

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 décembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Favrod et M. Piotet, juge suppléant  
Greffière : Mme Tille

\*\*\*\*\*

**Art. 197, 198, 200, 209, 602 al. 2 CC ; 9d al. 1 Tit. fin. CC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_ et **P.**\_\_\_\_\_, à [...], requérantes, contre le jugement rendu le 14 mai 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelantes d'avec **C.**\_\_\_\_\_ et **B.**\_\_\_\_\_, aux **W.**\_\_\_\_\_, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 14 mai 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a ordonné au Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron d'inscrire, dès jugement définitif et exécutoire, B. \_\_\_\_\_ comme seule propriétaire de la parcelle n° [...], sise sur la Commune de [...] (I) ; chargé Me Eric Châtelain de verser à M. \_\_\_\_\_ la somme de 257'655 fr. 53, à P. \_\_\_\_\_ la somme de 257'655 fr. 53, à B. \_\_\_\_\_ la somme de 93'218 fr. 75 et à C. \_\_\_\_\_ la somme de 111'738 fr. 50 (II) ; arrêté les frais de la cause à 1'652 fr. 20 à la charge de la requérante N. \_\_\_\_\_, à 3'327 fr. 90 à la charge de la requérante M. \_\_\_\_\_, à 3'327 fr. 90 à la charge de la requérante P. \_\_\_\_\_, à 2'812 fr. 50 à la charge de l'intimé C. \_\_\_\_\_ et à 7'438 fr. 50 à la charge de l'intimée B. \_\_\_\_\_ (III) ; dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a procédé à la liquidation du régime matrimonial des époux F. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_ ainsi qu'au partage de la succession de F. \_\_\_\_\_, en se fondant sur les rapports d'expertise établis par le notaire commis au partage.

**B.** Par acte du 13 juin 2013, M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Elles ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens qu'il est fait droit aux conclusions prises le 14 décembre 2012, et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi du dossier à l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 17 octobre 2013, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel du 13 juin 2013 et à la confirmation intégrale du jugement.

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

**1.** Feu F.\_\_\_\_\_, né le [...] 1923, est décédé le [...] 2005. Son dernier domicile était aux W.\_\_\_\_\_ (Commune de [...]). Au moment de son décès, il était placé sous la tutelle de B.\_\_\_\_\_.

Il a laissé comme héritiers légaux son épouse N.\_\_\_\_\_, ses filles M.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, ainsi que son fils C.\_\_\_\_\_, né de sa relation avec B.\_\_\_\_\_.

Les époux F.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ s'étaient mariés en 1951, sans conclure de contrat de mariage. Ils étaient séparés de fait depuis 1968.

**2.** Par testament olographe du 27 janvier 1995, homologué par le Juge de paix du district d'Oron, F.\_\_\_\_\_ a notamment prévu ce qui suit:

« [...] je désire qu'à mon décès, tous mes héritiers réservataires soient réduit (sic) à leur réserve toute la quotité disponible de ma succession devant revenir à Madame B.\_\_\_\_\_ et qu'elle ait, en particulier, la propriété totale de notre villa des W.\_\_\_\_\_ . »

**3.** Par lettre du 16 novembre 2006, N.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.

Le 30 novembre 2006, respectivement le 4 décembre 2006, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont également accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.

La Justice de paix a délivré un certificat d'héritiers le 19 décembre 2006.

**4.** Le 29 juillet 2008, les requérantes N.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont ouvert action devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président du Tribunal civil) par une requête en partage. Elles ont conclu, sous suite de frais et dépens,

au partage de la succession de feu F.\_\_\_\_\_ (I) et à la désignation d'un notaire avec mission d'agir conformément aux articles 570 ss CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) (II).

Une audience préliminaire a eu lieu le 30 septembre 2008, au cours de laquelle les parties ont notamment convenu de désigner comme notaire commis au partage de la succession de feu F.\_\_\_\_\_ Me Eric Châtelain, notaire. Le Président du Tribunal civil a pris acte de cette convention pour valoir prononcé de partage.

**5.** La requérante N.\_\_\_\_\_ est décédée le 20 août 2010, laissant comme seules héritières légales ses filles M.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_.

**6.** La succession de feu F.\_\_\_\_\_ était composée notamment de deux immeubles, l'un à V.\_\_\_\_\_ (parcelle n° [...]) et l'autre aux W.\_\_\_\_\_ (parcelle n° [...] de la Commune de [...]). L'immeuble des W.\_\_\_\_\_ était détenu par F.\_\_\_\_\_ à raison d'un tiers, les deux autres tiers étant la propriété de B.\_\_\_\_\_.

La requérante N.\_\_\_\_\_ était propriétaire d'un immeuble locatif à X.\_\_\_\_\_.

**7.** Me Eric Châtelain a confié à G.\_\_\_\_\_, agent immobilier, l'estimation de la valeur des immeubles de F.\_\_\_\_\_ au 10 décembre 2010. Cette date de référence a été choisie par le notaire en application du principe selon lequel l'estimation des actifs intervient à l'époque de la liquidation, même lorsque la liquidation a lieu à la suite du décès d'un époux.

L'expert immobilier G.\_\_\_\_\_ a estimé à 1'240'000 fr. la valeur vénale de la parcelle n° [...] de la Commune de V.\_\_\_\_\_, et à 819'500 fr. la valeur vénale de l'immeuble des W.\_\_\_\_\_. Pour aboutir à ces chiffres, l'expert immobilier s'est fondé sur une visite des lieux et sur la consultation du Registre foncier, de la police ECA, du plan cadastral et

du règlement communal de la Police de construction. Il a également procédé à une analyse du marché pour l'emplacement géographique à la date indiquée.

**8.** Le 14 décembre 2010, le notaire Châtelain a déposé son rapport, auquel était joint un décompte de partage.

A titre de résultat de la liquidation du régime matrimonial des époux F.\_\_\_\_\_, le notaire a abouti à une créance de N.\_\_\_\_\_ contre son époux de 62'349 fr. 26. Il a estimé la masse successorale nette de feu F.\_\_\_\_\_ à 887'900 fr., à partager comme suit entre les héritiers :

N._____	1/4	fr.221'975.00
M._____	1/8	fr.110'987.50
P._____	1/8	fr.110'987.50
C._____	1/8	fr.110'987.50
B._____	3/8	fr. 332'962.50

Il a en outre formulé une proposition de répartition des lots.

Dans son rapport, le notaire Châtelain a indiqué que le patrimoine de feu F.\_\_\_\_\_ avait été estimé sur la base du compte de tutelle au jour du décès et de l'inventaire fiscal des biens des époux dressé par la Justice de paix. Quant au patrimoine de N.\_\_\_\_\_, il ressortait de sa déclaration d'impôts 2004, faute d'avoir pu obtenir d'autres renseignements.

L'expert a également expliqué que B.\_\_\_\_\_ lui avait produit une reconnaissance de dette d'un montant de 150'000 fr. signée en sa faveur par F.\_\_\_\_\_. Il avait toutefois considéré cette dette comme insuffisamment établie et l'avait écartée du passif de la succession, dès lors qu'elle n'apparaissait ni dans la déclaration d'impôts du défunt, ni dans les comptes de tutelle.

