

VD_GERICHTE PP09.019297 vom 6. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.019297

FR: VD_GERICHTE PP09.019297 du 6 juin 2014

IT: VD_GERICHTE PP09.019297 del 6 giugno 2014

Erwägungen

E. 11

mars 2014 par B._____, un nouvel examen de la question au vu de l'éventuel appel complet qui pourrait être déposé étant réservé.

- 4 - b) Par acte du 17 mars 2014, B._____ a interjeté appel contre le jugement rendu le 12 février 2014 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation, la cause étant renvoyée à ce magistrat, à ce qu'une expertise relative à l'évaluation des parcelles nos [...] et [...] de [...] soit ordonnée et confiée à des experts officiels, à ce que A.N._____ soit reconnu son débiteur et lui doive prompt paiement d'une indemnité à fixer à dire de justice pour le droit exclusif dont il jouit sur les parcelles précitées, dès et y compris le 16 juin 2009, et à ce qu'une expertise soit ordonnée afin de déterminer la valeur locative réelle des parcelles nos [...] et [...] de [...], qui permettrait de déterminer le montant de l'indemnité précitée. Le 27 mars 2014, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a dispensé, en l'état, l'appelante de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée. Les intimés A.N._____ et V._____ n'ont pas été invités à se déterminer. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants : 1. a) B.N._____ est décédé le [...] 2002 à Aubonne. Par testament passé en la forme authentique devant le notaire [...] le 20 novembre 1998, homologué par le Juge de paix du cercle de Villars-sous-Yens le 26 février 2002, B.N._____ a donné à son épouse C.N._____ l'usufruit sur la totalité de ses biens et, sous réserve de cet usufruit, a institué ses trois enfants, à savoir B._____, V._____ et A.N._____, chacun héritier pour un tiers. A titre de règle de partage, il a attribué à son fils A.N._____ sa maison et le jardin dont il était propriétaire à [...] formant les parcelles nos [...] et [...] de cette commune.

- 5 - Selon le certificat d'héritiers délivré le 12 février 2003 par le juge de paix précité, B.N._____ a laissé pour seuls héritiers légaux et institués, outre sa veuve C.N._____, au bénéfice de l'usufruit testamentaire sur la totalité de la succession, ses trois enfants, héritiers chacun pour un tiers. La succession d'B.N._____ comprend des immeubles que le défunt possédait en propre sur la Commune de [...], parcelles du registre foncier nos [...] et [...]. b) C.N._____ est décédée le [...] 2005 à Lausanne. Elle avait fait le 2 mars 2001 un testament en la forme authentique devant Me [...]. Dans le cadre de cette succession, B._____ a ouvert action en réduction contre sa sœur V._____, par demande du 27 juillet 2006. Le notaire D._____ a été mis en œuvre le 25 mai 2007. Selon le certificat d'héritiers délivré le 2 novembre 2007 par la Justice de paix du district de Morges, C.N._____ a laissé comme seuls héritiers institués ses trois enfants B._____, V._____ et A.N._____. La succession de C.N._____ comprend les immeubles nos [...] de la Commune de [...], dont la défunte était propriétaire. 2. Selon le registre foncier, les immeubles nos [...] et [...] de la Commune de [...], d'une superficie

respective de 90 et 130 m², le premier comprenant une habitation et un rural de 64 m², sont propriété commune de la communauté héréditaire formée par B. _____, V. _____ et A.N. _____. Par acte de cession passé le 5 juin 2009 devant le notaire D. _____, V. _____ a cédé sa part de propriété commune sur les immeubles nos [...] et [...] précités à son frère A.N. _____. 3. Le 24 février 2009, B. _____ a annoncé au Contrôle des habitants de Lausanne son départ de cette commune pour [...], où elle a déclaré son arrivée le 3 mars 2009. Elle a en outre allégué que sa prise de

- 6 - domicile dans l'immeuble successoral faisait suite à la séparation d'avec son époux en début d'année 2009. Par décision du 22 janvier 2010, le Contrôle des habitants de [...] a indiqué à B. _____ qu'il la radiait de ses registres. Cette décision a été confirmée par la Municipalité de [...] le 31 mars 2010, par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans un arrêt du 20 juin 2011 et par le Tribunal fédéral auprès duquel B. _____ a interjeté recours. 4. Le 28 mai 2009, B. _____ a ouvert auprès du président du tribunal d'arrondissement une action en partage de la succession de feu B.N. _____ contre A.N. _____ et V. _____. Elle a conclu à ce que le partage de cette succession soit ordonné et un notaire commis au partage, avec pour mission de stipuler le partage à l'amiable ou, à défaut, de faire des propositions en vue du partage. Lors de l'audience préliminaire et de mesures provisionnelles du 16 juin 2009, A.N. _____ et V. _____ ont déclaré ne pas s'opposer à l'action en partage et s'en sont remis à justice s'agissant de la désignation du notaire. B. _____ s'est opposée à ce que Me D. _____ soit désigné. Par prononcé du même jour, le président du tribunal d'arrondissement a notamment ordonné le partage de la succession d'B.N. _____ (I) et commis le notaire D. _____, avec pour mission de stipuler le partage à l'amiable, si faire se pouvait, ou, à défaut, de constater les points sur lesquels portait le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage successoral (II). Par ordonnance de mesures provisionnelles du 16 juin 2009, le président du tribunal d'arrondissement a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée le 28 mai 2009 par B. _____, qui tendait en substance à ce qu'ordre soit donné à A.N. _____ d'enlever tous les cadenas posés sur l'immeuble successoral, d'y remettre toutes les

- 7 - serrures originales et de lui laisser libre accès audit immeuble et à ses effets personnels. Ce magistrat a notamment retenu que, jusqu'à ce qu'il soit vaguement occupé dans une mesure indéterminée par B. _____, l'immeuble successoral était à l'abandon, A.N. _____ n'y ayant que déposé ses peintures. On voulait bien admettre qu'il soit utilisé ainsi, les frais étant partagés ultérieurement selon les indications du notaire. En revanche, si un membre de l'hoirie devait en prendre possession d'une autre manière, le président interdirait à quiconque d'occuper l'immeuble. Par arrêt du 2 novembre 2009, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a admis le recours interjeté par B. _____ contre le prononcé du 16 juin 2009, annulé le chiffre II de son dispositif et renvoyé la cause à l'autorité de première instance pour nomination d'un nouveau notaire commis au partage, le prononcé étant confirmé pour le surplus (II). La Chambre des recours a notamment rappelé que le notaire désigné avait préalablement, dans un contexte conflictuel, officié comme mandataire de certaines parties à la procédure et estimé que cela était objectivement suffisant pour admettre sa récusation. 5. a) Si Me D. _____ a poursuivi sa mission d'expert dans le cadre de l'action en réduction, le notaire K. _____ a été mis en œuvre dans la cause en partage de la succession de feu B.N. _____, après qu'il eut accepté sa mission par courrier du 9 juillet 2010 et demandé une provision de 6'000 francs. Le 14

juillet 2010, des avances de frais de 2'000 fr. chacune ont été requises de B. _____, au bénéfice de l'assistance judiciaire, ainsi que de V. _____ et A.N. _____, qui se sont acquittés des montants qui leur étaient réclamés. Par avis du 27 octobre 2010, Me K. _____ été formellement chargé par le président du tribunal d'arrondissement de stipuler le partage à l'amiable, si faire se pouvait, ou, à ce défaut, de constater les points sur lesquels portait le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage.

- 8 - b) Par courrier du 16 septembre 2011, B. _____ a déclaré à Me K. _____ qu'elle refusait le prix de 250'000 fr. pour les parcelles nos [...] et [...] de [...] qui datait de janvier 2006. Elle a fourni quelques explications à l'appui de ses revendications tendant au paiement par A.N. _____ d'un montant de 11'250 fr., soit la somme mensuelle de 250 fr. durant quarante-cinq mois à titre de loyer pour l'utilisation des deux étages et des combles de l'immeuble. Elle a en outre transmis à ce notaire deux offres d'achat concernant les parcelles précitées, soit celle de L. _____ du 5 septembre 2011 d'un montant de 350'000 fr. et celle d'R. _____ du 15 septembre 2011 s'élevant à 395'000 francs. Le 22 septembre 2011, Me K. _____ a indiqué aux trois héritiers qu'au vu des offres que B. _____ avait produites, il lui paraissait nécessaire de disposer d'une expertise neutre de la valeur vénale actuelle des parcelles en cause et a proposé de confier un tel mandat à [...]. Par lettre adressée le 10 octobre 2011 à Me K. _____, B. _____ a estimé qu'il n'était pas nécessaire d'avoir une nouvelle expertise neutre de la valeur vénale actuelle des deux parcelles en la confiant à l'expert proposé avec des frais inutiles, qu'elle en refusait toujours la mise en œuvre et que les deux offres d'achat qu'elle lui avait transmises tenaient lieu d'expertise. Dans un courrier du 20 octobre 2011, Me K. _____ a rappelé au président du tribunal d'arrondissement qu'il détenait dans son dossier une expertise de M. _____, à Lausanne, fixant la valeur des parcelles nos [...] et [...] de la Commune de [...] à 250'000 fr., ainsi qu'une seconde expertise de la société A. _____, à Lausanne, du 10 janvier 2006, arrêtant cette valeur à 211'200 francs. Il a également mentionné que, selon les diverses discussions qu'il avait eues avec les parties, une valeur vénale de 250'000 fr. lui avait paru être admise par tous, mais que B. _____, qui estimait que cette valeur était trop faible, lui avait fait parvenir deux offres d'achat qu'elle aurait reçues, de respectivement 350'000 fr. et 395'000 francs. En conséquence, le notaire a proposé

- 9 - qu'une expertise soit confiée à [...], dans le but d'avoir au dossier une expertise neutre de la valeur vénale actuelle des parcelles en cause. c) Un délai pour effectuer l'avance de frais pour le complément d'expertise a été fixé aux parties et a été prolongé à trois reprises. Le 12 décembre 2011, le président du tribunal d'arrondissement a écrit à B. _____, qui n'était plus assistée d'un mandataire professionnel, que, dans la mesure où les parties n'étaient pas d'accord sur la valeur de l'immeuble, le complément d'expertise était nécessaire. Il l'a également invitée à lui indiquer si elle entendait recourir à l'assistance judiciaire pour les frais complémentaires d'expertise. En réponse au courrier précité, B. _____ a notamment fait savoir, par lettre du 3 janvier 2012, qu'elle n'entendait pas demander l'assistance judiciaire « pour des frais complémentaires qui ne finissent plus », et que, s'agissant de l'estimation de la valeur vénale des immeubles, « il faut un appel d'offre et non un complément d'expertise qui ne pourra être adéquat au marché immobilier de l'heure et qui pourra être refusée pour encore une autre expertise ». Par correspondance du 23 avril 2012, le président du tribunal d'arrondissement a communiqué à B. _____ les éléments suivants : « (...) Je prends note du fait que vous n'entendez pas recourir à l'assistance judiciaire pour les frais complémentaires d'expertise et que vous estimez par

ailleurs qu'un complément d'expertise ne se justifie pas. Comme je vous l'expliquais dans ma lettre du 12 décembre 2011, le complément d'expertise est nécessaire puisque les parties ne sont pas d'accord sur la valeur de l'immeuble, qu'il convient par conséquent de faire déterminer par un expert neutre.

- 10 - Dès lors, un ultime délai au 24 mai 2012 vous est imparti pour effectuer l'avance de frais requise de fr. 1'334.00, à défaut de quoi vous serez déchue de votre droit à la preuve par expertise. Concrètement, cela impliquerait potentiellement que la valeur de l'immeuble soit arrêtée sur la base de l'appréciation des éléments figurant à ce jour au dossier. (...) ». Par courrier du 19 mai 2012, B. _____ a déclaré renoncer à son droit à la preuve par expertise, notamment en ces termes : « (...) Considérant qu'au dossier il y a bien les deux offres d'achat des immeubles, datées du 5 et 15 septembre 2011, qui donnent une appréciation assez adéquate de la valeur vénale des deux immeubles sur le marché, avec l'estimation immobilière de deux expertises datées d'octobre 2005, une présentée par A. _____ et l'autre par un consultant architecte de mon frère, M. M. _____, ainsi que l'estimation fiscale datée de 1994, je suis d'accord que l'expert donne alors son rapport sur les éléments qui figurent à son dossier. Je renonce ainsi à ce dit droit à la preuve par expertise. Personnellement, je demande toujours l'application de mon droit à la preuve par appel d'offres. (...) ». Par courrier du 22 mai 2012, le conseil commun de A.N. _____ et V. _____ a pour sa part notamment estimé que « de deux choses l'une, soit Mme B. _____ (sic) se rallie aux estimations figurant au dossier et dès lors une nouvelle expertise n'est pas nécessaire, soit elle admet qu'il faut faire une nouvelle expertise et dès lors il y a lieu de maintenir le mandat confié à Me K. _____ et inviter Mme B. _____ (sic) à effectuer l'avance de frais. A défaut, elle devra être considérée comme défaillante (...) ».

- 11 - Par lettre du 6 juin 2012, un délai au 25 juin 2012 a été imparti à B. _____ pour faire savoir si elle confirmait qu'elle renonçait à une nouvelle expertise, le président du tribunal d'arrondissement précisant qu'il n'était effectivement pas possible de faire un appel d'offres comme elle le suggérait. Par courrier du 21 juin 2012, B. _____ a indiqué que sa réponse était la même que dans son dernier courrier du 19 mai 2012. Au vu de cette dernière correspondance, le président du tribunal d'arrondissement a informé Me K. _____, le 5 juillet 2012, qu'il n'avait pas besoin d'effectuer le complément d'expertise requis portant sur une nouvelle estimation des parcelles et l'a invité à déposer son rapport. d) En lien avec la valeur des immeubles, B. _____ a encore produit la lettre de P. _____ SA du 8 novembre 2012, dans laquelle cette société a indiqué à B. _____ et A.N. _____, en se référant à leur « aimable entrevue du 1er novembre 2012 », qu'elle pouvait évaluer la valeur intrinsèque des parcelles en cause à 300'000 fr. et la valeur vénale de celles-ci à environ 360'000 francs. Dans une lettre adressée au président du tribunal d'arrondissement le 31 décembre 2012, B. _____ s'est référée à cette estimation du 8 novembre 2012 de P. _____ SA, à Morges, « présentant pour l'immeuble RF no [...] une valeur vénale d'au moins CHF 360'000.- mais pouvant être jusqu'à CHF 400.000 et pour la parcelle RF [...], parcelle constructible de 130 m2, et non un « jardin », il y a à soumettre à la Commune un avant-projet de construction, sa valeur vénale a été retenue pour plus tard ». 6. Après avoir été invitée par le président du tribunal d'arrondissement à se conformer à l'ordonnance de mesures provisionnelles du 16 juin 2009, B. _____ a notamment indiqué le 14 juin

- 12 - 2011 à ce magistrat qu'elle habitait le rez-de-chaussée de l'immeuble successoral depuis le 3 mars 2009. Dans le cadre de la requête de mesures provisionnelles formée le 28

octobre 2011 par A.N. _____, B. _____ a notamment admis, dans ses déterminations du 21 novembre 2011, avoir fait installer dans la grange un WC et un lavabo. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 novembre 2011, envoyée pour notification le 23 avril 2012, le président du tribunal d'arrondissement a notamment interdit à B. _____ de pénétrer de quelque manière que ce soit, dès le 1er juin 2012, dans l'immeuble sis [...], ce sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0) (I), dit qu'à défaut d'exécution spontanée de l'ordre mentionné au chiffre I, A.N. _____ pourrait, sur simple présentation de cette ordonnance, en requérir l'exécution forcée sous l'autorité déléguée de l'Huissier du Tribunal d'arrondissement de La Côte, qui pourrait s'adjoindre le concours de tous agents de la force publique, si nécessaire procéder à l'ouverture forcée (II), et donné avis à B. _____ que si elle ne l'avait pas fait d'ici au 1er juin 2012, A.N. _____ était autorisé à faire vider et nettoyer l'immeuble susmentionné (III). Par arrêt du 11 juillet 2012, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a rejeté l'appel formé par B. _____ contre cette ordonnance de mesures provisionnelles et confirmé celle-ci. Il a notamment considéré que, si les parties s'étaient mises d'accord sur l'utilisation par A.N. _____ des étages de l'immeuble successoral pour y entreposer des peintures, il n'y avait jamais eu de décision unanime quant à l'occupation d'autres parties de cet immeuble, notamment la grange, par B. _____ à des fins d'habitation. 7. Me K. _____ a déposé son rapport le 20 août 2012. Il a notamment indiqué que les parcelles nos [...] et [...] de [...], en l'état seuls actifs de la succession d'B.N. _____, avaient été évaluées dans

- 13 - l'inventaire de la Justice de paix du cercle de Villars-sous-Yens à une valeur fiscale de respectivement 220'000 fr. et 8'000 fr., estimations à ce jour inchangées. Ensuite de la cession opérée le 5 juin 2009, les parts de propriété commune en communauté héréditaire de ces immeubles étaient d'un tiers pour B. _____ et de deux tiers pour A.N. _____. Me K. _____ a rappelé que la société A. _____ avait établi le 10 janvier 2006 un rapport évaluant la valeur vénale des parcelles nos [...] et [...] de [...] à globalement 211'200 fr. et qu'antérieurement, M. _____ avait dressé un rapport retenant un montant de 250'000 francs. A.N. _____ lui avait indiqué accepter une valeur vénale de 250'000 francs. Le notaire a souligné que les deux offres de tiers que B. _____ lui avait transmises le

E. 16

septembre 2011 ne lui paraissaient pas crédibles et a estimé qu'il s'agissait peut-être d'offres de complaisance. Compte tenu du fait que B. _____ avait décliné sa proposition de faire établir une expertise plus récente par un tiers neutre, Me K. _____ s'est rallié aux expertises figurant au dossier. Il a ainsi évalué ces parcelles à 250'000 fr., précisant que la parcelle no [...] était dans un état précaire. S'agissant de la liquidation du régime matrimonial de C.N. _____ et B.N. _____, il a retenu que la moitié de la valeur vénale des immeubles précités revenait à la succession de C.N. _____. En admettant l'attribution des parcelles nos [...] et [...] de [...] à A.N. _____, conformément à la règle de partage contenue dans le testament d'B.N. _____ qui n'avait fait l'objet d'aucune contestation et qui liait les héritiers, il a établi le décompte suivant : - parcelles nos [...] et [...] de [...] : 250'000 fr. - montant dû à la succession de C.N. _____ : 125'000 fr. - soulte due à B. _____ : 41'667 fr. - part de A.N. _____ : 83'333 fr.
_____ 250'000 fr. 250'000 fr.

- 14 - Me K._____ a ajouté qu'en définitive, A.N._____ devrait verser un montant de 166'667 fr. (250'000 fr. – 83'333 fr.) en contrepartie de l'attribution à son nom des deux immeubles en cause. 8. Ensuite du rapport précité, B._____ a déposé, le 26 septembre 2012, des « Remarques sur le rapport d'expertise de Me K._____ du 20 août 2012 au Tribunal du district de Nyon ». Elle y a pris les conclusions suivantes : « 1.-Je demande à la Cour du Tribunal civil de l'Arrondissement de la Côte de régler le désaccord avec mon frère, vu que l'expert n'est pas arrivé à stipuler un accord à l'amiable, avec des propositions acceptables pour les parties en vue du partage, après une procédure de plus de 24 mois. 2- Je demande aussi à la Cour, suite au droit de partage de mon frère dans cet héritage, une réserve de 25 ans, ou fixée à dire de justice, sur la plus value, d'une part, en cas de vente du frère de la parcelle [...] immeuble de [...] et, d'autre part, en cas de construction par qui que ce soit de la parcelle [...] dite « bâtiment-jardin » de [...]. 3- Je demande aussi à la Cour d'ordonner le calcul du versement de mon frère de la somme de CHF 21'000.- (vingt et un mille) qui me revient pour son utilisation totale personnelle de la part de mon immeuble en hoirie pendant 7 ans. 4- Je requiers de la Cour à ce que l'expert procède également au partage du reste de l'immeuble et de son jardin en complément de son rapport présenté le 20 août 2012, soit le partage de la dite créance revenant à feu notre mère. Un rapport pour le partage complet et non partiel des deux parcelles [...] et [...] de [...] en propriété commune avec mon frère (et ma sœur pour la créance). 5- La Cour demandera à l'expert la déduction du dédommagement pour la perte d'un an dans la présentation de son expertise partielle sur les deux immeubles lors de son futur compte demandant les honoraires de son complément pour calculer l'autre moitié des deux parcelles et pour se déterminer sur le partage des trois parts de cette seconde moitié ».

- 15 - B._____ a notamment chiffré ses prétentions à l'égard de A.N._____ à 21'000 fr., soit 250 fr. par mois à compter du 1er septembre 2005 et jusqu'au mois de septembre 2012 « à titre de loyer pour son utilisation en entier (de force cavalière) de l'immeuble successoral ». 9. Par courrier du 12 décembre 2012, le président du tribunal d'arrondissement a notamment rejeté la requête de complément d'expertise formulée dans les conclusions de B._____ du 26 septembre 2012, en particulier vu le rapport explicite et complet déposé par l'expert. Il a en outre précisé à cette dernière que le notaire serait au demeurant assigné à comparaître à l'audience de jugement à fixer et que quelques questions complémentaires pourraient, le cas échéant, lui être posées à cette occasion. Par courrier du 31 décembre 2012, B._____ a notamment indiqué au président du tribunal d'arrondissement qu'elle n'avait pas d'autres questions complémentaires à soumettre au notaire. N'ayant aucun besoin d'attendre une audience à fixer avec le notaire, elle lui a demandé de rendre son jugement. 10. Sur requête de A.N._____ qui alléguait que B._____ n'aurait pas réellement libéré les lieux comme elle aurait dû le faire, les parties ont été informées, par courrier du 7 janvier 2013, que l'exécution forcée de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 23 novembre 2011 par l'huissier du tribunal accompagné de la gendarmerie aurait lieu le 31 janvier 2013 à 09h00 à [...]. Selon le procès-verbal d'exécution forcée du 31 janvier 2013, le président du tribunal d'arrondissement et l'huissier se sont rendus sur place pour cette exécution forcée. Le serrurier a notamment changé le cylindre de la porte de la grange et celui de la porte d'entrée de l'immeuble ; il a ensuite remis à A.N._____ trois nouvelles clés pour la porte d'entrée, ainsi qu'une nouvelle clé pour la porte de la grange.

- 16 - 11. Par courrier du 28 février 2013 envoyé au président du tribunal d'arrondissement ensuite de cette exécution forcée, B._____ a notamment fait part de son « indignation et de l'injustice ressentie (...) après l'exécution de [son] humiliante expulsion (...) ». Elle a également joint à cette lettre plusieurs photocopies d'annonces immobilières donnant selon elle un aperçu des prix immobiliers de la région. A l'avant-dernier paragraphe de sa correspondance, B._____ a en outre pris la conclusion suivante : « Sur ce, j'attends avec patience le 30 avril 2013 le jugement du Tribunal de La Côte de la cause en partage de cet immeuble de [...] et de la parcelle [...] appelée jardin qui me reviendra, je le demande formellement, au prix demandé par mon frère et le Tribunal ». 12. L'audience de jugement s'est tenue le 30 avril 2013. B._____, non assistée, ainsi que A.N._____ et V._____, assistés de leur conseil commun, s'y sont présentés. Le notaire K._____, commis au partage, a également été introduit. Lors de cette audience, B._____ a maintenu ses conclusions du 26 septembre 2012 et a précisé le sens de l'avant-dernier paragraphe de sa lettre du 28 février 2013, à savoir qu'elle voulait bien laisser l'immeuble à son frère, mais aimerait si possible obtenir la propriété du jardin. A.N._____ et V._____ ont conclu principalement au rejet des conclusions de B._____ et ont pris, reconventionnellement et avec dépens, les conclusions suivantes : « I. qu'ordre est donné à Monsieur le Conservateur du Registre Foncier de Morges d'inscrire les parcelles [...] et [...] de [...] au nom de A.N._____ à [...], le transfert devant intervenir qu'après le paiement, preuve à l'appui, par A.N._____, de : - Fr. 125'000.- (cent vingt-cinq mille francs) en faveur de la succession de C.N._____ ;

- 17 - - Fr. 41'667.- (quarante et un mille six cent soixante-sept francs) en faveur de Madame B._____ (sic). Les frais de transfert étant mis à la charge de A.N._____ ». B._____ a conclu au rejet de ces conclusions. Relativement au courrier de P._____ SA du 8 novembre 2012, A.N._____ a confirmé qu'il n'avait jamais assisté à aucun entretien et B._____ a précisé avoir agi uniquement de sa propre initiative. En droit : 1. a) Les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC), soit, en l'espèce, le CPC, dès lors que le jugement entrepris a été communiqué après le 1er janvier 2011. En revanche, la procédure de première instance est régie par l'ancien droit de procédure, soit notamment le Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD), qui demeure applicable jusqu'à la clôture de l'instance, dès lors que l'action en partage a été ouverte le 28 mai 2009 et que le procès était en cours au 1er janvier 2011 (art. 404 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

- 18 - En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. 3. a) L'appelante conteste la valeur des parcelles nos [...] et [...] de [...] retenue par

le premier juge, estimant que celui-ci aurait fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves. Elle fait valoir en substance qu'elle n'aurait pas compris qu'une offre d'achat n'avait pas valeur d'expertise et qu'elle aurait cru de bonne foi, en se fiant aux dires de l'autorité inférieure qui lui avait précisé qu'il serait statué sur la base des pièces du dossier, qu'il serait tenu compte des deux offres d'achat qu'elle avait produites. Elle reproche en outre au premier juge de ne pas avoir pris en considération l'estimation de P._____. SA et d'avoir retenu une évaluation réalisée par un consultant architecte de son frère, alors que celle faite à sa demande n'a pas été prise en compte. b/aa) Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101), les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 134 V 306 c. 4.2). De ce principe découle notamment, en vertu de l'art. 9 Cst., le droit de toute personne à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat (ATF 136 I 254 c. 5.2). Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités,

- 19 - lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627 c. 6.1). bb) Selon l'art. 570 al. 1 CPC-VD, s'il n'est pas fait opposition à la demande de partage ou si l'opposition a été définitivement écartée, le président commet un notaire avec pour mission de stipuler le partage à l'amiable, si faire se peut, ou, à ce défaut, de constater les points sur lesquels porte le désaccord des parties et de faire des propositions en vue du partage. Aux termes de l'art. 572 CPC-VD, à défaut d'entente, le notaire procède comme en matière d'expertise judiciaire (al. 1). Les règles sur l'expertise judiciaire sont applicables par analogie (al. 2). Le notaire fait rapport au président sur tous les points soumis à son examen (al. 3). Conformément à l'art. 90 al. 1 CPC-VD, chaque partie doit faire l'avance des émoluments et des frais pour toute opération de l'office requise par elle ou ordonnée par le juge pour établir ses allégations. Dans le cadre d'une expertise, l'expert a droit au remboursement de ses frais et à des honoraires fixés par le juge qui a dirigé l'instruction (art. 242 al. 1 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 572 al. 2 CPC-VD). c) En l'espèce, le 9 juillet 2010, l'expert K._____ a accepté sa mission et demandé une provision de 6'000 francs. Des avances de frais de 2'000 fr. ont ainsi été requises de chaque héritier, avances qui ont été acquittées, respectivement couverte par l'assistance judiciaire. Par lettre adressée le 16 septembre 2011 au notaire précité, l'appelante a déclaré refuser le prix de 250'000 fr. pour les parcelles nos [...] et [...], qui datait de janvier 2006. Elle a joint à ce courrier deux offres d'achat, la première du 5 septembre 2011 émanant de L._____, qui se disait prêt à verser 350'000 fr. pour les deux parcelles, et la seconde du 15 septembre 2011 d'R._____, qui proposait un prix de 395'000 francs. Le 22 septembre 2011, Me K._____ a exposé aux parties qu'au vu des deux offres que B._____ lui avait transmises, il lui paraissait nécessaire de disposer d'une expertise neutre de la valeur vénale actuelle des deux parcelles en cause et a proposé de confier le mandat à [...]. L'appelante a rétorqué le 10 octobre 2011 qu'il n'était pas nécessaire d'avoir une

- 20 - nouvelle expertise neutre de la valeur vénale actuelle des deux parcelles en la confiant à l'expert proposé avec des frais inutiles, qu'elle en refusait toujours la mise en œuvre et que les deux différentes offres d'achat tenaient lieu d'expertise. Le 20 octobre 2011, l'expert K._____ a écrit au président du tribunal d'arrondissement qu'il souhaitait faire expertiser les parcelles litigieuses, rappelant qu'il détenait une expertise de M._____

fixant la valeur vénale à 250'000 fr. et une seconde expertise du 10 janvier 2006 d'A. _____ arrétant ladite valeur à 211'200 francs. Il a ajouté que les parties avaient d'abord paru d'accord avec une valeur de 250'000 fr., mais qu'estimant celle-ci trop faible, B. _____ lui avait fait parvenir deux offres d'achat. Le délai relatif au versement de l'avance de frais pour le complément d'expertise a été prolongé à trois reprises. Le premier juge a indiqué le 12 décembre 2011 à l'appelante, qui n'était plus assistée d'un mandataire professionnel, que le complément d'expertise était nécessaire. Il lui a proposé de recourir à l'assistance judiciaire, ce qu'elle a refusé en arguant qu'il fallait « un appel d'offre et non un complément d'expertise qui ne pourra être adéquat au marché immobilier de l'heure et qui pourra être refusée pour encore une autre expertise ». Le président du tribunal d'arrondissement lui a encore expliqué le 23 avril 2012 qu'un complément d'expertise était nécessaire, puisque les parties n'étaient pas d'accord sur la valeur de l'immeuble, et qu'il convenait en conséquence de la faire déterminer par un expert neutre. Il lui a imparti un ultime délai pour procéder à l'avance de frais, à défaut de quoi elle serait déchue de son droit à la preuve par expertise, précisant que, concrètement, cela impliquerait potentiellement que la valeur de l'immeuble soit arrêtée sur la base de l'appréciation des éléments figurant à ce jour au dossier. Le 19 mai 2012, l'appelante a rétorqué qu'elle était d'accord que l'expert se fonde sur les éléments au dossier, énumérant les deux offres d'achat de 2011, les deux expertises d'octobre 2005 et l'estimation fiscale de 1994. Elle a précisé renoncer à son droit à la preuve par expertise et demander l'application de son « droit à la preuve par appel d'offres ». L'avocate de A.N. _____ et V. _____ a répondu le 22 mai 2012 que soit B. _____ se ralliait aux estimations figurant au dossier, soit elle devait être invitée à

- 21 - effectuer l'avance de frais. Le 6 juin 2012, le premier juge a une nouvelle fois exposé à l'appelante qu'il n'était pas possible de procéder par appel d'offres, ce à quoi l'intéressée a répondu qu'elle maintenait sa position du

E. 19

mai 2012. Au vu de ce qui précède, la nécessité d'une expertise a été à réitérées reprises et de manière exhaustive expliquée à l'appelante. De plus, le président du tribunal d'arrondissement lui a proposé de requérir l'assistance judiciaire pour procéder à l'avance de frais du complément d'expertise, ce qu'elle a refusé. On ne saurait en aucune manière retenir que l'appelante aurait été trompée par des renseignements incomplets ou que le premier juge aurait manqué à son devoir de renseigner une partie non assistée. Il est en outre évident que de lapidaires offres d'achat produites par une partie n'ont pas la même valeur qu'une expertise neutre, même pour une personne non assistée, les termes « expertise » et « neutre » utilisés par le premier juge faisant partie du langage courant. Au demeurant, il ressort implicitement des écritures de l'appelante qu'elle aurait en fait voulu être renseignée sur le résultat de l'administration des preuves pour pouvoir se déterminer selon celle-ci. Or, il est exclu qu'un juge donne de telles informations, sauf à violer le principe d'égalité des parties. Le recours se révèle ainsi mal fondé sur ce point. 4. a) L'appelante reproche en outre au premier juge d'avoir violé l'art. 618 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) en ne nommant pas un expert officiel pour évaluer les immeubles, alors que les héritiers étaient en désaccord quant à l'estimation des parcelles. Elle invoque également une violation de l'art. 617 CC en ce sens que les deux expertises réalisées par M. _____ et A. _____ datent de plus de huit ans et ne présenteraient pas la valeur vénale actuelle des immeubles litigieux. b) Aux termes de l'art. 617 CC, les immeubles

doivent être imputés sur les parts héréditaires à la valeur vénale qu'ils ont au moment

- 22 - du partage. La valeur vénale est la valeur marchande des biens et correspond au prix qu'un bon père de famille, à qui l'opération ne s'impose pas de manière urgente, pourrait raisonnablement retirer dans un délai convenable compte tenu des conditions générales du marché (Steinauer, *Le droit des successions*, Berne 2006, n. 147, p. 106). En d'autres termes, il s'agit de la valeur d'un objet vendu dans des conditions ordinaires et estimée sur la base de critères objectifs (cf. ATF 130 III 222 c. 2.2). Lorsque les héritiers ne peuvent se mettre d'accord sur le prix d'attribution, il est fixé par des experts officiels (art. 618 CC). Le droit fédéral établit selon quels principes juridiques (méthode, critères) l'estimation doit être effectuée, tandis que l'estimation de la valeur selon ces éléments constitue une question de fait, tranchée définitivement par la juridiction cantonale (ATF 133 III 416 c. 6.3.3, JT 2007 I 630). Les immeubles sont sujets à des fluctuations de valeur, raison pour laquelle les parties peuvent, sur la base de l'art. 618 CC, requérir une réévaluation quand une procédure dure très longtemps ; en effet, il est alors possible que la valeur de l'immeuble ait augmenté ou diminué de façon importante, par exemple à cause d'une modification du marché, du plan de zones ou des circonstances de fait (TF 5A_141/2007 du 21 décembre 2007 c. 4.1.3, publié in *Revue suisse du notariat et du registre foncier [RNRF]* 2009, p. 359). Il appartient au droit cantonal de régler la procédure de mise en œuvre et de désignation des experts officiels (Steinauer, *op. cit.*, n. 149a, p. 107). L'art. 577 CPC-VD prévoit qu'en cas de désaccord sur l'estimation des immeubles, le président commet des experts pour en fixer la valeur en conformité des art. 617 et 618 CC et préside l'expertise. Ces experts officiels statuent « définitivement » sur la valeur de l'immeuble et leur décision lie aussi bien les héritiers que l'autorité et le juge du partage (Steinauer, *loc. cit.* ; Poudret/Haldy/Tappy, *Procédure civile vaudoise*, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 577 CPC-VD, pp. 839-840).
c) En l'espèce, il ressort des correspondances figurant au dossier que le premier juge a tenté à plusieurs reprises de mettre en

- 23 - œuvre un expert pour déterminer la valeur vénale actuelle des parcelles litigieuses, ce qui était suggéré par Me K._____. Or, comme relevé au considérant précédent, l'appelante a déclaré en toute connaissance de cause refuser de procéder à l'avance de frais d'expertise complémentaire, même en requérant l'assistance judiciaire, et vouloir renoncer à la preuve par expertise. Elle ne saurait dès lors se plaindre aujourd'hui de ce qu'aucune expertise complémentaire officielle indiquant la valeur vénale actuelle des parcelles n'a été réalisée. 5. a/aa) S'agissant de la valeur vénale des parcelles, l'appelante reproche encore au premier juge d'avoir repris l'avis du notaire commis au partage et d'avoir retenu le montant de 250'000 francs. bb) Figurent au dossier les deux offres d'achat produites par l'appelante, à savoir celle faite par L._____ le 5 septembre 2011 et celle d'R._____ du 15 septembre 2011. En outre, dans sa lettre du 31 décembre 2012, soit postérieurement au rapport du notaire, l'appelante s'est référée à une estimation du 8 novembre 2012 de P._____ SA « présentant pour l'immeuble RF no [...] une valeur vénale d'au moins CHF 360'000.- mais pouvant être jusqu'à CHF 400.000 et pour la parcelle RF [...], parcelle constructible de 130 m2, et non un « jardin », il y a à soumettre à la Commune un avant-projet de construction, sa valeur vénale a été retenue pour plus tard ». Dans son rapport d'expertise du 20 août 2012, Me K._____ a rappelé qu'A._____ avait établi le 10 janvier 2006 un rapport évaluant la valeur vénale des parcelles nos [...] et [...] à 211'200 francs. Antérieurement, M._____ avait arrêté un montant de 250'000 francs. Le notaire a indiqué que les deux offres de tiers émises pour les parcelles et transmises le 16

septembre 2011 par l'appelante ne lui paraissaient pas crédibles et a estimé qu'il s'agissait peut-être d'offres de complaisance. Dès lors que l'appelante avait décliné sa proposition de faire établir une expertise plus récente par un tiers neutre, il s'est rallié aux expertises qui

- 24 - étaient au dossier et a retenu une valeur vénale de 250'000 fr. pour les deux parcelles. cc) En l'espèce, on ne saurait tenir compte des deux offres de septembre 2011 faites par L. _____ et R. _____. En effet, on ignore tout des circonstances dans lesquelles elles ont été formulées et, notamment, si l'appelante est liée à ces personnes. Aucune valeur probante ne peut ainsi leur être reconnue. En outre, l'évaluation réalisée le 8 novembre 2012 par P. _____ SA, même si elle est adressée à B. _____ et A.N. _____ et qu'elle se réfère à une « aimable entrevue », a été établie à la demande de l'appelante, sans que l'intimé ne participe à son établissement, comme cela ressort des déclarations des intéressés à l'audience du 30 avril 2013. On ne saurait en conséquence considérer qu'elle a la même valeur probante que l'estimation effectuée le 10 janvier 2006 par A. _____. b) L'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu l'évaluation du consultant architecte de son frère. Il est vrai que rien ne permet de privilégier l'estimation faite à la demande d'une partie sur celle effectuée à la requête de l'autre partie. En revanche, l'expertise effectuée par A. _____ à 211'200 fr. peut être retenue, aucune partie ne faisant valoir qu'elle n'aurait pas été établie de manière indépendante. Or, compte tenu de l'écoulement du temps depuis l'établissement de celle-ci, c'est sans arbitraire que le premier juge a majoré ce montant et retenu une valeur vénale de 250'000 francs. Il y a ainsi lieu de confirmer le jugement de première instance sur ce point. 6. a) L'appelante invoque en outre une violation de l'art. 602 CC. Elle soutient que l'intimé lui doit une indemnité sous forme de loyers, dès lors que celui-ci s'est vu attribuer les deux parcelles litigieuses au titre de règle de partage et qu'il jouit sur ces immeubles d'un droit exclusif.

- 25 - b) 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., nn. 1215-1216, 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, résumé in JT 1976 I 159 ; TF 5A_141/2007 précité c. 4.2.3 ; 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, le cas échéant, en fonction de la valeur d'attribution arrêtée par le de cujus (ATF 101 II 36 précité c. 3 ; TF 5A_338/2010 du 4 octobre 2010 c. 6.1). c) Dans sa lettre du 16 septembre 2011 au notaire, l'appelante a revendiqué quarante-cinq mois au montant mensuel de 250 fr., soit 11'250 fr., pour l'utilisation que l'intimé faisait de l'immeuble. Dans son écriture du 26 septembre 2012, elle a chiffré à 21'000 fr. ses prétentions à l'égard de son frère, soit 250 fr. par mois à compter du 1er septembre 2005 et jusqu'au mois de septembre 2012, « à titre de loyer pour son utilisation en entier (de force cavalière) de l'immeuble successoral ». Dans l'ordonnance de mesures provisionnelles 16 juin 2009, le président du tribunal d'arrondissement a notamment considéré que, jusqu'à ce qu'il soit vaguement occupé dans une mesure indéterminée par l'appelante, l'immeuble successoral était à l'abandon, l'intimé n'y ayant que déposé ses peintures. On voulait bien

admettre qu'il soit utilisé ainsi, les frais étant partagés ultérieurement selon les indications du notaire. En revanche, si un membre de l'hoirie devait en prendre possession d'une autre manière, le président interdirait à quiconque d'occuper l'immeuble.

- 26 - Dans une lettre du 14 juin 2011, l'appelante a indiqué habiter le rez-de-chaussée de l'immeuble successoral depuis le 3 mars 2009. Elle a par la suite entrepris des travaux. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 novembre 2011, interdiction a été faite à l'appelante de pénétrer dans l'immeuble. Il ressort de l'arrêt rendu le 11 juillet 2012 par le Juge délégué de la Cour d'appel civile confirmant cette ordonnance que, si les parties s'étaient mises d'accord sur l'utilisation par A.N. _____ des étages de l'immeuble successoral pour y entreposer des peintures, il n'y avait jamais eu de décision unanime quant à l'occupation d'autres parties de cet immeuble, notamment la grange, par l'appelante à des fins d'habitation. Les conclusions de l'appelante telles qu'elles ont été formulées en première instance, à savoir que l'intimé doit lui verser la somme de 21'000 fr. qui lui revient « pour son utilisation totale personnelle de la part de mon immeuble en hoirie pendant 7 ans », tout comme les explications de l'appelante au notaire le 16 septembre 2011, sont relatives à l'usage de l'immeuble que l'appelante estime n'avoir pas pu exercer. Or, il n'y a pas lieu à un quelconque loyer à ce titre. En effet, on ne saurait retenir que l'appelante a été privée de la jouissance de sa part de copropriété, dès lors que la communauté héréditaire ne s'était pas mise d'accord sur le fait qu'elle occuperait l'immeuble et que des décisions de justice ont en outre été nécessaires pour qu'elle cesse de l'occuper illicitement. Par surabondance, s'il fallait admettre que cette prétention a trait à l'occupation par l'intimé de l'immeuble pour déposer ses peintures, il conviendrait d'abord de souligner que celle-ci n'est pas illicite, dès lors que soit l'hoirie s'était mise d'accord sur ce fait, soit le président du tribunal d'arrondissement l'avait autorisée dans son ordonnance du 16 juin 2009. On ignore si cet usage a été convenu dans un premier temps à titre gratuit, si le montant d'un loyer a été discuté par l'hoirie et si les héritiers se sont mis d'accord ou non – quand bien même il ne semble pas que cela ait été le cas –, et on ne sait pas quel usage l'intimé a réellement fait des locaux pendant toutes ces années. Il paraît en effet peu vraisemblable qu'il ait entreposé des objets durant les périodes où

- 27 - l'appelante vivait dans l'immeuble. Quoi qu'il en soit, il appartenait à l'appelante d'alléguer les faits à l'appui de sa prétention et de proposer des offres de preuve, ce qu'elle n'a pas fait en première instance, conformément à l'art. 574 CPC-VD. A cet égard, sa conclusion tendant à la mise en œuvre en appel d'une expertise pour déterminer la valeur locative réelle des parcelles est de toute manière tardive. Ce moyen se révèle également mal fondé. 7. En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. La requête d'assistance judiciaire formulée par l'appelante doit être rejetée, l'appel étant d'emblée dépourvu de chances de succès au sens de l'art. 117 let. b CPC. En conséquence, l'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'400 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.