l'une des parties soient exclus de la vente.

Les parties ont convenu qu'en cas de vente aux enchères publiques, l'adjudicataire devrait verser un acompte de 5'000'000 fr. ou remettre un chèque bancaire séance tenante, le solde du prix de vente étant payable à 30 jours ou consigné en mains du notaire en charge de la vente jusqu'à la réalisation d'éventuelles conditions permettant l'inscription du transfert au registre foncier. Elles ont encore convenu de fixer un prix d'appel à 30'000'000 fr. dans le cadre d'une éventuelle vente aux enchères publiques.

Les parties ont déclaré accepter que le notaire G._____ puisse s'adjoindre l'aide d'un professionnel de l'immobilier dans le cadre d'une éventuelle vente aux enchères publiques, les parties ayant la possibilité de faire une proposition en ce sens.

Par ordonnance du même jour, la Présidente a ratifié, pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, la convention signée le 27 janvier 2014 par les parties (I) et ordonné au Conservateur du registre foncier du district de Nyon d'annoter une restriction au droit d'aliéner, faisant interdiction à A.H. _____ de consentir sur sa part de copropriété à la parcelle no [...] de la commune de [...] quelque droit réel que ce soit ou d'annoter sur ladite part quelque droit personnel que ce soit (II), ladite inscription étant valable jusqu'à l'exécution du jugement de partage de la parcelle no [...] de la commune de [...], soit l'inscription au registre foncier d'un acquéreur de l'immeuble ou d'un acquéreur de la part d'A.H. _____ (III).

19. Par décision du 28 janvier 2014, la Justice de paix du district de Nyon a levé la mesure de curatelle de représentation à forme de l'art. 392 ch. 2 aCC instituée le 7 mai 2008 par le Tribunal tutélaire de la République et du Canton de Genève en faveur d'A.H. _____ avec effet au 9 février 2014 (I), relevé Me Daniel Perren de son mandat de curateur avec effet au 9 février 2014 (II), institué une curatelle de représentation à forme de l'art. 394 al. 1 CC en faveur de la prénommée, limitée à la représentation dans le cadre de l'action en partage de la copropriété de l'immeuble n° [...] sis à [...], de l'action en réduction et de toute autre procédure en lien avec la succession de feu B.C. _____, avec effet dès le 9 février 2014 (III), nommé Me Daniel Perren en qualité de curateur avec pour mission de la représenter dans le cadre des procédures précitées avec effet dès le 9 février 2014 (IV) retiré à A.H. _____ l'exercice de ses droits civils pour tout acte entrant dans le cadre des tâches confiées à son curateur sous chiffre IV (V), privé d'effet suspensif tout recours éventuel contre la décision (VI) et statué sur les frais (VII).

La décision qui précède a été confirmée par arrêt de la Chambre des curatelles du 20 août 2014.

20. Par requête de mesures provisionnelles (action en revendication) déposée le 5 janvier 2015 devant le Juge délégué de la

Chambre patrimoniale cantonale, A.J._____ a conclu à l'expulsion de B.H._____ des locaux qu'il occupe sur la parcelle no [...] de la Commune de [...].

En droit :

1.

1.1. Le jugement attaqué a été rendu le 29 juillet 2014, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 L'appel est également recevable contre une décision partielle (jugement sur partie) au sens de l'art. 91 let. a et b LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, JT 2013 III 134 ch. 7). Une telle décision n'est pas définie par le CPC - contrairement à la LTF - mais elle peut être assimilée à une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 8 ad art. 308 CPC). La décision partielle est en réalité une décision "partiellement finale" (Corboz, Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF).

En l'espèce, le premier juge a renvoyé le règlement des rapports internes entre les parties soit à une convention signée des trois copropriétaires, soit à un jugement séparé ultérieur. Le principe du

partage et les modalités de son exécution, qui ont été tranchés définitivement, sont indépendants de la question de la répartition. Le jugement entrepris doit par conséquent être considéré comme une décision partielle au sens de l'art. 91 al. 1 let. a et b LTF, qui peut faire l'objet d'un appel.

1.3 Formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., les appels sont recevables à la forme.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

2.2 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelante A.H._____ a produit deux pièces; dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de jugement du 24 janvier 2014, elles doivent être déclarées recevables.

Pour sa part, l'appelante A.J._____ a produit deux bordereaux de pièces à l'appui de ses écritures. A l'exception des pièces 6 et 7, les pièces produites le 15 septembre 2014 sont postérieures à l'audience de jugement du 24 janvier 2014 et, partant, recevables. Il en va de même de la pièce 7 produite le 7 janvier 2015, également postérieure à l'audience de jugement précitée.

S'agissant de sa réquisition tendant à la mise en œuvre d'un complément au rapport du notaire G._____, il n'y a pas lieu de l'ordonner eu égard à la motivation développée sous chiffre 4.2 ci-après.

3. Appel d'A.H._____

3.1 Par acte du 26 novembre 2014, A.H._____, représentée par son curateur, a déclaré retirer son appel.

3.2 Le CPC ne règle pas spécifiquement la question du retrait de l'appel, mais, conformément aux principes généraux, celui-ci est possible jusqu'à la notification de la décision de deuxième instance, les règles sur le désistement d'action s'appliquant alors par analogie (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, pp. 140 s.).

Selon l'art. 241 CPC, un désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force (al. 2); le tribunal raye l'affaire du rôle (al. 3).

3.3 Eu égard, à ce qui précède, il y a lieu de prendre acte du retrait de l'appel d'A.H._____.

4. Appel de A.J._____

4.1

4.1.1 A.J._____ soutient que le premier juge aurait confondu, dans son jugement, une conclusion en refus ou en sursis au partage et la conclusion II de son mémoire du 3 septembre 2012 tendant à "surseoir à l'exécution de la vente aux enchères entre copropriétaires, puis la vente aux enchères ouverte, jusqu'à droit connu sur: [...]". L'appelante distingue l'action en partage, conduisant à la dissolution de la communauté des copropriétaires, de l'action tendant à l'exécution du partage, organisant la liquidation de la copropriété déjà dissoute, et relève que, les parties ayant admis le principe du partage, lors de l'audience du 15 février 2010, le sort de l'action en partage et avec celui-ci la question de la dissolution de la copropriété étaient réglés depuis plus de quatre ans. L'appelante expose qu'en plaidant l'opportunité, elle visait celle du moment auquel doit intervenir la vente aux enchères, entre copropriétaires ou aux enchères publiques, c'est-à-dire dans le cadre des modalités du partage (art. 651 CC). Elle relève que les copropriétaires pourraient subir un dommage important en présence d'un occupant illicite, alors qu'aucun d'entre eux, hormis l'appelante, n'assumerait concrètement de charges particulières et actuelles du fait du maintien momentané de la copropriété. Partant, elle considère qu'en refusant d'entrer en matière sur sa demande tendant au sursis de la vente jusqu'au départ de B.H._____, le premier juge aurait mal apprécié les circonstances à prendre en compte dans la fixation des conditions de la vente et enfreint le droit fédéral en cas de vente aux enchères publiques. Elle relève qu'il devrait revenir au notaire chargé d'exécuter la liquidation de la copropriété de faire procéder à l'expulsion.

Dans leurs réponses des 1^{er} et 2 décembre 2014, les intimés ont fait valoir que l'appelante ne saurait exiger un sursis au partage jusqu'au départ de B.H._____, en l'absence de toute procédure d'expulsion dirigée à son encontre.

Dans sa réplique du 7 janvier 2015, l'appelante a invoqué la procédure d'expulsion initiée par ses soins le 5 janvier 2015 à l'encontre de B.H._____.

4.1.2 A teneur de l'art. 646 al. 1 CC, plusieurs personnes qui ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée doivent être qualifiées de copropriétaires. Autrement présentée, la copropriété constitue la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire dispose d'une part idéale de la chose (Steinauer, Les droits réels, tome I, 5^e éd., 2012, n. 1116, p. 390). La part qui est alors constituée pour chacun des copropriétaires est généralement exprimée en fraction, sans pour autant qu'elle ne corresponde à une partie déterminée du bien en question. Au contraire, le droit de chacun des copropriétaires s'étend à la totalité du bien, mais est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (ibidem, n. 1117, p. 390).

L'art. 650 al. 1 CC régit le droit au partage, alors que l'art. 651 CC règle le mode de partage, sur lequel le juge se prononcera une fois le principe du partage préalablement admis (ATF 119 II 197 c. 2). Il faut ainsi distinguer d'une part "le droit au partage" régi par l'art. 650 CC et d'autre part le "mode de partage" qui fait l'objet de l'art. 651 CC (Steinauer, op. cit., n. 1179).

Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage en tout temps, à moins qu'il ne soit tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable (art. 650 al. 1 CC), ou encore parce que le partage interviendrait en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC) (ATF 138 III 150 c. 5.1.1). Le droit au partage ainsi exprimé, qui est rattaché *propter rem* à la part de copropriété et dirigé contre tout copropriétaire actuel, s'opère en principe par accord entre propriétaires (Steinauer, op. cit., nn. 1180 ss, pp. 414 ss). Lorsque le principe même du droit au partage est contesté, le propriétaire désirant y procéder dispose de l'action tendant au partage, par laquelle il demande au juge de constater l'existence de son droit conformément à l'art. 650 CC

(Steinauer, op. cit., n. 1187, p. 417; Perruchoud, La communauté dans la copropriété ordinaire, Zurich/Saint-Gall 2006, n. 363, p. 228).

La copropriété cesse par le partage 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 (art. 651 al. 1 CC). Le juge ne peut toutefois fixer librement le mode de partage: il est en effet lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard, même si les modalités en sont encore litigieuses (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, ZGB II, 4^e éd., 2011, n. 12 ad art. 651 CC; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5^e éd. 1981, n. 21 ad art. 651 CC, TF 5A_411/2013 du 25 septembre 2014, c. 4.3.1). Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage prévue à l'art. 651 al. 2 CC (Steinauer, op. cit., n. 1189, p. 418). Il appartient alors au juge saisi de déterminer le mode de partage. Dans ce cadre, il est limité à deux titres dans les solutions à sa disposition. Tout d'abord, il est lié par les conclusions des parties, qui peuvent dès lors exclure entièrement l'un ou l'autre des modes possibles. Ensuite, l'art. 651 al. 2 CC détermine en principe exhaustivement les possibilités existant, seuls le partage en nature ou la vente aux enchères étant envisageables (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 12 ad art. 651 CC; Steinauer, op. cit., n. 1189, p. 418). Dans ces limites, il appartient néanmoins au juge d'apprécier librement les circonstances de l'espèce et d'ordonner la solution paraissant la plus adaptée au cas, selon les principes généraux de l'art. 4 CC (ATF 100 II 187 c. 2f; CACI 16 septembre 2014/485).

L'accord des parties quant au mode de partage est soumis aux règles contractuelles ordinaires (Meier-Hayoz, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC) (TF 5A_411/2013 du 25 septembre 2014, c. 4.3.1).

4.1.3 En l'espèce, l'appelante A.J._____ ne remet pas en cause le principe de la vente aux enchères ordonné par le premier juge, mais uniquement certaines des modalités prévues par celui-ci, dont le moment de la vente. Il y a dès lors lieu de se placer sous l'angle de l'art. 651 CC et

non plus de l'art. 650 CC. Contrairement à ce dernier, l'art. 651 CC ne prévoit pas que l'exécution du partage ne puisse avoir lieu parce qu'elle interviendrait en temps inopportun. Cette disposition, qui détermine, à défaut d'entente entre les parties, exhaustivement les modes de partage à disposition du juge, ne lui donne en revanche aucune marge de manœuvre pour refuser ou surseoir à l'exécution du partage. Partant, l'appelante A.J._____ qui se prévaut de ce qu'avant droit connu sur la procédure d'expulsion dirigée à l'encontre de B.H._____, le partage ne peut être exécuté sans causer un préjudice considérable aux copropriétaires, aurait pu et dû l'invoquer précédemment, en s'opposant au principe du partage en vertu de l'art. 650 al. 3 CC. Elle ne saurait aujourd'hui se prévaloir de la présence de B.H._____ pour qu'il soit sursis à l'exécution de la vente aux enchères.

Quoi qu'il en soit, même s'il y avait lieu de retenir que le pouvoir d'appréciation du juge conféré par l'art. 651 al. 2 CC comprend celui de refuser ou surseoir à l'exécution du partage au motif que celle-ci interviendrait en temps inopportun, le grief devrait être rejeté. Certes, on ne saurait nier que la présence d'un occupant illicite sur une propriété d'exception comme c'est le cas en l'espèce aura un effet sur les acheteurs potentiels et, par voie de conséquence, sur le prix de vente. Cela étant, il ressort de la procédure que l'appelante a déposée, le 5 janvier 2015, une requête de mesures provisionnelles tendant à l'expulsion de B.H._____ des locaux qu'il occupe sur la parcelle no [...]. Si la procédure aboutit rapidement, les conséquences négatives de la présence actuelle du prénommé sur le prix de vente pourront être évitées. En revanche, si la procédure se poursuit sur une longue période, la propriété se dégradera et perdra également de la valeur. Eu égard à cet élément, mais également au fait que l'on ne saurait reporter l'exécution du partage, requis par l'intimé A.C._____ en 2008 déjà, à une date indéterminée, il y a lieu de considérer que c'est à juste titre que le premier juge a ordonné la vente aux enchères de l'ensemble des parts de copropriété portant sur la parcelle no [...] de [...].

4.2

4.2.1 A.J._____ reproche en second lieu au premier juge d'avoir écarté la possibilité d'une vente aux enchères entre copropriétaires en se fondant sur le défaut d'entente entre ces derniers, ce critère n'étant prévu ni par la jurisprudence, ni par la doctrine relative à l'art. 651 CC. Elle considère que l'ensemble des circonstances du cas devaient conduire à autoriser, dans un premier temps, une vente aux enchères entre copropriétaires. Elle relève que rien n'empêcherait l'un ou l'autre des copropriétaires de tenter d'obtenir un crédit hypothécaire, que l'ensemble des parties admet que la seule manière de tirer le meilleur prix de la parcelle serait de poursuivre les démarches en vue d'une vente de gré à gré, qu'à ce jour, l'appelante réside dans la propriété depuis plus de 40 ans, y ayant investi son énergie et des fonds, qu'il n'existe aucun élément permettant de penser qu'une vente aux enchères publiques rapporterait plus qu'une vente entre copropriétaires et qu'une vente aux enchères entre copropriétaires pourrait également, le cas échéant, être assortie de diverses conditions.

Dans leurs réponses des 1^{er} et 2 décembre 2014, les intimés ont conclu au rejet de l'appel. L'intimée A.H._____ a en particulier fait valoir que, sur le principe, elle ne serait pas opposée à une telle vente aux enchères entre copropriétaires avant la vente aux enchères publiques. Constatant toutefois qu'elle-même n'a pas les moyens d'y participer et que l'intimé A.C._____ s'y oppose, il lui apparaît qu'une vente aux enchères supposant la participation d'au moins deux copropriétaires ne saurait être organisée.

4.2.2 Comme déjà mentionné dans le considérant qui précède, l'art. 651 al. 2 CC détermine en principe exhaustivement les possibilités à disposition du juge amené à déterminer le mode de partage, seuls le partage en nature ou la vente aux enchères étant envisageables (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 12 ad art. 651 CC; Steinauer, op. cit., n. 1189, p. 418). Dans ces limites, il appartient néanmoins au juge d'apprécier librement les circonstances de l'espèce et d'ordonner la solution paraissant la plus adaptée au cas, selon les principes généraux de l'art. 4 CC (ATF 100 II 187 c. 2f; CACI 16 septembre 2014/485).

Le partage en nature s'offre au juge lorsque la chose peut être divisée sans diminution notable de sa valeur. S'agissant des enchères, elles peuvent être publiques ou limitées aux copropriétaires, la première solution s'avérant généralement plus avantageuse (Steinauer, op. cit., n. 1191, p. 419). Le choix entre le type de vente aux enchères doit s'opérer au regard de l'intérêt des copropriétaires ainsi que de l'entier des circonstances de l'espèce (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC). La vente aux enchères publiques s'impose par principe lorsqu'aucun élément prépondérant ne justifie que le bien en question demeure la propriété de l'un des copropriétaires (en particulier dans l'hypothèse où des motifs particuliers justifient de le conserver au sein d'une famille) et que la valeur obtenue lors de la vente apparaît constituer l'élément central (cf. CACI 16 septembre 2014/485 c. 4/b/aa et les réf. citées; TF 5A_600/2010 c. 5, in SJ 2011 I 245; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC).

Si l'un des copropriétaires est sous curatelle de portée générale, l'immeuble doit toujours être vendu aux enchères publiques (ATF 74 II 76, JT 48 I 495; ATF 80 II 369, JT 1955 I 489).

4.2.3 Le premier juge a considéré qu'eu égard à l'opposition de A.C._____ à vendre la parcelle no [...] de la commune de [...] aux enchères privées, l'art. 651 al. 2 CC lui imposait d'ordonner une vente aux enchères publiques. La motivation du premier juge est discutable, dès lors qu'il ne suffit pas simplement qu'un des copropriétaires s'oppose à la vente aux enchères privées pour qu'une vente aux enchères publiques soit automatiquement ordonnée. Le choix du type de vente aux enchères doit en effet s'opérer au regard de l'ensemble des intérêts en présence.

En l'espèce, il y a lieu de constater, à l'instar de l'intimée A.H._____, que ni celle-ci, faute de ressources suffisantes, ni l'intimé A.C._____, qui s'y oppose, ne participeront à une vente aux enchères privée, de sorte qu'une telle vente n'apparaît pas réalisable, faute d'un deuxième copropriétaire enchérisseur. D'autre part, il apparaît que le but

de la vente aux enchères consiste à tirer le plus grand profit possible, ni les intimés, ni l'appelante A.J._____ n'ayant fait valoir des éléments justifiant que le bien immobilier demeure dans la famille. Il ressort au contraire des motifs exposés au chiffre 65 de son appel que la prénommée entend indemniser les autres copropriétaires, aux fins de poursuivre les démarches de vente de gré-à-gré, valoriser la propriété et ne quitter cette dernière que lorsqu'une vente dans de bonnes conditions pourra être réalisée. On relèvera par ailleurs, comme le fait l'intimée A.H._____, que lors d'une vente aux enchères publiques, avec un prix de réserve de 25'000'000 fr., la perte crainte par l'appelante A.J._____ n'apparaît pas d'actualité et qu'en cas d'échec de cette première vente, elle pourra se prémunir de toute perte en enchérissant.

Vu ces éléments ainsi que la doctrine et la jurisprudence précitées, il y a lieu, par substitution de motifs, de confirmer la vente aux enchères publiques de l'ensemble des parts de copropriété portant sur la parcelle no [...] de la commune de [...] ordonnée par le premier juge.

5.

5.1 L'appelante A.H._____ a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire dans le cadre de la procédure d'appel.

5.2 Conformément à l'art. 3 al. 1 RCur (Règlement sur la rémunération des curateurs du 18 décembre 2012, RSV 211.255.2), le curateur nommé dans une procédure judiciaire est rémunéré par l'autorité qui l'a désigné, soit le juge de paix, en principe à la fin du mandat et sur présentation d'une liste des opérations. Font exception toutefois les frais de représentation de l'enfant dans le cadre d'une procédure matrimoniale, qui sont arrêtés par le juge qui a instruit la cause (art. 5 al. 3 RCur; cf. art. 299 et 300 CPC). Le curateur appelé à fournir des services propres à son activité professionnelle a alors droit, en principe, à une rémunération fixée sur la base du tarif en usage dans sa profession. L'assistance judiciaire est subsidiaire à ce système de rémunération et il n'y a en principe pas lieu de l'accorder - sauf cas échéant pour les frais - lorsque le curateur est lui-

même avocat (ATF 100 Ia 109 c. 8; ATF 110 Ia 87; cf. TF 5P.207/2003 du 7 août 2003, RDT 2003 p. 415).

En l'espèce, le curateur est avocat, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la requête d'assistance judiciaire s'agissant de la désignation d'un conseil d'office (art. 118 al. 1 let. c CPC). Il y a en revanche lieu d'examiner la requête précitée pour ce qui est de l'exonération d'avances et de sûretés et l'exonération des frais judiciaires (art. 118 al. 1 let. a et b CPC). En ce qui concerne la rémunération du curateur, dès lors que l'on ne se trouve pas en présence d'une procédure matrimoniale, il incombera au juge de paix de la fixer, la Cour de céans pouvant tout au plus viser la note d'honoraires à l'attention de la Justice de paix.

5.3 Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

Pour déterminer l'indigence, il convient de prendre en considération l'ensemble de la situation financière du requérant au moment où la demande est présentée, celui-ci devant indiquer de manière complète et établir autant que possible ses revenus (gains accessoires compris), sa situation de fortune, ses éventuelles créances contre des tiers, et, d'un autre côté, ses charges d'entretien et les engagements financiers auxquels il ne peut échapper (Tappy, CPC commenté, 2011, nn. 23 ss ad art. 117 CPC; ATF 135 I 221 c. 5.1). S'agissant de la fortune immobilière, il est admissible de tenir compte d'un bien-fonds qui pourrait être engagé et procurer à l'intéressé un crédit lui permettant de faire face aux frais du procès (Tappy, op. cit., n. 24 ad art. 117 CPC).

En l'espèce, il ressort des pièces produites à l'appui de la requête d'assistance judiciaire, savoir la reconnaissance de dette du 13 août 2012, aux termes de laquelle A.H._____ reconnaît devoir à A.J._____ la somme de 48'500 fr. à titre de charges de copropriété pour

la période du 16 novembre 2009 au 31 décembre 2011 et la décision de la Juge de paix du district de Nyon du 8 novembre 2013 autorisant le curateur d'A.H._____ à signer une reconnaissance de dette envers A.J._____ pour les frais de copropriété courant du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2013, d'un montant de 22'500 fr., que l'appelante A.H._____ ne dispose d'aucuns revenus et est débitrice de charges de copropriété dont elle n'est en l'état pas en mesure de s'acquitter. Il ressort par ailleurs de deux autres pièces produites à l'appui de sa requête d'assistance judiciaire qu'en 2013, deux établissements bancaires ont refusé d'entrer en matière sur ses demandes de crédit. Il s'ensuit que l'appelante remplit en l'état la condition de l'indigence, de sorte qu'il y a lieu d'admettre sa requête tendant à l'octroi de l'assistance judiciaire pour ce qui concerne l'exonération des avances de frais et l'exonération des frais judiciaires.

5.4 Le dispositif notifié aux parties le 17 février 2015 admet la requête d'assistance judiciaire dans le cadre de la procédure d'appel s'agissant de l'exonération des avances de frais. Dès lors qu'il ne correspond pas à la présente motivation, il y a lieu de procéder d'office à sa rectification au sens de l'art. 334 al. 1 et 2 CPC et d'étendre l'assistance judiciaire accordée à l'appelante A.H._____ s'agissant de l'exonération des frais judiciaires.

5.5 Le 11 février 2015, le curateur d'A.H._____ a produit sa liste des opérations, dont il ressort qu'il consacré 31 heures et 22 minutes à la procédure d'appel, ce qui paraît excessif. Il y a lieu de retenir une durée de neuf heures à la rédaction de l'appel, d'une demi-heure à la préparation de la requête d'assistance judiciaire ainsi que de neuf heures à la rédaction de ses déterminations sur l'appel de A.J._____, à laquelle il convient d'ajouter le temps consacré à l'examen du jugement entrepris et de l'appel de A.J._____, ainsi qu'aux divers courriers, soit une durée totale de 23 heures et 12 minutes.

6.

6.1 En définitive, il y a lieu de prendre acte du retrait de l'appel d'A.H._____, de rejeter l'appel interjeté par A.J._____ et de confirmer le jugement entrepris.

6.2 Les frais judiciaires relatifs à l'appel formé par A.H._____, arrêtés à 1'000 fr. (art. 62 al. 1 et 2, 67 al. 2 et 22 al. 8 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat.

6.3 Les frais judiciaires relatifs à l'appel formé par A.J._____, arrêtés à 7'000 fr. (art. 62 al. 1 et 2 et 22 al. 8 TFJC), seront mis à la charge de la prénommée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

6.4 La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

6.5 S'agissant de l'appel formé par A.H._____, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

6.6 S'agissant de l'appel interjeté par A.J._____, cette dernière versera à l'intimé A.C._____ la somme de 5'000 fr. et à l'intimée A.H._____ la somme de 2'000 fr. (art. 7 al. 1 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

I. Il est pris acte du retrait de l'appel d'A.H._____.

- II.** L'appel de A.J. _____ est rejeté.

- III.** Le jugement est confirmé.

- IV.** La requête d'assistance judiciaire d'A.H. _____ est admise s'agissant de l'exonération d'avance de frais et de l'exonération des frais dans la procédure d'appel.

- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel de A.J. _____, arrêtés à 7'000 fr. (sept mille francs), sont mis à la charge de l'appelante.

- VI.** Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel d'A.H. _____, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- VII.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

- VIII.** L'appelante A.J. _____ doit verser à l'intimé A.C. _____ la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) et à l'intimée A.H. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance

IX. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 février 2015

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 :

- Me Nicolas Gillard (pour A.J. _____),
- Me Philippe Reymond (pour A.C. _____),
- Me Daniel Perren (pour A.H. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte.

La greffière :