En ce qui concerne l'immeuble propriété de N.\_\_\_\_\_ à X.\_\_\_\_\_, le notaire Châtelain a indiqué ce qui suit :

« J'ai obtenu du Registre foncier de X. \_\_\_\_\_ un extrait du dernier titre d'inscription [...]. Il ressort de cette pièce que Mme N. \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble par succession avec vraisemblablement son frère, puis a acquis la part de celui-ci par partage successoral. Sans autre précision quant aux quotes-parts de Mme N. \_\_\_\_\_ et de son frère ainsi que sur l'origine des fonds ayant permis l'acquisition de la part de celui-ci, je présume que les parts successorales étaient égales; j'applique de plus la présomption légale et considère donc que les fonds affectés au rachat de la part du cohéritier provenait des acquêts de Mme N. \_\_\_\_\_. Je considère donc que l'immeuble entre dans la masse des biens propres de Mme N. \_\_\_\_\_, cette masse étant toutefois grevée d'une récompense en faveur de la masse des acquêts de Mme N. \_\_\_\_\_.

Cette récompense profitant de la plus-value, elle correspond à la demi de la valeur de l'immeuble.

J'ai enfin porté au passif de la masse d'acquêts de Mme N. \_\_\_\_\_ la dette hypothécaire, tout en étant conscient que cette attribution 'vaut ce qu'elle vaut'; si la dette a été souscrite pour financer des travaux à l'immeuble et non pour acquérir la part du cohéritier, sa qualification matrimoniale serait différente. »

Pour déterminer les actifs et les passifs des époux, le notaire Châtelain s'est fondé sur leurs déclarations d'impôt respectives pour 2004.

**9.** Par prononcé du 9 février 2011, la Présidente du Tribunal civil a arrêté la note d'honoraires de Me Châtelain à 6'608 fr. 80.

**10.** Par lettres du 31 mars 2011, les parties se sont déterminées sur le rapport d'expertise et ont formulé un certain nombre de remarques.

Concernant l'immeuble des W. \_\_\_\_\_, les intimés B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont produit un rapport d'expertise immobilière daté du 28 mars 2011 établi par l'architecte H. \_\_\_\_\_. Cet expert a estimé à 566'290 fr. la valeur intrinsèque de cette villa et à 342'860 fr. sa valeur de rendement, correspondant à la valeur capitalisée à 7 % du loyer net estimé à 24'000 fr. par année ( $[24'000 \text{ fr.} \times 100] / 7$ ). Considérant que de nombreux travaux d'assainissement étaient à prévoir, l'expert a pondéré la valeur vénale en prenant à part égale la valeur intrinsèque et la valeur de rendement de la villa, aboutissant ainsi à une valeur vénale de 454'575 fr. (soit  $[566'290 \text{ fr.} + 342'860 \text{ fr.}] / 2$ ).

En relation avec l'acquisition de l'immeuble de X. \_\_\_\_\_ par N. \_\_\_\_\_ en 1952, les requérantes ont produit un document daté du 11 juillet 1952 intitulé « Eigentumsübertragung zufolge Erbteilung » (« transfert de propriété suite à un partage successoral »). La traduction française de cette pièce, également produite par les requérantes, mentionne ce qui suit :

« La communauté des héritiers de feu Mme [...], [...] se composant de

1. [...], [...].

2. N. \_\_\_\_\_ en 1918, épouse de F. \_\_\_\_\_, [...]

Déclare par la présente avoir [dissous] la communauté héréditaire existant entre eux afin de procéder à un partage de l'héritage et d'attribuer l'immeuble faisant partie de la succession à la cohéritière Madame N. \_\_\_\_\_, née en 1918, épouse de F. \_\_\_\_\_, [...] pour qu'il en devienne sa propriété exclusive.

Le bien mentionné ci-dessus est situé :

Dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de X. \_\_\_\_\_

Registre foncier Feuillet [...]

Immeuble d'habitation. [...], sous assurance n° [...], assuré depuis 1947 pour Fr. 162'000.- [...]

Cadastre n° [...].

Plan [...]

Deux ares 30 m2. Surface au sol du bâtiment et cour.

[...] »

Le document fait en outre état de l'annotation, de la servitude et des créances hypothécaires afférentes au bien-fonds. Il est suivi d'une attestation (« Bescheinigung ») signée du Conservateur du Registre foncier de [...] attestant que l'acte juridique (« Rechtsgeschäft ») contenu dans le document était désormais inscrit au Registre foncier.

Les requérantes ont produit un second document également daté du 11 juillet 1952, intitulé « Eigentumsänderung durch Erbfolge und Vermächtnis » (« transfert de propriété par succession et legs à titre particulier »), qui concernait le bien immobilier dont la mère de N. \_\_\_\_\_ était propriétaire à Y. \_\_\_\_\_, indiquant que cet immeuble était attribué à l'héritier légitime [...] pour qu'il en devienne sa propriété exclusive. Ce document mentionnait en outre ce qui suit :

« In der eigenhändigen letztwilligen Verfügung hat die Erblasserin Teilungsbestimmungen aufgestellt und Vermächtnisse ausgesetzt. Diesen

Bestimmungen zufolge wird die nachbezeichnete Liegenschaft dem gesetzlichen Erben [...] [...]. »

Ce passage du document a été traduit comme suit :

« Dans ses dernières volontés écrites de sa propre main, la défunte a établi des conditions de partage et disposé par testament. Conformément à ces dispositions, l'immeuble désigné ci-dessous est attribué à l'héritier légitime [...] [...]. »

Par lettre du 7 novembre 2012, le Conservateur du Registre foncier de X.\_\_\_\_\_ a confirmé que N.\_\_\_\_\_ avait acquis le bien immobilier inscrit au feuillet n° [...] le 11 juillet 1952 à la suite d'un partage successoral en tant que propriété individuelle, précisant que le justificatif principal relatif à cette acquisition ne fait état d'aucun éventuel paiement compensatoire.

Les parties ont en outre requis un complément d'expertise, lequel a été ordonné par la Présidente du Tribunal civil le 5 avril 2011.

**11.** Le 20 février 2012, I.\_\_\_\_\_, expert immobilier mandaté par le notaire Châtelain, a rendu un rapport d'expertise immobilière relatif à la parcelle des W.\_\_\_\_\_. Il a examiné la situation de l'immeuble, l'état du bâtiment qui y est bâti et de ses installations, pour aboutir à une valeur intrinsèque en bloc de 740'000 fr., selon le calcul suivant :

**Construction ECA [...]**

937 m3 à Fr. 730.-/m3 (valeur à neuf)	Fr. 684'000.--	
Vétusté en bloc 45 %	Fr. 308'000.--	Fr. 376'000.--

**Terrain**

1200 m2 à Fr. 270/m2		Fr. 324'000.--
----------------------	--	----------------

**Aménagements extérieurs**

Fr. 40'000.--

**Total A**

**Fr. 740'000.--**

Selon cet expert, la valeur intrinsèque de la parcelle se trouve dans une gamme de prix attractive pour une villa individuelle. Pour cette raison, il a retenu une valeur vénale légèrement supérieure à la valeur intrinsèque estimée, soit 750'000 francs. L'expert a par ailleurs évalué à 712'000 fr. la valeur de rendement de l'immeuble, après déduction d'un investissement de 200'000 fr. nécessaire pour des travaux de rénovation.

