

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 26 août 2010

---

Présidence de M. DENYS, président  
Juges : MM. Giroud et Colombini  
Greffière : Mme Brabis

\*\*\*\*\*

**Art. 608, 611, 612, 618 CC; 573, 580, 586 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à Arzier, et **B.Q.**\_\_\_\_\_, à Villars, contre le jugement rendu le 17 mai 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les recourantes d'avec **O.**\_\_\_\_\_, à Epalinges, **R.**\_\_\_\_\_, à Wädenswil, et **V.**\_\_\_\_\_, à Charmey.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 17 mai 2010, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 17 mai 2010, le président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a ordonné le partage de la succession de feu A.Q.\_\_\_\_\_ (I); ordonné la vente aux enchères de la parcelle no 936 du cadastre de la Commune de Z.\_\_\_\_\_, qui aura lieu entre cohéritières seulement, sous la responsabilité de Me Monition avec l'assistance de l'huissier, sur la base d'une valeur de 620'000 fr. minimum (II); dit qu'à l'issue des enchères, la soulte sera répartie entre les cohéritières dont l'offre aura été refusée, sur la même base que les décomptes effectués par Me Monition dans son rapport d'expertise (III); dit que l'attribution de la parcelle sera assortie d'une convention de droit au gain d'une durée de 25 ans (IV); dit que les avoirs figurant sur le compte immeuble no K.\_\_\_\_\_ doivent être répartis entre les cinq héritières à part égales (V); dit que B.Q.\_\_\_\_\_ est la débitrice de O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, de la somme de 51'321 fr. 60, valeur échue, plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (VI); dit que la somme précitée sera augmentée chaque mois d'un montant de 400 fr. à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2009 et jusqu'au jour où les héritières non attributaires de la parcelle no 936 du cadastre de la Commune de Z.\_\_\_\_\_ auront libéré les lieux (VII); dit qu'N.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_ sont débitrices solidaires de O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, de la somme de 1'050 fr., valeur échue, plus intérêt à 5% l'an dès le 29 janvier 2009 (VIII); dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IX) et fixé les frais et émoluments du tribunal (X).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant:

"1.- A.Q.\_\_\_\_\_ est décédé le 2 avril 2000.

Il avait pris des dispositions de dernières volontés par testament authentique du 7 octobre 1997 instrumenté par Me Etienne

Favre, notaire à Ollon.

Ce testament indique notamment ceci:

"J'exprime le voeu que mon chalet soit attribué à celles de mes filles qui en garderont la propriété, si possible pour une valeur équivalent au montant de l'estimation fiscale valable au jour de mon décès."

Le 25 septembre 2000, le juge de paix du cercle de Bex a délivré le certificat d'héritier, qui certifie que le défunt a laissé comme seules héritières légales et instituées ses cinq filles, soit O.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_, les parts successorales des héritières étant d'un cinquième, chacune.

2.- Le 12 janvier 2007, O.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ ont ouvert action en partage successoral devant le Président de céans.

Me Monition a été désigné en qualité de notaire commis au partage de la succession le 9 juillet 2007.

Il a déposé un premier rapport intermédiaire le 28 février 2008.

Selon ce rapport, les biens successoraux restant à partager sont composés exclusivement de la parcelle 936 de la commune de Z.\_\_\_\_\_ qui comprend un chalet de deux logements et du compte K.\_\_\_\_\_ sur lequel sont déposés les revenus locatifs de l'immeuble précité.

Malgré une proposition suggérée à cet égard par Me Monition aux parties dans ce premier rapport intermédiaire, un désaccord est demeuré sur la valeur vénale à retenir pour le partage de la parcelle 936 de la commune de Z.\_\_\_\_\_, de sorte que les requérantes ont requis du Président de céans de fixer une audience en désignation d'experts, afin que ces derniers fixent la valeur de l'immeuble.

La requête a été admise et l'expertise effectuée conjointement par A.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_.

Au terme des échanges épistolaires intervenus postérieurement à cette expertise, les parties ont accepté la valeur vénale de Fr. 620'000.- formulée par les experts dans leur rapport du 5 juin 2009.

3.- Les parties étant en désaccord sur l'attribution même de la parcelle - toutes les parties ayant exprimé le souhait d'en devenir chacune propriétaire - le notaire a poursuivi son travail et a établi un second rapport intermédiaire le 14 octobre 2008 puis un rapport final le 7 octobre 2009, rapport qui a été corrigé suite à une erreur de frappe, le 30 décembre 2009.

Ce rapport final mentionne notamment ceci:

**" 4. Indemnités d'occupation de la parcelle 936 de Z. \_\_\_\_\_.**

**a) Logement supérieur**

Ce logement est actuellement occupé par Mme B.Q. \_\_\_\_\_, laquelle paie un loyer mensuel de CHF 700.--. Sur proposition, apparemment, de Mme N. \_\_\_\_\_, ce loyer a été ramené de CHF 800.-- à CHF 700.-- et ce dès le mois de février 2003.

Ce loyer mensuel "familial" est nettement inférieur au loyer de CHF 1'500.-- qui ressort de l'expertise effectuée par F. \_\_\_\_\_ et qui paraît beaucoup plus proche de la réalité économique. La différence de loyer non encaissé peut ainsi être actuellement estimée, sur une année, à environ CHF 9'600.-- (soit CHF 800.-- x 12).

A cela vient s'ajouter le fait que Mme B.Q. \_\_\_\_\_ utilise le stationnement disponible, évalué à CHF 167.-- par mois par l'expert, soit un loyer annuel de CHF 2'004.--.

L'indemnité d'occupation due par Mme B.Q. \_\_\_\_\_ s'élève ainsi :

- d'octobre 2000 à décembre 2002 (27 mois) à  
(CHF 700.-- + CHF 167.--) x 27 mois = CHF 23'409.--

- de janvier 2003 à ce jour (septembre 2009) à  
(CHF 800.-- + CHF 167.--) x 81 mois = CHF 78'327.--  
CHF 101'736.--

Du 30 septembre 2009, B.Q. \_\_\_\_\_ est donc redevable d'un montant dû :

- à sa sœur N. \_\_\_\_\_ s'élevant à  
(CHF 101'736.-- x 1/5) = CHF 20'347.20

- à ses trois sœurs, Mesdames O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_  
et V. \_\_\_\_\_, s'élevant à  
(CHF 101'736.-- x 3/5) = CHF 61'041.60

**b) Logement inférieur**

Ce logement est loué par Mesdames O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_. Le loyer mensuel "familial" de CHF 300.-- correspond à moins de la moitié de celui de l'expert F. \_\_\_\_\_, arrêté à CHF 750.-- par mois. La différence de loyer non encaissé peut ainsi être estimée, sur une année, à CHF 5'400.-- (soit CHF 450.-- x 12).

L'indemnité d'occupation due par Mesdames O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ s'élève ainsi à :  
(CHF 450.-- x 108 mois) = CHF 48'600.--

Au 30 septembre 2009, Mesdames O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ seront donc redevables d'un montant dû :

- à leur sœur N. \_\_\_\_\_ s'élevant à  
(CHF 48'600.-- x 1/5) = CHF 9'720.--

- à leur sœur B.Q. \_\_\_\_\_ s'élevant à  
(CHF 48'600.-- x 1/5) = CHF 9'720.--

Le montant dû par B.Q. \_\_\_\_\_ à ses trois sœurs, Mesdames O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_, se compense avec celui qui lui est dû par celles-ci, soit :

(CHF 61'041.60.-- - CHF 9'720.--) = CHF 51'321.60

Les indemnités d'occupation susmentionnées devront être recalculées au moment du transfert définitif de la parcelle pour tenir compte de l'occupation effective des lieux par les héritières.

Il est précisé ici que les revenus locatifs sont versés sur le compte n° K. \_\_\_\_\_, ouvert auprès de la K. \_\_\_\_\_ au nom de l'Hoirie de feu A.Q. \_\_\_\_\_. Les cinq héritières auront chacune droit, lors du partage, au cinquième (1/5) de ce compte.

## **5. Intentions exprimées par les parties**

(...)

Il découle des entretiens que le soussigné a eus avec les intéressées et leurs conseils, ainsi que l'étude des pièces du dossier :

- que la parcelle 936 de la Commune de Z. \_\_\_\_\_ ne doit pas rester la propriété commune des héritières, au vu des vives tensions existant entre elles;

- qu'il convient dès lors de s'interroger sur la possibilité et l'opportunité de créer sur cette parcelle une propriété par étages au sens des art. 712ss CC;

- qu'il y a lieu de relever que la division du chalet en deux unités (lots de PPE) est certes théoriquement matériellement envisageable, mais qu'elle est pratiquement difficilement concevable dès lors que ce partage ne réglerait en rien les problèmes résultant des relations tendues qu'entretiennent les héritières entre elles;

- qu'une telle solution juridique aurait aussi pour effet d'empêcher une bonne gestion de ce patrimoine immobilier et une cohabitation harmonieuse des lieux, avec, en conséquence, une diminution notable, à terme, de la valeur du bien lui-même;

- que, dès lors, il ne reste d'autre alternative que l'attribution globale de la parcelle à l'un des deux groupes d'héritières conformément à l'art. 612 CC;

- que les parties ne sont pas arrivées à trouver un accord à l'amiable sur l'attribution même de la parcelle litigieuse ;
- que les parties ont, ce nonobstant, toutes deux souscrit à la valeur vénale retenue par l'expert immobilier M. F. \_\_\_\_\_, soit à une valeur de CHF 620'000.-- ;
- qu'il sied, dès lors, de procéder à la vente de la parcelle litigieuse et d'en répartir le prix entre les héritières conformément à l'art. 612 al. 2 CC ;
- qu'il convient, selon le soussigné, que cette vente soit faite aux enchères entre les héritières, conformément à l'art. 612 al. 3 CC, en partant d'une valeur vénale de CHF 620'000.-- minimum ;
- qu'il paraît en effet plus approprié d'attribuer la parcelle susmentionnée au groupe d'héritières qui en offrira le prix le plus élevé, garantissant aussi de facto les droits patrimoniaux du groupe d'héritières forcées de vendre,
- qu'il pourrait toutefois y avoir lieu de relever que la loi prévoit une flexibilité des solutions dans la manière d'effectuer ce partage matériel, et qu'il conviendrait peut-être dès lors de prendre également en considération les critères posés à l'art. 611 al. 2 CC et d'attribuer la parcelle à l'un des groupes d'héritières en tenant compte de leur situation personnelle ou des vœux exprimés par la majorité d'entre elles (*cf. A. Leuba, « Le partage successoral en droit suisse », tiré à part de la « Société Suisse des Juristes »*) ;
- qu'il y a enfin lieu de prononcer, dans tous les cas, l'attribution de la parcelle litigieuse assortie d'une convention de droit au gain d'une durée de 25 ans, afin de respecter l'égalité de traitement entre les héritières et la volonté exprimée par le défunt dans ses dispositions pour cause de mort.

## **6. Éléments de répartition du prix de vente**

En cas de vente de la parcelle entre héritières, la répartition du prix devra tenir compte des éléments suivants:

**a)** Mme N. \_\_\_\_\_ détient une cédule hypothécaire de CHF 50'000.-- grevant en premier rang la parcelle. Moyennant remise de ce titre lors du transfert, Mme N. \_\_\_\_\_ aura droit au remboursement de la créance qui lui est due.

**b)** Le produit de la vente ne devra en revanche pas servir à rembourser à chacune des héritières un montant de CHF 7'000.--, correspondant à des travaux de rénovation effectués depuis le décès de feu A.Q. \_\_\_\_\_. En effet, la plus-value créée par ces travaux est déjà incorporée dans le prix arrêté ci-dessus, ce dont chacune bénéficie.

## **7. Problèmes créés par l'application des dispositions de dernières volontés de feu A.Q. \_\_\_\_\_**

- Il est préalablement rappelé que feu A.Q. \_\_\_\_\_ avait pris des dispositions de dernières volontés exprimées dans un testament authentique, daté du 7 octobre 1997, devant Me Etienne Favre, notaire à Ollon.

- Ces dispositions stipulaient notamment l'attribution du chalet dont le défunt était propriétaire à l'une ou plusieurs de ses descendantes qui en feraient la demande, pour une valeur arrêtée à celle de son estimation fiscale, in casu CHF 247'000.--. Ces mêmes dispositions ordonnaient également que la quotité disponible de la succession revienne à l'héritière ou aux héritières qui deviendraient propriétaires de ce bien immobilier.

Compte tenu de la valeur de l'estimation fiscale, la valeur de la quotité disponible attribuée s'élèverait ainsi à :

$$(CHF\ 247'000.-- \times \frac{1}{4}) = \underline{CHF\ 61'750.--}$$

La valeur de la quotité disponible étant ainsi calculée, il est dès lors possible de déterminer celle de la réserve légale de chaque héritière, comme suit:

$$(CHF\ 247'000.-- - CHF\ 61'750.--) \times \frac{1}{5} = \underline{CHF\ 37'050.--}$$

Ce dernier montant correspondrait ainsi à celui qui serait versé à chaque héritière ne souhaitant pas demeurer propriétaire du chalet.

- L'application des normes légales, notamment celle de l'art. 617 CC stipulant qu'en cas de partage successoral les immeubles doivent être attribués à leur valeur vénale au jour du partage, impose de s'assurer que les dispositions testamentaires prises par le défunt ne portent pas atteinte à la réserve légale des héritières.

- En estimant à CHF 620'000.-- la valeur actuelle du chalet, la réserve légale des héritières se calcule de la manière suivante, déduction faite des CHF 50'000.-- dus à Mme N. \_\_\_\_\_ :

$$(CHF\ 620'000.-- - CHF\ 50'000.--) \times \frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \underline{CHF\ 85'500.--}$$

- La lésion de réserve légale s'élèverait ainsi, pour chaque héritière renonçant à rester propriétaire du chalet, à :

$$(CHF\ 85'500.-- - CHF\ 37'050.--) = \underline{CHF\ 48'450.--}$$

- Cette lésion **considérable** empêche d'appliquer au pied de la lettre les intentions exprimées par le défunt.

Le transfert du chalet ne pourra, en conclusion, se faire qu'à la condition que chaque héritière renonçant à sa part au chalet reçoive, en contrepartie, un montant équivalant à sa pleine et entière réserve (soit CHF 85'500.-- sur une base d'estimation du chalet à CHF 620'000.--).

## **8. Montants dus en cas de vente du chalet à une valeur de CHF 620'000.--**

**a) En cas d'achat par Mesdames B.Q. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_ :**

Un montant global de **CHF 256'500.--** devrait être payé à Mesdames V. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, correspondant à la somme de leurs trois réserves légales (3 x CHF 85'500.--).

Ce montant est en fait variable, selon le prix de vente finalement retenu et équivaut aux neuf vingtièmes (9/20) du prix de **vente net** du chalet.

En cas de vente, Mme B.Q. \_\_\_\_\_ devra également, **en sus**, un montant de CHF 25'000.--, correspondant à la reprise de la moitié de la dette hypothécaire, à sa soeur, Mme N. \_\_\_\_\_.

**b) En cas d'achat par Mme B.Q. \_\_\_\_\_ seule :**

Dans ce cas, Mme B.Q. \_\_\_\_\_ devrait à sa soeur, Mme N. \_\_\_\_\_, un montant de **CHF 135'500.--**, correspondant à sa part réservataire de CHF 85'500.-- et à la reprise de la dette de CHF 50'000.--. Mme B.Q. \_\_\_\_\_ devra, en plus, à Mesdames V. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ un montant global de **CHF 256'500.--**, correspondant à leur réserve légale.

Le coût total de cette reprise serait donc de CHF 392'000.--.

**c) En cas d'achat par Mesdames V. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ :**

Dans ce dernier cas, Mesdames V. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ devraient à Mme N. \_\_\_\_\_ un montant de **CHF 135'500.--**, correspondant à sa part réservataire de CHF 85'500.-- et à la reprise de la dette hypothécaire de CHF 50'000.--. Elles devraient également un montant de **CHF 85'500.--** à Mme B.Q. \_\_\_\_\_, correspondant à sa réserve légale.

Quant au compte bancaire K. \_\_\_\_\_ [...], ce dernier sera divisé en **5 parts égales** et partagé entre les héritières à la date du partage effectif.

**9. Conclusions**

(...)

Le soussigné suggère, sur la base d'une **valeur vénale de 620'000.- - minimum**, qu'il plaise à Monsieur le Président du Tribunal d'Arrondissement de l'Est vaudois d'ordonner **la vente aux enchères entre les héritières** de la parcelle 936 de la commune de Z. \_\_\_\_\_ conformément à l'art. 612 al. 3 CC, en prenant cependant en considération, éventuellement, les critères d'attribution fixés à l'art. 611 al. 2 CC, soit d'attribuer la parcelle à l'un des groupes

d'héritières en tenant compte de leur situation personnelle ou des vœux exprimés par la majorité d'entre elles, dans la mesure où ces éléments devraient être reconnus comme suffisamment importants pour empêcher l'application des dispositions légales sur la vente aux enchères au plus offrant.

Enfin, le soussigné attire l'attention de Monsieur le Président sur le fait qu'il y aura lieu de déterminer, lors du transfert de la parcelle susmentionnée à l'une ou l'autre héritière, les montants des indemnités d'occupation des logements occupés par les héritières à un prix préférentiel, ainsi que mentionné au chiffre 4 du présent rapport. "

Les parties se sont déterminées sur le rapport final le 22 septembre 2009; elles y ont pris leurs conclusions dans la même écriture.

4.- Avant l'ouverture de l'action en partage, les parties avaient tenté de trouver une solution amiable. En 2006, les requérantes avaient écrit vouloir se retirer de l'hoirie, R. \_\_\_\_\_ et O. \_\_\_\_\_ ayant précisé qu'elles étaient disposées à céder leur part de propriété à B.Q. \_\_\_\_\_.

5.- Le 2 décembre 2006, O. \_\_\_\_\_ avait écrit à ses sœurs pour demander le remboursement du montant de Fr. 50'000.- en indiquant notamment avoir "volontairement renoncé à tout intérêt participant ainsi aux charges".

Le 28 janvier 2009, les deux intimées ont retiré un montant de Fr. 1'750.- sur le compte immeuble de l'hoirie, au titre d'intérêts soit disant dus sur pour l'année 2008 sur le prêt de Fr. 50'000.- consenti par N. \_\_\_\_\_. Le 17 février 2009, les requérantes ont mis les intimées en demeure de rembourser le montant précité jusqu'au 28 février 2009, dès lors que le prêt avait été, selon eux, consenti sans intérêt.

6.- O.\_\_\_\_\_ et son mari disposent d'une villa à Epalinges et d'une seconde propriété en Espagne. R.\_\_\_\_\_ et son mari sont propriétaires d'un appartement de cinq pièces à Zürich et d'un chalet à Arosa. V.\_\_\_\_\_ habite dans un appartement à Charmey; elle a laissé sa villa de Nyon à sa fille. N.\_\_\_\_\_ vit dans une propriété à Arzier et possède un terrain à Villars. B.Q.\_\_\_\_\_ possède un commerce à Villars et occupe le chalet "Les Mugnets" depuis le décès de son père.

7.- Différents témoins ont été entendus à l'audience de jugement

a/ W.\_\_\_\_\_, fille de V.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'elle-même ne montait plus au chalet depuis 2007, vu les conflits familiaux. Auparavant, elle y allait très régulièrement. Sa mère et ses tantes O.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ sont très attachées au chalet.

Selon le témoin, aucun contrat de bail n'a été établi lorsque B.Q.\_\_\_\_\_ est venue habiter le chalet. Une proposition a été faite par O.\_\_\_\_\_, mais rien n'a finalement été signé. Le témoin n'en connaît pas la raison. Oralement, il a été convenu que B.Q.\_\_\_\_\_ paierait Fr. 800.- par mois, les autres Fr. 150.- par personne pour l'appartement du bas.

Enfin, le témoin est au courant d'un prêt de Fr. 50'000.- consenti par N.\_\_\_\_\_. Elle sait par sa mère et ses tantes que l'intéressée ne voulait pas d'intérêt sur cette somme; c'était selon elle une participation aux frais.

b/ J.\_\_\_\_\_, fille d'O.\_\_\_\_\_, a aussi cessé de monter au chalet depuis 2006, en raison des conflits. R.\_\_\_\_\_ monte régulièrement, et ses tantes se rendent également au chalet. Sa mère a souhaité l'établissement d'un contrat de location. Un projet a été établi, mais les sœurs n'ont pas réussi à se mettre d'accord. Elles se sont toutefois accordées sur les montants que verserait chacune.

c/ C.Q.\_\_\_\_\_, née en 1984, a expliqué être très attachée au chalet. Sa mère B.Q.\_\_\_\_\_ a d'abord occupé l'appartement du bas. Le témoin sait que sa mère a participé aux travaux d'aménagement dudit appartement avec son grand-père. B.Q.\_\_\_\_\_ est à Villars depuis qu'elle-même à neuf ans. C'est sa mère qui s'occupait tous les jours de son grand-père. Elle s'est installée dans le chalet peu après son décès. Le chalet est entretenu par sa mère; un jardinier vient de temps en temps.

d/ L.\_\_\_\_\_, ancien ami de B.Q.\_\_\_\_\_, a expliqué que celle-ci était très attachée au chalet. Elle y vit de façon constante C'est B.Q.\_\_\_\_\_ qui s'occupait de ses parents. Il a très rarement rencontré ses sœurs, une ou deux fois R.\_\_\_\_\_. B.Q.\_\_\_\_\_ travaillant à Villars, elle a besoin d'un logement dans la région.

Selon L.\_\_\_\_\_, les comptes n'ont pas fait l'objet de litiges entre les sœurs. Ils étaient vérifiés chaque année par U.\_\_\_\_\_, mari d'O.\_\_\_\_\_.

e/ I.\_\_\_\_\_, voisin du chalet, a indiqué que c'est B.Q.\_\_\_\_\_ qui s'occupe de l'extérieur. Il vu de temps en temps R.\_\_\_\_\_, mais jamais les autres sœurs, et cela depuis dix ans.

8.- Le 22 septembre 2009, les requérantes, représentées par Me Kühnlein ont conclu, avec dépens, à ce que la succession de feu A.Q.\_\_\_\_\_ soit partagée (I), à ce que la parcelle no 936 du cadastre de la commune de Z.\_\_\_\_\_ soit attribuée à O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, sur la base d'une valeur vénale de Fr. 620'000.- (II), subsidiairement à la conclusion II, à ce qu'acte soit donné de l'accord des cohéritières pour que la vente se fasse aux enchères, qui auront lieu, entre cohéritières seulement, sous la responsabilité de Maître Monition avec l'assistance de l'Huissier, la soulte étant répartie entre les cohéritières dont l'offre aura été refusée (III), plus subsidiairement à la conclusion II, à ce que la parcelle no 936 du cadastre de la Commune de Z.\_\_\_\_\_ soit vendue aux enchères, qui auront lieu, entre cohéritières seulement, sous la responsabilité de Maître Monition avec l'assistance de l'Huissier, la soulte étant répartie entre les cohéritières dont l'offre aura été refusée (IV), encore plus subsidiairement à la conclusion II, si la parcelle no 936 du cadastre de la Commune de Z.\_\_\_\_\_ devait être attribuée à l'une ou l'autre des intimées, la soulte sera répartie à parts égales entre O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ (V), à ce qu'en tout état de cause, les avoirs figurant sur le compte immeuble no K.\_\_\_\_\_ soient répartis entre les cinq héritières à parts égales (VI), à ce que B.Q.\_\_\_\_\_ doive payer immédiatement à O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ la somme de Fr. 43'200.- plus intérêt à 5 % dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (VII), à ce que la somme figurant sous la conclusion VII ci-dessus soit augmentée chaque mois d'un montant de Fr. 400.- à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2009 jusqu'au jour où les héritières non attributaires de la parcelle no 936 du cadastre de la Commune de Z.\_\_\_\_\_ auront libéré les lieux (VIII) et à ce qu'N.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent payer immédiatement à O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ la somme de Fr. 1'050.- plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 janvier 2009 (IX).

Les intimées, représentées par Me Paschoud, ont conclu, le 22 septembre 2009 également, à ce que le chalet " [...]" soit attribué à B.Q.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ pour le montant de Fr. 620'000.- retenu par les experts officiels, le montant des soultes à verser aux requérantes étant arrêtés à Fr. 256'500.- (3 x 85'500).

Le 20 novembre 2009, les parties ont déposé des déterminations complémentaires. Les requérantes ont modifié la conclusion VII, en ce sens que B.Q.\_\_\_\_\_ leur doive le montant de Fr. 51'321.60 plus intérêts.

A l'audience du 13 janvier 2010, les intimées ont adhéré aux conclusions I et VI des requérantes et ont conclu au rejet des conclusions II, III, IV, V, VII, VIII et IX. Elles ont confirmé les conclusions prises dans leur écriture du 22 septembre 2009 et ont également conclu au remboursement du montant de l'hypothèque assurée par N.\_\_\_\_\_.

Les requérantes ont conclu au rejet des conclusions des intimées."

En droit, le premier juge a ordonné le partage de la succession et la répartition entre les cinq héritières à parts égales des avoirs figurant sur le compte immeuble no K.\_\_\_\_\_. S'agissant de l'attribution du chalet, le président a indiqué que le bien ne pouvait pas être partagé, de sorte que seule la vente aux enchères de ce dernier était envisageable conformément à l'art. 612 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210). Il a considéré que le prix de 620'000 fr. devait constituer la valeur de départ des enchères et que cette vente se déroulerait entre héritières étant donné que le défunt avait manifesté le vœu que le chalet soit attribué à l'une de ses filles. Le premier juge a décidé qu'à l'issue des enchères, la soulte serait répartie sur la même base que les décomptes effectués par Me Monition dans son rapport d'expertise, calculs qui tiennent compte de l'hypothèque assumée par N.\_\_\_\_\_. Concernant le montant réclamé par les requérantes à N.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_, soit la somme de 1'050 fr. représentant les 3/5 du montant de 1'750 fr. que ces dernières ont retiré sur le compte de l'immeuble au titre d'intérêts sur le prêt de 50'000 fr. pour l'année 2008, le président a considéré que ce prêt avait été consenti sans intérêts et que la conclusion des requérantes devait donc être allouée. En ce qui concerne finalement la question de l'indemnité d'occupation du chalet, le président a estimé que dans la mesure où il n'avait pas été établi que les parties auraient convenu de loyers familiaux inférieurs à ceux du marché, il convenait de suivre les calculs du notaire s'agissant des montants dus à ce titre par B.Q.\_\_\_\_\_ jusqu'au 30 septembre 2009. Il a considéré que les intérêts sur le montant de 51'321 fr. 60 étaient dus, comme requis, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005, échéance moyenne. Afin de tenir compte que l'occupation effective des lieux par les héritières se poursuivait au-delà du 30 septembre 2009, le premier juge a prévu que la somme précitée serait augmentée chaque mois d'un montant de 400 fr., ainsi que l'ont demandé les requérantes, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2009 et jusqu'au jour où les héritières non attributaires de la parcelle n° 936 du cadastre de la commune de Z.\_\_\_\_\_ auront libéré les lieux. Enfin, le président a décidé, outre qu'il

n'y avait pas lieu d'allouer de dépens, que les frais communs étaient supportés par les héritières à parts égales et a mis à la charge d'N. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_ les frais d'expertise et de l'audience incidente.

**B.** Par recours du 18 mai 2010, B.Q. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement en ce sens que le partage de la succession de feu A.Q. \_\_\_\_\_ est ordonné (I); que la propriété du chalet "[...]" est attribuée aux recourantes B.Q. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_ pour le montant de 620'000 fr. arrêté par les experts officiels (II); que le montant des soultes à verser par les recourantes aux intimées est ainsi arrêté à 256'500 fr., soit 85'500 fr. pour chacune d'entre elles (III); que les avoirs figurant sur le compte immeuble no K. \_\_\_\_\_ sont répartis à dire de justice (IV); qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance (V); que les frais et émoluments de première instance sont fixés à dire de justice (VI) et que le dispositif du jugement attaqué est annulé pour le surplus (VII). Subsidiairement, les recourantes ont conclu à l'annulation du jugement.

Par mémoire du 8 juillet 2010, elles ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

Par mémoire du 20 août 2010 O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de dépens, au rejet du recours en tant que celui-ci est dirigé contre les chiffres I à III, ainsi que V à XI du dispositif et s'en sont remises à justice en tant que le recours porte sur le chiffre IV dudit dispositif.

### **En droit :**

**1.** L'art. 586 CPC (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, RSV 270.11) ouvre la voie du recours non contentieux

des art. 489 ss CPC contre les prononcés rendus par le président de tribunal d'arrondissement en matière d'action en partage (art. 567 ss CPC) (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 1 ad art. 586 CPC, p. 846; JT 2001 III 13 c. 1a).

**2.** Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 498 CPC, p. 766). La production de pièces en deuxième instance est admise (Poudret/ Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765).

**3.** Les recourantes requièrent le retranchement du dossier du rapport final déposé par le notaire Monition le 7 octobre 2009, au motif que ce dépôt serait intervenu après le délai de l'art. 573 CPC.

On peut se demander si le moyen est recevable, dès lors que, si elles ont requis le retranchement de ce rapport dans leurs déterminations du 22 novembre 2009, les recourantes n'ont pas renouvelé cette réquisition à l'audience de jugement, ce qu'elles auraient dû faire (cf. art. 291 CPC, qui est d'application générale). La question peut rester indécise, le moyen étant infondé.

L'expert Monition a déposé un rapport intermédiaire le 28 février 2008 (jgt p. 2), en se fondant sur une valeur vénale de 700'000 fr. arrêtée par la gérance [...]. A la suite de ce premier rapport, les recourantes ont requis la mise en oeuvre d'une nouvelle expertise sur la valeur vénale du chalet. Les experts A.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ ont déposé leur rapport le 5 juin 2009.

Le 9 juin 2009, le président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a communiqué aux parties le rapport d'A.\_\_\_\_\_ et de F.\_\_\_\_\_ et leur a fixé un délai pour présenter leurs observations,

formuler leurs réquisitions et leurs conclusions et produire leurs pièces, conformément à l'art. 573 al. 1 CPC.

Ce délai était fixé en relation avec l'expertise d'A.\_\_\_\_\_ et de F.\_\_\_\_\_, mais non en relation avec le rapport de l'expert Monition commis au partage. Il n'y avait à ce stade qu'un rapport intermédiaire, qui devait nécessairement être suivi d'un rapport définitif. Les recourantes ne s'y sont pas trompées, puisque leur conseil écrivait au notaire Monition le 24 août 2009 qu'il n'y avait pas lieu de reconvoquer les parties et qu'"il avait le sentiment qu'il suffirait que vous adaptiez les pages 18 ss de votre rapport préliminaire du 28 février 2008 à la valeur vénale définitivement arrêtée à 620'000 fr. pour que M. le président soit en mesure de trancher la question de l'attribution ainsi que le montant des soultes". Elles attendaient donc le dépôt d'un rapport final, qui est intervenu le 7 octobre 2009.

Après réception de ce rapport, le premier juge a, selon avis du 21 octobre 2009, fixé aux parties un délai pour notamment formuler des réquisitions en application de l'art. 573 CPC. Les parties se sont déterminées dans le délai imparti.

Il résulte de ce qui précède que le rapport final n'est nullement tardif et que les parties ont pu se déterminer sur son contenu, de sorte que la procédure a été correcte. Le moyen est infondé.

**4. a)** Les recourantes soutiennent que le premier juge avait le devoir d'attribuer la propriété à l'un des enfants, conformément aux volontés du défunt et aux conclusions principales des parties, ce qui excluait une vente, même entre héritiers, en fonction des circonstances personnelles des attributaires potentiels.

**b)** Selon l'art. 608 CC, le disposant peut, par testament ou pacte successoral, prescrire à ses héritiers certaines règles pour le partage ou la formation des lots.

En vertu de l'art. 611 CC, il est procédé à la composition d'autant de lots qu'il y a d'héritiers ou de souches copartageantes (al. 1). Faute par les héritiers de s'entendre, chacun d'eux peut demander que l'autorité compétente forme les lots; celle-ci tient compte des usages locaux, de la situation personnelle des héritiers et des vœux de la majorité (al. 2). Les héritiers conviennent de l'attribution des lots; sinon les lots sont tirés au sort (al. 3).

Aux termes de l'art. 612 al. 1 CC, les biens de la succession qui ne peuvent être partagés sans subir une diminution notable de leur valeur sont attribués à l'un des héritiers (al. 1). Les biens sur le partage ou l'attribution desquels les héritiers ne peuvent s'entendre sont vendus et le prix en est réparti (al. 2). 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 (al. 3).

Lorsque les héritiers ne peuvent s'entendre sur le partage (art. 607 al. 2 CC) et que le de cujus n'a pas émis de règles de partage (art. 608 CC), les règles légales sur le partage (art. 610 ss CC) trouvent application (TF 5C. 214/2003 du 8 décembre 2003 c. 2).

**c)** Le testament représente une déclaration de volonté unilatérale non soumise à réception, dont l'interprétation doit permettre de connaître la volonté réelle du disposant. Il faut donc partir de la lettre du texte. Si celui-ci est clair, toute autre interprétation est superflue. Si en revanche, les dispositions testamentaires sont formulées de telle façon qu'on peut les comprendre dans un sens comme dans un autre, ou encore si plusieurs interprétations différentes sont raisonnablement concevables, le juge peut interpréter les termes dont le testateur s'est servi en tenant compte de l'ensemble du testament, voire d'éléments extrinsèques (ATF 131 III 601 c. 3.1). Toutefois, il faut toujours s'en tenir à une interprétation orientée par la volonté du disposant; toute interprétation fondée sur le principe de la confiance, en fonction de la personne recevant la déclaration de volonté est exclue (ATF 131 III 106 c. 1.1 et les références citées, JT 2005 I 334).

Selon le testament du 7 octobre 1997, le défunt instituait pour héritières de tous ses biens, chacune pour le montant de sa réserve, ses cinq filles (art. 2). Il léguait la quotité disponible de sa succession à celle (celles) de ses filles qui se portera (porteront) attributaires de mon chalet " [...]" à Z. \_\_\_\_\_ (art. 3). Il exprimait enfin le vœu que son chalet soit attribué à celles de ses filles qui en garderont la propriété, si possible pour une valeur équivalent au montant de l'estimation fiscale au jour de son décès, les attributaires devant toutefois inscrire au registre foncier une annotation de quote-part au gain, en ce sens que, pour le cas où elles devraient vendre le chalet, notamment pour des raisons financières, le gain qu'elles réaliseraient devrait être partagé, sans aucune diminution pour les années de possession, avec ses autres héritières non attributaires du chalet, et ce pour une durée de 25 ans dès l'attribution (art. 4).

Il est certes exact qu'avant ouverture d'action, les intimées ont indiqué être disposées à céder leur part de propriété à B.Q. \_\_\_\_\_, cependant à des conditions qui n'ont pas été acceptées. On ne saurait en déduire qu'elles agiraient contrairement au principe de la bonne foi, en concluant à l'attribution de la propriété dans le cadre de la procédure de partage. Le premier juge a retenu, sans que cela ne soit contraire au dossier, que les cinq héritières ont déclaré être attachées au chalet et vouloir en garder la propriété. Toutes les héritières se sont ainsi valablement portées attributaires du chalet au sens de l'art. 3 du testament. Le de cujus n'a donné, dans ce cas de figure, aucun critère qui permettrait d'attribuer le chalet à l'une plutôt qu'à l'autre. En particulier, le testament n'indique nullement qu'il devrait être attribué à celle des filles qui voulait y demeurer ou à celle qui habitait déjà à Villars. Si le de cujus avait entendu conférer à cet élément une portée décisive, il l'aurait exprimé expressément. Au contraire, le défunt ne s'est référé qu'à la volonté du ou des attributaires de "garder la propriété" et admis que cette hypothèse pouvait ne pas concerner qu'une seule, mais plusieurs de ses filles. Le testament ne donnant aucune réponse sur la manière dont le partage doit être opéré lorsque tous les héritiers remplissent les critères d'attribution, il y lieu de s'en tenir aux critères fixés par la loi.

**d)** Il est généralement admis que le juge dispose d'un pouvoir d'adjudication lui permettant de rendre une décision attribuant directement les biens à un héritier (Leuba, Le partage successoral en droit suisse, RDS 2006 II 162 à 167 et références). Les recourantes ne peuvent rien en tirer en leur faveur, ce principe signifiant simplement que la décision du juge a un caractère réel et non simplement obligatoire.

La jurisprudence a précisé que la loi ne permet pas à l'autorité compétente d'attribuer des biens de la succession à certains héritiers désignés par elle, sous réserve de dispositions légales contraires qui n'entrent pas en ligne de compte ici. Une chose qui ne saurait être partagée en nature sans subir une diminution notable de sa valeur, ni comprise dans un lot formé et attribué par tirage au sort en application de l'art. 611 CC, doit être vendue conformément à l'art. 612 al. 2 CC, si les héritiers ne prennent pas un autre arrangement. (ATF 85 II 382 c. 3, JT 1960 I 130; CREC II, 16 juin 2009/110). Tel est notamment le cas lorsque la valeur du bien dépasse largement celle des parts héréditaires et ne permet pas de placer celui-ci dans un lot (TF 5C.214/2003 du 8 décembre 2003 c. 2 et 4.1; ATF 112 II 206 c. 2a, JT 1987 I 295; ATF 97 II 16 et les références, JT 1973 I 39; Steinauer, Le droit des successions, Berne 2006, no 1274 p. 592; Piotet, Droit successoral, Traité de droit privé suisse, Vol. IV, Fribourg 1975, p. 797-798; Schaufelberger/Keller, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3<sup>ème</sup> éd. 2007, n. 11 ad art. 612 CC; Weibel, Praxiskommentar Erbrecht, 2007, nn. 11 ss ad art. 612 CC). Certains auteurs minoritaires considèrent que ce principe doit être relativisé et qu'une attribution à un lot serait possible lorsque l'héritier le demande et qu'il est en mesure de payer ou garantir le paiement de la soulte (Leuba, op. cit., p. 171). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter de la jurisprudence et de la doctrine majoritaires. Le principe d'égalité entre héritiers empêche en effet de décider selon les forces financières des héritiers (TF 5C.214/2003 du 8 décembre 2003 c. 4.1.). De toute manière, les recourantes ne sauraient en tirer argument, dès lors qu'il n'est pas établi qu'elles seraient plus en mesure de payer une soulte que les intimées qui avaient également conclu à l'attribution.

Il n'est en l'espèce pas contestable, le chalet litigieux étant le seul bien à partager, que les soultes à régler dépasseraient largement celle des parts héréditaires et ne permettraient pas de placer celui-ci dans un lot. Il en résulte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que, conformément à l'art. 612 al. 2 CC, le chalet devait être vendu.

La question de savoir si le juge peut rendre une décision en équité comme le plaident les recourantes ne se pose qu'en relation avec le point de savoir si le juge doit former des lots tirés au sort ou s'il peut décider de l'attribution de biens, sur la base notamment des critères de la loi posés à l'art. 611 al. 2 CC, sans recourir au tirage au sort (sur les controverses doctrinales, cf Leuba, op. cit., p. 183 ss). Elle est sans portée ici. Les auteurs favorables à une large compétence d'attribution du juge admettent en effet que celui-ci est lié par les règles de partage légales, notamment les art. 612 ss et qu'une attribution directe est exclue lorsque les conditions de l'art. 612 al. 2 CC sont réalisées (Schaufelberger/Keller, op. cit., n. 7 ad art. 604 CC).

Au demeurant, la solution de la vente aux enchères entre héritiers choisie par le premier juge est adéquate. Elle est conforme à la volonté du de cujus, qui entendait favoriser les héritiers disposés à garder la propriété de l'immeuble.

Enfin, dès lors qu'il y a vente aux enchères, les arguments des recourantes sur le fait que la double expertise effectuée en application des art. 618 CC et 577 CPC fixerait définitivement la valeur de l'immeuble sont sans pertinence. Selon la jurisprudence, la procédure d'estimation prévue par l'art. 618 CC ne peut s'appliquer que si un héritier peut invoquer à l'appui de sa demande d'attribution de l'immeuble un droit de préférence vis-à-vis de ses cohéritiers (ATF 95 I 111, JT 1970 I 594). A défaut d'un tel droit de préférence, l'immeuble est vendu selon l'art. 612 CC (ATF 66 II 238, JT 1941 I 489, cité par Scyboz/Gilliéron/Braconi, Code civil et Code des obligations annotés, 8<sup>ème</sup> éd., 2008, ad art. 618 CC, p. 355). Cette jurisprudence fait l'objet de controverses (Piotet, op. cit., p. 770;

Steinauer, op. cit., n° 149, note infrapaginale n° 44, p. 107), mais les auteurs s'accordent à dire que l'art. 618 CC ne s'applique en tout état de cause pas lorsque l'immeuble est vendu en vue du partage (Piotet, loc. cit.). Dans une telle hypothèse en effet, une estimation officielle n'a aucune portée, puisque chaque héritier a la possibilité de provoquer, en participant aux enchères, au moins le prix qui, à son avis, est adéquat, au cas où l'objet lui-même lui échapperait (ATF 66 II 238 précité; CREC II 16 juin 2009/110).

Au demeurant, le premier juge a tenu compte à juste titre du fait que les parties admettaient une valeur vénale de 620'000 fr. pour fixer le montant minimal des enchères. On peut en effet considérer que les héritiers préféreraient rester en indivision plutôt que de vendre à un prix inférieur.

Enfin, c'est en vain que les recourantes se prévalent de la volonté du de cujus, selon lequel l'attribution devait "si possible" se faire pour une valeur équivalente au montant de l'estimation fiscale. Il ne s'agit là que d'un vœu adressé aux héritiers, sans portée particulière et qui ne saurait, en tout état de cause, faire obstacle à la vente aux enchères.

Le recours est dès lors infondé en ce qui concerne l'attribution du chalet.

**5.** Les recourantes contestent le chiffre IV du dispositif, relatif au droit au gain. Les intimées s'en remettent à justice sur ce point.

Se référant à la "demande" de Me Monition, le premier juge a dit que l'attribution de la parcelle sera assortie d'une convention de droit au gain d'une durée de 25 ans.

**a)** Les recourantes soutiennent que le juge ne peut imposer une convention aux parties à un procès qui n'en veulent pas et n'ont pris aucune conclusion en ce sens.

L'art. 4 du testament a la teneur suivante:

*"J'exprime le voeu que mon chalet soit attribué à celles de mes filles qui en garderont la propriété si possible pour une valeur équivalent au montant de l'estimation fiscale au jour de mon décès.*

*Les attributaires doivent toutefois inscrire au registre foncier une annotation de quote-part au gain, en ce sens que, pour le cas où elles devraient vendre le chalet, notamment pour des raisons financières, le gain qu'elles réaliseront devrait être partagé, sans aucune diminution pour les années de possession, avec mes autres héritières non attributaires du chalet, et ce pour une durée de 25 ans dès l'attribution".*

Certes, l'unanimité des héritiers permet en principe de déroger à la volonté du de cujus (Leuba, op. cit., p. 168 et les références). En l'espèce, les intimées se sont simplement remises à justice, de sorte qu'on ne saurait dire, à ce stade, que les héritières se sont entendues pour écarter la volonté du de cujus résultant de l'art. 4 al. 2 du testament.

**b)** Les recourantes soutiennent encore que ce droit au gain est en liaison directe avec l'alinéa 1 stipulant que le chalet est attribué "si possible pour une valeur équivalente au montant de l'estimation fiscale au jour de mon décès" et qu'après l'expertise arrêtant la valeur vénale, cette compensation n'a plus de raison d'être.

En réalité, il n'y a pas lieu de penser que le de cujus aurait entendu limiter le droit au gain au cas où l'attribution se faisait à la valeur fiscale au jour du décès, conformément à ce qui n'était qu'un voeu. Ce droit au gain est au contraire destiné à protéger pendant 25 ans les héritiers non attributaires, si les héritières attributaires devaient être contraintes de vendre le chalet dans ce laps de temps, notamment pour des raisons financières. Cette ratio existe également si le chalet est attribué pour une valeur supérieure, notamment ensuite de vente aux enchères, comme en l'espèce.

En revanche, il est exact que, vu l'abrogation de l'art. 619 sexies CC, ce droit au gain ne pourra être annoté au registre foncier, contrairement à ce que voulait le défunt. Le chiffre IV du dispositif ne le prévoit d'ailleurs pas. Le droit au gain reste possible conventionnellement en cas d'attribution dans le partage d'immeubles non agricoles (Steinauer, op. cit., no 1329g, p. 620). Pour un tel droit au gain conventionnel, on doit admettre que, comme sous l'ancien droit (art. 619 sexies al. 1 aCC) il est possible d'étendre le droit au gain (sur l'ancien droit: Escher, Zürcher Kommentar, n. 2 ad art. 619 sexies CC), en dérogeant ainsi à l'art. 31 al. 4 LDFR (Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural, RS 211.412.11).

Le chiffre IV du dispositif est ainsi conforme à la volonté du de cujus et doit être confirmé.

**6.** Les recourantes contestent les indemnités d'occupation mises à leur charge.

Le premier juge a admis que les héritières ont convenu oralement des montants à verser mensuellement pour l'occupation du chalet. Il a cependant estimé que, compte tenu du fait que les parties n'avaient pas signé de contrat écrit, alors que l'une d'elles avait proposé cette solution, il n'y avait pas eu d'accord tacite sur les loyers définitifs et les sommes versées l'avaient été à titre d'acomptes.

Il ressort du rapport du notaire Monition que le loyer mensuel versé par B.Q.\_\_\_\_\_ avait été ramené de 800 fr. à 700 fr. dès le mois de février 2003 et qu'il s'agissait d'un loyer familial. Rien dans le dossier ne permet de retenir que ce "loyer familial" aurait été convenu uniquement à titre d'acompte. Le fait qu'il ait été question d'une éventuelle signature d'un contrat écrit, qui n'est finalement pas intervenue, ne permet pas d'admettre à lui seul que seuls des acomptes auraient été convenus. A ce sujet, le témoin W.\_\_\_\_\_ a relevé qu'une proposition de contrat écrit avait été faite par O.\_\_\_\_\_, mais que rien n'avait été signé, sans que le

témoin n'en connaisse la raison et qu'oralement il avait été convenu que B.Q. \_\_\_\_\_ paierait 800 fr. par mois, les autres 150 fr. par personne pour l'appartement du bas (jgt p. 11). Le témoin J. \_\_\_\_\_ a relevé que les soeurs n'avaient pas réussi à se mettre d'accord sur un contrat écrit, mais s'étaient accordées sur les montants que verserait chacune (jgt p. 12). Les comptes annuels établis par les hoirs se réfèrent aux "loyers", sans nullement faire de réserve sur leur caractère provisoire ou d'acompte (pièces 16 ss produites en 2<sup>ème</sup> instance par les recourantes). Ils n'ont jamais été contestés par les parties et étaient vérifiés chaque année par U. \_\_\_\_\_, mari d'O. \_\_\_\_\_, selon le témoignage de L. \_\_\_\_\_ (jgt p. 12). Aucun des témoins n'a indiqué que la situation serait définitivement réglée lors de l'attribution finale du chalet et qu'entre temps les sommes versées le seraient au titre d'acompte. On doit plutôt retenir que, malgré l'absence de contrat écrit, les parties se sont définitivement mises d'accord sur un loyer "familial". Il n'y a pas lieu de calculer une indemnité d'occupation supérieure, en fonction des loyers du marché.

Partant, le recours est bien fondé sur ce point et les chiffres VI et VII du dispositif doivent être supprimés.

**7.** Les recourantes contestent que les frais d'expertise et de l'audience incidente soient mis à leur charge.

Selon l'art. 580 al. 1 CPC, les frais sont en règle générale supportés par les héritiers proportionnellement à leurs parts. En vertu de l'art. 580 al. 2 CPC, si une partie a inutilement compliqué la procédure par des allégations, des réquisitions ou des conclusions injustifiées, une partie plus importante des frais, ainsi que des dépens peuvent être mis à sa charge. Cet alinéa est le pendant de l'art. 92 al. 3 CPC qui prévoit de faire exceptionnellement supporter les dépens à la partie qui obtient gain de cause si celle-ci a abusivement prolongé ou compliqué le procès. On s'inspirera de la jurisprudence concernant cette disposition pour déterminer s'il y a lieu d'appliquer l'art. 580 al. 2 CPC (CREC II 5 janvier 2001/227 c. 3). Il est par exemple admis que l'ouverture de plusieurs

actions partielles, l'introduction au procès d'allégations étrangères au litige, la complication de la tâche des experts, des incidents infondés et des moyens dilatoires peuvent être considérés comme des abus justifiant une condamnation aux dépens, mais non le fait de prendre des conclusions excessives (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 92 CPC, p. 176).

La requête incidente tendant à une expertise de la valeur du chalet n'était en l'espèce pas abusive, puisqu'elle a été au contraire admise. L'expertise immobilière a d'ailleurs abouti à une valeur inférieure à celle admise par le notaire commis au partage. On ne saurait voir un abus dans le seul fait qu'à l'issue de la procédure le premier juge a finalement considéré que, le chalet devant être vendu, la valeur déterminée par l'expertise n'était pas décisive. La question au fond méritait en effet une discussion complète et le point de vue des recourantes n'était pas d'emblée dénué de tout fondement. Il n'y a pas lieu de déroger en l'espèce à la règle de l'art. 580 al. 1 CPC.

Le recours est bien fondé sur ce point. Les frais de la procédure se sont élevés au total à 23'640 fr. (2'963 fr. + 2963 fr + 2964 fr. + 7'375 fr + 7'375 fr., cf. ch. X du dispositif). Ils doivent être mis à charge de chacune des héritières à concurrence de 4'728 fr. (23'640 : 5). Le chiffre X du dispositif doit être réformé en ce sens.

**8.** Les recourantes ne motivent pas leurs conclusions relatives au partage du compte BCV, ni à la somme de 1'050 fr. dont elles ont été reconnues débitrices selon chiffre VIII du dispositif. Le jugement peut être confirmé sur ces points par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

**9.** Les frais de deuxième instance des recourantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 4'000 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5]).

Les recourantes perdent en deuxième instance sur la question principale et gagnent sur deux questions accessoires. Partant, les dépens de deuxième instance sont compensés.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres VI, VII et X de son dispositif comme il suit :

VI.- et VII.- :supprimés.

X.- fixe les frais et émoluments du Tribunal à charge de chacune des parties à 4'728 fr. (quatre mille sept cent vingt-huit francs).

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance des recourantes B.Q.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, sont arrêtés à 4'000 fr. (quatre mille francs).
- IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 août 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Félix Paschoud, avocat (pour B.Q. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_),
- Me Vivian Kühnlein, avocat (pour O. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 363'500 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin

2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :