

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juillet 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. Segura, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

* * * * *

Art. 745 ss CC ; 18 al. 1, 67 al. 1, 127, 128 ch. 1 CO ; 183 ss CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.X.**_____, à Q***, demandeur, contre le jugement rendu le 10 mai 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.X.**_____, à R***, et **E.X.**_____, à S***, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 mai 2024, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 21 février 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a rejeté la demande déposée le 10 septembre 2018 par A.X._____ à l'encontre de sa fille B.X._____ et de son fils E.X._____ (I), a partiellement admis la conclusion reconventionnelle I formée par les deux prénommés à l'encontre de leur père (II), a dit qu'A.X._____ devait payer à B.X._____ et E.X._____, créanciers solidaires, la somme de 31'549 fr. 45 avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 novembre 2017 (III), a rejeté la conclusion reconventionnelle II formée par B.X._____ et E.X._____ à l'encontre de leur père (IV), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (V à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont confirmé à titre liminaire le rejet de la requête en complément d'expertise judiciaire formée le 21 janvier 2022 par A.X._____ dans le but de faire procéder par l'expert à l'audition de témoins et à la recherche de documents nouveaux.

L'autorité précédente a ensuite retenu que l'usufruit constitué en faveur d'A.X._____ sur l'appartement sis chemin N*** à Q***, dont B.X._____ et E.X._____ étaient propriétaires, avait été concédé gratuitement, à savoir sans contrepartie. Les parties n'avaient en revanche pas prévu de dispenser le bénéficiaire de l'usufruit du règlement des frais et charges liés à l'exercice de son droit, si bien que le régime légal prévu aux art. 745 et 746 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) était applicable. Les conclusions prises par A.X._____ tendant au remboursement des montants dont il prétendait s'être acquitté à titre de frais et charges liés à l'usufruit devaient ainsi être rejetées. S'agissant de la période antérieure à la constitution de l'usufruit, A.X._____ n'avait pas démontré avoir payé les charges en question ni les impôts y afférents. Enfin, il apparaissait que le montant versé par B.X._____ à ses enfants pour

l'acquisition d'un garage box à la même adresse lui avait été remboursé par ceux-ci.

Statuant sur les conclusions reconventionnelles prises par B.X._____ et E.X._____, les premiers juges ont considéré que les intéressés avaient démontré s'être acquittés, à la place de leur père, des intérêts hypothécaires liés à l'appartement litigieux, pour un montant total de 32'052 fr. 70 depuis le 7 septembre 2012, soit à compter de l'inscription de l'usufruit au registre foncier. Leur prétention pouvait être admise à hauteur d'un montant total de 31'549 fr. 45, le solde étant prescrit au regard de l'art. 128 CO, l'exception de prescription ayant été soulevée en procédure par B.X._____. Les premiers juges ont enfin constaté qu'A.X._____ ne disposait d'aucune créance à l'encontre de B.X._____ et E.X._____ à faire valoir en compensation, de sorte que sa demande devait être entièrement rejetée.

B. Par acte du 26 mars 2025, A.X._____ (ci-après : l'appelant) a fait appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, principalement à sa réforme en ce sens que sa demande du 10 septembre 2018 est admise, que B.X._____ et E.X._____ lui doivent, conjointement et solidairement, paiement de la somme de 453'637 fr. 60 avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 octobre 2017, et que les conclusions reconventionnelles prises par B.X._____ et E.X._____ sont rejetées. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre préalable, l'appelant a conclu à la mise en œuvre du complément d'expertise judiciaire requis le 21 janvier 2022.

Le 7 juillet 2025, B.X._____ et E.X._____ (ci-après : les intimés) ont déposé une réponse au pied de laquelle ils ont conclu au rejet de toutes les conclusions de l'appelant.

Par courrier du 24 juillet 2025, l'appelant a persisté dans ses conclusions et produit une pièce nouvelle.

Les intimés se sont déterminés par courrier du 25 juillet 2025.

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

1. **a)** L'appelant, né le ***1946, est le père de l'intimée, née le ***1977, et de l'intimé, né le ***1981.

b) L'appelant est également le père de D.____ (anciennement DM.____), sœur des intimés. Les relations familiales entre l'appelant et les intimés, respectivement entre les intimés et leur sœur D.____, sont très tendues.

2. **a)** Le 2 février 2001, l'intimée a acheté un lot de propriété par étages sis chemin T*** à Q***, pour un prix de 175'000 francs.

b) Le 7 février 2001, l'intimée a versé par chèque à l'étude des notaires Mes F.____ et O.____ un montant de 25'000 francs.

c) L'appelant a remis à l'intimée un montant de 150'000 fr. dans le cadre d'un contrat de prêt, signé le 2 avril 2001 par-devant le notaire Me O.____, portant sur le financement de l'appartement précité. Ce prêt avait été convenu sans intérêt ni échéance de remboursement.

d) Le 10 avril 2001, un montant de 1'668 fr. 70 a été versé à l'étude de Me O.____. Le même jour, un montant de 5'775 fr. a été versé au Département des finances, administration des impôts et droits de mutation à M***.

e) Le 28 juin 2001, l'intimée, alors étudiante, a conclu avec AA._____ SA un contrat de prêt pour un montant de 155'000 fr., plus intérêt à 4.3 % l'an, relatif au bien sis chemin T***.

f) Le 5 juillet 2001, l'intimée a donné l'ordre à AA._____ SA de verser la somme de 150'000 fr. sur le compte AA._____ de l'appelant. Le 10 juillet 2001, la somme de 154'825 fr. a été débitée de l'un des comptes AA._____ de l'intimée et créditée en faveur de l'appelant, avec le motif de paiement « *TRANSFERT* ».

g) Le témoin O._____ a indiqué avoir toujours compris que le patrimoine immobilier des enfants de l'appelant avait été financé par celui-ci (PV, p. 71 ad all. 118). Interrogé en particulier sur le financement de l'appartement sis chemin T*** à Q***, il a indiqué qu'à son souvenir, cette opération avait été financée par l'appelant, mais qu'il était possible qu'il confonde avec un autre appartement et qu'il ne se souvenait pas du chiffre exact (PV, p. 71 ad all. 119).

Le témoin D._____ a indiqué que cet achat avait été financé par son père, précisant ne pas se rappeler du montant exact ni avoir vu l'argent transiter d'un compte à un autre (PV, p. 74 ad all. 119).

3. a) Le 1^{er} septembre 2002, I.X._____, mère de l'appelant et grand-mère des intimés, a signé une déclaration avec la mention suivante : « *Je soussignée I.X._____, de nationalité [...] et habitant à UU***, déclare avoir offert CHF 300'000 (trois cent mille francs suisses) à mon petit-fils E.X._____* ».

b) Le même jour, I.X._____ a signé une déclaration avec la mention suivante : « *Je soussignée I.X._____, de nationalité [...] et habitant à UU***, déclare avoir offert CHF 300'000 (trois cent mille francs suisses) à ma petite-fille B.X._____* ».

c) Le 10 septembre 2002, un montant de 300'000 fr. a été débité du compte AA._____ d'I.X._____ et crédité en faveur de l'intimé,

avec le motif de paiement suivant : « *DONNA TION (sic) DE LA GRANDMERE [...]* (sic) »

d) Le même jour, un montant de 300'000 fr. a été débité du compte AA._____ d'I.X._____ et crédité en faveur de l'intimée, avec le motif de paiement suivant : « *DONNA TION (sic) DE LA GRAND-MERE [...]* (sic) ».

4. a) Le 10 juillet 2003, l'appelant a versé en faveur des intimés et de D._____ un montant de 10'000 fr. chacun pour l'acquisition d'un appartement sis chemin N***, à Q***.

b) Le 31 juillet 2003, un contrat de « *vente à terme - emption* » a été signé par P._____ d'une part, et les intimés et D._____ d'autre part, par-devant le notaire O._____. L'objet du contrat était un appartement de 4.5 pièces avec un balcon de 120 m² environ, situé sur la parcelle n° aaa, sise chemin N***, à Q***. Le prix de vente s'élevait à 420'000 francs.

c) Le 28 août 2003, l'appelant a versé en faveur des intimés et de D._____ un montant de 126'000 fr. chacun pour l'achat de leur part dans l'appartement précité.

d) Le 13 octobre 2003, un prêt hypothécaire fixe d'un montant de 400'000 fr. a été accordé par AA._____ SA aux intimés et à D._____ relatif au bien précité.

e) Entre le 14 octobre 2003 et le 29 novembre 2005, un montant total de 422'000 fr. a été versé en faveur de l'appelant depuis le compte commun AA._____ des intimés et de D._____.

f) Les intimés sont actuellement les seuls propriétaires en commun, en société simple, de cet immeuble.

g) Le témoin O._____ a indiqué qu'à son souvenir, l'appelant avait « *effectivement remis une somme d'environ 600'000 francs* ». Il a précisé ce qui suit : « *Vous me demandez comment je sais que c'est M. A.X._____ père qui a financé cet achat pour les défendeurs. Je vous réponds que nous gardions à l'Etude un deuxième dossier, soit un dossier d'archives contenant les correspondances, qui est détruit après 10 ans. Dans ce dossier-là on aurait peut-être trouvé la réponse d'où venait l'argent pour le financement de ces achats immobiliers, mais pas forcément. Lorsque je vous dis que les biens ont été acquis avec le financement de M. A.X._____ père, je tiens ça de ce dernier et peut-être de ce dossier d'archives qui est maintenant détruit. Je vous explique encore que je ne pouvais pas être formellement sûr de l'origine des fonds que je recevais sur le compte de l'Etude, car les banques suisses ne mentionnent pas forcément l'identité de la personne ayant versé les fonds. C'est d'ailleurs pour cela que l'on demande toujours que les fonds transitent par une banque suisse et non pas à l'étranger, pour des questions liées à la LFAIE. A mon souvenir, en l'occurrence, les achats en faveur des enfants étaient financés par le père mais le père ne voulait pas apparaître dans les achats à l'époque mais je ne me souviens pas de la raison. On aurait pu imaginer que les enfants auraient bénéficié d'un héritage qui leur aurait permis de financer ces achats, mais à mon souvenir cela n'était pas le cas. Ces informations sont issues de la relation de confiance que j'avais avec mon client, M. A.X._____ père* » (PV, p. 72 ad all. 123).

5. a) Le 14 octobre 2003, un montant de 225'000 fr. a été remis par l'appelant à l'intimé en vue de l'achat d'un - ou plusieurs - appartement(s) sis rue V***, à S***.

b) A la même date, un montant de 18'180 fr. a été remis par l'appelant à la « *Famille X._____* » concernant ce(s) même(s) appartement(s).

c) Le 5 novembre 2003, un contrat de prêt hypothécaire d'un montant de 230'000 fr. a été conclu entre AA._____ SA et l'intimé, avec

comme garantie un droit de gage immobilier d'« *au moins* » 230'000 fr., grevant l'appartement en propriété par étages, sis rue V***, à S***.

d) Le 7 novembre 2003, un montant de 230'000 fr. a été crédité sur le compte AA._____ de l'intimé avec la mention « *BONIFICATION* ».

e) Les 10, 12, 14 et 25 novembre 2003, quatre ordres de paiement ont été donnés du compte AA._____ de l'intimé en faveur de l'appelant, pour un montant total de 225'000 fr. (soit 75'000 fr. le 10 novembre, 70'000 fr. le 12 novembre, 77'000 fr. le 14 novembre et 3'000 fr. le 25 novembre 2003).

6. a) Le 10 décembre 2003, les intimés et D._____ d'une part, l'appelant d'une deuxième part et C.X._____, ex-épouse de l'appelant et mère des intimés et de D._____, d'une troisième part, ont signé un acte intitulé « *Usufruit - Droit d'habitation* », faisant l'objet de la minute numéro 649, par-devant le notaire O._____.

b) Le chiffre I de cet acte prévoit ce qui suit : « D._____, B.X._____ et E.X._____ constituent en faveur de leur père A.X._____, qui accepte, un usufruit viager sur la parcelle de propriété par étages aaa ci-dessus désignée au sens des articles sept cent quarante-cinq et suivants du Code civil suisse. Ce droit est régi par les conditions suivantes :

Bénéficiaire : A.X._____.

*Fonds servant : Parcelle PPE aaa de Q***.*

Exercice : L'usufruit s'étend sur l'entier de la parcelle grevée, y compris le mobilier meublant l'appartement.

Echéance du droit : Au décès d'A.X._____.

Valeur du droit : Ce droit est concédé gratuitement ».

c) Le chiffre II de cet acte prévoit notamment ce qui suit : « D._____, B.X._____ et E.X._____ constituent en faveur de leur mère C.X._____, qui accepte, un droit d'habitation viager sur la parcelle de propriété par étages aaa ci-dessus désignée au sens des articles sept cent septante-six et suivants du Code civil suisse. [...] »

Les comparants conviennent expressément que tant l'usufruit que le droit d'habitation ici constitués sont purement conventionnels et ne feront pas l'objet d'une inscription au Registre foncier, sauf demande expresse des bénéficiaires [...] ».

7. a) Le 5 février 2004, trois montants de 10'000 fr. chacun ont été versés par l'appelant en faveur des intimés et de D. _____ pour financer l'achat d'un garage-box sis sur la parcelle n° bbb, chemin N***, à Q***.

b) Le 12 février 2004, un contrat de vente a été signé par P. _____ d'une part, et les intimés et D. _____, d'autre part, par-devant le notaire O. _____, ayant pour objet le garage-box précité. Le prix de vente s'élevait à 30'000 francs.

c) Le garage-box ne fait l'objet d'aucune servitude d'usufruit.

8. a) En 2004 et 2005, les revenus annuels de l'appelant s'élevaient à 151'575 francs.

b) En 2004, la fortune de l'appelant s'élevait à 448'940 francs.

c) En 2004, les dépenses de l'appelant sur sa carte de crédit « [...] *platinum card* » s'élevaient à 62'627 fr. 37.

d) En 2005, la fortune de l'appelant s'élevait à 550'567 francs.

9. a) Il ressort de la déclaration d'impôt 2004 des intimés, rédigée par l'appelant, des intérêts passifs de 4'240 fr. et des dettes de 131'667 fr., liés à l'appartement situé chemin N*** à Q***.

b) Il ressort également des déclarations d'impôt des intimés des déductions pour les frais d'entretien et d'administration d'immeuble liés à l'appartement précité, d'un montant forfaitaire en 2004 de 870 fr. s'agissant

de l'intimée et de 0 fr. s'agissant de l'intimé, et d'un montant forfaitaire en 2005 de 879 fr. s'agissant de chacun des intimés.

10. Le 1^{er} avril 2005, un prêt hypothécaire fixe d'un montant de 60'000 fr. a été accordé par AA. _____ SA aux intimés ainsi qu'à D. _____ relatif au bien sis chemin N*** à Q***.

11. a) De 2003 à 2008, les transactions opérées par l'intimé avec sa carte de crédit « [...] *platinum card* » se sont élevées à un montant total de 54'770 francs.

b) Le 21 septembre 2006, l'intimé a adressé un courriel à l'appelant, dont il ressort notamment ce qui suit : « *Alors j'espère que tu réalises que malgré des années difficiles, je te l'accorde et te présente toutes mes excuses pour tout ça (tant d'un point de vue financier qu'affectif, si je pouvais je te rendrais tout, qui sait peut-être que d'ici 5 ans j'y arriverai), je commence ma carrière en tant que manager ! et tu peux être fier et même t'en vanter (sic) ».*

Interrogé à ce propos, l'intimé a indiqué que ce courriel faisait référence à ses dettes de carte de crédit. Il a notamment déclaré ceci : « [...] *je ne conteste pas avoir eu la volonté de le rembourser. Je précise toutefois que ces dettes ont été compensées par des paiements que j'ai dû faire à sa place ultérieurement, soit notamment la pension alimentaire de ma mère qu'il a partiellement arrêté de payer en 2009 il me semble, alors qu'il devait la payer jusqu'en 2013 il me semble. J'ai alors payé le solde de cette pension à sa place pour un montant total de 87'000 francs. Concernant les factures de cartes de crédit, je faisais également moi-même des versements sporadiques à mon père qui ne m'a d'ailleurs pas retiré cette carte de crédit. Je conteste toutefois les autres prétentions de mon père »* (PV, p. 67 ad all. 126). Également interrogée à ce sujet, le témoin D. _____ a précisé que l'appelant avait obtenu pour chacun des trois enfants une carte de crédit supplémentaire qu'ils pouvaient utiliser à leur gré (PV, p. 74 ad all. 120).

12. Interrogé à propos d'éventuels dettes de jeu de l'intimé, le témoin D._____ a déclaré ce qui suit : *« J'ai un vague souvenir d'un montant d'environ 80'000 fr. à 90'000 fr. mais je ne sais pas si c'est pour le tout. Mon père m'avait parlé des dettes de jeu de mon frère et j'avais moi-même prêté de l'argent à ce dernier lorsque mon père lui a « coupé le robinet ». Mon père me disait que mon frère avait encore dépensé beaucoup d'argent. C'est comme cela que je sais que mon frère avait beaucoup utilisé sa carte de crédit »* (PV, p. 75 ad all. 122).

Le témoin G._____, ex-époux de D._____, a quant à lui déclaré ce qui suit : *« Autant que je me souviene, je ne peux pas m'exprimer au niveau des montants, mais je sais que M. A.X._____ père était souvent en voyage et quand il rentrait on discutait en famille et c'est à cette occasion qu'il nous a dit deux ou trois fois qu'il avait dû éponger des dettes de jeu de son fils. Pour la carte de crédit, je n'étais pas au courant. Je sais simplement que le fils jouait souvent au casino et qu'à un moment donné ma femme D._____ et moi avons prêté de l'argent à son frère mais pour un montant dont je ne me souviens plus. Ce montant nous a été remboursé par M. A.X._____ père quand il a appris cela. Il estimait en effet que ce n'était pas à nous de prêter de l'argent à son fils »* (PV, p. 77 ad all. 122).

13. a) Le 5 septembre 2012, les parties ont signé une convention faisant l'objet de la minute numéro 2'501, par-devant le notaire O._____.

b) Le chiffre III de cette convention prévoit *« de constituer en faveur de A.X._____ un usufruit viager régi par les articles 745 et suivants du Code civil suisse. Cet usufruit est régi par les conditions suivantes, lesquelles sont les même (sic) que celles prévue (sic) dans l'acte qui fait l'objet de la minute numéro 649 du notaire soussigné.*

Bénéficiaire : A.X._____.

*Fonds servant : Parcelle PPE aaa de Q***.*

Exercice : L'usufruit s'étend sur l'entier de la parcelle grevée, y compris le mobilier meublant de l'appartement.

Echéance du droit : Au décès d'A.X._____.

Valeur du droit : Ce droit est concédé gratuitement. Ce droit sera inscrit au Registre foncier. Il est personnel, incessible et intransmissible ».

c) Interrogé au sujet du sens de l'expression « *Valeur du droit : Ce droit est concédé gratuitement* » figurant dans la convention précitée, Me O._____ a déclaré ce qui suit :« *Vous me soumettez le texte de l'allégué 69 et me demandez ce que signifie : « ce droit est concédé gratuitement ».* Je vous réponds que cela signifie que ce droit est concédé sans contrepartie. S'agissant de la seconde partie de l'allégué « *mais non pas que le bénéficiaire pourra l'exercer gratuitement, c'est-à-dire sans avoir à supporter les frais prévus par l'art 765 CC* », je précise que l'on revient au début de la constitution de l'usufruit s'agissant d'une charge de l'usufruit qui est régie par les art. 745 ss du code » (PV, p. 71 ad all. 69).

14. Le 7 septembre 2012, l'usufruit constitué en faveur de l'appelant sur la parcelle n° aaa de la Commune de Q*** a été inscrit au registre foncier.

15. a) Les intérêts hypothécaires échus - relatifs à une « *Hypothèque flex roll-over* » liée au compte BM._____ n° [...] dont les intimés étaient titulaires, concernant le bien situé chemin N*** à Q*** - se sont élevés à un montant de 671 fr. de septembre à décembre 2012, à 3'007 fr. pour l'année 2013, à 4'689 fr. 25 pour l'année 2014 et à 395 fr. 85 du 1^{er} au 23 janvier 2015.

b) Du 21 janvier 2015 jusqu'au 30 juin 2019, les intérêts hypothécaires échus - relatifs à une « *Hypothèque fix* » de 500'000 fr. liée au compte BM._____ n° [...] dont les intimés étaient titulaires - concernant également le bien situé chemin N*** à Q***, se sont élevés à un montant total de 23'289 fr. 60.

Les intérêts hypothécaires étaient directement débités du compte des intimés.

16. Un résumé des devis 2013-2014 établi par la gérance BN._____ SA du 25 avril 2015, concernant la « *PPE N*** - Q*** PLAN D'ENTRETIEN ET DE RENOVATION* », fait état de divers travaux, dont la réfection de sept balcons s'agissant des lots 4-5-7-8-10-11-13, et la modernisation de l'ascenseur, pour un montant total estimé à 425'800 fr. TTC.

17. a) De 2006 à 2010, la gérance BN._____ SA a adressé annuellement à l'intimé, ainsi qu'à D._____, un décompte individuel de charges de propriété par étages concernant l'appartement ainsi que le garage-box sis chemin N*** à Q***, pour un montant de 4'138 fr. 30 en 2006, de 3'833 fr. 55 en 2007, de 3'795 fr. 65 en 2008, de 4'238 fr. 70 en 2009 et de 4'023 fr. 10 en 2010.

b) De 2011 à 2015, la gérance susmentionnée a adressé annuellement aux intimés un décompte individuel de charges de propriété par étages concernant l'appartement et le garage-box sis chemin N*** à Q***, pour un montant de 6'673 fr. en 2011, de 6'553 fr. 80 en 2012, de 7'262 fr. 55 en 2013, de 6'184 fr. 50 en 2014 et de 6'170 fr. 65 en 2015.

c) Le montant total des charges de propriété par étages relatives à l'appartement et au garage sis chemin N*** à Q*** s'est ainsi élevé à 52'873 fr. 80 entre 2006 et 2015.

18. Les intimés sont copropriétaires d'un bien sis boulevard W*** à Q***.

Me O._____ a déclaré qu'il se rappelait de cette opération et qu'elle avait à son souvenir été financée par l'appelant (PV, p. 72 ad all. 124).

Également interrogée à ce sujet, D._____ a tenu les propos suivants : « *C'est exact [réd. : que mon père a remis 450'000 fr. aux intimés pour la construction et la constitution d'un immeuble situé au boulevard W*** à Q***] et là je peux confirmer avoir vu mon père sortir l'argent en*

cash. J'ai vu les quittances / factures présentées par les maîtres d'état et que mon père m'a montrées en me disant les avoir payées. Je n'ai pas vu mon père donner de l'argent. Je reviens sur ma première phrase, j'ai parlé avant de réfléchir » (PV, p. 75 ad all. 124).

19. L'intimée est propriétaire d'un appartement situé à Z***, dans la « *résidence [...]* ».

Le témoin O._____ a déclaré qu'un éventuel financement de cette acquisition par l'appelant ne lui rappelait rien du tout (PV, p. 71 ad all. 120).

Le témoin D._____ a confirmé la remise à l'intimée d'une somme destinée à l'achat d'un appartement « *résidence [...]* » à Z***, sans qu'il ne se souvienne du montant exact (PV, p. 74 ad all. 120).

20. a) Par courrier du 3 février 2017, le conseil de l'appelant a réclamé à l'intimée le remboursement de la somme de 150'000 fr., conditionné à la vente du lot de propriété par étages n° [...] sis chemin T***, à Q***, vente qui s'est déroulée le 21 mars 2016. Le conseil de l'appelant a mis les intimés en demeure de restituer ce montant d'ici au 20 mars 2017, sous la menace de procéder par la voie de la poursuite.

b) Par courrier du 10 février 2017, le conseil de l'intimée a affirmé que le montant réclamé par l'appelant avait été versé sur le compte de celui-ci et qu'il en résultait au surplus un trop perçu de 4'825 fr. versé par erreur en sa faveur.

21. a) Par requête de conciliation du 18 octobre 2017, l'appelant a ouvert action contre les intimés devant la Chambre patrimoniale cantonale, en concluant en substance à ce que ceux-ci soient condamnés à lui verser la somme de 448'367 fr. 60.

b) Par courrier du 3 novembre 2017, le conseil des intimés a écrit au conseil de l'appelant ce qui suit :

« Cher Confrère,

*Je me réfère à la requête de conciliation que vous avez déposée le 18 octobre 2017 au nom de votre client contre mes mandants. Comme vous le savez, mes clients sont les enfants de votre mandant et ne sont pas désireux de multiplier les litiges avec leur père. C'est celui-ci qui prend régulièrement l'initiative d'agir en ce sens. Au vu de ces circonstances familiales particulièrement tendues, mes clients n'avaient pas encore réclamé à votre mandant ce qu'il leur doit, soit les intérêts hypothécaires qu'ils ont avancés pour lui au sujet de l'appartement qu'il occupe chemin N*** à [...] Q***. Vu les circonstances, mes clients n'entendent plus patienter davantage et réclament à votre mandant le paiement des intérêts hypothécaires qu'il doit encore, et ce à concurrence de Fr. 106'545.30, selon le tableau joint en annexe. Un délai de cinq jours à compter de la présente est imparti à votre mandant pour me faire parvenir la somme ici réclamée, en faisant usage du bulletin joint en annexe. Si votre mandant n'entend pas agir dans ce sens, il voudra bien, dans le même délai, me faire parvenir la déclaration de renonciation à la prescription ci-jointe, dûment signée. A défaut, des procédés interruptifs de prescription seront engagés ».*

c) Par courrier du 30 novembre 2017 adressé à l'autorité de conciliation, les intimés ont pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

« I. A.X._____ est condamné à payer immédiatement à E.X._____ et à B.X._____, principalement, solidairement entre eux, subsidiairement à chacun selon la part que justice dira, la somme de frs. 106'545.30, plus intérêt à 5% l'an dès le 9 novembre 2017.

II. A.X._____ est condamné à payer immédiatement à B.X._____ la somme de frs 4'825.- plus intérêts à 5% l'an dès le 29 novembre 2017 ».

d) Une autorisation de procéder a été délivrée à l'appelant le 8 mai 2018.

e) Le 10 septembre 2018, l'appelant a déposé une demande, au pied de laquelle il a pris la conclusion suivante, avec suite de frais et dépens, à l'encontre des intimés :

« I. Condamner B.X._____ et E.X._____ à payer, conjointement et solidairement entre eux ou chacun pour la part que justice dira, à A.X._____ la somme de CHF 453'367.60 (quatre cent cinquante-trois mille trois cent soixante-sept francs et soixante centimes), plus intérêts à 5% l'an depuis le 18 octobre 2017 ».

f) Par réponse du 17 janvier 2019, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. Ils ont également pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

« I. A.X._____ est condamné à payer immédiatement à E.X._____ et à B.X._____, principalement, solidairement entre eux, subsidiairement à chacun selon la part que justice dira, la somme de frs. 117'054.30, plus intérêt à 5% l'an dès le 9 novembre 2017.

II. A.X._____ est condamné à payer immédiatement à B.X._____ la somme de frs 4'825.- plus intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2017 ».

g) Par réplique et réponse sur demande reconventionnelle du 29 mai 2019, l'appelant a confirmé les conclusions prises au pied de sa demande du 10 septembre 2018.

h) Par duplique du 30 septembre 2019, les intimés ont confirmé leur conclusion II et ont augmenté leur conclusion I, en ce sens que l'appelant est condamné à leur payer immédiatement la somme de 119'670 fr. 30 plus intérêt à 5 % l'an dès le 9 novembre 2017.

i) L'appelant a transmis ses déterminations le 9 décembre 2019, ainsi que des novas en vue d'introduire en procédure les nouveaux allégués n^{os} 219 à 230.

22. Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 12 décembre 2019.

23. Le 14 février 2020, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale (ci-après : la juge déléguée) a rendu une ordonnance de preuves. A cette occasion, J._____ a été désigné en qualité d'expert et chargé de se déterminer sur les allégués n^{os} 9 à 14, 22 à 26, 28 à 40, 42, 44 à 53, 106, 119 à 121, 123 à 125, 135 et 136. La juge déléguée a refusé l'introduction en procédure des allégués n^{os} 219 à 230, ainsi que les offres de preuves y relatives.

24. L'expert J._____ a déposé son rapport d'expertise le 15 novembre 2021.

25. Par courrier du 21 janvier 2022, le conseil de l'appelant a requis la mise en oeuvre d'un complément d'expertise, relevant en substance que l'expert aurait été empêché de mener à bien les investigations nécessaires à l'établissement de son rapport en raison des décisions prises par la juge déléguée – à savoir celles par lesquelles elle avait informé l'expert qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte des pièces qui lui avaient été remises par l'appelant, pièces qui n'avaient pas été versées au dossier de la cause, et qu'il n'appartenait pas à l'expert de requérir la production de pièces ni de procéder à l'audition de tiers – et que, par conséquent, le droit à la preuve de l'appelant aurait été violé.

26. a) Par ordonnance de preuves complémentaire du 7 juillet 2022, la juge déléguée a rejeté la requête en complément d'expertise de l'appelant.

b) Par arrêt du 8 août 2022 (n° 180), la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours interjeté par

l'appelant contre l'ordonnance précitée, faute de préjudice difficilement réparable.

27. A l'audience du 15 mars 2023, l'appelant et l'intimé ont été interrogés.

28. A l'audience du 24 mai 2023, les témoins O._____, D._____, G._____, AO._____ (ex-employé d'AA._____ SA) et C.X._____ ont été entendus. K._____, ex-époux de l'intimée, et L._____, avocat à la retraite, ont refusé de témoigner.

29. Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 29 janvier 2024, puis des plaidoiries écrites responsives le 20 mars 2024.

30. Une audience de plaidoiries finales s'est tenue le 30 avril 2024.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

L'appelant a produit une pièce nouvelle le 24 juillet 2025. Il s'agit d'une ordonnance pénale rendue le 17 juillet 2025 par le Ministère public de l'arrondissement de M*** à l'encontre de C.X._____. Constituant un vrai novum, cette pièce est admissible au regard de l'art. 317 al. 1 CPC. Elle n'apparaît toutefois pas décisive à la résolution du présent litige. Les premiers juges n'ont en effet retenu le témoignage de la prénommée que s'agissant d'établir les relations entre les parties et D._____. Or, la sœur des intimés s'est également prononcée sur le sujet et ses déclarations à cet égard apparaissent crédibles, au vu de l'ensemble des éléments du dossier.

2.

2.1 L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2 Pour satisfaire à l'obligation de motivation prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'intéressé doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1).

3.

3.1 Invoquant une violation des art. 152, 186 et 187 al. 4 CPC, l'appelant reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir refusé d'ordonner la mise en œuvre du complément d'expertise judiciaire requise le 21 janvier 2022. Il sollicite sa mise en œuvre par l'autorité d'appel, subsidiairement par l'autorité précédente dans le cadre d'un renvoi de la cause.

3.2

3.2.1 Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

3.2.2 Lorsqu'un procès est régi par la maxime des débats, il appartient aux parties d'alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et de produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC).

3.2.3

3.2.3.1 En vertu de l'art. 183 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts.

L'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales – scientifiques, techniques ou professionnelles – ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants ; il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (TF 4A_599/2019 du 1^{er} mars 2021 consid. 6.1 ; TF 5A_802/2014 du 7 novembre 2014 consid. 4.1).

Conformément aux principes de subsidiarité et de célérité, le tribunal se doit d'épuiser tous les autres moyens de preuve raisonnablement disponibles avant d'ordonner une expertise, si bien que l'expertise judiciaire est subsidiaire aux autres moyens de preuve prévus à l'art. 168 CPC (Bohnet/Fitzi, *Le cadre procédural de l'expertise judiciaire en matière civile*, in *L'expertise en procédure*, Bâle 2022, n. 43 et les réf. citées).

Le tribunal tient à la disposition de l'expert les actes dont celui-ci a besoin et lui fixe un délai pour déposer son rapport (art. 185 al. 3 CPC). En particulier, l'expert doit pouvoir accéder au dossier ou, à tout le moins, aux pièces pertinentes pour l'établissement de son rapport, ou simplement s'assurer qu'il n'y a en a pas (Vouilloz, in Heinzmann et al. [éd.], *Petit commentaire du Code de procédure civile*, 2^{ème} éd., Bâle 2026, n. 9 ad art. 185 CPC). C'est au tribunal qu'il appartient de fournir à l'expert les pièces du dossier dont il a besoin pour établir son expertise (art. 185 al. 3 CPC). Cela permet de garantir que l'expert ne reçoive que des pièces valablement introduites dans la procédure et ne se fonde pas sur des documents qui lui ont été présentés unilatéralement par une partie, sans l'assentiment préalable du tribunal (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 74 et les réf. citées).

3.2.3.2 L'art. 186 al. 1 CPC prévoit que l'expert peut, avec l'autorisation du tribunal, procéder personnellement à des investigations. Il en expose les résultats dans son rapport. Sans l'autorisation du tribunal, l'expert ne peut

pas procéder à des investigations propres (Vouilloz, *op. cit.*, n. 3 ad art. 186 CPC). Dès lors qu'il appartient aux parties de réunir la substance du litige et au tribunal d'administrer les preuves, cette solution s'impose, faute de quoi l'expert risquerait de se transformer en « *missile incontrôlé* » (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 79 et la réf. citée).

Lorsque la maxime des débats s'applique, les investigations de l'expert doivent s'inscrire dans le cadre des allégués et des preuves offertes par les parties (TF 4A_207/2025 du 20 novembre 2025 consid. 5.2 ; TF 4A_661/2024 du 2 juin 2025 consid. 4.2 et les réf. doctrinales citées ; Bohnet, Procédure civile, 3^{ème} éd., Bâle/Neuchâtel 2021, n. 1405). Ainsi, la mise en œuvre d'une expertise n'implique ni l'instauration de la maxime inquisitoire, ni l'assouplissement de la maxime des débats, ni ne rend l'art. 229 al. 3 CPC applicable par analogie (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 81). Il incombe donc à la partie d'alléguer et d'offrir les preuves utiles, l'expertise ne pouvant corriger une déficience à cet égard (TF 4A_207/2025 précité *loc. cit.* ; TF 4A_661/2024 précité *loc. cit.*). La solution inverse signifierait qu'en ordonnant une expertise et en autorisant l'expert à procéder à des investigations, le tribunal ferait basculer le procès d'une maxime de procédure à l'autre. Or, les maximes de procédure instituées par le CPC répartissent les tâches entre les parties et le tribunal et sont de caractère impératif. L'autorisation de pareilles investigations doit ainsi être le résultat d'une mûre réflexion et n'être accordée qu'avec parcimonie (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 83).

Par son rôle d'auxiliaire du tribunal, l'expert est astreint aux mêmes règles d'instruction que le juge, de sorte qu'il ne saurait être doté de compétences que le tribunal n'a pas (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 82).

Les investigations de l'expert doivent entrer dans le mandat d'expertise ou lui être étroitement liées ; elles ne sont pas destinées à corriger les omissions procédurales des parties (Vouilloz, *op. cit.*, n. 6 ad art. 186 CPC).

Selon l'art. 186 al. 2 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, ordonner que les investigations de l'expert soient effectuées une nouvelle fois selon les dispositions applicables à l'administration des preuves. Le tribunal ordonnera la réitération des investigations notamment en cas d'omission de l'expert sur certains points, de violation du droit d'être entendu des parties ou de résultat douteux et il pourra, le cas échéant, entendre l'expert à ce sujet (Vouilloz, *op. cit.*, n. 8 et 9 ad art. 186 CPC).

3.2.3.3 Les art. 187 al. 4 et 188 al. 2 CPC permettent aux parties de se plaindre des carences dont l'expertise souffre à leurs yeux (TF 4A_707/2016 du 29 mai 2017 consid. 1.3, 5.2), dans un délai imparti par le tribunal à cet effet (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 97 et les réf. citées). Les parties peuvent solliciter – et non exiger – des explications ou un complément d'expertise (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 98 et la réf. citée). Ce pouvoir d'appréciation permet au tribunal d'éviter que des questions inutiles ou captieuses ne rallongent et renchérissent la procédure et que les parties tentent, par ce biais, de réparer leurs omissions procédurales (Bohnet/Fitzi, *op. cit.*, n. 98 et les réf. citées). Le tribunal examine d'office si la question complémentaire proposée porte sur des faits suffisamment allégués, l'objet de l'expertise ne pouvant être étendu au-delà des thèmes couverts par l'ordonnance de preuves (ATF 139 III 33 consid. 4.3 ; Bohnet/Fitzi, *op. cit.* n. 98).

Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, faire compléter ou expliquer un rapport lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé, ou faire appel à un autre expert (art. 188 al. 2 CPC). Si le rapport remis au tribunal fait apparaître de véritables lacunes, le tribunal peut ordonner un complément d'expertise au sens de l'art. 188 al. 2 CPC. Savoir si l'expertise est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée, à savoir si elle est convaincante ou non, relève de la libre appréciation des preuves (art. 157 CPC ; TF 5A_86/2016 du 5 septembre 2016, consid. 4.1.2). Il appartient donc au tribunal de décider si un rapport est lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé et si un complément s'impose (Vouilloz, *op. cit.*, n. 6 ad art. 188 CPC et les réf. citées).

3.2.4 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1). Cette disposition ne confère toutefois pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, tels qu'ils découlent de l'art. 8 CC ou de l'art. 29 al. 2 Cst., n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf. citées). L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; sur le tout : TF 5A_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

3.3

3.3.1 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que l'appelant avait sollicité un complément d'expertise en vue de faire procéder à l'audition de témoins, et faire produire divers documents nouveaux, alors que ces preuves n'avaient pas été offertes en procédure. Dès lors que les conditions de l'art. 229 CPC n'étaient pas réalisées et que les investigations de l'expert n'étaient pas destinées à corriger les omissions procédurales des parties, il convenait de confirmer le rejet de la requête en complément d'expertise prononcé par ordonnance du 7 juillet 2022.

3.3.2 Le grief de l'appelant fondé sur le refus des premiers juges d'ordonner le complément d'expertise (appel, ch. II) doit être examiné en relation avec le chapitre consacré à la constatation manifestement inexacte

et incomplète des faits (appel, ch. III), dans le cadre duquel l'appelant présente les éléments factuels qu'un complément d'expertise permettrait d'établir.

3.3.2.1 Financement de l'appartement sis chemin T* à Q*****

L'appelant fait grief à l'autorité précédente de ne pas avoir autorisé l'expert judiciaire à auditionner K._____ et partant de l'avoir empêché de répondre aux allégations relatives au financement de l'acquisition et de la transformation du bien immobilier sis chemin T*** à Q***.

Or, en première instance, l'appelant n'a pas proposé l'audition du témoin précité pour prouver les allégués 22 (remise de la somme de 175'000 fr. à l'intimée pour l'acquisition de l'appartement), 25 et 26 (remise des sommes de 55'000 fr. et 35'000 fr. à l'intimée pour des transformations de l'appartement) de sa demande, seuls l'expertise et son propre interrogatoire ayant été offerts à cet égard. Quant à l'allégué 119 relatif au même objet, K._____ ne figure pas parmi les trois témoins proposés par l'appelant. Celui-ci n'a en outre pas requis, à l'appui des allégués précités, la production de pièces en mains de ce témoin.

Compte tenu de la maxime des débats applicable au présent litige, l'appelant ne pouvait donc obtenir, par le biais d'investigations de l'expert ou d'un complément d'expertise, qu'il soit procédé à l'audition de K._____, dès lors qu'il n'avait pas offert ce moyen de preuve durant le double échange d'écritures et que les conditions de l'art. 229 CPC n'étaient pas réalisées. La décision de refus du complément d'expertise par les premiers juges doit ainsi être confirmée, étant précisé que les conditions prévues à l'art. 188 al. 2 CPC ne sont manifestement pas réalisées.

Par surabondance, on relève que K._____ avait déjà indiqué à la juge déléguée qu'il ne détenait pas les pièces - requises initialement en mains de l'appelant - n^{os} 151 à 153, concernant d'éventuels travaux que l'appelant aurait effectués dans l'appartement litigieux, et qu'il a refusé de

témoigner à l'audience du 24 mai 2023. Il paraît dès lors très peu probable que son audition par l'expert judiciaire aurait permis d'obtenir des éléments utiles à la présente cause. On relèvera encore qu'il incombait à l'appelant de démontrer qu'il avait remis les sommes en question à l'intimée (art. 8 CC), et non à celle-ci ni à son ex-époux, de prouver qu'ils disposaient à l'époque des liquidités nécessaires pour acquérir ou rénover l'appartement litigieux.

En tout état de cause, l'utilité de prouver les allégués susmentionnés apparaît très limitée, dès lors qu'ils ne portent pas sur des montants dont l'appelant réclame le remboursement dans le cadre du présent appel. Celui-ci admet en effet que les versements en question constituaient des libéralités en faveur de l'intimée, mais considère que leur existence justifierait que les frais relatifs à l'appartement sis chemin N***, dont il est l'usufruitier, soient à la charge des nus-propriétaires. Or, ainsi que ce sera développé ci-après (consid. 5), l'acte constitutif de l'usufruit du 5 septembre 2012 n'est pas sujet à interprétation, ce qui réduit considérablement la portée des éléments invoqués par l'appelant. Par surabondance, tel que retenu en première instance, les versements opérés par l'appelant en faveur des intimés et la générosité dont celui-là se prévaut ne sauraient justifier un accord des parties selon lequel il serait libéré du paiement des charges liées à l'usufruit, ni même constituer un indice quant à l'existence d'un tel accord.

Pour l'ensemble des éléments qui précèdent, il n'y pas lieu de procéder à un complément d'expertise sur la question de l'éventuel financement par l'appelant de l'appartement sis chemin T*** à Q***.

3.3.2.2 Financement de l'appartement sis boulevard W* à Q*****

Selon l'appelant, le complément d'expertise permettrait également à l'expert d'auditionner K._____ au sujet de la remise aux intimés d'un montant de 450'000 fr. pour la construction de l'appartement sis boulevard W*** à Q***.

L'appelant n'a pas offert l'audition de ce témoin pour prouver les allégués 42 de sa demande et 124 de sa réplique. Il peut donc être intégralement renvoyé aux considérations relatives à l'éventuel financement par l'appelant du bien sis chemin T***, qui s'appliquent *mutatis mutandis* (cf. consid. 3.3.2.1 *supra*).

3.3.2.3 Financement de l'appartement « résidence [...] » à Z***

Le complément d'expertise est encore sollicité en tant qu'il permettrait d'établir la prétendue remise par l'appelant à l'intimée d'une somme de 350'000 fr. correspondant aux fonds propres nécessaires à l'achat de l'appartement « résidence [...] » à Z*** et d'une somme de 22'187 fr. 20 pour le paiement des droits de mutation et des frais de notaire.

Dans son rapport, l'expert judiciaire a indiqué, à propos de l'allégué 120, que l'appelant avait déclaré lors de son audition du 6 octobre 2020 que les pièces relatives aux versements en question avaient été remises à K._____. L'expert a toutefois été en mesure de répondre à l'allégué précité au moyen de la pièce 10 produite par l'appelant. Dans ces circonstances, rien ne justifie de procéder à un complément d'expertise, étant au surplus relevé que ni l'audition du témoin K._____ ni la production de pièces en mains de celui-ci n'a été requise à l'appui de l'allégué 120.

3.3.2.4 Financement des appartements sis rue V* à S*****

Selon l'appelant, l'autorité précédente aurait refusé de manière injustifiée à l'expert d'auditionner K._____ dans le but d'établir le financement de l'acquisition et de la transformation des appartements sis rue V*** à S*** pour un montant de 399'423 fr. en faveur des intimés et le financement de l'acquisition de deux autres appartements à la même adresse pour un montant de 765'392 fr. 90 en faveur de l'intimé.

L'expert judiciaire a indiqué ne pas être en mesure de répondre aux allégués concernés, faute d'avoir été autorisé par le tribunal à

auditionner K._____ et à obtenir les pièces « *pour établir les flux de fonds* ». L'expert est certes parvenu, à la lecture de la pièce 11, à identifier des versements d'un montant total de 246'069 fr. 10. Or on doit constater qu'à l'appui de ses allégués, l'appelant n'a sollicité ni l'audition de K._____ ni la production en mains de tiers de pièces qui établiraient des flux financiers. Dès lors, pour l'ensemble des raisons exposées au consid. 3.3.2.1 ci-avant, il n'y a pas lieu d'ordonner un complément d'expertise sur ce point non plus.

3.3.2.5 Financement de l'appartement sis chemin N* à Q*****

Invité à répondre aux allégués 44 à 48 de la demande et 123 de la réplique, l'expert judiciaire a constaté, à la lecture des pièces n^{os} 13 et 14, des versements par l'appelant pour un montant total de 449'760 fr. 40. Pour le surplus, il a indiqué ne pas être en mesure de répondre aux allégués qui lui étaient soumis, à défaut de pouvoir interroger K._____ ou requérir des pièces supplémentaires. L'appelant fait ainsi grief à l'autorité précédente d'avoir empêché l'expert de présenter le financement complet fourni par l'appelant aux intimés en lien avec le bien en question. Une nouvelle fois, on constate que l'audition du témoin K._____ n'a pas été requise par l'appelant à l'appui des allégués concernés. En outre, seules les pièces 13 et 14 ont été produites et aucune réquisition de pièce n'a été formulée. Pour les raisons déjà exposées, le fait d'ordonner un complément d'expertise dans le sens requis par l'appelant reviendrait à permettre à celui-ci de réparer ses omissions procédurales, si bien que la décision des premiers juges doit être confirmée.

3.3.2.6 Frais engagés en lien avec l'appartement sis chemin N* à Q*****

En réponse à l'allégué 9, l'expert a constaté le montant des charges de PPE de l'appartement sis chemin N*** à Q*** pour les années 2016 et 2017, sur la base d'un tableau fourni par le conseil de l'appelant, mais a indiqué qu'il n'était pas en mesure de vérifier les informations figurant dans ce tableau, à défaut de pouvoir contacter la régie BN._____

SA. Outre l'expertise, seul l'interrogatoire de l'appelant a été offert pour prouver l'allégué en question, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la demande de complément d'expertise. Pour le surplus, il serait superflu d'établir le montant des charges de PPE facturées en 2016 et 2017, dès lors que la prétention de l'appelant en remboursement de ces montants doit être rejetée, pour les motifs qui seront exposés au consid. 5 ci-après.

En outre, l'expert a indiqué qu'il ne lui avait pas été possible de déterminer le coût supplémentaire en matière d'impôt supporté par l'appelant à la suite de la constitution de l'usufruit pour les années 2006 à 2011 (all. 10), la pièce 6 ne portant que sur les années 2012 à 2016 et la juge déléguée ne l'ayant pas autorisé à contacter Y. _____ (Y. _____ SA), qui se chargeait des déclarations d'impôts de l'appelant. Or, ni l'audition d'Y. _____ ni la production de documents en mains de la fiduciaire n'a été sollicitée à l'appui de l'allégué en question, de sorte qu'il n'y a pas lieu de requérir un complément d'expertise. Au demeurant et surtout, l'usufruit n'ayant été constitué qu'en 2012, la requête de l'appelant est dénuée de toute pertinence.

L'appelant réclame encore un complément d'expertise sur les allégués 11 à 13, lesquels portent sur les autres frais dont il se serait acquitté en relation avec l'appartement objet de l'usufruit. L'expert a indiqué qu'il était incapable de répondre à cet allégué, à défaut de pouvoir contacter K. _____, lequel serait en possession des pièces justificatives selon les indications de l'appelant. Encore une fois, l'audition de ce témoin n'a pas été sollicitée par l'appelant à l'appui des allégués en question. Il convient donc de ne pas entrer en matière sur la demande de complément d'expertise.

3.3.2.7 Paiement des dettes de jeu d'argent et de carte de crédit de l'intimé

Si l'appelant mentionne, au chapitre II de son appel, que la mise en œuvre d'un complément d'expertise judiciaire permettrait d'établir le paiement de dettes de jeu et de soldes de carte de crédit de l'intimé, il

soutient toutefois au chapitre suivant (let. B et C) que les témoignages recueillis et les pièces au dossier suffiraient à établir le montant de ses prétentions à cet égard. Dans ces circonstances, on peut considérer que l'appelant renonce à un complément d'expertise sur les allégués 35 à 40. En tous les cas, le témoin D._____, auprès duquel l'expert aurait souhaité requérir des informations au sujet des dettes de jeu d'argent de l'intimé, s'est en effet déjà exprimé à ce sujet devant la juge déléguée. S'agissant de la question de la carte de crédit de l'appelant utilisée par l'intimé, l'expert a répondu aux allégués concernés (all. 37 à 40) sans demander à pouvoir effectuer des investigations supplémentaires, ce qui exclut d'entrer en matière sur un complément d'expertise, dont la nécessité n'est pas démontrée.

3.3.2.8 Il résulte ce qui précède qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la conclusion de l'appelant tendant à la mise en œuvre d'un complément d'expertise.

4.

4.1 Il convient ensuite de procéder à l'examen des griefs de constatation manifestement inexacte et incomplète des faits soulevés par l'appelant.

4.2 L'appelant reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir considéré qu'aucune pièce, témoignage ou expertise ne permettait d'établir qu'il avait remis les sommes de 55'000 fr. en 2003 et de 37'000 fr. en 2007 pour les transformations de l'appartement sis chemin T*** à Q***, en sus du montant de 175'000 fr. pour l'achat de l'appartement en 2001.

A l'appui de ce grief, il cite tout d'abord des passages du témoignage du notaire O._____ en relation avec les allégués 118 et 123, lesquels ne portent pas directement sur le financement de l'appartement précité. S'agissant de cette opération, ce témoin a indiqué qu'elle avait à son souvenir été financée par l'appelant, tout en n'excluant pas la possibilité de confondre avec un autre appartement, et a relevé qu'il ne se

souvenait pas du montant exact remis à l'intimée à ce titre (PV, p. 71 ad all. 119). Cette déclaration n'est donc pas suffisamment précise pour démontrer le versement par l'appelant des montants allégués en procédure.

L'appelant invoque également le témoignage de sa fille D._____, qui a confirmé la teneur de l'allégué 119, selon lequel il aurait remis un montant de 272'443 fr. 30 à l'intimée en lien avec l'appartement situé au chemin du T***. Il estime qu'aucun élément ne permet de douter de la véracité de ces propos, en dépit des tensions régnant au sein de la famille. En l'occurrence, les premiers juges se sont limités à retenir que les faits allégués par l'appelant n'avaient pas été établis, sans procéder à une appréciation de la force probante du témoignage de D._____. Dès lors toutefois que ce témoin a indiqué ne pas se souvenir du montant exact versé par l'appelant ni se rappeler avoir vu transiter l'argent d'un compte sur un autre, l'appréciation des premiers juges peut être confirmée.

L'appelant fait encore grief à l'autorité précédente d'avoir omis de retenir que l'intimée, âgée de 23 ans au moment de l'acquisition de l'appartement en question, ne travaillant pas et ne disposant d'aucune épargne, n'aurait jamais pu financer cet achat sans l'aide financière de son père, ni rembourser les sommes avancées par celui-ci pour l'achat et la transformation du bien. Si l'âge de l'intimée et son statut d'étudiante à l'époque des faits ressortent du jugement entrepris, tel n'est pas le cas de son absence de moyens financiers. Vérification faite, cet élément n'a pas été allégué par l'appelant dans le cadre de la procédure, qui n'indique d'ailleurs pas l'avoir fait. A supposer qu'il faille considérer ce fait comme établi, il ne saurait toutefois démontrer, au degré de preuve requis, que l'appelant a financé le bien immobilier de l'intimée dans la mesure alléguée. Ce financement pourrait tout aussi bien provenir d'une autre personne de l'entourage de l'intimée, telle que sa grand-mère paternelle, dont il est établi qu'elle a effectué des donations conséquentes en faveur de ses petits-enfants.

Enfin, l'expert judiciaire n'a pas été en mesure de confirmer les montants allégués par l'appelant, sous réserve des frais de notaire et droits

de mutation dont il sera question au considérant suivant, et d'un prêt de 150'000 fr. accordé par l'appelant à l'intimée.

Le grief est donc infondé.

4.3

4.3.1 L'appelant fait également grief à l'autorité précédente de ne pas avoir retenu qu'il avait versé les montants de 1'668 fr. 70 et de 5'775 fr. en faveur de l'étude de notaires O._____ & F._____ à M***, laquelle avait instrumenté l'acquisition de l'appartement sis chemin T*** à Q***, alors que cela avait été confirmé par l'expert judiciaire.

4.3.2

4.3.2.1 Le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (art. 157 CPC ; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 4A_394/2022 du 27 décembre 2021 consid. 2.2). L'appréciation *in concreto* de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par le résultat d'une expertise judiciaire. S'il apprécie librement la force probante d'une expertise, le juge du fait ne peut toutefois s'écarter des conclusions de l'expert sur des éléments ressortissant de sa compétence professionnelle que pour des motifs importants qui doivent être indiqués. Il lui appartient dès lors d'examiner, au regard des autres preuves et des observations des parties, si des objections sérieuses mettent en doute le caractère concluant de l'expertise sur des points essentiels. En d'autres termes, le juge qui ne suit pas les conclusions de l'expert n'enfreint pas l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) lorsque des circonstances bien établies viennent en ébranler sérieusement la crédibilité (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 ; ATF 136 II 539 consid. 3.). Des justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque l'expertise ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée (TF 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Le juge peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des

contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2 ; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa).

4.3.2.2 La jurisprudence déduit notamment du droit d'être entendu le devoir pour l'autorité de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2). Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 150 III I consid. 4.5, JdT 2024 II 176 ; ATF 146 II 335 consid. 5.1).

En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cela étant, la jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est en principe admissible que si l'atteinte aux droits procéduraux n'est pas particulièrement grave.

Dans la mesure où l'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et de la possibilité d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), un renvoi en première instance peut se révéler inutile ou superflu (TF 4A_431/2017 du 2 mai 2018 consid. 4.2). Disposition potestative, l'art. 318 al. 1 let. c CPC renvoie à l'exercice du pouvoir d'appréciation du juge d'appel. Une partie n'a ainsi pas de droit à ce que ce dernier rende une décision de renvoi (TF 5A_424/2018 du 3 décembre 2018 consid. 4.2), même lorsqu'un élément essentiel de la

demande n'a pas été jugé ou que l'état de fait doit être complété sur des éléments essentiels (TF 5A_9/2020 du 6 mai 2020 consid. 2.3.1).

4.3.3 Les premiers juges ont retenu qu'un montant de 1'668 fr. 70 avait été versé à l'étude de Me O._____ le 10 avril 2001 et qu'un montant de 5'775 fr. l'avait été à la même date au Département des finances, administration des impôts et droits de mutation à Lausanne, sans que l'identité de l'auteur de ces versements soit précisée. L'expert judiciaire a considéré, sur la base des documents figurant sous pièce 9, que ces paiements avaient été effectués par l'appelant (rapport d'expertise, pp. 18-19, ad all. 23-24 et p. 36 ad all. 119). L'autorité précédente n'a donc pas suivi les conclusions de l'expert, sans expliciter les raisons qui l'avaient conduite à s'en écarter. Le jugement entrepris souffre donc d'un défaut de motivation à cet égard. Cela étant précisé, le vice n'est en l'espèce pas suffisamment grave pour justifier l'annulation du jugement et le renvoi constituerait un rallongement inutile de la procédure, d'autant que l'informalité porte sur un point très secondaire. Dans ces conditions, la perte d'une instance judiciaire est admissible, puisqu'elle résulte du fait que la Cour de céans est en mesure de guérir la violation du droit d'être entendu (cf. TF 4A_215/2015 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 *in fine*).

La pièce 9 contient un document sur lequel figurent des informations relatives à l'acquisition par l'intimée du bien immobilier sis chemin T*** à Q***. Sont notamment indiqués sur ce document le montant des frais de notaire et des droits de mutation. On ignore qui a établi ce document, qui ne comporte ni date ni signature. La pièce 9 comprend également une copie du contrat de prêt conclu entre l'appelant et l'intimée, portant sur un montant de 150'000 fr., établi par l'étude de Me O._____ dans le cadre du financement de l'achat du bien. Les frais d'établissement de ce contrat ont été facturés à l'appelant selon un autre document figurant sous pièce 9. Enfin, cette même pièce comprend des copies d'un livret postal, dont il ressort notamment que les montants de 1'668 fr. 70 – avec la mention manuscrite « *Facture NOTAIRE T**** » – et de 5'775 fr. – avec la mention manuscrite « *T**** » – ont été payés le 10 avril 2001, en faveur de l'étude de Mes F._____ et O._____, respectivement de l'administration

fiscale. Si les bénéficiaires des versements en question sont connus, tel n'est pas le cas de l'auteur des versements, cette information ne figurant pas sur le livret postal. Par ailleurs, l'on ne peut pas établir avec certitude que ces versements concernent l'achat de l'appartement du chemin du T***, malgré une certaine proximité temporelle avec son acquisition, cette information ne ressortant que de notes manuscrites ainsi que d'un document non daté – cité plus haut – dont on ignore l'auteur. L'on ne peut donc retenir au degré de certitude requis que l'appelant a assumé les frais de notaire ainsi que les droits de mutation en lien avec l'achat de l'appartement sis chemin du T***.

Le grief de constatation incomplète des faits est donc rejeté.

4.4

4.4.1 L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu qu'il avait « épongé » les dettes de jeu de l'intimé à hauteur de 75'000 francs. Il se prévaut en particulier des déclarations des témoins D. _____ et G. _____ et de la pièce 16, soit un courriel adressé par l'intimé à son père le 21 septembre 2006.

4.4.2 Il appartient au tribunal d'apprécier dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 4A_394/2009 du 4 décembre 2009 consid. 2.4, RSPC 2010 p. 147).

Les liens qui existent entre la partie et le témoin exercent une influence directe sur la force probante à accorder au témoignage. En raison de ces liens ou de l'intérêt d'un témoin à l'issue de la procédure, le juge ne devra retenir ces témoignages que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments du dossier (cf. parmi d'autres CACI 9 décembre 2024/548 ; CACI 25 mai 2021/244). Il en va de même lorsque le témoin a discuté avec une partie, avec laquelle il entretient au demeurant des liens d'amitié, de l'objet de son audition après avoir été convoqué (CREC 12 septembre 2017/347 ; CACI 5 octobre 2022/503). Il n'est enfin pas arbitraire de retenir les déclarations d'un témoin sur certains éléments et de les écarter sur

d'autres, pour autant que ce soit motivé (TF 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 8.2).

4.4.3 L'autorité précédente a relevé que les deux témoins précités avaient confirmé le remboursement par l'appelant des dettes de jeu de l'intimé, sans pouvoir en préciser le montant exact. Elle a en outre retenu que le témoignage de D._____, fille de l'appelant et sœur des intimés, devait être apprécié avec circonspection et qu'aucun élément au dossier ne venait corroborer les faits en question.

Le témoin D._____ a confirmé que ses relations avec les intimés, qu'il juge « *ingrats* », étaient mauvaises, alors que celles qu'il entretenait avec l'appelant étaient très bonnes. Dans ces circonstances, l'appréciation de la force probante du témoignage de la sœur des intimés par les premiers juges n'est pas critiquable. Il apparaît cependant que les déclarations de ce témoin, bien qu'approximatives, sont corroborées par celles de G._____. Celui-ci a déclaré se souvenir de discussions en famille avec l'appelant, qui leur avait indiqué à deux ou trois reprises avoir dû éponger les dettes de jeu de son fils. Les déclarations de G._____, qui s'est exprimé de façon mesurée et s'est abstenu de se prononcer sur des éléments dont il n'avait pas connaissance ou plus le souvenir, apparaissent probantes. L'autorité précédente n'a pas remis en cause la crédibilité de ce témoin et, contrairement à ce que prétendent les intimés (réponse, p. 7, ch.10), il n'est pas établi qu'il serait en mauvais termes avec ceux-ci, étant rappelé qu'il n'est plus marié avec leur sœur et n'a a priori aucun intérêt à l'issue du litige. En outre, le courriel produit sous pièce 16 confirme que l'appelant a aidé son fils sur le plan financier. Si ce courriel ne mentionne pas expressément l'existence de dettes de jeu, il permet tout de même, dans une certaine mesure, d'appuyer les propos tenus par D._____ et son ex-conjoint.

Compte tenu des éléments qui précèdent, les premiers juges devaient à tout le moins retenir, sur le principe, que l'appelant avait procédé au remboursement de dettes de jeu de l'intimé. Le grief est donc

partiellement admis et l'état de fait complété dans le sens précité, bien qu'il s'agisse d'éléments qui ne sont pas déterminants pour l'issue du litige.

4.5 L'appelant fait valoir que les premiers juges auraient constaté les faits de manière erronée et contradictoire s'agissant du remboursement par l'appelant des dettes de carte de crédit de l'intimé.

L'autorité précédente a retenu que l'appelant avait avancé une somme à l'intimé pour ses dépenses quotidiennes sur sa carte de crédit « [...] *platinum card* », sans que le montant de ce que l'appelant avait payé en faveur de l'intimé, respectivement de ce que l'intimé avait remboursé à l'appelant, ne soit établi. Au vu des pièces figurant au dossier et des déclarations de l'intimé, le constat des premiers juges peut être confirmé. L'on ne peut en effet établir avec certitude le montant des paiements effectués par l'appelant pour régler les factures de la carte de crédit de son fils, ni les sommes remboursées par l'intimé à son père. Le grief est donc rejeté.

4.6 L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu qu'il avait remis aux intimés un montant de 450'000 fr. pour la construction d'un appartement sis boulevard W*** à Q***. Il se prévaut en particulier des déclarations de Me O._____ et de celles de D._____, qui a notamment déclaré que son père avait financé l'ensemble du parc immobilier, sa sœur n'ayant jamais travaillé et n'ayant aucun fonds propre, tandis que son frère faisait du « *tourisme universitaire* ».

L'autorité précédente a considéré que ces témoignages n'étaient corroborés par aucune pièce du dossier et que, bien que le notaire O._____ ait indiqué se souvenir de cette opération, il n'avait pas été en mesure d'en attester le montant ni le détail. Me O._____ a en effet déclaré que l'opération en question avait à son souvenir également été financée par l'appelant (ad all. 124). Afin d'être appréciée correctement, cette déclaration doit être mise en relation avec les propos tenus par ce témoin à la question précédente. En réponse à l'allégué 123, le notaire s'est exprimé de manière générale sur le financement des biens immobiliers

acquis par les intimés, a émis des doutes au sujet de l'origine des fonds reçus en son étude et fait part de son incapacité, liée à l'écoulement du temps, de vérifier les éléments qui faisaient l'objet de la procédure. Compte tenu de ce qui précède et du caractère peu probant du témoignage de D._____, qui a affirmé dans un premier temps avoir vu l'appelant payer en cash avant de revenir sur ses propos, l'autorité d'appel ne peut se convaincre de l'exactitude des allégations de l'appelant relatives au financement de l'appartement sis boulevard de la Forêt à Q***. Le grief est donc rejeté.

4.7 L'appelant reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré qu'il n'avait pas démontré avoir versé à l'intimée les montants de 350'000 fr. et de 28'187 fr. 20 pour l'acquisition d'un appartement à Z*** en 2004, alors que ces éléments ressortiraient de la pièce 10. Il fait en outre valoir que l'intimée, alors étudiante et sans économies, n'aurait jamais pu financer cette acquisition sans son aide.

Tel que retenu par l'expert judiciaire (rapport, p. 37, ad all. 120), les documents fournis sous pièce 10 ne permettent pas d'établir que l'appelant aurait remis à l'intimée la somme de 350'000 fr. pour l'acquisition des actions de la résidence [...]. Il ressort en revanche de cette pièce que le montant en question a été versé à l'étude de notaires DB._____ à QX*** par l'intimée en novembre 2002, soit deux mois après que celle-ci avait reçu de sa grand-mère une donation d'un montant de 300'000 francs.

Entendu en qualité de témoin, Me O._____ a indiqué n'avoir aucun souvenir de l'opération alléguée par l'appelant. Seule D._____ a confirmé le financement par l'appelant de l'achat de l'appartement de Z***, tout en précisant ne pas se rappeler des montants. L'appréciation des premiers juges, qui ont considéré que le seul témoignage de D._____ n'était pas suffisant pour retenir ce fait comme établi, en particulier au vu des relations tendues entre ce témoin et les intimés, doit être confirmée.

On constate en outre, à la lecture de la pièce 10, des versements de 1'764 fr. 65 et de 10'226 fr. 85 en faveur de l'étude de Me

DB._____, le 22 mai 2004, ainsi qu'un paiement de 10'000 fr. en faveur de l'étude EE._____, à S***, le 25 novembre 2002, ces trois montants étant accompagnés de l'indication manuscrite « S./ Z*** ». Les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas possible de rattacher ces montants à l'achat d'un appartement à Z***. Ce raisonnement, qui n'a au demeurant pas été contesté de manière motivée par l'appelant (art. 311 al. 1 CPC), peut également être confirmé.

Mal fondé, le grief est rejeté.

4.8 L'appelant fait encore valoir que les premiers juges auraient constaté les faits de manière inexacte s'agissant du financement des appartements sis rue V*** à S***. Il soutient avoir versé à ce titre un montant de 399'423 fr. en faveur des intimés et de 765'392 fr. 90 en faveur de l'intimé. Or, le jugement entrepris ne retient qu'un seul versement de 225'000 fr. par l'appelant en faveur de l'intimé, lequel a été remboursé par celui-ci les 10, 12, 14 et 15 novembre 2003.

Invité à répondre à l'allégué 121, portant sur l'éventuelle remise par l'appelant à l'intimé d'un montant de 765'392 fr. 90 pour l'achat de deux appartements sis rue V***, l'expert judiciaire a constaté, à la lecture de la pièce 11, l'existence d'un avis de débit du 14 octobre 2003 sur le compte de l'appelant d'un montant de 225'000 fr. mentionnant le motif du paiement « *Achat appartement V*** E.X._____* » ainsi qu'un autre avis de débit auprès de la même banque pour le même compte et le même bénéficiaire à la même date d'un montant de 18'180 fr. avec comme motif de paiement « *Frais notaire famille X._____* ». L'expert a en outre relevé des paiements en faveur de l'étude EE._____ figurant sur une photocopie d'un livret postal (588 fr. 60 le 2 mars 2007 et 2'300 fr. 50), accompagnés de mentions manuscrites faisant référence à l'appartement en question (rapport d'expertise, p. 38 ad all. 121)

Les premiers juges ont uniquement retenu pour établis les versements constatés par avis de débit, écartant les paiements figurant sur le livret postal, notamment au motif que les inscriptions manuscrites

avaient vraisemblablement été rédigées de la main de l'appelant et avaient pu être ajoutées postérieurement.

Pour seule critique, l'appelant se plaint de l'absence d'un complément d'expertise, arguant que des investigations complémentaires, en particulier l'audition de K._____, auraient permis à l'expert de répondre aux allégations qui lui avaient été soumises. Il passe totalement sous silence les conclusions de l'expert au sujet de la pièce 11 ainsi que leur appréciation par les premiers juges. Le grief est insuffisamment motivé. Dans tous les cas, il ne peut qu'être écarté, vu qu'un complément d'expertise ne peut entrer en ligne de compte (cf. consid. 3.3.2.4 *supra*) et que l'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique.

4.9 L'appelant reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré qu'il n'avait pas démontré avoir financé l'acquisition et la transformation de l'appartement sis chemin N*** à Q***, ainsi que du box de garage sis à la même adresse, à hauteur d'un montant total de 620'221 fr. 20 (420'000 fr. de prix d'achat de l'appartement ; 7'173 fr. 90 de frais de notaire ; 12'000 fr. de droit de mutation ; 150'000 fr. de travaux de rénovation ; 30'000 fr. de prix d'achat du box de garage ; 1'407 fr. 30 de frais de notaire en lien avec l'achat du garage).

A la lecture des pièces 13 et 14, l'expert judiciaire a constaté qu'un montant total de 449'760 fr. 40 avait été remis par l'appelant pour l'achat de l'appartement et du garage, ce montant incluant les versements effectués en faveur de D._____ (rapport d'expertise, pp. 38-40 ad all. 123).

Les premiers juges ont retenu qu'un montant total de 292'000 fr. (2 x 126'000 fr. + 4 x 10'000 fr.) avait été versé par l'appelant en faveur des intimés entre le 10 juillet 2003 et le 5 février 2004 pour l'achat de leurs parts aux biens susmentionnés. Ils n'ont ainsi pas intégralement suivi les conclusions de l'expert, dès lors qu'ils ont écarté les paiements ressortant de copies de livret postal, identifiés par l'expert au moyen d'inscriptions manuscrites de l'appelant, non datées. Selon le jugement entrepris, bien

que les montants précités aient été versés en faveur de la même étude que celle qui s'était chargée des opérations liées à l'appartement en question, il n'était pas possible d'établir, au vu du peu d'informations figurant sur le livret postal, qu'ils avaient été versés par l'appelant pour les intimés dans ce cadre précis. De plus, les paiements en question avaient été effectués en 2004, alors que le contrat de vente de l'appartement litigieux avait été conclu le 31 juillet 2003. En définitive, l'autorité précédente n'a retenu que les versements qui avaient été établis par des avis bancaires.

A l'appui de son grief, l'appelant invoque de manière toute générale les pièces 13 et 14, lesquelles comportent chacune une vingtaine de pages, sans indiquer précisément les éléments qui permettraient de démontrer sa prétention à l'encontre des intimés, et se contente de reprendre les allégués formulés en première instance. Pour le surplus, il ne s'en prend pas valablement à l'appréciation faite par les premiers juges du rapport d'expertise ni à leur l'analyse des deux pièces susmentionnées. Le grief est insuffisamment motivé et tel quel irrecevable (art. 311 al. 1 CPC).

L'appelant soutient encore que ses prétentions seraient prouvées par les déclarations du témoin O._____, qui a confirmé la remise par l'intéressé d'une somme d'environ 600'000 fr. aux intimés pour l'acquisition du bien susmentionné. Or, tel que retenu dans le jugement attaqué, ce témoin a nuancé ses propos en expliquant qu'il n'était pas entièrement certain de l'origine des fonds ayant servi au financement des achats immobiliers des appelants et a précisé que ces informations se trouvaient peut-être dans un dossier d'archives maintenant détruit. L'appelant ne se prononce pas sur les déclarations précitées, pourtant expressément citées par l'autorité précédente pour apprécier le témoignage de Me O._____ quant au financement de l'appartement sis chemin N***, de sorte que le grief est à nouveau insuffisamment motivé.

La Cour de céans fait sienne l'appréciation des premiers juges. Il convenait de toute évidence d'écarter les versements effectués en faveur de D._____, autrefois propriétaire du bien litigieux et non partie à la procédure. Avec l'autorité précédente, on constate en outre que les

indications figurant sur les copies du livret postal ne permettent pas d'établir que les montants en question ont été versés par l'appelant, pour le compte des intimés, dans le cadre de l'acquisition ou de la transformation de l'appartement susmentionné. Enfin, le témoignage de D._____, peu probant pour les raisons déjà évoquées, et celui de Me O._____, manquant de consistance au vu des doutes soulevés quant à l'origine des fonds versés en son étude, ne suffisent pas à prouver les montants allégués par l'appelant, étant précisé que la prétention de 620'221 fr. 20 est en tout état exagérée dès lors qu'elle inclut les montants versés en faveur de D._____.

Par conséquent, le grief de l'appelant ne peut qu'être rejeté, dans la mesure de sa faible recevabilité.

4.10 L'appelant fait enfin grief à l'autorité précédente d'avoir retenu qu'il n'avait pas démontré avoir procédé au paiement de certains frais relatifs à l'appartement sis chemin N*** à Q***, pour un montant total de 453'367 fr. 60.

S'agissant tout d'abord des charges de propriété par étages, les premiers juges ont retenu, sur la base de la pièce 5, qu'elles s'étaient élevées à un montant total de 52'873 fr. 80 entre 2006 et 2015, soit un montant légèrement supérieur à celui allégué par l'appelant (demande, all. 8). Ils ont considéré que ces charges devaient être supportées par l'appelant à partir de la constitution de l'usufruit, soit le 7 septembre 2012. Quant à la période antérieure, l'appelant n'avait pas démontré les avoir assumées, notamment au moyen de relevés bancaires ou de quittances. En effet, seuls figuraient au dossier les factures adressées par la gérance BN._____ SA à l'intimé et à D._____, pour la période de 2006 à 2010, puis aux intimés, de 2011 à 2015. Pour le surplus, les premiers juges n'ont pas retenu comme établi le montant allégué par l'appelant à titre de charges de PPE pour les années 2016 et 2017, au vu du résultat de l'expertise sur ce point (cf. consid. 3.3.2.6 *supra*).

S'agissant ensuite de la prétention de l'appelant en remboursement de la charge d'impôt supplémentaire qu'il aurait dû

supporter à la suite de la constitution de l'usufruit, par 36'000 fr., les premiers juges ont retenu que l'expert judiciaire n'avait pas été en mesure de déterminer le coût supplémentaire en matière d'impôt pour les années 2006 à 2011. Il ne se justifiait pas non plus de retenir comme établi que l'appelant avait payé un impôt supplémentaire lié à l'usufruit d'un montant de 16'729 fr. 85 pour les années 2012 à 2016, alors même que ce montant avait été constaté par l'expert, dès lors que celui-ci s'était basée sur une pièce dénuée de force probante, ne comprenant ni en-tête, ni date, ni signature (pièce 6).

L'autorité précédente a enfin retenu que si la gérance BN._____ SA avait établi un devis portant sur des travaux d'un montant total de 425'800 fr., aucun document au dossier n'attestait que ces travaux avaient bien été exécutés et, le cas échéant, pour quel montant et par qui ils avaient été payés, de sorte qu'il ne se justifiait pas de retenir que l'appelant avait pris à sa charge les frais pour des travaux dans l'appartement litigieux à hauteur du montant précité, d'autant plus que le devis produit semblait concerner les travaux nécessaires à l'entretien de l'entier de la PPE, alors que l'appelant n'était l'usufruitier que d'un lot.

L'appelant se borne à citer la pièce 5 à l'appui de son grief, alors même qu'elle a été prise en compte par l'autorité précédente, et soutient à tort, sans toutefois l'explicitier, que ce document établirait le montant des charges de PPE jusqu'en 2017. Pour le surplus, il se contente de déplorer l'absence de complément d'expertise. L'appelant ne reprend donc aucunement, comme l'exige pourtant la jurisprudence, la démarche des premiers juges et n'expose ainsi d'aucune manière en quoi leur raisonnement serait erroné, ce qui empêche l'examen du bien-fondé de son grief. Insuffisamment motivé (art. 311 al. 1 CPC), le grief est en effet irrecevable.

5.

5.1 Sous l'angle d'une violation des articles 745 ss CC et des règles relatives à l'interprétation des contrats, l'appelant reproche à l'autorité

précédente d'avoir retenu qu'il lui appartenait de supporter les frais et charges liés à l'usufruit sur l'appartement sis chemin N*** à Q*** dès le 7 septembre 2012.

Sa demande en paiement de la somme de 453'367 fr. 60 devrait ainsi être admise et les prétentions reconventionnelles des intimés, liées au paiement des intérêts hypothécaires, rejetées.

A titre subsidiaire, l'appelant soutient que l'autorité précédente aurait à tous le moins dû admettre sa prétention en tant qu'elle portait sur les frais qu'il aurait assumés avant la constitution de l'usufruit pour un montant total de 25'459 fr. 80, et les frais du garage-box, par 2'050 fr. 35, qui ne faisait pas l'objet de l'usufruit litigieux.

5.2 Considérant qu'il convenait de résoudre la question de savoir si les parties étaient convenues, lors de la signature de l'acte constitutif de l'usufruit du 5 septembre 2012, d'une dérogation au régime légal prévoyant que les frais liés à l'usufruit étaient à la charge des nus-propriétaires, les premiers juges ont tout d'abord constaté que l'acte stipulait expressément à son chiffre III que les articles 745 à 775 CC étaient applicables à l'usufruit. Or, les art. 764 et 765 CC relatifs aux obligations de l'usufruitier figuraient parmi ces dispositions et les parties n'avaient pas prévu d'y déroger, étant précisé qu'une telle dérogation aurait dû être convenue en la forme authentique (art. 11 et 12 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Selon les propres déclarations de l'appelant, les parties n'avaient même pas discuté d'une telle éventualité. De plus, le notaire qui avait instrumenté l'acte avait confirmé que les termes « *ce droit est concédé gratuitement* » signifiaient que le droit était concédé sans contrepartie, mais en précisant que la répartition des charges liées à l'usufruit était quant à elle régie par les art. 745 ss CC. Le sens littéral de l'acte du 5 septembre 2012 était donc clair. Par ailleurs, au vu des relations qui prévalaient entre les parties au moment de la constitution de l'usufruit et du fait que des montants avaient été versés réciproquement de part et d'autre, il fallait constater que la réelle et commune intention des parties était de se conformer aux prescriptions légales en la matière sans octroyer un

avantage particulier à l'appelant. L'interprétation de la convention selon le principe de la confiance permettait d'aboutir au même résultat, tant les termes de la convention que les déclarations et le comportement de l'appelant conduisant à retenir une absence de dérogation aux dispositions légales s'agissant du paiement des frais et charges liés à l'usufruit.

Il appartenait donc à l'appelant, dès le 7 septembre 2012, date de constitution de l'usufruit, de supporter les frais et charges de l'appartement, en particulier les charges de propriété par étages dont il réclamait le paiement. Quant aux frais d'éventuels travaux et à la charge d'impôt supplémentaire, l'appelant n'avait en tout état pas prouvé qu'il les avait bien supportés.

5.3

5.3.1 L'usufruit est un droit réel limité ; il ne confère qu'une maîtrise partielle sur la chose, à savoir un droit d'usage et de jouissance. Du fait de son étendue, l'usufruit est très proche du droit de propriété. Il s'en distingue par le fait que le droit de disposer de la chose reste au nu-propiétaire (Farine Fabbro, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 15 ad art. 745 CC).

Comme l'usufruitier a la pleine jouissance de l'objet grevé, il en épuise la valeur économique aussi longtemps que dure son droit. Il ne reste provisoirement au propriétaire que la nue-propriété, à savoir le pouvoir de disposer de l'objet grevé et la perspective de recouvrer la plénitude des facultés de maîtrise à l'expiration de l'usufruit. La valeur de l'usufruit en faveur d'une personne physique s'établit en capitalisant, en fonction de la durée probable du droit, le montant produit par la jouissance de l'objet grevé pendant un an ; pour ce faire, on tient compte, si l'usufruit est viager, de la durée présumable qu'il aura au vu de l'âge de l'usufruitier. La valeur résiduelle de la nue-propriété peut être obtenue en déduisant de la valeur (vénale) de l'objet grevé la valeur capitalisée de l'usufruit (Steinauer, Les droits réels, tome III, 5^{ème} éd., Berne 2021, n. 3608).

Aux termes de l'art. 745 CC, l'usufruit peut être établi sur des meubles, des immeubles, des droits ou un patrimoine (al. 1). Il est notamment possible de grever d'un usufruit une part de copropriété (ordinaire ou d'étage) (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 5 ad art. 745 CC). L'usufruit confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (al. 2).

L'usufruit des immeubles s'établit par l'inscription au registre foncier (art. 746 al. 1 CC). Comme toute constitution de droit réel par acte juridique, celle de l'usufruit doit reposer sur un titre d'acquisition, suivi d'une opération d'acquisition (Steinauer, *op. cit.*, n. 3622). Le titre d'acquisition peut en particulier être un contrat constitutif d'usufruit ; il est soumis à la forme authentique si l'usufruit porte sur un immeuble (art. 746 al. 2 et 657 CC ; Steinauer, *op. cit.*, n. 3624). L'opération d'acquisition exige un acte de disposition, lequel consiste, s'agissant d'immeubles, dans la déclaration du propriétaire par laquelle celui-ci requiert l'inscription de l'usufruit au registre foncier, et un acte matériel, en l'occurrence l'inscription au registre foncier. L'usufruit prend naissance par l'inscription au grand livre (art. 746 al. 1 CC ; Steinauer, *op. cit.*, nn. 3626 et 3627).

Les effets de l'usufruit sont régis spécialement par les art. 755 à 767 CC. Selon l'art. 755 CC, l'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la chose (al. 1). Il en a aussi la gestion (al. 2). Il doit observer, dans l'exercice de ses droits, les règles d'une bonne administration (al. 3), de sorte qu'il doit constamment maintenir la chose dans un état qui corresponde à la destination générale de celle-ci (Steinauer, *op. cit.*, n. 3662). Sous réserve des règles concernant l'obligation d'entretenir, l'usufruitier n'est pas obligé d'exercer ses droits et peut donc par exemple ne pas habiter ou ne pas louer l'immeuble grevé (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 6 ad art. 755 CC). Le droit d'usage permet à l'usufruitier de se servir de la chose. Si l'immeuble grevé est construit, l'usufruitier peut l'occuper pour l'habiter ou l'utiliser (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 3 ad art. 755 CC). Le droit de jouissance implique pour l'usufruitier le pouvoir de s'approprier les fruits de la chose, aussi bien les fruits naturels que les fruits civils (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 1 ad art. 756 CC).

L'usufruitier est tenu de conserver la substance de la chose et de faire lui-même les réparations et réfections ordinaires d'entretien (art. 764 al. 1 CC), de façon notamment à pouvoir restituer la chose au nu-propriétaire, à la fin de l'usufruit, dans un état qui résulte d'un état conforme à son droit (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 4 ad art. 752 CC et n. 10 ad art. 764 CC). L'usufruitier doit ainsi entretenir la chose, à ses frais, c'est-à-dire la maintenir en l'état ; il n'a toutefois que le devoir de pourvoir à l'entretien ordinaire de la chose (Steinauer, *op. cit.*, n. 3664). Par « *réparations et réfections ordinaires d'entretien* », on entend les travaux auxquels un propriétaire doit normalement procéder à intervalles plus ou moins réguliers, tels que procéder au nettoyage régulier de la chose, remplacer des vitres cassées, changer un robinet ou réajuster quelques tuiles. L'usufruitier est au moins tenu des mêmes obligations que le locataire (Steinauer, *op. cit.*, n. 3665 et les réf. citées). Quant aux travaux plus importants, comme les grosses réparations ou les autres mesures indispensables à la conservation de la chose, l'usufruitier n'a pas le devoir de les entreprendre. Mais il est tenu d'aviser le propriétaire et, le cas échéant, d'en souffrir l'exécution (art. 764 al.1 CC ; Steinauer, *op. cit.*, n. 3666 et les réf. citées). Il peut y pourvoir lui-même, aux frais du propriétaire, si celui-ci ne fait pas le nécessaire (art. 764 al. 3 CC). Par travaux plus importants, on entend notamment recrépir une façade, remplacer la chaudière à mazout ou refaire le toit qui menace de s'effondrer (Steinauer, *op. cit.*, n. 3667).

L'usufruit procure le rendement net de la chose. Il doit donc supporter les charges corrélatives à l'usage et à la jouissance de celle-ci. Les charges qui intéressent la valeur propre de l'objet grevé incombent en revanche au nu-propriétaire (art. 765 al. 3 CC ; Steinauer, *op. cit.*, n. 3672). Il appartient dès lors à l'usufruitier de supporter les frais de l'entretien ordinaire ainsi que les frais résultant de l'exploitation de la chose (art. 765 al. 1 CC). Il ne peut en demander le remboursement au propriétaire (Mooser, Les effets de l'usufruit immobilier, *in* : Florence Guillaume/Maryse Pradervand-Kernen (édit.), L'usufruit immobilier, Questions pratiques et d'actualité, Bâle/Neuchâtel 2018, p. 19). L'usufruitier doit également

supporter les intérêts des dettes dont la chose est grevée (art. 765 al. 1 CC). Il s'agit des intérêts des dettes dont l'immeuble est grevé au moment de la constitution du droit (art. 765 al. 1 CC). En revanche, comme il n'a pas à rembourser les dettes, les amortissements ne lui incombent pas (Steinauer, *op. cit.*, n. 3675 et les réf. citées). L'usufruitier acquitte les impôts et autres redevances qui sont en relation avec le rendement économique de l'immeuble (art. 765 al. 1 CC). Cela concerne par exemple l'impôt spécial sur les immeubles, les contributions immobilières, les taxes d'utilisation ou les taxes d'épuration des eaux. En revanche, le propriétaire supporte par exemple les contributions uniques à des travaux d'intérêt public, les contributions de plus-value immobilière ou les frais de mensuration parcellaire (Mooser, *op. cit.*, p. 28 et les réf. citées). La question de savoir qui, du point de vue du créancier, est débiteur de ces charges, résulte du droit public. Si celles-ci sont payées par le nu-propriétaire, ce dernier peut en demander le remboursement à l'usufruitier, dans la mesure où il appartient à celui-ci de les payer (art. 765 al. 2 CC ; Mooser, *op. cit.*, p. 28 et la réf. citée). S'agissant de l'impôt ordinaire, l'art. 21 al. 1 let. a LIFD prévoit que l'usufruitier supporte non seulement l'impôt sur le revenu (valeur locative), lié à l'avantage représenté par l'usufruit (Steinauer, *op. cit.*, n. 3676), mais également l'impôt sur la fortune. Pour le cas où l'usufruitier paie une contre-prestation au nu-propriétaire, il a le droit de la déduire de ses revenus (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 10 ad art. 765 CC). Il pourra en outre déduire les dettes grevant l'immeuble, de sorte qu'il est imposé sur la fortune nette (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 11 ad art. 765 CC). En cela, l'usufruitier est pleinement assimilé au propriétaire, qui ne déclare pas l'immeuble dans sa déclaration d'impôts (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 13-15 ad art. 765 CC ; Mooser, *op. cit.*, p. 28 et les réf. citées). Le nu-propriétaire peut toutefois être imposé sur le revenu consistant dans une éventuelle contre-valeur payée par l'usufruitier pour l'usage et la jouissance de la chose. Il n'est en revanche pas imposé sur les revenus si l'usufruit est constitué à titre gratuit (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 13 ad art. 765 CC).

A l'exclusion des dispositions sur l'usufruit en tant que droit réel (notamment de celles sur l'intransmissibilité et l'incessibilité du droit), les art. 745 ss CC ont un caractère dispositif (Steinauer, *op. cit.*, n. 3609 et les

réf. citées). Tel est notamment le cas de la répartition des charges (ATF 116 II 281, JdT 1993 I 336), de sorte que les parties peuvent prévoir conventionnellement une répartition des charges qui diffère de celle prévue aux art. 764 et 765 CC. Pour le cas où celles-ci n'auraient rien prévu, les deux dispositions précitées s'appliquent (Farine Fabbro, *op. cit.*, n. 28 ad art. 745 CC).

5.3.2 L'art. 712h CC définit les frais et charges communs et règle leur répartition entre les propriétaires d'étages dans leurs relations internes (Amoos Piguet, Commentaire romand, Code civil II, *op. cit.*, n. 1 ad art. 712h CC). Selon l'al. 2 de cette disposition, constituent en particulier de tels charges et frais, les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs (ch. 1), les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur (ch. 2), les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des propriétaires (ch. 3), les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement (ch. 4). Les charges de copropriété par étages peuvent également inclure des contributions à un fonds de rénovation (art. 712m al. 1 ch. 5 CC). Le fonds de rénovation n'est pas indispensable, mais peut faciliter la réalisation de gros travaux d'entretien et de rénovation à venir (Amoos Piguet, *op. cit.*, n. 6 ad art. 712l CC).

5.3.3 Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; TF 4A_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1 et les réf. citées).

Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention.

Pour déterminer le contenu d'un contrat, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2).

Lorsque, après sa conclusion, les parties attribuent au contrat des significations différentes, le fardeau de la preuve incombe à celui qui s'éloigne du sens objectif du contrat (ATF 121 III 118 consid. 4b). Il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les réf. citées; TF 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2 non publié *in* ATF 141 III 20).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 ; ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

5.4

5.4.1 En l'espèce, les premiers juges ont tout d'abord retenu que l'usufruit constitué en faveur de l'appelant sur la parcelle de propriété par étage n° aaa n'existait que depuis le 7 septembre 2012. Cette appréciation, qui peut être confirmée, n'a du reste pas été critiquée par l'appelant.

Est litigieuse la question de savoir si les parties ont convenu de déroger aux art. 764 et 765 CC s'agissant de la répartition des charges liées à l'immeuble grevé de l'usufruit, ces dispositions étant de droit dispositif. Les premiers juges ont retenu qu'une telle dérogation aurait dû être convenue en la forme authentique, dès lors qu'elle concernait un élément objectivement essentiel du contrat constitutif d'usufruit, soumis à la forme précitée. L'appelant ne remet pas en cause cette appréciation, qui peut également être confirmée. Selon l'appelant, la dérogation aux art. 764 et 765 CC serait précisément contenue dans la convention notariée du 5 septembre 2012, en tant qu'elle prévoit ce qui suit : « *valeur du droit : ce droit est concédé gratuitement* ». Il soutient que le terme « *gratuitement* » signifierait que les parties avaient la volonté de dispenser l'appelant de tous frais et charges liés à l'immeuble grevé. Or, un tel raisonnement ne peut être suivi. En prévoyant que l'usufruit était « *concédé gratuitement* », l'acte notarié faisait sans aucun doute référence à la constitution de l'usufruit, celle-ci pouvant intervenir à titre gratuit ou onéreux, et non aux frais liés à son exercice. Lorsqu'un usufruit est accordé à titre onéreux, l'usufruitier doit payer une contre-prestation au nu-propriétaire, qu'il s'agisse d'un montant unique ou de prestations périodiques (tels qu'un loyer). La constitution d'un usufruit est donc une notion distincte de celle de la répartition des charges liées à l'exercice de l'usufruit. Tel qu'exposé dans le jugement entrepris, le Tribunal fédéral a souligné cette distinction dans un arrêt qui concernait un droit d'habitation contenu dans un acte successoral (ATF 115 II 344, JdT 1990 I 651), en retenant que le terme « *gratuitement* » (« *unentgeltlich* ») signifiait que le droit d'habitation était concédé sans contre-prestation (loyer ou autre prestation), mais ne dispensait pas le bénéficiaire du droit d'habitation des charges liées à l'exercice normal de ce droit selon l'art. 778 al. 1 CC, la disposition précitée étant de nature dispositive, à l'instar de l'art. 765 CC. La distinction opérée

dans l'arrêt susmentionné entre l'éventuelle contre-prestation due pour obtenir le droit, d'une part, et les charges légales liées à l'exercice normal du droit, d'autre part, est parfaitement transposable en matière d'usufruit, étant rappelé que le droit d'habitation est largement soumis aux dispositions légales de l'usufruit (art. 776 al. 3 CC) et que les deux institutions reposent sur la même logique économique, soit l'octroi d'un droit - d'utilisation - à un bénéficiaire et la mise à la charge de celui-ci des frais liés à l'exercice de ce droit.

L'appelant soutient également que l'acte du 5 septembre 2012 ne mentionnerait pas l'application de l'art. 765 CC, ce qui démontrerait que les parties auraient voulu s'en écarter. Or, tel que développé plus haut, cette disposition s'applique aux relations entre usufruitier et nu-propiétaire sans qu'il soit nécessaire de la mentionner expressément. Au demeurant, tel que retenu par les premiers juges, l'acte précité prévoit expressément à son chiffre III que les articles 745 ss CC sont applicables à l'usufruit, soit notamment les art. 764 et 765 CC relatifs aux obligations de l'usufruitier.

Avec l'autorité précédente, on constate donc que le sens des termes utilisés dans l'acte du 5 septembre 2012, confirmé par le notaire qui a instrumenté l'acte, n'est pas sujet à interprétation.

L'appelant se prévaut du contexte dans lequel serait intervenu la constitution de l'usufruit litigieux, soit le fait qu'il aurait procédé à d'importantes libéralités en faveur de ses enfants, qu'il aurait lui-même financé l'acquisition de l'immeuble grevé et d'un box de garage à la même adresse et qu'il ne disposait à l'époque pas de revenus suffisants pour s'acquitter des frais et charges afférents à l'immeuble. Outre que ces éléments n'ont pas été établis, ou ne l'ont été que dans une très faible mesure, ils ne sauraient justifier un accord des parties selon lequel l'appelant serait libéré du paiement des charges liées à l'usufruit.

L'appelant tire enfin argument du comportement des intimés, qui se sont prévalus du paiement des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien d'immeuble dans leurs déclarations d'impôt 2004 et 2005 et qui

se sont acquittés régulièrement du paiement de ces intérêts sans en réclamer le remboursement. L'argument est vain. L'usufruit n'ayant été constitué qu'en 2012, seuls les intimés étaient débiteurs de l'impôt sur le revenu et la fortune relatif au bien concerné durant les deux années précitées. En tant que débiteurs des emprunts hypothécaires, il leur appartenait par ailleurs de s'acquitter du paiement des intérêts hypothécaires.

L'on retient donc, au vu des éléments qui précèdent, que l'acte du 5 septembre 2012 ne contient aucune dérogation aux dispositions légales en matière de répartition des charges. Par ailleurs, il ne ressort pas du dossier qu'une telle dérogation aurait été convenue ultérieurement et l'appelant ne le prétend pas.

5.4.2

5.4.2.1 Il convient à présent d'examiner la nature des prétentions soulevées par l'appelant, afin de déterminer si les premiers juges les ont rejetées à bon droit. Dans son appel, l'appelant conclut notamment à la réforme du jugement en ce sens que les intimés lui doivent la somme de 453'367 fr. 60. Cette somme est composée des éléments suivants : 52'367 fr. 60 (charges de PPE pour les années 2006 à 2015), 15'000 fr. (charges de PPE pour les années 2016 et 2017), 36'000 fr. (charge d'impôt supplémentaire liée à la constitution de l'usufruit pour les années 2006 à 2016) et 350'000 fr. (autres frais relatifs à l'appartement grevé de l'usufruit).

5.4.2.2 L'autorité précédente a retenu qu'en vertu des art. 764 et 765 CC, il appartenait bien à l'appelant, dès le 7 septembre 2012, de supporter les charges de propriété par étages dont il réclamait le paiement pour un montant de 67'367 fr. 60. Il est noté que cette somme inclut les charges de PPE facturées avant la constitution de l'usufruit, dont il sera question ci-après au consid. 5.4.4. Bien que cet élément n'ait pas été soulevé par l'appelant, il est intéressant de relever que les charges de PPE peuvent couvrir l'entretien courant de l'immeuble, tels que des contrats de service et de maintenance ou des mesures de remise en état des installations

communes à la suite de défauts ou détériorations, mais peuvent également concerner la substance même du bâtiment, tels que des provisions pour un fonds de rénovation destiné à financer des travaux extraordinaires importants (rénovation de la façade ou la réfection de la toiture). L'on ne peut donc retenir, de façon générale, que les charges de PPE sont à la charge de l'usufruitier, certains frais pouvant devoir être assumés par le nu-propriétaire. En l'espèce, l'appelant a allégué en première instance le montant des charges dont il prétend s'être acquitté pour les années 2006 à 2016 (all. 8, demande du 10 septembre 2018). Il a mentionné le montant total des charges pour chaque année et indiqué la somme de ces montants. Il n'a en revanche pas précisé la nature des frais couverts par les montants en question. La maxime des débats étant applicable au présent litige (art. 55 al. 1 CPC) et l'appelant devant supporter l'échec de la preuve (art. 8 CC), il n'est pas possible de retenir que les charges de PPE dont le montant a été établi en procédure incluraient des frais qui ne devaient pas être supportés par l'appelant. Par surabondance, tel que retenu dans le jugement entrepris, celui-ci n'a pas démontré avoir réglé les charges en question, dès lors qu'il n'a fourni, pour seule preuve, que les décomptes de PPE établis par la gérance immobilière, à défaut de tout relevé bancaire ou quittance de leur paiement.

5.4.2.3 S'agissant de la charge d'impôt supplémentaire dont se prévaut l'appelant, il appartient bien à celui-ci, en sa qualité d'usufruitier, de déclarer aux autorités fiscales l'estimation fiscale du bien grevé de l'usufruit ainsi que sa valeur locative, voire d'éventuels loyers qu'il percevrait, et de supporter les impôts sur le revenu et la fortune y relatifs. A supposer donc qu'il se soit acquitté des montants qu'il a allégués en première instance, lesquels n'ont pas pu être établis faute de preuve suffisante (cf. consid. 4.10 *supra*), il ne saurait prétendre à leur remboursement par les intimés.

5.4.2.4 Enfin, tel que retenu par les premiers juges, l'appelant n'a pas démontré avoir procédé au paiement d'autres frais pour un montant total de 350'000 fr., de sorte qu'il n'y a pas lieu de trancher la question de savoir si cette somme porte sur des travaux d'entretien ordinaire au sens de l'art. 764 al. 1 CC ou des travaux plus importants au sens de l'art. 764 al. 2 CC.

5.4.2.5 En définitive, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que la prétention de l'appelant devait être rejetée en tant qu'elle portait sur les frais et charges qu'il alléguait avoir supportés depuis la constitution de l'usufruit.

Il s'ensuit le rejet du grief de l'appelant.

5.4.3 L'appelant soutient qu'il appartient aux intimés de supporter les intérêts hypothécaires de la dette grevant l'appartement sis N*** à Q***, compte tenu de la gratuité de l'usufruit convenue entre les parties.

Les premiers juges ont retenu que les intimés avaient démontré s'être acquittés à la place de l'appelant des intérêts hypothécaires liés à l'appartement précité, à partir du 7 septembre 2012, pour un montant total de 32'052 fr. 70. L'appelant ne formule aucun grief s'agissant de la quotité de ce montant, de sorte qu'il n'y a pas lieu de revenir sur ce point. Pour le surplus, l'art. 765 CC étant applicable, le raisonnement des premiers juges peut être confirmé. La question de l'éventuelle prescription de la prétention des intimés sera examinée au considérant suivant.

5.4.4 Les premiers juges ont considéré que l'appelant n'avait pas démontré avoir payé les charges de PPE ni les impôts liés à l'usufruit pour la période antérieure à sa constitution (cf. consid. 4.10 *supra*). Ce constat n'a pas été remis en cause par l'appelant et doit donc être confirmé. Il faut au demeurant relever, avec les premiers juges, que l'appelant n'avait aucune charge d'impôt supplémentaire avant la constitution de l'usufruit.

Le grief est donc également infondé.

5.4.5 Les premiers juges n'ont pas examiné en particulier la question d'éventuels frais liés au garage-box, dont il est établi qu'il n'est pas grevé d'un usufruit.

L'appelant invoque un montant de 2'050 fr. 35 sans se référer à une quelconque pièce du dossier ni au moindre allégué de première instance, si bien que la motivation de son grief est insuffisante. Il apparaît par ailleurs qu'il n'a pas formulé tel quel le montant de 2'050 fr. 35 dans ses écritures de première instance. A l'allégué 8 de sa demande, l'appelant a indiqué, pour chacune des années 2006 à 2015, deux montants, sans indiquer à quoi ils correspondaient, ainsi que le total résultant de leur addition. En examinant les documents fournis sous pièce 5, produite à l'appui de l'allégué précité, on constate aisément que l'appelant a procédé à l'addition des deux montants suivants : les charges annuelles relatives à l'appartement et celles relatives au garage box. En isolant les montants liés au garage box et en les additionnant, on obtient effectivement un montant de 2'050 fr. 35. La question de savoir si le grief soulevé par l'appelant, pour peu qu'il soit jugé suffisamment motivé, repose sur des éléments qui ont été correctement allégués en première instance, peut toutefois rester ouverte, vu que l'appelant n'a en tout état de cause pas démontré s'être acquitté des montants en question.

Il s'ensuit le rejet du grief de l'appelant.

6.

6.1 L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir appliqué la prescription contractuelle de cinq ans de l'art. 128 CO à la prétention des intimés en remboursement des intérêts hypothécaires liés à l'appartement grevé de l'usufruit. Il soutient qu'à supposer que la prétention des intimés soit fondée, la question de sa prescription devrait être résolue d'après les règles de l'enrichissement illégitime, dès lors que les intimés avaient procédé au paiement de montants non dus en dehors de ce qui était contractuellement prévu. Compte tenu du délai de prescription d'un an et de l'interruption de la prescription survenue le 30 novembre 2017, la prétention des intimés serait ainsi prescrite en tant qu'elle porterait sur les intérêts payés en décembre 2012, 2013, 2014 et 2015. Les intérêts payés en 2016 seraient quant à eux prescrits jusqu'au 29 novembre 2016, de sorte

que la prétention des intimés ne saurait en tout état de cause être admise pour un montant supérieur à 14'437 fr. 50.

6.2 Les intimés arguent que leur prétention ne porte pas sur des montants qu'ils auraient versés par erreur et sans cause à la banque, dès lors qu'en tant que débiteurs du prêt hypothécaire, ils étaient personnellement tenus au paiement des intérêts qui leur étaient facturés par celle-ci. En outre, ils réclamaient le remboursement de ces montants auprès de l'appelant sur la base de l'art. 765 CC, qui fondait un droit contractuel du propriétaire au remboursement des montants payés, à la charge de l'usufruitier.

6.3 L'autorité précédente a considéré que la créance en paiement des intérêts hypothécaires liés à l'appartement sis chemin N*** découlait de la convention conclue entre les parties le 5 septembre 2012, de sorte que les dispositions sur l'enrichissement illégitime n'étaient pas applicables. En outre, les intérêts hypothécaires pouvant être qualifiés de prestations périodiques, la prétention devait être soumise au délai de prescription quinquennal de l'art. 128 CO, et non au délai de dix ans de l'art. 127 CO. Vu l'acte interruptif du 30 novembre 2017, devaient être pris en compte les intérêts hypothécaires du 30 novembre 2012 au 30 juin 2019, pour un montant total de 31'549 fr. 45.

6.4 Les actions en restitution peuvent avoir leur source dans un contrat, un acte illicite ou un enrichissement illégitime, ce qui n'est pas sans influencer leur délai de prescription (ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, ATF 130 III 504 consid. 6.1, ATF 114 II 152 consid. 2c/aa). Celui-ci sera régi soit par les art. 127 ss CO applicables aux contrats, soit par l'art. 60 CO si l'action repose sur un acte illicite, soit, enfin, par l'art. 67 CO si elle revêt les caractéristiques de l'enrichissement illégitime. La cause du droit à la restitution est déterminante (ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, JdT 2008 I 91).

Le délai de prescription de dix ans prévu par l'art. 127 CO s'applique à toutes les créances pour lesquelles le droit fédéral n'a pas fixé un délai spécifique, soit notamment aux créances en restitution

contractuelles fondées sur un rapport de liquidation (Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, nn. 20 ss ad art. 127 CO). Certaines créances contractuelles se prescrivent par cinq ans (art. 128 CO). Tel est notamment le cas des loyers et fermages, des intérêts de capitaux et de toutes autres redevances périodiques (art. 128 al. 1 CO). Par « *intérêts de capitaux* », il faut entendre les intérêts conventionnels sur un capital (notamment prêté) (Pichonnaz, *op. cit.*, n. 6 ad art. 128 CO).

Les délais de l'art. 67 CO – lesquels constituent des délais de prescription spéciaux – s'appliquent quant à eux à toutes les actions en restitution qui revêtent les caractéristiques de l'enrichissement illégitime (ATF 130 III 504 consid. 6.1). Depuis le 1^{er} janvier 2020 (RO 2018 5343), l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit (art. 67 al. 1 CO). Jusqu'alors, le délai relatif de prescription était d'un an (art. 67 al. 1 aCO). Lorsque le nouveau droit prévoit des délais de prescription plus longs que l'ancien droit, le nouveau droit s'applique dès lors que la prescription n'est pas échue en vertu de l'ancien droit (art. 49 al. 1 Titre final CC).

Selon la doctrine dominante et la jurisprudence, un fondement contractuel exclut une prétention en enrichissement illégitime. Si une prestation est en effet fournie sur la base d'un contrat valable, celui-ci en constitue le fondement juridique, de sorte que le bénéficiaire de la prestation ne peut être enrichi de manière illégitime, c'est-à-dire sans cause (ATF 137 III 243 consid. 4.4.1, JdT 2014 II 443 ; ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, JdT 2008 I 91). C'est pourquoi il faut en premier lieu examiner si la partie demanderesse a effectué des prestations découlant d'un contrat et, le cas échéant, si elle peut également en réclamer la restitution sur la base du contrat (ATF 127 III 421 consid. 3, JdT 2002 I 318). Par ailleurs, il se dégage une tendance générale, parmi les auteurs récents et la pratique, à fonder plutôt les prétentions en restitution sur une base contractuelle que sur l'enrichissement illégitime, ce qui tend à réduire le champ d'application du

droit de l'enrichissement illégitime (ATF 137 III 243 consid. 4.4.1, JdT 2014 II 443 ; ATF 126 III 119 consid. 3c, JdT 2000 I 630 ; Chappuis, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, n. 35 ad art. 62 CO). Il faut encore préciser que, lors de la détermination de sa nature juridique, chaque prétention doit être envisagée séparément et ce n'est pas parce que les parties sont liées par un contrat que toutes les prétentions qu'elles peuvent faire valoir l'une envers l'autre revêtent, de ce seul fait, un caractère contractuel (ATF 130 III 504 consid. 6.2). En d'autres termes, toute prestation effectuée dans un contexte contractuel n'a pas forcément un fondement contractuel impliquant une créance en restitution de nature contractuelle (ATF 137 III 243 consid. 4.4.1, JdT 2014 II 443).

D'après la jurisprudence fédérale, les paiements faits en vertu d'un contrat qui se révèlent ultérieurement injustifiés – parce que le débiteur paie plus qu'il ne devait ou paie ce qu'il ne devait pas – et donc dénués de fondement ne doivent pas toujours être tenus pour des prestations contractuelles (ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, JdT 2008 I 91 ; Chappuis, *op. cit.*, n. 51 ad art. 62 CO). Dans une telle situation, il s'impose de faire une distinction supplémentaire entre le paiement excédentaire ou non dû, effectué par erreur, en dehors de ce qui est contractuellement prévu, et celui qui intervient en exécution d'un contrat dont la réglementation prévoit, à certaines conditions, un mécanisme de réduction des prestations contractuellement dues. Dans la première hypothèse, le contrat a été exécuté sans condition, sans qu'un nouveau décompte soit prévu entre les parties ; on ne peut donc pas interpréter le contrat comme comportant un engagement accessoire de rembourser le trop-perçu, ainsi qu'il en va autrement dans le système des acomptes, de sorte que le paiement excédentaire ou non dû doit être traité selon les règles de l'enrichissement illégitime (Chappuis, *op. cit.*, n. 51 ad art. 62 CO). Il en va ainsi par exemple d'une prestation d'assurance perçue à tort, dont le Tribunal fédéral a établi que la créance en remboursement ne découlait pas du contrat, mais bien de l'enrichissement illégitime (ATF 127 III 421 consid. 3c/bb, JdT 2002 I 318 ; Chappuis, *op. cit.*, n. 51 ad art. 62 CO). Dans la seconde hypothèse, la restitution des paiements effectués conformément aux termes du contrat et avant qu'une réduction soit ordonnée suit les

règles contractuelles, de sorte que le délai de prescription applicable est celui de l'art. 127 CO. Il en va ainsi par exemple de l'art. 259d CO, qui permet au locataire d'obtenir une réduction de loyer pour des défauts apparus en cours de bail (ATF 130 III 504 consid. 8.1 ; Chappuis, *op. cit.*, n. 51 ad art. 62 CO). De même, la restitution de montants d'acomptes contractuels payés en trop – la partie recevant ces derniers acceptant tacitement, compte tenu de leur caractère provisoire, entre autres le devoir de rembourser un éventuel excédant – est soumise au délai de prescription de l'art. 127 CO (ATF 126 III 119 consid. 2 et 3, JdT 2000 I 630 ; Pichonnaz, *op. cit.*, n. 21c ad art. 127 CO ; Chappuis, *op. cit.*, n. 50 ad art. 62 CO et n. 3 ad art. 67 CO). Cela étant, si un contrat est exécuté sans condition, le principe demeure qu'une éventuelle prétention en remboursement n'est pas de nature contractuelle (ATF 127 III 421 consid. 3c/bb, JdT 2002 I 318). Ainsi, celui qui fournit sans aucune réserve une prestation supérieure à ce qu'il doit selon le contrat en s'imaginant l'exécuter continue à ne pouvoir réclamer la différence que selon les règles de l'enrichissement illégitime (ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, JdT 2008 I 91 ; ATF 127 III 421 consid. 3c/bb, JdT 2002 I 318 ; Pichonnaz, *op. cit.*, n. 40 ad art. 127 CO). De la même manière, la jurisprudence qualifie le remboursement d'intérêts payés en trop sur un emprunt ou un fermage de prestation découlant de l'enrichissement illégitime, et non de créance découlant du contrat de prêt ou de bail à ferme (ATF 127 III 421 consid. 3c/bb, JdT 2002 I 318). Il en va de même de la créance en remboursement d'acomptes perçus sans base contractuelle, laquelle se prescrit selon les règles relatives à l'enrichissement illégitime (ATF 127 III 421 consid. 4b, JdT 2002 I 318 ; Pichonnaz, *op. cit.*, n. 21c ad art. 127 CO ; Chappuis, *op. cit.*, n. 44 ad art. 62 CO). Il en va en revanche différemment lorsque la prestation fournie était effectivement due d'après le contrat, mais qu'un décompte ultérieur était réservé, comme dans le cas d'une participation aux gains convenue, sur laquelle des acomptes ont été versés mais dont le décompte final révélerait un solde négatif (ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, JdT 2008 I 91 ; ATF 127 III 421 consid. 3c/bb, JdT 2002 I 318). Cependant, même dans un décompte de nature contractuelle, une écriture erronée doit être régularisée en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime lorsque le bouclage du décompte a été établi (ATF 133 III 356 consid. 3.2.1, JdT 2008 I 91).

Dans un arrêt du 29 juillet 2013 (n° 380), la Cour de céans a été amenée à examiner le cas d'une locataire qui avait fait procéder, à ses frais, au nettoyage des parties communes du reste de l'immeuble, en sus du nettoyage des locaux pris à bail. Après avoir découvert son erreur, elle avait demandé au bailleur de lui rembourser les salaires des nettoyeurs qu'elle prétendait avoir assumés sans y être tenue. Dans ce cadre, l'autorité d'appel a été tenue d'examiner si la locataire pouvait réclamer la restitution de la part des frais de nettoyage qu'elle estimait avoir versée en trop et, le cas échéant, si le moyen tiré de l'exception de prescription soulevé par le bailleur était fondé. L'autorité d'appel a considéré que les frais de nettoyage des parties communes dont s'était acquittée la locataire ne résultait pas du contrat de bail, de sorte que les prétentions en restitution formulées par celle-ci relevaient de l'enrichissement illégitime et que l'art. 67 al. 1 CO trouvait application.

6.5 En l'espèce, il est établi que les intimés ont procédé au paiement des intérêts hypothécaires relatifs à l'appartement sis chemin N***, ces sommes ayant été directement débitées de leur compte. Il est en outre établi que ces montants doivent être supportés par l'appelant depuis la constitution de l'usufruit, le 7 septembre 2012, en application de l'art. 765 CC, applicable à défaut de convention contraire des parties. L'appelant en déduit – dans le cadre d'une argumentation subsidiaire – que les intimés ont payé des sommes à tort, le contrat d'usufruit mettant ces montants à la charge de l'usufruitier, de sorte que leur prétention serait fondée sur les règles de l'enrichissement illégitime. D'emblée, il sied de relever que l'action en restitution des intimés se fonde sur un contrat, soit l'acte constitutif d'usufruit conclu le 5 septembre 2012. Il est vrai que selon ce contrat, les intérêts hypothécaires, au contraire de l'amortissement, doivent être assumés par l'appelant et non par les intimés. Cela étant précisé, le paiement des intérêts effectué par les intimés ne résulte pas d'une erreur de leur part, mais du fait qu'ils en sont formellement les débiteurs vis-à-vis de la banque, en vertu des contrats de crédit hypothécaire conclus en octobre 2003 et avril 2005. En d'autres termes, il n'apparaît pas que les intimés croyaient, à tort, devoir assumer les intérêts hypothécaires

nonobstant la constitution de l'usufruit en faveur de l'appelant. Il s'agissait en revanche pour les intimés de respecter les conditions des emprunts contractés auprès de la banque et, ainsi, d'éviter une rupture du contrat. Le paiement par les intimés des intérêts hypothécaires ne correspond donc pas à une prestation « *non due* », mais bien plutôt à une avance faite par les intimés sur une charge qui incombait en réalité à l'appelant. La situation d'espèce n'est donc pas comparable à celles, citées plus haut, dans lesquelles le Tribunal fédéral a retenu l'application du régime de prescription de l'enrichissement illégitime malgré la présence d'un contexte contractuel, ni à celle qui a fait l'objet de l'arrêt de la Cour de céans du 29 juillet 2013. Il est en effet indispensable, en l'espèce, de tenir compte, au-delà des rapports internes liant les parties, des rapports contractuels liant les intimés à la banque, créancière des intérêts hypothécaires.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les dispositions sur l'enrichissement illégitime ne s'appliquaient pas.

Il convient encore d'examiner d'office (art. 157 CPC) – cet élément n'ayant pas été critiqué en tant que tel par l'appelant – la question de savoir si la créance des intimés en remboursement des intérêts hypothécaires liés à l'appartement objet de l'usufruit litigieux est soumise à la prescription quinquennale de l'art. 128 CO, tel que retenu dans le jugement entrepris, ou à la prescription générale de l'art. 127 CO. Les premiers juges ont considéré que les intérêts hypothécaires pouvaient être qualifiés de prestations périodiques, puisqu'ils échoyaient chaque trimestre en vertu du prêt hypothécaire contracté entre les intimés et la banque et qu'ils pouvaient être exigés de façon indépendante, de sorte que l'art. 128 CO était applicable. Conformément au but poursuivi par le législateur, il s'agissait d'éviter que le débiteur n'ait à payer une importante somme en une seule fois et d'encourager le créancier à réclamer sa créance à chaque échéance. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmé en appel.

Enfin, les premiers juges ont retenu à bon droit que la prescription avait été interrompue le 30 novembre 2017 par la demande reconventionnelle des intimés en conciliation (art. 135 ch. 2 CO), de sorte que leur créance devait être admise en tant qu'elle concernait les intérêts hypothécaires relatifs à la période courant du 30 novembre 2012 au 30 juin 2019.

Le grief de l'appelant est donc infondé.

7. L'appelant soutient enfin que pour autant que les prétentions des intimés soient fondées, elles devraient être intégralement rejetées, le montant de 14'437 fr. 50 devant être compensé par le montant qui lui serait dû par les intimés de 27'510 fr. 15, soit 25'459 fr. 80 à titre de frais payés pour l'appartement avant la constitution de l'usufruit et 2'050 fr. 35 à titre de frais pour le garage-box.

Les prétentions précitées de l'appelant n'ayant pas été établies (consid. 4.10, 5.4.4 et 5.4.5 *supra*), il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce dernier grief. Par surabondance, l'appelant n'a pas contesté le jugement en tant qu'il retient que sa déclaration de compensation, formulée dans sa réponse du 29 mai 2019, était dépourvue d'effet, au motif qu'il n'avait pas précisé quelle était la créance compensante.

8. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement entrepris confirmé.

Aux termes de l'art. 6 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu. Compte tenu du travail fourni dans le cadre de ce dossier, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 17'547 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC) et seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera en outre la somme de 9'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance aux intimés solidairement entre eux (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 17'547 fr. (dix-sept mille cinq cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelant A.X._____.
- IV.** L'appelant A.X._____ versera aux intimés B.X._____ et E.X._____, solidairement entre eux, la somme de 9'000 fr. (neuf mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alain Dubuis, pour M. A.X. _____,
- Me Jérôme Bénédict, pour Mme B.X. _____ et M. E.X. _____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente de la Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

La greffière :