Selon l'expert, la villa pourrait être louée pour un montant de 3'800 fr., charges non comprises, selon un taux de capitalisation détaillé dans le rapport d'expertise, pour autant que les travaux de rénovation soient effectués. L'expert précisait également que le bien immobilier était davantage destiné à être occupé par son propriétaire que mis en location.

Me Eric Châtelain a déposé un rapport complémentaire le 15 mars 2012, exposant notamment ce qui suit :

**« II. Points de Me Tatti**

a) Reconnaissance de dette de fr. 150'000.-- en faveur de Mme B.\_\_\_\_\_

Je persiste à trouver curieux que la curatrice du défunt prétende à une créance contre celui-ci qu'elle ne fait figurer ni dans ses comptes de curatelle, ni dans la déclaration d'impôt qu'elle signe pour son pupille.

A défaut de preuve formelle quant au sort de cette créance, cette situation amène plutôt à penser que le défunt a remboursé cette dette de son vivant que le contraire.

Cela étant, je veux bien admettre qu'il ne m'appartient pas de me prononcer sur la validité ou non de cette reconnaissance de dette.

Selon la suggestion de Me Tatti, je joins donc à ce rapport deux versions du décompte, soit une version intégrant la dette et une version l'excluant (annexes 1 et 2).

b) Valeur de la parcelle [...] de W.\_\_\_\_\_

J'admets volontiers que l'estimation « G.\_\_\_\_\_ » n'est pas vraiment explicite.

Cela ne signifie pas qu'elle soit fausse.

Cela étant, j'ai confié un nouveau mandat d'estimation à M. I.\_\_\_\_\_, ancien collaborateur de la Régie [...] et de la société [...] et courtier expérimenté.

Je joins son rapport (annexe 3), dans lequel l'expert, en explicitant son travail d'estimation, dégage une valeur vénale de fr. 750'000.--.

J'observe que cette valeur n'est pas si éloignée de celle dégagée par l'expert G.\_\_\_\_\_.

Elle en est en tout cas moins, éloignée que de la valeur donnée par l'architecte H.\_\_\_\_\_.

S'agissant de l'estimation faite par cet architecte, j'observe que :

- la valeur retenue pour le terrain est proche de l'estimation [...],

- la valeur à neuf retenue pour la construction est par contre très nettement inférieure et pour tout dire extrêmement basse pour une valeur à neuf dont l'expert déduit ensuite un amortissement de vétusté de 1% par an,
- l'expert retient comme valeur vénale une moyenne non pondérée entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement; or cette méthode n'a pas cours pour l'estimation d'un bien qui n'est pas un objet de rapport mais ne va intéresser qu'un acheteur souhaitant l'occuper lui-même.

Compte tenu de ce qui précède, je tiens la valeur I. \_\_\_\_\_ pour la plus réaliste parce qu'elle est explicitée (au contraire de la valeur G. \_\_\_\_\_) et parce qu'elle est établie selon une méthode collant à la vocation de l'immeuble (au contraire de la valeur H. \_\_\_\_\_).

c) Investissements effectués à l'immeuble de W. \_\_\_\_\_ par Mme B. \_\_\_\_\_

Ces investissements sont justifiés par pièces et ne me paraissent sur le principe pas contestables.

Par contre, je rappelle que Mme B. \_\_\_\_\_ occupe l'immeuble depuis le décès de M. F. \_\_\_\_\_ (avec son fils M. C. \_\_\_\_\_?), sans à ma connaissance payer une part de loyer aux cohéritiers non occupants correspondant à leur part à l'immeuble.

L'architecte H. \_\_\_\_\_ estime le loyer net potentiel de l'immeuble à fr. 24'000. par année, les héritiers non occupants pouvant donc prétendre à un loyer calculé pro rata de leurs parts à l'immeuble.

Il est courant que, dans une situation telle que celle de la succession F. \_\_\_\_\_, l'occupant prenne en charge les frais d'entretien de l'immeuble pour valoir loyer de couverture.

A défaut de disposer des pièces permettant un calcul détaillé, j'admets ce système en l'espèce, qui implique donc de ne prendre en considération dans le partage ni un loyer dû par l'occupante à l'actif, ni les frais payés par celle-ci au passif.

(...)

### **III. Points de Me Bally**

a) Mode d'acquisition de l'immeuble de X. \_\_\_\_\_

Me Bally a produit deux pièces à l'appui de sa demande de complément d'expertise, à savoir:

- une pièce intitulée Eigentumsübertragung zufolge Erbteilung, qui concerne ledit immeuble,
- une pièce intitulée Eigentumsänderung durch Erbfolge und Vermächtnis, qui concerne un immeuble sis à Y. \_\_\_\_\_,

Il en déduit qu'il y a eu partage successoral entre feu Mme N. \_\_\_\_\_ et son cohéritier avec répartition entre eux des deux immeubles et donc que Mme N. \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble de X. \_\_\_\_\_ en totalité ensuite de succession.

Je ne peux pas en l'état me rallier à cette interprétation.

En effet, si la pièce relative à l'immeuble de X.\_\_\_\_\_ constitue indubitablement un acte de partage, tel n'est pas le cas de celle relative à l'immeuble de Y.\_\_\_\_\_, qui fait clairement mention de la délivrance d'un legs (Vermächtnis).

Cette pièce précise que le testament de feu Mme [...] contenait des « Teilungbestimmungen », ce qu'on peut vraisemblablement traduire par règles de partage, et des « Vermächtnisse », soit des legs.

Faute de production de ce testament, j'interprète les deux pièces produites par Me Bally comme étant un acte de partage s'agissant de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_ et comme un acte de délivrance de legs s'agissant de l'immeuble de Y.\_\_\_\_\_.

C'est la seule façon de justifier la différence de rédaction entre ces deux pièces qui ont été signées le même jour et ont donc été très vraisemblablement rédigées par la même personne.

Cette interprétation m'amène donc à maintenir mes conclusions s'agissant de la qualification matrimoniale de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_ dans la liquidation du régime matrimonial des époux F.\_\_\_\_\_.

b) Des biens de feu M. F.\_\_\_\_\_

Des déclarations d'impôt produites, il ressort effectivement que M. F.\_\_\_\_\_ était titulaire de titres et d'avoirs bancaires à concurrence :

- de fr. 113'224.-- au 1<sup>er</sup> janvier 2003,
- de fr. 57'608 au 1<sup>er</sup> janvier 2004,
- de fr. 50'197.-- au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Il en résulte une réduction de fortune de fr. 63'027.-- sur deux ans, ce qui est important compte tenu des revenus du défunt.

En outre, un relevé du dossier à la [...] au 31 décembre 2000 laisse apparaître une valeur totale de fr. 406'526.50, qu'une note manuscrite répartit à concurrence de 38.3% à M. C.\_\_\_\_\_ et 61.7% à M. F.\_\_\_\_\_.

J'ignore si cette note constate un état de fait, à savoir que les avoirs sous dossier appartenaient conjointement à M. F.\_\_\_\_\_ et à son fils sans égard à la titularité dudit dossier, ou au contraire si elle traduit une volonté de donner.

Quoi qu'il en soit, la fortune de M. F.\_\_\_\_\_ a fortement diminué entre 2000 et le jour de son décès.

Il y a à priori trois explications possibles à cette situation :

- M. F.\_\_\_\_\_ a dû faire face à des frais ponctuels importants ; je relève toutefois que les déclarations d'impôt ne font pas mention de frais d'entretien d'immeuble élevés,
- M. F.\_\_\_\_\_ a fait une ou des donations,
- les actifs concernés ont disparu sans la volonté de M. F.\_\_\_\_\_.

Il ne m'appartient pas de me prononcer et je ne dispose pas de pièces me permettant de démontrer des faits justifiant l'hypothèse No 1.

Je relève simplement que des donations pourraient avoir un impact sur le partage par application:

- de l'art. 208 al. 1 CC s'agissant de la liquidation du régime matrimonial,
- de l'art. 527 CO s'agissant du règlement successoral.

c) De la dette hypothécaire

Le montant de la dette et son rattachement à l'immeuble de V. \_\_\_\_\_ sont démontrés par pièce.

Cette dette figurait déjà dans la déclaration d'impôt 2001-2002bis encore signée par M. F. \_\_\_\_\_.

Je ne vois donc pas de raison de remettre en question cet élément de passif.

d) De l'hypothèque légale concernant l'immeuble sis aux W. \_\_\_\_\_

Je ne vois pas à quoi Me Bally fait allusion.

e) De l'usage de l'immeuble de W. \_\_\_\_\_

Voir le chiffre II lettre c) ci-dessus.

f) De l'impôt sur le gain immobilier concernant l'immeuble de W. \_\_\_\_\_

J'ai calculé cette charge fiscale latente au taux minimum de 7%.

Je maintiens donc mes conclusions à cet égard.

g) De l'immeuble de V. \_\_\_\_\_

Il ne me paraît pas judicieux de retirer cet objet du décompte de partage.

Les héritiers souhaitant le vendre, il doit leur être attribué selon leurs parts respectives et donc rester en indivision.

Les calculs pourront alors être refaits en fonction du résultat effectif de la vente pour déterminer la répartition du produit net.

Il conviendrait toutefois qu'une position définitive soit arrêtée quant à savoir si le prix de vente aura aussi une influence sur la liquidation du régime matrimonial.

h) Des biens personnels de feu Mme N. \_\_\_\_\_

Je ne dispose pas d'indications quant à ces biens.

J'ignore notamment si Mme B. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ se sont déterminés.

i) Répartition des loyers de l'immeuble de V. \_\_\_\_\_

Il est clair que les revenus et les charges des actifs successoraux se répartissent entre les héritiers pro rata leurs parts successorales.

Il y aura donc un décompte à faire lors de l'exécution du partage, qui devra intégrer les loyers de l'immeuble de V.\_\_\_\_\_ non seulement jusqu'à aujourd'hui, mais jusqu'au jour de dite exécution.

#### IV. Nouveaux décomptes

a) Comme indiqué ci-dessus, J'ai établi deux nouveaux décomptes, soit un décompte avec la dette du défunt envers Mme B.\_\_\_\_\_ et un décompte sans cette dette.

(...) »

Les requérantes se sont déterminées le 4 mai 2012, concluant notamment à ce qu'un montant de 56'000 fr. soit versé à la succession par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ à titre de paiement du loyer de l'immeuble des W.\_\_\_\_\_ depuis 2005. Les intimés se sont déterminés le 7 juin 2012.

Une audience de jugement a eu lieu le 1<sup>er</sup> novembre 2012, au cours de laquelle Me Eric Châtelain a été entendu en qualité d'expert. Il a déclaré ce qui suit :

« J'ai considéré que l'immeuble d'X.\_\_\_\_\_ était un propre de Mme N.\_\_\_\_\_ avec une récompense en faveur des acquêts pour deux motifs: le premier est que cet immeuble fait l'objet d'un contrat de partage successoral (Eigentumsübertragung zur Folge Erbteilung) et d'une disposition intitulée « Teilungbestimmungen », l'autre point étant que les parties n'ont produit aucune pièce justifiant la provenance des fonds ayant permis à N.\_\_\_\_\_ d'acquérir cet immeuble. J'ai donc fait application des présomptions légales.

A propos de l'annexe I, les détails concernent la réquisition de transfert au registre foncier.

L'intitulé du document concernant l'immeuble de Y.\_\_\_\_\_ est « Eigentumsänderung durch Erbfolge und Vermächtnis », ce qui est normal puisqu'il s'agit de transférer l'immeuble d'abord aux héritiers, puis les héritiers délivrent le legs au légataire car il ne peut y avoir de transfert direct du défunt au légataire.

Pour moi l'immeuble de Y.\_\_\_\_\_ a clairement fait l'objet d'un legs. J'aurais eu besoin des documents de dernière volonté pour interpréter les actes concernant X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_.

Il est exact que l'article 608 alinéa 3 CC pose une présomption en faveur d'une règle de partage à défaut d'intention contraire. En l'état, je considère que l'immeuble de Y.\_\_\_\_\_ fait clairement l'objet d'une intention en faveur d'un legs, du moment que le terme « Vermächtnis » est utilisé.

Pour moi, le document d'X.\_\_\_\_\_ est clairement un partage successoral.

S'agissant de la reconnaissance de dette, je m'étonne que cette dette ne figure ni dans la déclaration fiscale, ni dans les comptes tutélares. C'est pour ces raisons que je l'ai écartée dans mon premier rapport »

L'immeuble de V. \_\_\_\_\_ a été vendu en 2012.

Le 5 novembre 2012, Me Eric Châtelain a produit deux versions du décompte de partage dans lesquelles la valeur de l'immeuble de V. \_\_\_\_\_ était remplacée par le produit net effectif de la vente. Le premier décompte, qui ne tient pas compte de la reconnaissance de dette de 150'000 fr. en faveur de B. \_\_\_\_\_, retient une créance de N. \_\_\_\_\_ contre son époux au titre de la liquidation du régime matrimonial de 68'357 fr. 11. Au regard du partage successoral, l'expert est arrivé au résultat suivant :

<b>"Reconstitution de la masse successorale</b>		
P. de W. _____ (1/3)	Fr	241'996.65
Produit net de la vente de la P. de [...]	Fr	656'502.80
Autres actifs selon compte de tutelle	Fr.	75'203.17
<b>Passif</b>		
Créance de Mme N. _____	Fr	68'357.11
Passif successoral divers (estimé)	Fr	6'943.26
Passif divers selon compte de tutelle	Fr	<u>4'494.40</u>
	Fr	<u>79'794.77</u>
<b>Masse successorale nette</b>	Fr	<u>893'907.85</u>
<b>Part des héritiers</b>		
N. _____	1/4	Fr 223'476.95
M. _____	1/8	Fr 111'738.50
P. _____	1/8	Fr 111'738.50
S. _____	1/8	Fr 111'738.50
B. _____	3/8	Fr <u>335'215.40</u>
<b>Total egal a la masse nette</b>	Fr	893'907.85

la part d'un tiers du défunt à la P. de W. _____	Fr	241'996.65		
des autres actifs successoraux et espèces à concurrence de	Fr	<u>93'218.75</u>		
	Fr	335'215.40	Fr	335'215.40
.N. _____ a droit à:				
sa part successorale			Fr	223'476.95
sa créance contre la succession			Fr	<u>68'357.11</u>
			Fr	291'834.06
Elle reçoit:				
des autres actifs successoraux et espèces à concurrence de	Fr	<u>291'834.06</u>		
	Fr	291'834.06	Fr	291'834.06
Chaque enfant du défunt a droit à sa part successorale				
			Fr	111'738.50
Il reçoit				
des autres actifs successoraux et espèces à concurrence de	Fr	<u>111'738.50</u>		
	Fr	111'738.50	Fr	111'738.50

Le second décompte incluait la reconnaissance de dette invoquée par B. \_\_\_\_\_ et aboutissait à une créance à titre de liquidation du régime matrimonial de la succession contre N. \_\_\_\_\_ d'un montant de 6'642 fr. 89. Au titre du partage successoral, l'expert retenait une masse successorale nette de 818'907 fr. 85, dont 457'090 fr. 40 revenait à B. \_\_\_\_\_, 204'726 fr. 95 à N. \_\_\_\_\_ et 102'363 fr. 50 à chacun des enfants du défunt.

Les parties se sont déterminées par lettres du 26 novembre 2012.

Une audience de jugement a eu lieu le 14 décembre 2012, au cours de laquelle les requérantes M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ ont formé, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

**« A titre de liquidation matrimoniale:**

- I. Constaté [que] l'immeuble sis à X. \_\_\_\_\_ est un bien propre de feu N. \_\_\_\_\_;
- II. Ordonner le prompt paiement du montant de **CHF 577264.05** par la succession de F. \_\_\_\_\_ à P. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ pour leur mère, feu N. \_\_\_\_\_, à titre de liquidation du régime matrimonial;

**A titre de partage successoral:**

- II Ordonner à la succession le prompt paiement du montant de **CHF 208'027.05** à P.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ pour leur mère N.\_\_\_\_\_;
- IV. Ordonner à la succession le prompt paiement du montant de **CHF 104'012.50** à P.\_\_\_\_\_;
- V. Ordonner à la succession le prompt paiement du montant de CHF 104'013.50 à M.\_\_\_\_\_;
- VI. Ordonner à B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ de remettre immédiatement les objets suivants à P.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_:
- Deux fusils anciens du grand-père maternel;
  - Un revolver ancien du grand-père maternel;
  - Un petit tableau avec écusson F.\_\_\_\_\_, cadeau de la grande tante maternelle;
  - Un moulin à café turc;
  - Une chevalière en or avec écusson C.\_\_\_\_\_, cadeau de fiançailles de feu N.\_\_\_\_\_;
  - Un tapis bleu;
  - Une chaise du grand-père (cadeau du grand-père paternel de N.\_\_\_\_\_);
- VII. Ordonner à B.\_\_\_\_\_ de rapporter immédiatement dans la succession le montant de CHF 198'053.20;
- VIII. Ordonner à C.\_\_\_\_\_ de rapporter immédiatement dans la succession le montant de CHF 103'745.55. »

Lors de cette audience, les intimés C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

*« a) Principalement:*

- I. L'immeuble sis sur la parcelle [...] de W.\_\_\_\_\_, est attribué en pleine propriété à B.\_\_\_\_\_.
- II. La soulte due par la succession de feu F.\_\_\_\_\_ à B.\_\_\_\_\_ s'élève à l'arrondi de Fr. 272'280.00 (deux cent septante-deux mille deux cent huitante francs).
- III. Le montant dû par la succession de feu F.\_\_\_\_\_ à C.\_\_\_\_\_ s'élève à l'arrondi de Fr. 90'900.00 (nonante mille neuf cents francs).
- IV. Le solde de la succession de feu F.\_\_\_\_\_ est attribué à M.\_\_\_\_\_ et à P.\_\_\_\_\_.

*b) Subsidiairement:*

- I L'immeuble sis sur la parcelle [...] de W.\_\_\_\_\_, est attribué en pleine propriété à B.\_\_\_\_\_.
- II. La succession de feu F.\_\_\_\_\_ est liquidée selon le rapport du 4 novembre 2012 établi par le notaire commis à l'expertise, version tenant compte de la reconnaissance de dettes en faveur de B.\_\_\_\_\_. »

## **En droit :**

**1. a)** Le jugement attaqué ayant été communiqué le 22 septembre 2011, les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), conformément à l'art. 405 al. 1 CPC.

**b)** 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 dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant largement supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile in JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

**3. a)** Dans un premier moyen, les appelantes contestent la qualification matrimoniale retenue par le premier juge à l'égard de la parcelle de X.\_\_\_\_\_, acquise par N.\_\_\_\_\_ en 1952 dans le cadre du partage de la succession de sa mère. Selon elles, il ressortait du texte du

document intitulé « Eigentumsübertragung zufolge Erbteilung » relatif à cet immeuble, que celui-ci avait été acquis par N.\_\_\_\_\_ par voie successorale de manière exclusive, et aucun indice ne permettait de penser qu'elle avait dû fournir une contrepartie pour le transfert de la propriété de ce bien. Dès lors, il n'y avait pas lieu de retenir une récompense en faveur des acquêts de N.\_\_\_\_\_, et la dette hypothécaire de 250'000 fr. retenue dans les comptes de feu N.\_\_\_\_\_ devait également être écartée.

**b) aa)** Les biens qui appartiennent à un époux au début du régime matrimonial ou qui lui échoient ensuite par succession ou à quelque autre titre gratuit constituent des biens propres au sens de l'art. 198 ch. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210).

Selon l'art. 197 al. 1 CC, sont acquêts les biens acquis par un époux à titre onéreux pendant le régime. L'art. 197 al. 2 ch. 5 prévoit que les acquêts d'un époux comprennent les biens acquis en emploi de ses acquêts.

Tout bien d'un époux est présumé acquêt, sauf preuve du contraire (art. 200 al. 3 CC). Cette présomption s'applique de manière rétroactive aux acquisitions antérieures à 1988, lorsque les époux n'avaient pas de contrat de mariage à cette date et n'ont pas fait usage de la possibilité de conserver le régime de l'union des biens après 1988 (art. 9d al. 1 Tit. fin. CC). La présomption de l'art. 200 al. 3 CC est dès lors applicable en l'espèce.

La preuve qu'un bien appartient à l'un des époux peut être apportée par tous moyens : pièces, témoignages, expertises, inventaires (ATF 117 II 124 c. 2 ; ATF 116 III 32 c. 2).

Par ailleurs, aux termes de l'art. 209 CC, il y a lieu à récompense, lors de la liquidation, entre les acquêts et les biens propres d'un même époux lorsqu'une dette grevant l'une des masses a été payée de deniers provenant de l'autre (al. 1 CC). Une dette grève la masse avec

laquelle elle est en rapport de connexité ou, dans le doute, les acquêts (al. 2). Enfin, lorsqu'une masse a contribué à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation de biens appartenant à l'autre masse, la récompense, en cas de plus-value ou de moins-value, est proportionnelle à la contribution fournie et elle se calcule sur la valeur de ces biens à la liquidation ou à l'époque de leur aliénation (al. 3). Selon la jurisprudence, l'attribution aux acquêts peut être écartée lorsque ceux-ci sont manifestement insuffisants à un tel financement, notamment faute de produit du travail (ATF 138 III 160).

**bb)** D'une manière générale, le partage successoral n'est ni gratuit, ni onéreux : il emporte simplement répartition des valeurs reçues par succession entre plusieurs héritiers, soit, dans le régime matrimonial légal (art. 198 ch. 2 CC), par succession. Le partage successoral n'est onéreux que s'il y a attribution d'une part supérieure à celle qui reviendrait à l'héritier en question par la loi ou l'acte à cause de mort, ce qui n'est en principe pas le cas (Hausheer/Aebi-Müller, Commentaire bâlois, CC I, Bâle 2006, n. 22 ad art 198 CC ; Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, Berne 2009, n. 928b, p. 436 ; Hausheer/Reusser/Geiser, Commentaire bernois, 1992, n. 34 ad art 198 CC et les réf. ; Piotet, Le régime matrimonial de la participation aux acquêts, Berne 1986, p. 95 ; ATF 91 II 86 c. 3). De même, la cession d'une part héréditaire peut être onéreuse (« Erbanteilsverkauf », art. 635 CC), mais cette hypothèse doit être prouvée, comme cela ressort tant de l'art. 611 al. 3 CC que de l'art. 651 al. 1 CC (par renvoi de l'art. 654 al.2 CC).

**c) aa)** En l'espèce, il ressort du texte du document intitulé « Eigentumsübertragung zufolge Erbteilung » daté du 11 juillet 1952 que cet acte ne constitue pas le contrat de partage lui-même, mais uniquement la réquisition écrite pour le registre foncier qui permet de l'exécuter. Le contenu du partage, qui pour le surplus a pu être manuel, n'est pas connu. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'écarter de la qualification juridique fixée en 1952, à savoir l'exécution d'un partage successoral.

La preuve ayant été rapportée que l'acquisition de l'immeuble de N.\_\_\_\_\_ a eu lieu par voie successorale, permettant ainsi de qualifier celui-ci de bien propre, il appartenait aux intimés de renverser cette qualification en établissant qu'une contreprestation avait néanmoins été prévue. Or, aucun élément de preuve ne va dans ce sens, l'importance et la composition des lots à l'époque restant inconnue. S'il y avait eu contreprestation, il n'y aurait d'ailleurs eu acquêt que pour la valeur de la contreprestation dépassant la valeur de la part, montant qui n'est au demeurant pas allégué. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que l'immeuble de X.\_\_\_\_\_ constitue un acquêt, le caractère onéreux du transfert de propriété en 1952 n'ayant pas été démontré.

**bb)** En ce qui concerne l'hypothèque grevant l'immeuble, contrairement à ce que retient le jugement entrepris, l'acquisition par partage de la part immobilière précitée ne s'est pas faite par constitution d'une hypothèque finançant l'acquisition : l'acte de 1952 indique au contraire qu'un tel gage existe déjà, et qu'il est repris par la copartageante attributaire. Le crédit à l'origine du gage existant ne voit pas son origine révélée par les éléments au dossier.

Cependant, en application de l'art. 209 al. 2 CC, il y a lieu de grever la masse des acquêts de N.\_\_\_\_\_ en lien avec le financement hypothécaire. En effet, aucune circonstance ne permet de s'écarter du principe de l'attribution aux acquêts, dès lors que les faits de la cause s'avèrent incomplets sur l'origine et l'accroissement des acquêts en lien avec le financement hypothécaire. De plus, faute d'indication sur une éventuelle activité lucrative de la défunte, il y a lieu, dans le doute, de procéder à une attribution aux acquêts de la défunte de ce passif hypothécaire grevant les propres.

Le grief des appelantes doit dès lors être partiellement admis, dans le sens où l'immeuble acquis par succession reste un propre et qu'aucune récompense n'est due en faveur des acquêts de N.\_\_\_\_\_ pour l'acquisition de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_.

**4. a)** Les appelantes soutiennent que le premier juge aurait dû prendre en compte à titre de biens propres de N.\_\_\_\_\_ des objets suivants :

- deux fusils anciens du grand-père maternel,
- un revolver ancien du grand-père maternel,
- un petit tableau avec écusson C.\_\_\_\_\_, cadeau de la grande tante maternelle,
- un moulin à café turc,
- une chevalière en or avec écusson F.\_\_\_\_\_, cadeau de fiançailles de feu F.\_\_\_\_\_,
- un tapis bleu,
- une chaise du grand-père (cadeau du grand-père paternel de N.\_\_\_\_\_).

Les appelantes font valoir que les intimés n'ont jamais contesté détenir ces biens, qui auraient une valeur sentimentale très grande pour elles.

**b)** Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Dans le cadre du régime matrimonial de la participation aux acquêts, quiconque allègue qu'un bien appartient à l'un ou à l'autre des époux est tenu d'en établir la preuve (art. 200 al. 1 CC).

**c)** Le premier juge a considéré qu'aucun élément du dossier ne permettait d'établir que ces objets se trouvaient effectivement en possession de la succession de feu F.\_\_\_\_\_. Il y a lieu de se rallier à cette appréciation. En effet, d'une part, contrairement à ce que soutiennent les appelantes, les intimés n'ont jamais adhéré à leur conclusion en restitution de ces biens. D'autre part et surtout, l'existence de ces objets, leur possession par F.\_\_\_\_\_ et le fait qu'il s'agirait de biens propres de N.\_\_\_\_\_, n'ont pas été prouvés.

Mal fondé, le grief des appelantes doit être rejeté.

**5. a)** Les appelantes reprochent au premier juge de s'être rallié à l'avis de l'expert concernant la valeur de l'immeuble appartenant à feu F.\_\_\_\_\_ aux W.\_\_\_\_\_ (parcelle n° [...] de la Commune de [...]), lequel a conclu que l'estimation à 750'000 fr. faite par l'expert I.\_\_\_\_\_ était la plus réaliste. Selon les appelantes, la valeur de ce bien immobilier ne saurait être inférieure à 854'286 fr., dès lors que la valeur d'estimation incendie s'élève à 554'268 fr., montant auquel il conviendrait d'ajouter la valeur du terrain par 300'000 francs. L'immeuble appartenant pour un tiers au défunt, un montant de 284'756 fr. devrait lui revenir.

**b)** Entre les trois expertises réalisées, le premier juge, tout comme l'expert, ont retenu une valeur de 725'990 francs, soit une valeur vénale de 750'000 fr., dont à déduire l'impôt sur le gain immobilier de 24'010 francs. Il y a lieu de se rallier à cette appréciation. En effet, l'expert a explicité de manière détaillée son calcul, qui tient compte de tous les paramètres à évaluer lors de la vente d'un bien, soit notamment l'année de construction, l'emplacement, la vétusté des installations et le marché de l'immobilier. Contrairement à ce qu'allèguent les appelantes, il n'est nullement acquis que la valeur vénale d'une construction corresponde à sa valeur d'assurance incendie, valeur vénale et valeur de reconstruction ne coïncidant pas nécessairement. Mal fondé, le grief des appelantes doit être écarté. On retiendra dès lors une valeur vénale nette de 725'990 fr. (soit 750'000 fr. - 24'010 fr.), qu'il y a lieu d'attribuer à raison d'un tiers, soit 241'996 fr. 65, à la masse d'acquêts de l'époux F.\_\_\_\_\_.

**6. a)** Les appelantes soutiennent avoir démontré que les avoirs bancaires du défunt avaient diminué de manière importante depuis le moment où B.\_\_\_\_\_ en a été tutrice et jusqu'à son décès. Elles invoquent en particulier l'existence de notes manuscrites qui feraient état d'un transfert d'argent à C.\_\_\_\_\_.

**b)** Le premier juge a considéré que, dès lors que les comptes du de cujus établis par la tutrice B.\_\_\_\_\_ avaient été approuvés par l'autorité tutélaire, aucun élément au dossier ne permettait de douter de leur exactitude, de sorte que les montants tels qu'il ressortaient des comptes de tutelle devaient être pris en compte dans la masse d'acquêts de l'époux, ce rattachement n'étant au surplus pas contesté par les parties.

Il y a lieu de se rallier au jugement entrepris sur ce point. En effet, l'existence d'une créance en restitution ou en responsabilité contre l'intimée B.\_\_\_\_\_ et entrant dans la succession devait être établie en vertu de l'art. 8 CC. Or, malgré toutes les hypothèses formulées par les appelantes, elle ne l'est pas et ne saurait être retenue sur la base de simples allégations, les pièces invoquées n'étant au surplus pas explicites.

Mal fondé, le grief des appelantes doit être rejeté.

**7. a)** Les appelantes reprochent également au premier juge d'avoir compensé les investissements de B.\_\_\_\_\_ dans la maison des W.\_\_\_\_\_ avec les loyers dus par elle-même et C.\_\_\_\_\_ envers la succession. Selon elles, les conditions impératives à la compensation, soit la réciprocité des parties et l'exigibilité de la dette, ne permettent pas d'effectuer une compensation. En outre, le montant des loyers à payer par les intimés, estimé par les appelantes à un total de 56'000 fr., serait supérieur au montant des investissements allégués par B.\_\_\_\_\_, lesquels sont intégralement contestés par les appelantes.

**b)** A la suite du complément d'expertise du notaire Châtelain, les appelantes ont notamment conclu, par écriture du 4 mai 2012, que les intimés soient reconnus débiteurs du montant de 56'000 fr., à répartir entre les différents héritiers. Par courrier du 26 novembre 2012, elles ont maintenu leur position quant aux rapports d'expertise. Si les conclusions prises à l'audience du 14 décembre 2012 ne semblent pas reprendre expressément ce poste (quoi qu'il pourrait être compris dans les montants

qui doivent être rapportés par les intimés à la succession), rien n'indique que les appelantes aient retiré leurs conclusions relatives au "loyer". Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur ce grief.

**c)** À teneur de l'art. 602 al. 2 CC, les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession. Tous les membres de la communauté héréditaire ont le droit d'utiliser les biens successoraux dans les limites des droits des autres ainsi que de participer aux fruits et aux revenus des biens successoraux dans la mesure de leur part héréditaire (Steinauer, Le droit des successions, Berne 2006, p. 566). Selon la jurisprudence, un héritier qui ne peut réclamer l'attribution d'un bien que lors du partage de la succession, mais en use auparavant, doit indemniser ses cohéritiers pour la jouissance du bien entre le décès du de cujus et le moment du partage (ATF 101 II 36 c. 3; TF 5A\_141/2007 du 21 décembre 2007 c. 4.2.3 publié in: Revue suisse du notariat et du registre foncier [RNR] 2009/90 p. 359; TF 5A\_776/2009 du 27 mai 2010 c. 10.4.1). Ce qui tient lieu de loyer ou de fermage dû par cet héritier pour l'usage du bien se détermine en fonction de la valeur du marché, soit selon les critères qui prévaudraient en cas de remise à bail à un tiers ou, cas échéant, en fonction de la valeur d'attribution arrêtée par le de cujus (ATF 101 II 36 c. 3; TF 5A\_338/20 10 du 4 octobre 2010 c. 6.1).

Le notaire Châtelain a retenu un loyer potentiel net de 24'000 fr. par année. La part de B. \_\_\_\_\_ dans la succession est de 3/8. Il n'est pas établi que C. \_\_\_\_\_ occupe l'immeuble, l'expert laissant la question ouverte. On retiendra que seule B. \_\_\_\_\_ est redevable d'un loyer envers la succession. Compte tenu de sa propriété de 3/8, elle doit 15'000 fr. par année (24'000 fr. x 5/8) à la succession. Comme elle occupe la maison depuis le décès de feu F. \_\_\_\_\_ en juillet 2005, la dette est supérieure à 56'000 francs. Il y a toutefois lieu de se tenir à ce montant, afin de ne pas statuer ultra petita.

Quant aux prétentions en remboursement des investissements effectués par B. \_\_\_\_\_, elles ne seraient fondées qu'en cas d'impenses

nécessaires (art. 940 al. 2 CC) si les travaux ont été faits sans l'accord des appelantes, ou en cas d'unanimité (art. 602 CC) dans le cas contraire. Les conditions d'un tel remboursement n'ont été ni alléguées ni prouvées, et cette prétention ne saurait dès lors être retenue.

Le grief des appelantes doit dès lors être admis, en ce sens que B.\_\_\_\_\_ est débitrice d'un montant de 56'000 fr. envers la succession, au titre des loyers dus pour l'occupation de la maison des W.\_\_\_\_\_.

**8.** Les appelantes soutiennent enfin que B.\_\_\_\_\_ aurait dû supporter pour 2/3 l'hypothèque légale due sur l'immeuble des W.\_\_\_\_\_.

Il y a toutefois lieu de constater que l'immeuble de V.\_\_\_\_\_ est entièrement dans la succession du défunt, et que seul cet immeuble faisait l'objet d'une hypothèque légale. L'existence d'une hypothèque légale grevant l'immeuble des W.\_\_\_\_\_ n'est au demeurant pas prouvée par les appelantes. Leur argumentation apparaît dès lors infondée pour ce motif, et le grief doit être écarté.

**9.** **a)** Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être admis sur la question de la valeur des biens propres de feu N.\_\_\_\_\_ ainsi que sur la question du loyer à verser par B.\_\_\_\_\_ à la succession. Les solutions de partage dégagées en première instance n'ayant pas été contestées, il y a lieu de s'y rallier.

**b)** Le décompte de liquidation du régime matrimonial doit être modifié en raison d'une mauvaise qualification des propres (ch. 3). La question d'une récompense variable au sens de l'art. 209 CC doit se poser en lien avec l'appartenance aux acquêts de la défunte de la dette hypothécaire grevant ce propre. L'application rétroactive au sens de l'art. 9d Tit. fin. CC du système de la récompense variable est controversée, certains auteurs l'excluant pour cause de rétroactivité proprement dite

(Hausheer/Reusser/Geiser, op. cit., n. 47 ad art. 181ss CC (art. 206 al. 2 CC) ; Sandoz, in JT 1997 I 626 ; Schüler, Die Mehrwert der Beteiligung unter Ehegatten im Entwurf für eine Änderung des Zivilgesetzbuches, Zurich 1984, p.. 195ss ; contra : ATF 123 III 152, JT 1997 I 626 ; Piotet, op. cit., p. 156 note 6). Mais cette question n'a pas à être tranchée dès lors que la récompense de l'art. 209 CC ne repose que sur le cas d'un financement par une masse d'un bien intégré dans l'autre masse, qu'il s'agisse d'acquisition, de transformation ou de conservation. Or il appartient aux titulaires de l'éventuelle créance variable d'en établir le fondement (ATF 125 III 1, JT 1999 I 314) ; en l'occurrence, la dette hypothécaire n'a été rattachée aux acquêts de la défunte que par défaut, faute d'avoir connaissance de l'affectation des crédits y relatifs. Il manque ainsi l'élément décisif du financement du bien par les acquêts, cette cause usuelle n'étant pas à ce point pratiquée qu'elle doive être considérée comme prouvée par l'expérience de la vie.

**c)** Les biens propres de feu N.\_\_\_\_\_ se composent dès lors uniquement de la parcelle de X.\_\_\_\_\_ pour un montant de 1'655'300 francs, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'une récompense en faveur des acquêts de 827'650 fr., comme l'avait fait le premier juge. Ses acquêts sont de 4'844 fr., soit 254'844 fr. d'avoirs bancaires auxquels est soustraite la dette hypothécaire de 250'000 francs. Pour sa part, le compte d'acquêts de F.\_\_\_\_\_ présente toujours un total de 969'208 fr. 22, non contesté. Dès lors, la créance de N.\_\_\_\_\_ contre son époux C.\_\_\_\_\_ au titre de la liquidation du régime matrimonial s'élève à 482'182 fr. 11 (soit [969'208 fr. 22 - 4'844 fr.] /2).

Comme déjà vu, il y a par ailleurs lieu de tenir compte dans les actifs de la succession de F.\_\_\_\_\_ de la créance de 56'000 fr. à titre de loyer de la villa des W.\_\_\_\_\_ (cf. supra, c. 7).

En tenant compte des modifications qui précèdent, le tableau des éléments retenus par le premier juge doit être modifié comme suit :

Actifs

Parcelle [...] des W. _____ (1/3)	fr. 241'996.65
Loyer de la villa des W. _____	fr. 56'000.00
Produit net de la vente de la parcelle [...] de V. _____	fr. 656'502.80
Autres actifs selon compte de tutelle	<u>fr. 75'203.17</u>
	<u>fr. 1'029'702.62</u>

Passifs

Créance de N. _____	fr. 482'182.11
Passif successoral estimé	fr. 6'943.26
Passifs divers selon compte de tutelle	<u>fr. 4'494.40</u>
	<u>fr. 493'619.77</u>
Masse successorale nette	<u>fr. 536'082.85</u>

Le défunt ayant réduit ses héritiers légaux au montant de leur réserve, afin de favoriser l'attribution de la part d'immeuble des W. \_\_\_\_\_ à B. \_\_\_\_\_, le partage des parts se présente comme suit :

N. _____	1/4	fr. 134'020.70
M. _____	1/8	fr. 67'010.35
P. _____	1/8	fr. 67'010.35
C. _____	1/8	fr. 67'010.35
B. _____	3/8	fr. 201'031.05

Il y a lieu de préciser que M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ représentant leur mère N. \_\_\_\_\_, elles ont droit à sa part, soit 67'010 fr. 35 chacune (134'020 fr. 70 / 2). Elles doivent également recevoir la créance en liquidation du régime matrimonial de 482'182 fr. 11, soit 241'091 fr. 05 chacune. En définitive, les montants à payer à M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ sont de 375'111 fr. 85 chacune (67'010 fr. 35 + 67'010 fr. 35 + 241'091 fr. 05).

Quant à B. \_\_\_\_\_, qui doit 56'000 fr. à la succession, elle recevra en définitive 145'031 fr. 05 (201'031 fr. 05 - 56'000 fr.). Vu la règle de partage prescrite par le défunt, il faut lui attribuer la part de l'immeuble des W. \_\_\_\_\_, estimée à 241'996 fr. 65, en l'astreignant à régler à ses cohéritiers le solde par une soulte de 96'965 fr. 60 (241'996 fr. 65 fr. - 145'031 fr. 05).

**10. a)** En définitive, l'appel doit être partiellement admis, le chiffre II du dispositif du jugement du 14 mai 2013 devant être modifié en ce sens que B.\_\_\_\_\_ doit verser à ses cohéritiers M.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, au prorata de leur part, la somme de 96'965 fr. 60. Dès lors que Me Eric Châtelain a été chargé du partage, le montant susmentionné devra lui être versé, et il lui reviendra de le répartir entre les cohéritiers selon les parts définies ci-dessus.

Il y a lieu de confirmer le jugement pour le surplus. En particulier, la répartition des frais opérée par le premier juge doit être maintenue, dès lors qu'elle est conforme à l'art. 580 CPC-VD, qui prévoit que les frais sont supportés par les héritiers proportionnellement à leurs parts.

**b)** Les frais judiciaires de deuxième instance sont fixés à 5'780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Vu le sort de l'appel, les frais sont répartis par moitié entre les appelantes, solidairement entre elles, et les intimés, solidairement entre eux, soit 2'890 fr. chacun. Les dépens de deuxième instance sont pour le surplus compensés.

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

**I.** L'appel est partiellement admis.

**II.** Le jugement est réformé comme il suit au chiffre II de son dispositif et complété par un chiffre IIbis :

II.- dit que B.\_\_\_\_\_ doit verser à ses cohéritiers M.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, au prorata de

leur part successorale le montant de 96'965 fr. 60 (nonante-six mille neuf cent soixante-cinq francs et soixante centimes), montant payable en mains du notaire Me Eric Châtelain.

Ilbis.- charge Me Eric Châtelain de verser à M. \_\_\_\_\_ la somme de 375'111 fr. 85 (trois cent septante-cinq mille cent onze francs et huitante-cinq centimes), à P. \_\_\_\_\_ la somme de 375'111 fr. 85 (trois cent septante-cinq mille cent onze francs et huitante-cinq centimes) et à F. \_\_\_\_\_ la somme de 67'010 fr. 35 (soixante-sept mille dix francs et trente-cinq centimes).

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'780 fr. (cinq mille sept cent huitante francs) sont mis par moitié à la charge des appelantes solidairement entre elles et par moitié à la charge des intimés, solidairement entre eux.

**IV.** Les intimés F. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux appelantes M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, la somme de 2'890 fr. (deux mille huit cent nonante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais, les dépens de deuxième instance étant pour le surplus compensés.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Dan Bally, avocat (pour M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_),
- Me Raphaël Tatti, avocat (pour C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_).

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 civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :