

# **GE\_GERICHTE ACJC/1819/2025 vom 16. Dezember 2025**

GE Cour de justice, 2025-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1819\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1819_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1819/2025 du 16 décembre 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1819/2025 del 16 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

### **E. 1.2**

Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte. Interjetés dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), les deux appels sont recevables dans leur ensemble. La recevabilité de certaines conclusions sera examinée ci-après, dans la mesure utile (cf. infra consid. 5.2).

- 20/41 -

C/3229/2014 Par économie de procédure, les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC) et par souci de simplification, A\_\_\_\_\_ sera désignée ci-après comme l'appelante et B\_\_\_\_\_ comme l'intimée.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Le présent litige est soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC). La maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) et le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables.

## **E. 2**

L'appelante produit des pièces nouvelles devant la Cour.

### **E. 2.1**

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

### **E. 2.2**

En l'espèce, les deux pièces nouvelles sont postérieures au moment où le Tribunal a gardé la cause à juger en première instance et ont été produites par l'appelante sans retard, à l'appui de son appel. Elles sont par conséquent recevables, de même que les faits y afférents.

### **E. 3**

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir ordonné le rapport de libéralités dont l'intimée aurait bénéficié. Elle conteste l'existence d'un bail à loyer entre l'intimée et la défunte au motif qu'aucun loyer n'était versé, les montants mensuels de 1'700 fr. puis de 1'800 fr. constituant une simple participation aux charges couvrant ses propres frais de consommation.

#### **E. 3.1**

Le droit des successions a été modifié lors de la révision du 18 décembre 2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2023 (RO 2021 312). Feu C\_\_\_\_\_ étant décédée le \_\_\_\_\_ 2013, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de ladite révision, l'ancien droit des successions s'applique, ce qui n'est à juste titre pas contesté (art. 15 al. 1 Tit. fin. CC). Les dispositions pertinentes pour trancher le présent litige n'ont en tout état pas subi de modifications avec la révision.

##### **E. 3.1.1**

L'actif successoral comprend les biens extants du de cujus au moment de l'ouverture de la succession et les rapports dus par les héritiers conformément à l'art. 626 CC (STEINAUER, Le droit des successions, 2ème éd. 2015, n. 453, p. 254). A teneur de l'art. 626 CC, les héritiers légaux sont tenus l'un envers l'autre au rapport de toutes les libéralités entre vifs reçues à titre d'avancement d'hoirie (al. 1). Sont assujettis au rapport, faute par le défunt d'avoir expressément disposé

- 21/41 -

C/3229/2014 le contraire, les constitutions de dot, frais d'établissement, abandons de biens, remises de dettes et autres avantages semblables faits en faveur de descendants (al. 2). Le caractère commun de toutes les libéralités rapportables indiquées à l'art. 626 al. 2 CC est la dotation, à savoir le fait que la libéralité est destinée à créer, assurer ou améliorer l'établissement du descendant dans l'existence (ATF 131 III 49 consid. 4.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_512/2019 du 28 octobre 2019 consid. 7.3; 5A\_338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 9.1.1). Une libéralité tombe sous le coup de l'art. 626 CC si, d'un point de vue objectif, l'attribution est (partiellement) gratuite et, d'un point de vue subjectif, si le disposant a eu la volonté d'avantager le donataire sur le plan patrimonial (animus donandi) (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 5.2; 5A\_670/2012 du 30 janvier 2013 consid. 3). La cession d'une valeur patrimoniale est sujette à réduction ou rapport lorsque l'acte de disposition du défunt a eu lieu totalement ou partiellement à titre gratuit, à savoir quand il n'y a pas eu de contreprestation ou que celle-ci était de valeur sensiblement moindre de sorte qu'il existe une disproportion entre les prestations, en d'autres termes, lorsque la fortune du futur défunt a subi une diminution en raison de la libéralité, pour laquelle aucune compensation économiquement équivalente n'a été perçue. Ce sont les circonstances au moment de l'attribution qui déterminent si la libéralité doit être qualifiée de gratuite (ATF 120 II 417 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 5.2; 5D\_22/2015 du 17 mars 2015 consid. 3.1; 5A\_338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 8.1). S'il existe une contre-prestation mais que sa valeur est inférieure

à celle de la libéralité, il s'agit d'une donation mixte. Dans ces cas, seule la partie gratuite peut être sujette à rapport (EIGENMANN, Commentaire du droit des successions, 2023, p. 1230 ad art. 626 CC; STEINAUER, op. cit., pp. 127 et 156). La question de savoir si l'attribution gratuite doit entraîner un appauvrissement durable dans le patrimoine du de cujus, le cas échéant de sa succession, est controversée. Selon certains auteurs, la diminution n'est pas requise pour qu'il y ait matière à rapport; la doctrine dominante exige un appauvrissement durable du patrimoine du de cujus pour qu'il y ait matière à rapport. La doctrine récente admet le principe d'une libéralité rapportable dès lors que l'avantage patrimonial est retiré d'une valeur extraite du patrimoine du de cujus, sans qu'il en résulte nécessairement pour autant un appauvrissement durable de ce patrimoine (PIOTET, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 25 ad art. 626 CC et les références citées). Il appartient au demandeur de prouver que les éléments constitutifs d'une libéralité rapportable sont réunis (art. 8 CC; BOHNET, Actions civiles, 2ème éd., 2019, p. 505).

- 22/41 -

C/3229/2014

### **E. 3.1.2**

La dispense de rapport peut être antérieure, concomitante ou postérieure à la libéralité (STEINAUER, op. cit., p. 138; RUBIDO, L'acquisition immobilière, 2022, n. 470 p. 127-128). La dispense de rapport peut être unilatérale, et par suite être librement révocable, ou encore bilatérale (PIOTET, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 54 ad art. 626 CC). Toutefois, si la dispense est communiquée au donataire, elle devient irrévocable, sauf consentement exprès du donataire (RUBIDO, op. cit., n. 470 p. 127-128; STEINAUER, op. cit. p. 137 à 139).

### **E. 3.1.3**

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 20 ad art. 253 CO). Sans paiement d'un loyer, il n'y a pas de bail. Le "bail gratuit" est un contrat de prêt à usage (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 67). 3.2.1 En l'espèce, le premier juge a retenu à juste titre que l'existence d'un loyer - et a fortiori d'un contrat de bail à loyer - ressortait notamment du testament du 20 juin 2000, rédigé alors que C\_\_\_\_\_ était encore en pleine possession de ses facultés; en effet, cette dernière y évoquait clairement le paiement d'un loyer et aurait utilisé un autre terme si elle avait estimé ne pas être liée par un contrat de bail, ce d'autant plus qu'elle était assistée d'un notaire dans la rédaction de ce document. Le fait que ce testament ait par la suite été révoqué n'affecte en rien la crédibilité des informations objectives qu'il contenait, soit le paiement effectif d'un loyer par l'intimée, sauf à retenir que C\_\_\_\_\_ y aurait énoncé une contrevérité, ce qu'aucun élément de la procédure ne corrobore. Il ne saurait être considéré que le mot "loyer" serait un terme générique utilisé communément lorsqu'un montant est censé être versé régulièrement, comme le soutient l'appelante sans étayer sa thèse, cette hypothèse étant en tout état contredite par les éléments du dossier, examinés ici. L'emploi, par C\_\_\_\_\_, des termes "donations" et "rapport" dans ses divers testaments ne permet par ailleurs pas de conclure à l'absence de contrat de bail, puisqu'elle y a expressément mentionné le paiement d'un loyer et a uniquement évoqué

l'éventualité d'un avantage en argent, qui aurait alors été une donation non soumise au rapport. L'existence d'une hypothétique libéralité sujette à rapport – question distincte qui sera examinée ci-après (cf. infra consid. 3.2.2) – n'exclut en tout état pas l'existence d'un contrat de bail, la libéralité portant alors sur la différence entre le loyer convenu et celui du marché en cas de disproportion entre ceux-ci. L'appelante se prévaut donc en vain tant du témoignage de I\_\_\_\_\_, dont il ressort

- 23/41 -

C/3229/2014 que la question du rapport de libéralité en lien avec l'occupation de l'immeuble aurait été discutée au sein de la famille, que de sa propre intention – qu'elle aurait communiquée à sa sœur et à Me Q\_\_\_\_\_ – de réclamer, en plus du partage, une compensation pour l'occupation du logement à des conditions plus favorables que celles du marché, les deux n'étant pas incompatibles. L'existence d'un contrat de bail à loyer est également étayée par les extraits bancaires produits, portant la mention "loyer". Le versement d'un loyer ressort aussi des divers courriers de Me Q\_\_\_\_\_. L'évocation d'un loyer de faveur et d'une donation mixte dans ces courriers, en tant que le loyer convenu était inférieur à celui du marché, ne remet pas en cause l'existence du contrat de bail, puisqu'une donation mixte suppose l'existence d'une contre-prestation, en l'occurrence d'un loyer. Les raisons pour lesquelles Me Q\_\_\_\_\_ a renoncé à procéder à une hausse du loyer ne sont pas déterminantes à cet égard. Le fait que la relation, qualifiée plus haut de bail, n'ait pas été formalisée par écrit ne permet pas de remettre en cause l'existence d'un tel contrat, au vu des éléments qui précèdent et des liens familiaux unissant les cocontractants, étant par ailleurs rappelé que la forme écrite n'est pas requise. Il ne saurait être retenu que le montant versé correspondait aux frais de consommation de l'intimée, ni qu'il constituait une simple participation aux charges de la propriété. D'une part, cette hypothèse émise par l'appelante est contredite par ce qui précède et ne repose sur aucun élément du dossier, hormis les déclarations de son époux, lesquelles doivent être appréciées avec réserve. D'autre part, il n'a pas été établi que les charges relatives au logement occupé par l'intimée s'élevaient au montant mensuel versé de 1'700 fr., puis 1'800 fr. Me Q\_\_\_\_\_ a en effet évoqué des frais de gaz annuel de 9'600 fr., soit 800 fr. par mois, pour toute la propriété, laquelle comprend trois logements, ce qui revient à environ 270 fr. par logement. La facture des SIG produite par l'appelante pour la période du 22 mai au 20 juillet 2021 s'élève à 2'156 fr. 75 pour deux mois, comprenant notamment l'électricité (107 fr. 75), le gaz (1'506 fr. 90) et l'eau (534 fr. 08). Au vu des informations communiquées par Me Q\_\_\_\_\_ dans son courrier du 30 avril 2013 au sujet du chauffage à gaz centralisé et de la facturation de l'eau à C\_\_\_\_\_ pour toutes les habitations, il y a lieu de retenir que la facture précitée porte sur la consommation des trois logements, faute de preuve du contraire. C'est donc un montant mensuel de 360 fr. par logement qui est facturé par les SIG pour les charges précitées. Le montant mensuel versé par l'intimée ne correspond donc pas uniquement à sa participation aux charges démontrées, le montant d'éventuelles autres charges n'étant pas chiffré ni établi. L'appelante se prévaut en vain du témoignage de I\_\_\_\_\_ selon lequel il verserait désormais la somme de 1'800 fr. sur le compte de son épouse et que cette somme

- 24/41 -

C/3229/2014 servirait à régler les "frais de la maison" puisque, d'une part, la propriété compte trois logements, alors que seul un d'entre eux est concerné par le contrat de bail litigieux, et que, d'autre part, le témoin a précisé que ce règlement s'entendait à l'exclusion des frais liés à l'appartement qu'il occupait avec sa famille. Il ne peut donc être déduit de ce

témoignage que le montant versé serait entièrement affecté aux frais de consommation de l'intimée, ce qui est en tout état contredit par les éléments qui précèdent. Contrairement à ce que soutient l'appelante, on ne saurait dès lors conclure à l'inexistence d'un contrat de bail au motif que "si un loyer avait été convenu, il aurait été bien plus élevé", ce qui constituerait "la preuve que les montants [...] versés ne servaient qu'à couvrir les charges". Le fait que la somme de 1'800 fr. soit désormais versée sur le compte de l'intimée plutôt que sur le compte de la succession n'est pas non plus propre à remettre en cause l'existence du contrat de bail. Il peut tout au plus faire naître une créance de la succession envers la précitée, sous déduction des charges de la propriété dont l'intimée se serait acquittée au moyen du loyer et qui incombait à la succession. L'appelante fait valoir une telle créance tardivement, au stade de sa réplique seulement, sans la chiffrer ni prendre de conclusion à cet égard. Enfin, les conditions d'emménagement de l'intimée dans le premier appartement en 1987 ne permettent pas de nier l'existence d'un contrat de bail à loyer. L'appelante fait elle-même état, dans son appel, de ce que les parents des parties avaient accepté l'emménagement de l'intimée contre versement d'une "contribution relative aux charges", contribution qui, comme examiné ci-avant, constituait un loyer. Au vu de ce qui précède, le Tribunal était fondé à retenir que l'intimée était au bénéfice d'un contrat de bail. 3.2.2 Il convient d'examiner si l'occupation, par l'intimée, d'un logement moyennant paiement d'un loyer sur la propriété de la défunte depuis 1987 constitue une libéralité rapportable. 3.2.2.1 Durant la période de septembre 1987 à octobre 1993, il n'est pas contesté que l'intimée a occupé un logement destiné à la location. Pour qu'il y ait libéralité, il faudrait tout d'abord que le loyer de 1'700 fr. ait été sensiblement inférieur à celui qui aurait pu être obtenu par la défunte si elle l'avait loué à un tiers. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le raisonnement du Tribunal relatif à l'absence de disproportion du loyer ne va pas à l'encontre de la jurisprudence du Tribunal fédéral. L'arrêt 5A\_271/2014 auquel l'appelante se réfère n'exige pas que la valeur du marché corresponde au franc près à celle ressortant d'une estimation immobilière, le Tribunal fédéral s'étant contenté d'exposer que dans ce cas les deux instances inférieures s'étaient fondées sur la valeur du marché ressortant

- 25/41 -

C/3229/2014 d'une estimation immobilière, sans se prononcer sur l'adéquation de cette valeur, le montant du loyer raisonnable n'ayant pas été pas contesté devant lui. En l'occurrence, le premier juge s'est en tout état fondé sur la valeur ressortant de l'estimation immobilière, la nuancant néanmoins pour des raisons qu'il a développées. Ce raisonnement n'est pas critiquable, puisqu'il reflète la réalité du marché de la location immobilière. En retenant, dans ces circonstances, qu'un loyer inférieur de 25% à la valeur locative moyenne n'apparaissait pas suffisamment disproportionné pour conclure à une contre-prestation insuffisante et donc à une libéralité, le Tribunal n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation, étant rappelé en outre que lorsque C\_\_\_\_\_ a loué ce même logement à un tiers, elle en a fixé le loyer à un montant "objectivement inférieur à la valeur du marché", selon les termes de son curateur. Dans ces conditions, il ne peut être tenu pour établi que C\_\_\_\_\_ aurait pu louer ce logement à un tiers moyennant un loyer supérieur à 1'700 fr. L'appelante reproche, sans aucun développement, au Tribunal de ne s'être fondé que sur la valeur locative retenue par l'expert pour l'année 1987, sans tenir compte de l'évolution de celle-ci, laquelle aurait impliqué un écart supérieur à 25%. Or, le premier juge a motivé les raisons pour lesquelles il n'a tenu compte que de la valeur pour 1987. Le grief est donc irrecevable sur ce point. Le loyer convenu en 1987 ne saurait par ailleurs être comparé avec le loyer de 3'200 fr., qui

était celui en vigueur lorsque le curateur était en fonction, soit à compter de 2012, vu l'écoulement du temps. Toute comparaison avec le loyer de 1'500 fr. versé par P\_\_\_\_\_ pour l'occupation partielle de l'appartement de la défunte pendant neuf mois est également vaine, pour le même motif et parce que l'objet de la location était différent, comme les conditions de celle-ci (temporaire et dans l'urgence pour P\_\_\_\_\_ et durable pour l'intimée). Le loyer demandé par la défunte était d'ailleurs de 1'000 fr., P\_\_\_\_\_ ayant choisi de son propre chef de verser davantage selon son témoignage. Rien ne permet par ailleurs de retenir que le manque de liquidités relevé par le curateur en 2012 serait lié au montant du loyer versé vingt ans plus tôt. Le fait que le curateur ait estimé que l'arriéré de loyers avait été versé et qu'il n'ait pas sollicité d'autre paiement à ce titre tend à établir le règlement intégral du loyer jusqu'à la fin de son mandat. L'appelante ne saurait tirer argument de ce que le jugement JTPI/18187/2019 du 17 décembre 2019 retient en fait que l'intimée aurait toujours habité "dans l'une des maisons de C\_\_\_\_\_, à titre gratuit ou pour un loyer symbolique lorsque payé", dès lors que le fait n'avait alors pas été instruit et n'était pas pertinent au regard de l'aspect du litige alors tranché.

- 26/41 -

C/3229/2014 L'appelante se prévaut également en vain de ce que le Tribunal a relevé que la mise à disposition initiale de l'appartement du rez-de-chaussée entre 1987 et 1993 constituait une libéralité. Cette citation est en effet incomplète, puisqu'il a été ajouté que cette attribution devait faire l'objet d'une contreprestation équivalente pour ne pas être sujette à rapport. En définitive, faute de disproportion suffisante entre le loyer convenu de 1'700 fr. et celui que la de cujus aurait pu obtenir en louant l'appartement concerné à un tiers entre 1987 et 1993, le Tribunal était fondé à écarter toute libéralité en lien avec la mise à disposition de ce logement à l'intimée durant cette période, sans qu'il n'y ait lieu d'examiner la condition de l'animus donandi, ni le caractère révocable de la dispense de rapport du 20 juin 2000. Sans libéralité rapportable, il ne peut être considéré qu'il y aurait une inégalité entre les héritières, si bien que les témoignages selon lesquels la défunte souhaitait garantir l'égalité entre ses filles sont sans portée. 3.2.2.2 A compter d'octobre 1993, l'intimée a occupé un autre appartement de la propriété, dans lequel elle habite encore à ce jour. A cet égard, le Tribunal a retenu que l'intimée n'avait pas été bénéficiaire d'une attribution ayant créé un appauvrissement durable du patrimoine de la de cujus, dès lors que l'appartement concerné n'avait jamais été loué à un tiers, qu'il n'était pas allégué que C\_\_\_\_\_ souhaitait le louer à un tiers et qu'une telle location n'allait pas de soi compte tenu en particulier de l'existence d'une porte communicante entre ce logement et l'appartement occupé alors par C\_\_\_\_\_. L'éventuel avantage économique dont avait bénéficié l'intimée en vivant entre 1993 et 2013 dans un appartement pour un loyer possiblement inférieur au bas de la fourchette de la valeur locative n'était donc pas soumise à rapport. Citant un extrait incomplet de doctrine, l'appelante fait valoir une violation de l'art. 626 CC au motif qu'une libéralité ne devrait pas nécessairement créer un appauvrissement durable du patrimoine du défunt et que la libéralité consisterait ici en la mise à disposition à titre gratuit d'un logement qui aurait permis à l'intimée de faire l'économie d'un loyer pendant de nombreuses années. La question de savoir si la libéralité doit entraîner un appauvrissement durable dans le patrimoine du de cujus fait l'objet d'une controverse doctrinale, laquelle n'a pas besoin d'être tranchée en l'état, au vu de ce qui suit. Il n'est pas contesté que de 1993 à 2005, l'appartement susmentionné communiquait avec celui de la défunte. A supposer que cette caractéristique ait permis la location à un tiers, la valeur locative d'un logement présentant

un tel inconvénient (en termes d'intimité, de sécurité et d'isolation) n'a pas été déterminée. L'estimation ressortant du rapport d'expertise se fonde en effet sur la qualité de l'appartement

- 27/41 -

C/3229/2014 après le murage de la porte communicante ("étant admis un état jugé constant"), soit sur un logement entièrement indépendant. Cette estimation n'est dès lors pas représentative de la valeur locative du logement dont a bénéficié l'intimée jusqu'en 2005. Le fait que C\_\_\_\_\_ aurait pu, dans l'absolu, décider de murer la porte communicante en vue de louer l'appartement à un tiers n'est pas décisif, dans la mesure où pour déterminer s'il y a eu libéralité, il s'agit de comparer le loyer payé par l'intimée avec la valeur locative du logement dont elle a effectivement bénéficié, et non avec celle d'un logement présentant des caractéristiques hypothétiques. Au vu de ce qui précède, il ne peut être retenu que l'intimée aurait bénéficié d'une libéralité en occupant l'appartement litigieux de 1993 à 2005 contre le versement d'un loyer de 1'700 fr. puis de 1'800 fr., faute pour l'appelante d'avoir établi une disproportion entre les montants précités et la valeur locative de l'appartement, dans l'état dans lequel il se trouvait au cours de cette période. Après 2005, le loyer convenu était nettement inférieur à la valeur locative ressortant du rapport d'expertise, soit 6'278 fr. en 1993, 7'215 fr. en 2005 et 8'149 fr. en 2012 et 2013. Certes, ces valeurs locatives ne se fondent pas sur les statistiques de E\_\_\_\_\_, mais sur la statistique d'évolution des loyers suisses, alors qu'aucun élément ne permet de confirmer que les loyers à E\_\_\_\_\_ auraient évolué dans la même mesure, et sont nettement au-dessus de celles estimées par la CGI en 2013, soit 6'000 fr., sans qu'aucun élément ne permette de comprendre une différence de plus de 2'000 fr. En outre, des valeurs au mètre carré différentes ont été utilisées par l'expert pour chacun des logements ou groupe de logements de la propriété, variant entre 450 et 600 fr., cet écart n'étant pas expliqué. Cela étant, même à considérer que le rapport d'expertise aurait surévalué la valeur du marché à raison de 2'000 fr., un loyer de l'ordre de 4'000 fr. en 1993 et de 5'000 fr. en 2005 demeurerait nettement plus élevé que le loyer convenu. En tout état, ce dernier ne constituait pas l'unique contre-prestation à la mise à disposition de l'appartement. L'intimée a en effet consenti à vivre à proximité de ses parents âgés, ce qui, à ses dires et à ceux de son mari, aurait mis son ménage en péril. Elle s'est en outre occupée de sa mère âgée et affaiblie par un AVC en 2003, soutien évoqué par cette dernière dans son testament du 20 juin 2000. Les soins apportés quotidiennement par l'intimée à sa mère sont également corroborés par les divers témoignages recueillis par le Tribunal, soit ceux des témoins Q\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_. Cette aide au quasi quotidien n'est pas comparable à celle apportée ponctuellement par l'appelante sur les plans administratif et organisationnel. Par ailleurs, au vu de l'âge et de l'état de santé de C\_\_\_\_\_ durant la période concernée, l'aide de celle-ci envers ses petits-enfants, dont les cadets étaient déjà

- 28/41 -

C/3229/2014 âgés de 11 ans en 2005, n'apparaît pas décisive, contrairement à ce que soutient l'appelante. En définitive, au vu de ce qui précède, la mise à disposition de l'appartement litigieux a fait l'objet d'une contreprestation suffisante, de par le versement d'un loyer et le soutien moral prodigué au quasi quotidien par l'intimée à sa mère. Faute de libéralité, il n'y a pas lieu à rapport, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la condition de l'animus donandi, ni le caractère révocable de la dispense de rapport du 20 juin 2000. 3.2.3 L'appelante reproche au Tribunal d'avoir rejeté sa demande de rapport relative à la somme

de 42'000 fr. au motif que l'intimée l'avait remboursée en versant 50'000 fr. Elle fait valoir que C\_\_\_\_\_ lui avait prêté, outre 50'000 fr., 42'000 fr. En l'espèce, rien ne permet de retenir que l'intimée aurait bénéficié de deux prêts. Les pièces du dossier démontrent au contraire que le montant de 42'000 fr. versé le 6 mars 2001 faisait partie des 50'000 fr., objets de la reconnaissance de dette. En effet, le prêt de 50'000 fr. a été octroyé le 1er mars 2001, soit quelques jours avant le virement de 42'000 fr. L'appelante a allégué que ce transfert était en lien avec l'achat d'un appartement à L\_\_\_\_\_ (VS), ce qui correspondait également à l'affectation du prêt de 50'000 fr., aux termes de la reconnaissance de dette. De plus, l'extrait bancaire du mois de mars 2001 de la de cujus ne révèle pas d'autre transfert en faveur de l'intimée et aucune autre pièce produite ne fait état d'un ou de virements totalisant 50'000 fr. en mars 2021. 3.2.4 Au vu de ce qui précède, le Tribunal a à raison écarté tout rapport de libéralités.

#### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir déboutée de ses conclusions tendant au paiement, par l'intimée, d'une indemnité pour l'usage exclusif du bien immobilier à E\_\_\_\_\_, propriété commune des parties, après le décès de leur mère.

##### **E. 4.1**

A 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, op. cit., p. 621). 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 141 III 522 consid. 2.1.1; 101 II 36 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_572/2010 et 5A\_573/2010 du 22 février 2011 consid. 5.3; 5A\_338/2010 et

- 29/41 -

C/3229/2014 5A\_341/2010 du 4 octobre 2010 consid. 6.1; 5A\_776/2009 du 27 mai 2010 consid. 10.4.1; 5A\_141/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.2.3). Il convient de distinguer ce cas de celui où la communauté héréditaire conclut avec l'un de ses membres un contrat portant sur l'utilisation d'un bien successoral. L'héritier qui loue par exemple un appartement appartenant à la succession est à la fois locataire à titre individuel et bailleur en tant que membre de la communauté héréditaire. Si la communauté héréditaire, en tant que bailleur, souhaite augmenter le loyer et que l'héritier concerné, en tant que locataire et membre de la communauté héréditaire, refuse de donner son accord à cette augmentation, la disposition commune des droits successoraux par les héritiers prévue par la loi (art. 602 al. 2, CC) n'est plus possible et un représentant des héritiers doit être désigné (art. 602 al. 3 CC), qui doit prendre une décision appropriée (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_572/2010 et 5A\_573/2010 précités consid. 5.3). Tout usage d'un bien successoral par un héritier ne donne pas inévitablement lieu à une indemnité qu'il devrait verser à la communauté. En particulier, une indemnité semble injustifiée si un héritier emploie un bien d'une façon qui n'a pas privé les autres de la possibilité d'en faire usage eux aussi dans la même mesure (plus précisément : dans une mesure proportionnelle à leur quote-part héréditaire), mais qu'ils se sont simplement abstenus de le faire. En effet, dans de telles situations, l'usage du bien successoral par un héritier n'a pas été exclusif (ROUILLER, in Commentaire du droit

des successions, 2023, n. 35 ad art. 602 CC). Le principe découlant du droit égal (proportionnel à la quote-part) de jouir des biens successoraux consiste à conférer à chaque héritier la possibilité d'en faire usage. Ce n'est que si, du fait d'un usage exclusif, certains héritiers n'ont pas cette possibilité – et non pas seulement s'ils n'en font pas usage – qu'il est juste de mettre à la charge de l'héritier qui a eu un tel usage exclusif l'obligation de les indemniser indirectement (par une indemnité due à la communauté). Concrètement, il ne devrait pas y avoir d'indemnité due par l'héritier qui se retrouve être concrètement le seul à faire usage d'un bien successoral, mais ne s'oppose nullement à ce que ses cohéritiers en fassent de même (ROUILLER, op. cit., n. 39 ad art. 602 CC). Le loyer ou le 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 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_338/2010 et 5A\_341/2010 précités consid. 6.1). L'administrateur d'office n'est pas le mandataire ou représentant des héritiers (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 4 ad art. 554 CC).

- 30/41 -

C/3229/2014

#### **E. 4.2**

En l'espèce, comme retenu ci-dessus, l'intimée était au bénéfice d'un contrat de bail à loyer portant sur l'usage du bâtiment 5 \_\_\_\_\_ moyennant un loyer de 1'800 fr. (cf. supra consid. 3.2.1). Comme retenu à juste titre par le Tribunal, la communauté héréditaire est liée par ce contrat de bail et le montant du loyer convenu, si bien qu'aucune indemnité supplémentaire n'est due pour l'usage exclusif de l'appartement précité par l'intimée. Si l'appelante avait souhaité augmenter le loyer, il lui appartenait de solliciter la désignation d'un représentant des héritiers à cette fin, étant précisé que l'administrateur d'office ne représentait pas les héritiers à ce titre. Les raisons qui ont conduit ce dernier à renoncer à toute démarche en vue de l'augmentation du loyer et le fait que l'appelante affirme avoir toujours eu l'intention de réclamer une indemnité pour l'usage exclusif de la propriété par sa sœur ne sont pas pertinents. La thèse liée à l'application de l'art. 252 CO est sans fondement puisqu'il n'y a pas eu de donation en l'espèce. L'appelante soutient à tort que la question de savoir si un contrat de bail avait effectivement été conclu pouvait rester indécise au motif que le versement d'une indemnité devrait intervenir indépendamment de tout contrat. La jurisprudence rappelée ci-dessus distingue en effet clairement la situation où un héritier use, sans droit particulier, d'un bien de la succession et doit ainsi indemniser ses cohéritiers, de celle où un contrat de bail a été conclu et lie la communauté héréditaire. Au vu de l'existence du contrat de bail et de l'absence de démarches en vue de l'augmentation du loyer, peu importe que le bien ait pu être loué à un prix supérieur, si l'intimée n'avait pas occupé le logement au décès de la de cujus. L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir retenu que même si l'intimée n'avait pas démontré le paiement régulier du loyer, il était convaincu de cette réalité puisque le témoin I \_\_\_\_\_ avait confirmé que tel était le cas, ce qui serait arbitraire dès lors que ce témoignage émanait de l'époux de l'intimée. Or, le premier juge ne s'est pas fondé uniquement sur le témoignage I \_\_\_\_\_ pour retenir que le loyer était régulièrement payé, mais également sur le fait que l'administrateur de la succession, n'avait pas agi en paiement du loyer. Le grief se révèle donc mal fondé. Par ailleurs, à supposer que le loyer n'ait pas été payé régulièrement depuis la fin du mandat de l'administrateur, il n'en demeure pas moins que le contrat de bail existe, quand bien même le

loyer ne serait plus versé à la succession. La conséquence en serait tout au plus une créance de celle-ci envers l'intimée, sous déduction des charges de la propriété dont elle se serait acquittée au moyen du loyer et qui incombait à la communauté héréditaire. L'appelante ne mentionne une

- 31/41 -

C/3229/2014 telle créance que tardivement (au stade de sa réplique), sans la chiffrer ni prendre de conclusion à cet égard, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y arrêter davantage. S'agissant de l'appartement 6\_\_\_\_\_ ou d'autres parties de la propriété, le Tribunal a retenu, à raison, que l'appelante n'avait pas démontré l'usage exclusif qu'en ferait l'intimée. L'appelante se prévaut du témoignage H\_\_\_\_\_ sur ce point, lequel est contredit par le témoignage I\_\_\_\_\_. Les déclarations qui émanent des maris respectifs des parties doivent en tout état être appréciées avec circonspection. Il s'ensuit que l'appelante échoue à démontrer qu'elle n'aurait pas accès à l'appartement 6\_\_\_\_\_. Quant à la menace d'une plainte pour violation de domicile formée par I\_\_\_\_\_, ce seul élément ne suffit pas, dans les circonstances du cas d'espèce, à retenir que l'intimée ferait un usage exclusif de toute la propriété et empêcherait l'appelante de jouir de l'appartement 6\_\_\_\_\_ dans la même mesure qu'elle. Cet épisode apparaît en effet isolé et les circonstances entourant la menace précitée ne sont pas détaillées, étant rappelé que l'intimée est au bénéfice d'un contrat de bail portant sur un des appartements de la propriété, qui l'autorise à se plaindre de la présence de certaines personnes, contre sa volonté, dans le périmètre loué. La circonstance que les parties connaissent des tensions qui, selon l'appelante, l'empêcherait d'user du bien est sans pertinence dans la mesure où aucun fait n'a été établi à cet égard. Il en va de même du fait que l'intimée se serait opposée, selon l'appelante, à la vente du bien immobilier. Au vu de ce qui précède, le Tribunal était fondé à considérer que l'appelante n'avait pas droit à une indemnité.

## **E. 5**

L'intimée, dans son appel, reproche au Tribunal d'avoir ordonné d'emblée la vente aux enchères publiques du bien immobilier sis à E\_\_\_\_\_ sans avoir examiné si les parties étaient d'accord de procéder à une vente de gré à gré. Une telle vente permettrait selon elle d'obtenir un prix plus élevé, si bien que l'appelante n'aurait aucun intérêt à la refuser. 5.1.1 Dans le cadre d'une action en partage, la partie défenderesse peut présenter des conclusions indépendantes. Même si elles s'écartent de celles de la partie adverse, elles ne sont pas qualifiées de reconventionnelles; les prétentions du défendeur sont dites réciproques ("actio duplex"). En effet, les parties ne poursuivent pas des buts forcément opposés, mais présentent à l'autorité judiciaire des variantes différentes sur la base desquelles le partage peut être réalisé (SPAHR, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 28 ad art. 604 CC et les références citées). 5.1.2 L'article 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées présentent en lien de connexité

- 32/41 -

C/3229/2014 avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC). 5.1.3 Selon l'art. 612 al. 3 CC, la vente se fait aux enchères, si l'un des héritiers le demande; en pareil cas, faute par ces derniers de s'entendre, l'autorité compétente ordonne que les enchères

seront publiques ou qu'elles n'aurent lieu qu'entre héritiers.

## **E. 5.2**

En l'espèce, l'intimée a formulé des conclusions propres en partage dans sa réponse de première instance, ce qu'elle était en droit de faire dans le cadre de l'action en partage (actio duplex) intentée par l'appelante. L'on peut s'interroger sur la recevabilité de sa conclusion relative à la vente du bien immobilier en appel en tant qu'elle diffère de celle prise en première instance. L'intimée avait alors conclu à ce que les enchères publiques ne soient ordonnées que si aucun acheteur n'était trouvé dans un délai de douze mois dès la mise en vente, durée qu'elle a étendue en appel à dix-huit mois à compter de la date du présent arrêt, sans faits nouveaux et alors que la propriété a été mise en vente depuis plus de douze mois. Cette question souffre toutefois de rester indécise, dès lors que le grief de l'intimée est en tout état infondé. En effet et contrairement à ce qu'elle soutient, le Tribunal a exclu la vente de gré à gré du fait que les parties ne s'entendaient pas sur le mode de vente, si bien que la vente aux enchères publiques devait être ordonnée, les parties n'ayant pas les moyens financiers d'acquérir les parcelles. Ce raisonnement est conforme à la disposition légale applicable, l'intimée ne contestant pas que les parties ne sont pas d'accord sur le mode de vente. L'argument selon lequel l'appelante n'aurait pas d'intérêt à refuser la vente de gré à gré au motif que celle-ci serait économiquement plus intéressante est sans pertinence à cet égard. Le grief est donc inconsistant.

## **E. 6**

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir procédé au partage des biens mobiliers au motif qu'aucune des parties n'avait allégué la valeur individuelle de chaque objet, alors qu'elle avait conclu à la nomination d'un huissier ou d'un notaire pour procéder audit partage.

### **E. 6.1**

Selon l'art. 604 al. 1 CC, chaque héritier a le droit de demander en tout temps le partage de la succession, à moins qu'il ne soit conventionnellement ou légalement tenu de demeurer dans l'indivision. Dans le cadre d'une action en partage, l'autorité judiciaire doit, notamment, déterminer la masse à partager, fixer les parts successorales et arrêter les

- 33/41 -

C/3229/2014 modalités du partage (SPAHR, op. cit., n. 21 ad art. 604 CC). Lorsqu'un partage en nature n'est pas possible, il y a lieu de composer des lots avec les biens successoraux (cf. art. 611 al. 1 et 612 al. 1 CC). Il en va ainsi des biens qui ne peuvent pas être divisés matériellement sans subir une diminution notable de valeur, tels que notamment des meubles, des œuvres d'art ou des bijoux. Chaque lot devra comprendre des éléments de nature et de valeur équivalente (MAIRE, in Commentaire du droit des successions, 2023, n. 14 et 15 ad art. 610 CC). La formation de lots exige l'évaluation des biens qui composeront ces lots (STEINAUER, Les règles légales ou volontaires de partage, in Journée de droit successoral 2020, p. 155). Le demandeur doit prendre les conclusions les plus précises possible, de manière que le juge soit en mesure de rendre un jugement de partage qui puisse être exécuté. Le droit de procédure ne peut toutefois pas exiger de l'héritier concerné la présentation d'un projet de partage détaillé. Des conclusions abstraites et générales, comme "le partage de la succession est ordonné", sont admissibles (SPAHR, op. cit., n. 26 et 27 ad art. 604 CC et les références citées; PEYROT, in Commentaire du droit des successions,

2023, n. 21 ad art. 604).

## **E. 6.2**

En l'espèce, l'appelante a conclu en première instance à ce que le Tribunal ordonne le partage de la succession de feu C\_\_\_\_\_ (sans distinguer les biens mobiliers et immobilier) et désigne un notaire ou un huissier judiciaire à cette fin. L'intimée, sur ce point, a conclu au rejet des conclusions de l'appelante, à ce que le partage de la succession soit ordonné, à l'attribution en conséquence de sa part, formant si nécessaires des lots tirés au sort, sous réserve d'une soulte à payer – subsidiairement, si la formation de lots s'avérait impossible ou si la soulte était trop élevée, en procédant à la vente des biens et en particulier des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de E\_\_\_\_\_ – et à la désignation d'un notaire ou d'un huissier auquel les pouvoirs les plus étendus seraient attribués aux fins d'exécuter le partage de la succession de C\_\_\_\_\_ conformément au jugement, en procédant à toutes les opérations utiles à cette exécution. Le Tribunal s'est limité à traiter l'aspect immobilier, considérant ne pas avoir à procéder au partage des biens mobiliers de la succession au motif que des lots ne pouvaient pas être formés, faute d'allégués sur la valeur des biens concernés. S'il est exact que le premier juge n'était pas en mesure de procéder lui-même au partage au regard des éléments du dossier, il n'en demeure pas moins qu'il était saisi de conclusions tendant à la vente des biens et à la désignation d'un notaire pour procéder au partage; le déboutement des parties sur ce point n'était donc pas fondé. Dans la mesure où la vente des biens n'est plus sollicitée en appel et où la désignation d'un notaire pour procéder au partage – y compris des biens mobiliers

- 34/41 -

C/3229/2014 – demeure requise par l'appelante, sans que l'intimée ne se soit déterminée sur ce point devant la Cour, il sera fait droit à cette conclusion; les pouvoirs du notaire désigné – dont l'identité n'a pas fait l'objet de contestation, de sorte qu'il sera directement chargé de la mise en œuvre du partage – seront étendus afin d'inclure le partage des actifs mentionnés au chiffre 3 let. b à d du dispositif du jugement, le notaire étant chargé d'attribuer des lots de valeur égale à chacune des héritières, si besoin par tirage au sort.

## **E. 7**

L'intimée reproche au Tribunal d'avoir réparti les frais judiciaires par moitié entre les parties et de ne pas avoir alloué de dépens en s'écartant indûment de la règle de répartition des frais, alors que l'appelante avait succombé dans toutes ses conclusions en rapport et en versement d'une indemnité pour occupation du bien immobilier à E\_\_\_\_\_. Les frais judiciaires devaient être mis à la charge de l'appelante à hauteur de 82.47% - correspondant à la proportion des conclusions en rapport et en versement d'une indemnité (3'491'745 fr.) par rapport à la valeur litigieuse retenue (4'233'248 fr. 25) - et des dépens de 61'400 fr. devaient lui être versés. 7.1.1 A teneur de l'art. 106 al. 1, 1ère phrase, CPC, les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Cette disposition suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparée avec les conclusions prises par chacune des parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_194/2024 du 20 novembre 2024 consid. 7.2; 5A\_401/2021 du 3 mars 2022 consid. 4.1). Il s'agit de procéder dans ce cas à une répartition proportionnelle à la mesure où chacune des parties a succombé. Pour déterminer cette mesure, il faut en principe comparer ce que chaque partie

obtient par rapport à ses conclusions. S'agissant de prétentions en argent, un calcul mathématique est concevable, mais une certaine pondération selon l'appréciation du juge, tenant compte d'un gain sur une question de principe et du fait qu'en réalité, certaines prétentions étaient peut-être plus importantes que d'autres, paraît justifiée (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 34 ad art. 106 CPC). Le principe selon lequel les frais doivent être répartis selon l'issue du procès repose sur l'idée que les frais doivent être supportés par celui qui les a occasionnés, étant présumé que c'est la partie qui succombe qui a occasionné les frais. Le tribunal peut toutefois s'écarter de cette règle et répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsque le litige relève du droit de la famille ou lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. c et f CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_194/2024 précité consid. 7.2; 5A\_401/2021 précité consid. 4.1).

- 35/41 -

C/3229/2014 Ne constituent pas des litiges relevant du droit de la famille au sens de l'art. 107 al. 1 let. c CPC les procès successoraux ou autres contestations entre conjoints, parents ou alliés (TAPPY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 21 ad art. 107 CPC). Le lien de parenté entre les parties est en revanche un élément qui peut être pris en compte au titre des circonstances particulières réservées dans la clause générale de l'art. 107 al. 1 let. f CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_632/2020 du 24 mars 2022 consid. 9.2, non publié in ATF 148 III 115). Selon l'art. 17 al. 1 RTFMC, une valeur litigieuse comprise entre 1'000'000 fr. et 10'000'000 fr. donne lieu à un émolument forfaitaire compris entre 20'000 fr. et 100'000 fr. 7.1.2 Dans le cadre d'une action en partage (art. 604 CC), le juge doit, notamment, déterminer la masse à partager, fixer les parts successorales et arrêter les modalités du partage. Le procès peut également porter sur des questions matérielles autres que le partage lui-même (p.ex. validité d'une disposition pour cause de mort, rapports). Compte tenu de la diversité des conclusions envisageables, et en particulier lorsque l'action porte sur l'ensemble de la succession, il est souvent difficile, voire inexact, de parler de partie gagnante ou succombante, dès lors que chaque partie reçoit sa part de la succession et perd en même temps toute prétention sur les biens successoraux qui ne lui ont pas été attribués. Selon les circonstances, il peut ainsi être justifié de répartir les frais en équité, conformément à l'art. 107 al. 1 let. f CPC, par exemple de les partager entre tous les héritiers (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.2 et les références citées). 7.1.3 Dans un litige en matière de partage d'une succession, la valeur litigieuse est égale à celle des biens à partager, lorsque le droit de demander le partage est litigieux comme tel, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit de déterminer si un partage est admissible (ATF 86 II 451 consid. 2). En revanche, si le litige concerne la part d'un prétendant au partage, la valeur litigieuse est représentée par la part qu'il réclame dans le procès (ATF 127 III 396 consid. 1.b/cc in JdT 2002 I p. 299; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_803/2015 du 14 janvier 2016 consid. 3.2; 5A\_384/2013 du 25 juillet 2013 consid. 3). L'actif successoral comprend les biens extants du de cujus au moment de l'ouverture de la succession et les rapports dus par les héritiers conformément à l'art. 626 CC (STEINAUER, Le droit des successions, 2ème éd. 2015, n. 453, p. 254). 7.1.4 La décision sur la répartition des frais relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_194/2024 précité consid. 7.2; 5A\_401/2021 précité consid. 4.1; 5A\_246/2019 du 9 juin 2020 consid. 7.1). 7.1.5 Le droit d'être entendu est garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC. Il implique

notamment un devoir, pour l'autorité, de motiver sa décision. Pour

- 36/41 -

C/3229/2014 satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision (ATF 143 III 65 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral A\_193/2024 du 12 avril 2024 consid. 6.2.1; 2C\_636/2019 du 22 janvier 2020 consid. 3.2). La violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2; 135 I 279 consid. 2.6.1); à titre exceptionnel, celle-ci peut toutefois être réparée, pour autant qu'elle ne soit pas particulièrement grave et que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer devant une autorité de seconde instance disposant d'un pouvoir de cognition complet en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2). 7.2.1 En l'espèce, le Tribunal a retenu que la succession avait une valeur de 8'466'496 fr. 55 (8'400'000 fr. + 66'496 fr. 58), si bien que la valeur litigieuse à retenir était de 4'233'248 fr. 25, correspondant à la part héréditaire de chacune des parties. Ce calcul ne tient toutefois pas compte des rapports et indemnités réclamés par la partie demanderesse au procès. En l'occurrence, les rapports réclamés en faveur de la succession s'élèvent à 1'974'345 fr. et les indemnités pour usage exclusif du bien immobilier à 1'503'180 fr. jusqu'en 2024, montants auxquels s'ajoute l'indemnité mensuelle de 14'220 fr. pour une durée indéterminée, représentant une valeur capitalisée de 3'412'800 fr. (14'220 fr. x 12 mois x 20 ans; art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse sera donc retenue à hauteur de 7'678'410 fr. 75 ([8'466'496 fr. 55 + 1'974'345 fr. + 1'503'180 fr. + 3'412'800 fr.] / 2). La quotité des frais judiciaires, arrêtés à 60'770 fr. par le Tribunal (50'000 fr. d'émolument pour la décision entreprise et 10'770 fr. de frais d'expertise judiciaire), n'est pas remise en cause et demeure, en dépit de ce qui précède, dans la fourchette fixée par le règlement applicable (art. 17 RTFMC). Elle sera donc confirmée. Le premier juge a, au vu de l'issue du litige et citant néanmoins l'art. 107 al. 1 let. c CPC dans sa majeure, mis les frais judiciaires à la charge de chacune des parties par moitié. Comme le plaide à juste titre l'intimée, le Tribunal ne pouvait pas se fonder sur l'art. 107 al. 1 let. c CPC pour justifier une répartition à parts égales des frais, cette disposition n'entrant pas en ligne de compte dans les litiges successoraux. Seule l'existence de circonstances particulières rendant la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable pourrait permettre de s'écarter des règles générales de répartition des frais.

- 37/41 -

C/3229/2014 Dans le cadre de sa demande en paiement, l'appelante a pris des conclusions non successorales fondées sur le droit de copropriété, des conclusions en rapport et des conclusions en partage proprement dit. Si le volet du partage proprement dit justifie, en équité, une répartition égale des frais, compte tenu du fait que chacune des parties a pris des conclusions propres sur ce point et qu'il paraît inadéquat de parler de partie gagnante ou succombante dès lors que chaque partie reçoit sa part de la succession et perd en même temps toute prétention sur les biens successoraux qui ne lui sont pas attribués, il ne saurait en revanche en aller de même en ce qui concerne les autres volets, pour lesquels l'application des règles générales de répartition des frais paraît plus appropriée dans la mesure où la partie succombante est aisément identifiable. En l'occurrence, l'appelante succombe entièrement dans ses prétentions en rapport et en indemnités pour usage exclusif du bien immobilier, ce qui représente près de la moitié de la valeur litigieuse – et non 82.47% de celle-ci comme le soutient l'intimée – et supposait la résolution de questions

juridiques importantes. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne saurait être considéré qu'elle a obtenu gain de cause sur le reste du litige, en particulier sur le principe du partage par moitié, les deux parties y ayant conclu suite à la reddition du jugement JTPI/18187/2019. Sur cette partie du litige, une répartition en équité à raison d'une moitié par héritière se justifie, dans la mesure où il apparaît inadéquat de considérer l'une ou l'autre comme gagnante ou succombante. Le fait que la vente aux enchères publiques ait été ordonnée immédiatement, sans tentative de vente de gré à gré au préalable, ne saurait modifier cette répartition, puisque la nuance entre les conclusions prises à cet égard est difficilement quantifiable et paraît somme toute négligeable au regard du litige successoral. Il en va de même du caractère indivis des parcelles à vendre. La modification partielle du jugement entrepris ne justifie enfin pas de s'écarter d'une répartition par moitié des frais en lien avec le partage proprement dit. Au vu des éléments qui précèdent, il se justifie de mettre les frais judiciaires à la charge de l'appelante à raison des trois quarts, soit 45'480 fr. Le solde d'un quart, représentant 15'290 fr., sera supporté par l'intimée. Compte tenu des avances effectuées par chacune, soit 53'702 fr. 50 par l'appelante et 5'200 fr. par l'intimée - lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève -, cette dernière sera condamnée à verser 8'222 fr. 50 à l'appelante à titre de remboursement de l'avance de frais (art. 111 al. 2 aCPC), le Tribunal ayant par ailleurs à juste titre condamné l'intimée à verser 1'867 fr. 50 à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires (art. 111 al. 1 aCPC). 7.2.2 Le Tribunal n'a pas alloué de dépens, sans motivation. A supposer qu'une violation du droit d'être entendu puisse être retenue, ce vice pourrait en tout état

- 38/41 -

C/3229/2014 de cause être réparé par la Cour, laquelle dispose d'un pouvoir de cognition complet. En l'occurrence et au vu des considérations figurant ci-dessus sous consid. 7.2.1, les dépens de première instance seront arrêtés au montant de 50'000 fr., débours et TVA compris (art. 84 et 85 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC), que l'appelante sera condamnée à verser à l'intimée.

## **E. 8**

En définitive et au vu des considérants qui précèdent, les chiffres 3 et 13 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés en tant que l'appelante a été déboutée de ses conclusions en rapport et en versement d'une indemnité pour usage exclusif des biens de la succession. Les chiffres 5 et 13 seront confirmés en tant que le premier a ordonné la vente aux enchères du bien immobilier à E\_\_\_\_\_ et le second a débouté l'intimée de sa conclusion tendant à la vente de gré à gré dudit bien. Le chiffre 6 sera annulé et il sera statué à nouveau afin d'étendre la mission du notaire directement désigné en vue du partage des biens mobiliers mentionnés au chiffre 3 let. b à d du dispositif du jugement et le chiffre 13 annulé en tant qu'il déboute les parties de leurs conclusions en partage desdits biens. Les chiffres 9, 10 et 12 relatifs aux frais et dépens de première instance seront annulés et il sera statué à nouveau dans le sens des considérants.

## **E. 9.1**

Les frais judiciaires de l'appel de l'appelante seront arrêtés à 36'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais de même montant, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC). L'appelante succombant entièrement sur ses prétentions en rapport et en versement d'une indemnité pour usage exclusif du bien

immobilier, lesquelles constituent l'essentiel du litige, et n'obtenant gain de cause que sur une partie minime de son appel, soit sur la mission du notaire en lien avec le partage des biens mobiliers, elle sera condamnée à prendre en charge 95% de ces frais (art. 106 al. 2 CC). L'intimée sera donc condamnée à lui verser 1'800 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais (art. 111 al. 2 aCPC). Les dépens d'appel seront arrêtés à 30'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC) et répartis selon la même clé de répartition que pour les frais judiciaires d'appel, soit 28'500 fr. en faveur de l'intimée (95%) et 1'500 fr. (5%) en faveur de l'appelante. Ces créances se compensant entre elles, l'appelante sera condamnée à verser 27'000 fr. à l'intimée à titre de dépens d'appel.

## **E. 9.2**

Les frais judiciaires de l'appel de l'intimée seront arrêtés à 20'000 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais de 4'500 fr., étant précisé que l'intimée n'a – à tort – pas tenu compte de sa conclusion en lien avec les modalités

- 39/41 -

C/3229/2014 de vente du bien immobilier dans son calcul de la valeur litigieuse.

L'appelante succombant à raison de quatre cinquièmes sur l'essentiel de l'appel de l'intimée, à savoir sur les frais et dépens de première instance, et l'intimée succombant entièrement sur les modalités de vente du bien immobilier à E\_\_\_\_\_, point qui n'a toutefois nécessité que peu de travail et dont l'importance dans la répartition des frais ne saurait ainsi être mesurée en fonction de sa valeur litigieuse disproportionnée, les frais judiciaires seront répartis par moitié entre les parties. L'appelante sera ainsi condamnée à verser 10'000 fr. et l'intimée 5'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire (art. 111 al. 1 aCPC). Dans la mesure où aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause et au vu de la clé de répartition des frais judiciaires, les dépens seront compensés (art. 106 al. 2 CPC). \* \* \* \* \*

- 40/41 -

C/3229/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 3 décembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 3 (et implicitement 6), 12 et 13 du dispositif du jugement rendu le 29 octobre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3229/2014 et l'appel formé le 4 décembre 2024 par B\_\_\_\_\_ contre les chiffres 5, 9, 10 et 12 dudit dispositif. Au fond : Annule les chiffres 6, 9, 10, 12 et 13 - en tant qu'il déboute les parties de leurs conclusions en partage des biens mobiliers de la succession - du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Désigne Me F\_\_\_\_\_, notaire à Genève, pour qu'il mette en œuvre la vente aux enchères ordonnée au chiffre 5 du dispositif de ce jugement et procède au partage des biens mobiliers visés au chiffre 3 let. b à d dudit dispositif, par l'attribution de lots de valeur égale à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, si besoin par tirage au sort. Arrête les frais judiciaires de première instance à 60'770 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ à raison 15'290 fr. et à la charge de A\_\_\_\_\_ à raison 45'480 fr. et les compense avec les avances de frais qu'elles ont fournies à hauteur de 5'200 fr., respectivement 53'702 fr. 50, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 8'222 fr. 50 à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement de l'avance de frais de première instance. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 50'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel formé par A\_\_\_\_\_ à 36'000 fr., les met à la

charge de celle-ci à raison de 95% et de B\_\_\_\_\_ à raison de 5% et les compense avec l'avance de frais fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ à verser 1'800 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement de l'avance de frais.

- 41/41 -

C/3229/2014 Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 27'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Arrête les frais judiciaires de l'appel formé par B\_\_\_\_\_ à 20'000 fr., les met à la charge des parties à raison d'une moitié chacune et les compense avec l'avance de frais fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ à verser 5'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires d'appel. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 10'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires d'appel. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens dans le cadre de l'appel formé par B\_\_\_\_\_.  
Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.