



5A_769/2023

Arrêt du 9 avril 2024

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Bovey et Hartmann.
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A. _____,
représenté par Me Pierre Ventura, avocat,
recourant,

contre

B. _____,
représentée par Me Nicolas Gillard, avocat,
intimée.

Objet

partage successoral,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal du canton de Vaud, du 23 août 2023
(JO15.003833-221635 355).

Faits :

A.

A.a A._____ (ci-après: le recourant) et B._____ (ci-après: l'intimée) sont les enfants de feu C._____, décédée en 2008 (ci-après: la défunte), et de feu D._____, décédé en 2013 (ci-après: le défunt). La succession de ces derniers n'a pas fait l'objet d'un partage. Les défunts étaient mariés sous le régime matrimonial légal de la participation aux acquêts.

A.b La défunte était propriétaire de l'immeuble situé sur la parcelle n° xxx de la Commune de U._____, à (...). Ce bien immobilier était constitué par moitié en bien propre et par moitié en acquêt, l'intéressée ayant racheté la part successorale de sa sœur. Suite à son décès, le défunt, le recourant et l'intimée ont été inscrits au Registre foncier comme propriétaires communs de cet immeuble. Cette inscription n'a pas été modifiée après le décès du défunt.

A.c Le recourant a bénéficié d'une avance d'hoirie de la part de la défunte, formalisée dans une convention, intitulée "contrat de prêt et de reconnaissance de dette" du 17 juillet 1998. Le recourant et son épouse, codébiteurs solidaires, doivent encore à la défunte la somme de 244'961 fr. 30. L'art. 3 de la convention stipule qu'il n'est pas prévu de remboursement, mais que la défunte peut exiger le remboursement total ou partiel aux conditions de l'art. 318 CO. L'art. 4 prévoit que "la créance de Mme C._____, en cas de non-remboursement d'ici à son décès, fera partie de l'actif successoral et le prêt soumis à rapport, dans le cadre du partage de l'héritage de la défunte". La convention prévoit en outre que la créance ne porte pas intérêt, mais que la créancière se réserve le droit d'en demander un au taux de l'intérêt hypothécaire en premier rang.

A.d Le 8 août 2007, la défunte a rédigé un testament devant notaire, qui a notamment la teneur suivante:

"Article premier.

Je déclare expressément révoquer toutes dispositions pour cause de mort que j'aurais prises antérieurement aux présentes, y compris celles résultant de clauses bénéficiaires de polices d'assurances.

Article deuxième.

J'institue héritiers de tous les biens que je laisserai à mon décès, où qu'ils se trouvent et quelle qu'en soit la consistance, mes enfants A._____ et B._____, à parts égales entre eux, en les substituant l'un à l'autre en cas de prédécès d'un d'eux sans descendant.

Article troisième.

Je désigne en qualité d'exécuteur testamentaire le notaire E._____, à défaut son futur associé ou notaire successeur. Je précise, à titre de règle de partage, que ma fille B._____ pourra demander que la parcelle numéro xxx dont je suis propriétaire au territoire de la Commune de U._____ soit comprise dans sa part."

B.

B.a Le 26 janvier 2015, l'intimée a déposé une demande auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après: président) tendant au partage des successions de feu C._____ et de feu D._____.

B.b Le 22 avril 2016, le notaire F._____ (ci-après: l'expert) a été désigné en qualité d'expert commis au partage desdites successions. Dans le cadre de son expertise, celui-ci s'est adjoint les services de la société G._____ SA afin d'examiner les questions immobilières.

B.c La société précitée a visité l'immeuble situé à (...) à U._____, les 10 octobre 2016 et 12 novembre 2019. Elle a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 900'000 fr. dans le cadre d'un rapport établi durant le mois de septembre 2017, puis à 980'000 fr. dans le cadre d'un complément établi au mois de novembre 2019. Elle a ensuite chiffré les charges d'exploitation de l'immeuble à 12'123 fr. par année. En outre, dans son rapport complémentaire, elle a indiqué que le taux de vétusté du bien-fonds était de 31,8 % en 2008 et de 44,5 % en 2019. Elle a enfin évalué le coût relatif à l'absence d'entretien de l'immeuble, à savoir la différence entre le taux de vétusté entre ces deux années, à 145'110 fr.

B.d Le 7 février 2018, l'expert a déposé son rapport d'expertise.

B.e Par lettre du 26 juillet 2018, le recourant a demandé que l'expert soit relevé de sa mission. Il a également déposé une requête tendant à l'introduction de nova, à savoir l'allégué 360, libellé de la manière

suivante: "Dans l'hypothèse où le défendeur était reconnu débiteur de la succession à hauteur de 244'961 fr., le défendeur invoque expressément la prescription." Par ordonnance du 17 octobre 2018, le président a admis l'introduction en procédure de l'allégué 360 formulé par le recourant.

B.f Par ordonnance du 10 septembre 2018, le président a ordonné un complément d'expertise et a confié cette mission à l'expert.

B.g Le 24 septembre 2018, le recourant a rappelé ses conclusions tendant à ce qu'une deuxième expertise soit ordonnée et à ce que l'expert soit relevé de sa mission. L'intimée s'est opposée à ces conclusions par déterminations du 23 octobre 2018.

B.h Par ordonnance du 16 janvier 2019, le président a rejeté la requête de nouvelle expertise déposée par le recourant et a confirmé son ordonnance du 10 septembre 2018.

B.i Le 30 juin 2020, l'expert a rendu son complément d'expertise.

B.j Par ordonnance du 21 octobre 2021, le président a admis la requête, déposée le 17 mai 2021 par le recourant, d'introduction en procédure de l'allégué 362, libellé de la manière suivante: "La valeur vénale dudit bien [l'immeuble de (...) à U._____] ne saurait être inférieure à CHF 2'000'000.-." Il a également admis une offre indicative et non contraignante d'acquisition de l'immeuble susvisé formulée le 30 avril 2021 par H.____ SA, produite à l'appui de cet allégué. Il a en revanche refusé l'introduction des allégués 361 et 362 (recte: 363), ainsi que la mise en œuvre d'une nouvelle expertise immobilière également offerte comme moyen de preuve à l'appui de l'allégué 362.

B.k Le 3 mai 2022, le recourant a déposé une requête tendant à l'introduction de nova, à savoir les allégués 364 à 380, ainsi que les offres de preuve y relatives. Ces allégués, qui se réfèrent à une offre d'acquisition de l'immeuble du 25 avril 2022, faite par des investisseurs privés, de 2'100'000 fr., ainsi qu'à un rapport d'estimation du même jour, établi par I.____ SA, fixant la valeur du bien entre 2'500'000 fr. et 2'900'000 fr., tendent à démontrer que la valeur de l'immeuble familial serait largement supérieure à celle estimée par l'expert G.____ SA. A l'appui de ses nouveaux allégués, le recourant a produit deux autres offres des 26 et 27 avril 2022 pour des montants de 2'400'000 fr., respectivement de 2'350'000 fr., ainsi qu'une expertise immobilière du mois d'avril 2018 fixant la valeur de l'immeuble à 2'626'000 fr.

B.i Par lettre du 13 mai 2022, corrigée le 16 mai 2022, le président a rejeté la requête du 3 mai 2022.

B.m Le 17 mai 2022, le président a tenu l'audience de plaidoiries finales. D'entrée de cause, le recourant a reformulé sa requête du 3 mai 2022 tendant à l'introduction de nova. L'intimée a conclu au rejet de cette requête. Avec l'accord des parties, il a été décidé que cette question serait tranchée avec le fond de la cause.

B.n Par jugement du 16 novembre 2022, le président a notamment ordonné le partage complet des successions de feu C._____ et de feu D._____ (I), a arrêté la valeur de la succession de C._____ à 991'154 fr. (II), a arrêté la valeur de la succession de D._____ à 274'210 fr. (III), a dit que, dans ces deux successions, chaque partie avait le droit à une part successorale s'élevant à une demie de l'actif net (IV), a attribué l'immeuble situé sur la parcelle n° xxx de la Commune de U._____, à (...) à U._____, à la demanderesse B._____ (V), a ordonné au conservateur du Registre foncier de U._____ de l'inscrire en qualité d'unique propriétaire de l'immeuble précité (VI), et a dit que la demanderesse devait au défendeur A._____ une soulte de 265'101 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès jugement définitif et exécutoire, après compensation des soultes dues par chaque partie dans le cadre du partage des successions (VII).

Dans son jugement, le président a par ailleurs rejeté la requête tendant à l'introduction de nova déposée le 3 mai 2022 par le recourant, dès lors que celui-ci n'avait fait valoir aucun élément nouveau depuis la décision de rejet qui avait été rendue à cet égard en date du 13 mai 2022.

B.o Par arrêt du 23 août 2023, expédié le 6 septembre 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a notamment rejeté l'appel formé le 15 décembre 2022 par A._____ contre le jugement du 16 novembre 2022 et l'a confirmé.

C.

Par acte posté le 9 octobre 2023, A._____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 23 août 2023. Il conclut principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises au pied de la requête de nova introduite le 3 mai 2022 sont admises, qu'une nouvelle expertise judiciaire portant sur l'immeuble situé sur la parcelle n° xxx, à (...) à U._____, et ayant pour objet de déterminer la valeur vénale dudit bien, est ordonnée, que la valeur de

la succession de feu C._____ est arrêtée à 2'632'910 fr., que la valeur de la succession de feu D._____ est arrêtée à 646'730 fr., et qu'il est dit que B._____ doit à A._____ la soulte de 1'588'510 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès jugement définitif et exécutoire. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué, "respectivement" (sic) au renvoi de la cause à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois pour qu'elle rende un nouveau jugement dans le sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF), par une partie qui a succombé en dernière instance cantonale (art. 76 al. 1 LTF et art. 75 al. 1 LTF), dans une affaire de partage successoral (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

2.1 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.2; 143 V 19 consid. 2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 146 IV 297 consid. 1.2; 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée. Le recourant doit se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt querellé; il ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale (ATF 145 V 161 consid. 5.2; 142 I 99 consid. 1.7.1; 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3). En outre, lorsqu'une décision attaquée se fonde sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiai-

res, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'entre elles est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requises (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 138 I 97 consid. 4.1.4; 138 III 728 consid. 3.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1).

En l'espèce, la partie du recours intitulée "Bref rappel des faits" sera ignorée en tant que les éléments qui y sont exposés s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et que le recourant n'invoque, ni a fortiori ne démontre, leur établissement arbitraire et que leur correction influencerait sur le sort de la cause.

3.

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'application des "règles sur le fardeau de la preuve" et dans l'appréciation des preuves, ainsi que d'une violation des art. 75 et 135 CO, en tant que la cour cantonale a refusé de considérer que la créance de 244'961 fr. était prescrite lors du dépôt de la demande le 26 janvier 2015 au motif qu'il existait un terme implicite postérieur à la naissance de ladite créance.

3.1 La cour cantonale a tout d'abord constaté que le recourant et la défunte avaient signé un document intitulé "contrat de prêt et de reconnaissance de dette" le 17 juillet 1998. Celui-ci contenait une reconnaissance de dette du recourant et de son épouse en qualité de codébitrice. Selon l'art. 3 de ce document, il n'était pas prévu de remboursement, mais la défunte pouvait exiger un remboursement total ou partiel

aux conditions de l'art. 318 CO. Dans ce document, il était en outre prévu que la créance ne portait pas intérêt, mais que la créancière se réservait le droit d'en demander un au taux de l'intérêt hypothécaire en premier rang. Aucun élément figurant dans les allégations des parties ne permettait de déterminer dans quel but cet argent avait été remis au recourant. Ce qui était certain, c'est que la défunte souhaitait le favoriser ou l'aider, ainsi que l'épouse de son fils, et que, si elle pouvait imaginer ne pas leur demander de remboursement, ni le paiement d'intérêts, elle s'était réservé la possibilité de le faire. Cela s'expliquait d'ailleurs par le fait que, selon la convention, elle n'avait pas comme débiteur uniquement le recourant, mais également sa belle-fille. De plus, l'ordonnance de rapport contenue dans cette convention, même si elle avait été révoquée par le testament ultérieur, était bien un indice qu'elle entendait récupérer cette créance au plus tard lors de sa succession. Enfin, sur le montant initial de 250'000 fr., une partie correspondant à 5'039 fr. avait été remboursée. Le recourant avait donc bien une dette de 244'961 fr. au bénéfice de la succession.

La cour cantonale a ensuite examiné si cette créance de la succession à l'encontre du recourant était ou non prescrite. Pour ce faire, elle a jugé qu'il fallait en premier lieu déterminer à quel moment cette dette était devenue exigible. A cet égard, la cour cantonale a rappelé que la convention du 17 juillet 1998 prévoyait, à son art. 3, que la créancière pouvait exiger le remboursement total en se référant à l'art. 318 CO. La défunte n'avait pas utilisé cette faculté. En revanche, l'art. 4 de la convention avait soumis sa créance au rapport successoral. Or, si on avait pu considérer que cette ordonnance de rapport avait été annulée par le testament du 8 août 2007, rien n'empêchait de se référer à celle-ci pour en déduire que la créance était devenue exigible au plus tard lors du décès de la défunte, à savoir le 7 mai 2008. Le point de départ de l'exigibilité de la créance devant donc être arrêté à cette date, la créance n'était dès lors pas prescrite lors du dépôt de la demande en partage successoral en date du 26 janvier 2015. La cour cantonale en a déduit que le moyen du recourant était infondé.

3.2 Le recourant considère qu'il n'appartenait pas à la cour cantonale de "renverser la présomption d'exigibilité directe de la créance". En jugeant que "rien n'empêchait" de considérer qu'un terme existait implicitement au décès de la défunte, elle en avait "créé" un sur la base d'une simple possibilité, sans que ledit terme ait été allégué ou même prouvé par l'intimée. Or, selon le recourant, il incombait à celle-ci de soulever la "contre-exception" visant à démontrer qu'il existait un terme implicite qui rendrait sans effet l'exception de prescription qu'il avait soulevée. Quoi

qu'il en soit, se fonder, comme l'avait fait la cour cantonale à la place de l'intimée, sur "un article relatif au rapport successoral, qui plus est annulé par la suite", pour en déduire un terme implicite était manifestement erroné.

3.3 À titre liminaire, il sera relevé que, nonobstant la mention dans la convention du 17 juillet 1998 selon laquelle le prêt était "soumis à rapport", la cour cantonale l'a à juste titre traité comme une créance, soit un actif de la succession, et non comme une libéralité sujette à rapport.

Cela étant, par sa critique, le recourant perd de vue que, pour déterminer le point de départ du délai de prescription de la créance litigieuse, la cour cantonale a, sur la base notamment d'indices et de circonstances postérieures à la conclusion du contrat (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2), procédé à l'interprétation subjective du "contrat de prêt et reconnaissance de dette" du 17 juillet 1998 pour en déduire que la défunte entendait récupérer dite créance "au plus tard lors de sa succession", respectivement "lors de son décès". Or, selon la jurisprudence, déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et art. 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). Il appartenait donc au recourant de démontrer que la constatation de fait de la cour cantonale portant sur le remboursement de la créance en cause était arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. L'intéressé ne motive toutefois pas valablement un tel grief, dès lors que sa critique s'épuise, en substance, en des considérations péremptoires selon lesquelles la cour cantonale aurait renversé le fardeau de l'allégation et de la preuve ainsi qu'en une affirmation non argumentée qualifiant le raisonnement cantonal d'erroné. Faute d'invocation et, a fortiori, de démonstration du caractère arbitraire de l'interprétation subjective à laquelle s'est livrée la cour cantonale, la critique est ainsi irrecevable.

4.

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir nié le caractère rapportable des indemnités dues par l'intimée pour l'occupation d'un appartement sis dans l'immeuble de (...) à U._____.

4.1 La cour cantonale a retenu que, dans son testament du 8 août 2007, la défunte avait révoqué toutes les dispositions pour cause de mort qu'elle avait prises antérieurement et avait institué les parties, à

savoir ses deux enfants, héritières sur tous ses biens, quelle qu'en soit la consistance, à parts égales entre eux. Elle avait en outre précisé, à titre de règle de partage, que l'intimée puisse demander que la parcelle n° xxx de la Commune de U. _____, à savoir l'immeuble dont elle était propriétaire, soit comprise dans la part de cette dernière.

A la lecture de ce testament, la cour cantonale a considéré que la volonté de la testatrice était claire. L'attribution de l'immeuble concerné à l'intimée n'était en effet, comme l'avait précisé la défunte elle-même, qu'une règle de partage, qui n'avait par conséquent pas pour but de modifier l'échelle des valeurs entre les héritiers. Cela étant, la défunte avait exclu le défunt de la succession. Si cette exclusion ne venait qu'augmenter la part de chacun des descendants, sans modifier l'équilibre entre eux, elle changeait en revanche l'échelle des valeurs, dès lors que le défunt avait été "sorti de l'équation". Dans ces circonstances, on se trouvait en l'espèce dans une situation de succession volontaire et non légale, avec une modification de l'échelle des valeurs. Ainsi, selon la jurisprudence, la défunte devait faire une ordonnance de rapport explicite afin que les libéralités faites entre vifs pussent être rapportables. Or, selon les faits retenus, la défunte n'avait formulé aucune ordonnance de rapport en lien avec une indemnité de 311'790 fr. à titre d'occupation de l'appartement en question par l'intimée avant son décès. De plus, toutes les ordonnances de rapport qui auraient été prises antérieurement, qui devaient être considérées comme des dispositions à cause de mort, avaient été révoquées par le testament du 8 août 2007. Les juges précédents en ont conclu que la somme précitée n'était pas rapportable.

La cour cantonale a par ailleurs considéré qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte des déclarations du notaire qui avait instrumenté le testament du 8 août 2007. Celui-ci n'avait en effet fourni que des explications sommaires sur la question de savoir pourquoi la défunte n'avait pas fait figurer son époux sur son testament, ne permettant pas de déterminer si elle avait, ou non, volontairement omis de le faire. Le notaire concerné avait en effet simplement indiqué que la défunte lui avait dit que le défunt "ne viendrait pas à la succession" et qu'il avait interprété cette expression en ce sens qu'elle ne pensait pas que son époux lui survivrait.

4.2 Le recourant reproche à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte de l'audition du notaire ayant instrumenté le testament du 8 août 2007. Or, celui-ci avait "révélé" que la défunte, en indiquant que son mari ne viendrait pas à la succession, partait du principe que

celui-ci lui précéderait. Force était ainsi de constater qu'elle n'avait jamais eu l'intention de modifier l'échelle des valeurs ni d'exprimer manifestement sa volonté d'écarter son mari de la succession. Dans ces conditions, il convenait d'appliquer par analogie les "règles du rapport" et confirmer le caractère rapportable des indemnités d'occupation de l'intimée. En effet, si le *de cujus* veut rompre l'égalité liée à une libéralité rapportable, il faut qu'il en soit conscient et le veuille. Les termes de l'art. 626 al. 2 CC renforceraient cette "idée". Or, en l'espèce, la défunte avait expressément indiqué dans son testament que ses enfants étaient ses héritiers et qu'ils hériteraient à parts égales. Elle entendait ainsi mettre ses enfants sur pied d'égalité.

4.3 Une telle motivation est impropre à remettre en cause le raisonnement de la cour cantonale. Le recourant ne discute en rien les motifs retenus par les juges cantonaux, se bornant à réitérer son point de vue devant le Tribunal de céans, sans même soulever un quelconque grief d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves s'agissant notamment des déclarations du notaire ayant instrumenté le testament du 8 août 2007. Les affirmations purement appellatoires du recourant, qui se fondent essentiellement sur sa propre interprétation desdites déclarations, reprise quasiment telle quelle de son mémoire d'appel (cf. p. 12 dudit mémoire), ne sont pas aptes à valablement démontrer en quoi la cour cantonale aurait apprécié arbitrairement les preuves ou violé le droit fédéral, singulièrement l'art. 626 al. 2 CC, en jugeant, sur la base du contenu du testament, que la défunte souhaitait modifier les parts légales, respectivement ne souhaitait pas le rapport des indemnités dues pour l'occupation par l'intimée de l'appartement considéré.

Insuffisamment motivé, le moyen, irrecevable, laisse ainsi intact le constat de la cour cantonale selon lequel l'équilibre des parts légales a été volontairement rompu par la défunte, en sorte que le rapport ne peut être ordonné. Fondé sur un tel constat, le résultat auquel arrive la juridiction précédente est, quoi qu'en dise le recourant, conforme à la jurisprudence, correctement rappelée dans l'arrêt attaqué. Le Tribunal fédéral a en effet suivi l'opinion de la majorité de la doctrine, qui considère que la question du caractère exprès de la dispense de l'art. 626 al. 2 CC ne peut se poser qu'en cas de succession ab intestat ou de succession testamentaire prévoyant des parts égales ou proportionnelles à celles du droit ab intestat. Il considère qu'en modifiant de manière intentionnelle la répartition légale, le défunt a entendu tenir compte des libéralités reçues par les héritiers légaux de son vivant. Dans un tel cas, il n'y a aucune raison de compléter cette volonté, ni de chercher à rétablir entre les héritiers une égalité que le disposant

n'a manifestement jamais voulue. Le champ d'application de l'art. 626 al. 2 CC est ainsi réduit aux situations dans lesquelles le défunt n'a pas exprimé sa volonté, ou, du moins, a confirmé, d'une manière ou d'une autre, le système prévu par la loi. En revanche, lorsque celui-ci a, comme constaté en l'espèce à bon droit par la cour cantonale, pris des dispositions pour cause de mort différentes de celles du droit ab intestat, on ne saurait se référer à des règles successorales dont il a précisément voulu s'écarter (ATF 124 III 102 consid. 4 et 5; cf. aussi PIATTI, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7^{ème} éd., 2023, n° 7 ad art. 626 CC; PIOTET, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n° 57 s. ad art. 626 CC).

5.

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et d'une violation de son droit à la preuve (art. 618 CC et 188 CPC) en tant que la cour cantonale a refusé d'ordonner une nouvelle expertise et a retenu la valeur vénale de l'immeuble litigieux arrêtée par la société G._____ SA dans le cadre de l'expertise judiciaire.

5.1 La cour cantonale a retenu que, dans plusieurs requêtes tendant à l'introduction de nova, en particulier dans sa requête du 3 mai 2022, le recourant avait sollicité la prise en compte d'allégués relatifs à la valeur de l'immeuble situé à (...) à U._____, à savoir des offres d'achat pour différentes valeurs, oscillant environ entre 2'000'000 fr. et 2'600'000 fr. Le premier juge avait tenu compte de l'allégué 362 selon lequel "[l]a valeur vénale dudit bien ne saurait être inférieure à CHF 2'000'000.-". A l'appui de son allégué, le recourant avait offert comme preuve le titre A1, soit une offre non contraignante formulée par H._____ SA, ainsi que l'expertise. Le titre A1 avait été admis en procédure par le premier juge, mais celui-ci avait rejeté la requête tendant à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise. Il avait en outre rejeté les autres nova laissant apparaître une valeur de l'immeuble plus élevée, au motif que les offres ou les estimations n'étaient pas suffisamment sérieuses. Ce faisant, le premier juge avait procédé à une appréciation anticipée des preuves. Concernant l'allégué 362, il avait estimé que l'offre d'achat était indicative et impropre à remettre en cause les constatations faites par l'expert G._____ SA et qu'elle justifiait de refuser d'ordonner une nouvelle expertise. Pour les juges cantonaux, ce raisonnement n'était pas arbitraire et ne prêtait pas le flanc à la critique. L'expert précité avait en effet procédé à sa dernière évaluation de l'immeuble concerné, arrêtée à 980'000 fr., au mois de novembre 2019, alors que le premier juge avait refusé d'ordonner une nouvelle expertise au mois d'octobre 2021, à savoir moins de deux ans

plus tard. Une telle durée n'étant pas suffisamment longue, il n'y avait pas lieu de procéder à une nouvelle évaluation de l'immeuble. Par ailleurs, dans son expertise, G._____ SA avait relevé une vétusté importante de l'immeuble, ce qui pouvait également expliquer que les montants figurant dans les offres produites ensuite par le recourant étaient plus élevés.

Cela étant, la cour cantonale a admis, contrairement au premier juge, que les offres fournies par le recourant et datées des 25, 26 et 27 avril 2022 constituaient des nova recevables. Ainsi, s'il voulait ne pas en tenir compte, le premier juge aurait dû constater, à nouveau par appréciation anticipée des preuves, que ces offres ne permettaient pas à elles seules de remettre en cause le rapport d'expertise judiciaire et son complément, parce qu'entre le mois de novembre 2019 et le mois de mai 2022, seulement un peu plus de deux ans s'étaient écoulés. Cependant, cela importait peu, dès lors que, pour ce faire, le recourant aurait à tout le moins dû alléguer et prouver une évolution importante du marché de l'immobilier à la hausse, permettant d'établir une augmentation de la valeur de l'immeuble. En outre, au regard du bref laps de temps écoulé, il devait également démontrer que l'estimation d'origine était devenue, avec le temps, grossièrement erronée. Or, il n'avait pas procédé ainsi, de sorte qu'on ne pouvait retenir les nova formulés par l'intéressé dans ses requêtes des 17 mai 2021 et 3 mai 2022. A cet égard, la cour cantonale a encore relevé que le courriel auquel le recourant se référait dans ses déterminations spontanées du 23 juin 2023 date du 30 novembre 2022, à savoir d'avant le dépôt de l'appel, de sorte qu'il ne répondait pas aux exigences de l'art. 317 al. 1 CPC et que cette pièce devait être déclarée irrecevable.

5.2 Le recourant juge incompréhensible que la cour cantonale ait considéré qu'il aurait à tout le moins dû alléguer et prouver une évolution importante du marché de l'immobilier à la hausse, permettant d'établir une augmentation de la valeur de l'immeuble en cause. En effet, en alléguant et produisant les offres fermes d'acquisition qu'il avait reçues, c'était précisément ce qu'il avait fait. Il avait aussi produit des "statistiques de l'OFS", soit des faits notoires, qui prouvaient que l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel avait, à lui seul, augmenté de plus de 20 % entre 2019 et 2023. Lui reprocher de ne pas avoir utilisé les termes "évolution importante du marché de l'immobilier" revenait à faire preuve d'un "formalisme manifestement excessif", dans la mesure où l'allégation et la production d'offres fermes reçues de la part de divers investisseurs pour des prix tous supérieurs à 2'000'000 fr. démontraient – à elles seules – "l'éventualité de l'évolution

notable du marché immobilier", mais également le fait que la première expertise était grossièrement erronée. Il était à cet égard "manifestement faux" de lui faire grief de ne pas avoir démontré que l'estimation d'origine était devenue telle avec le temps, puisqu'il avait allégué que les offres reçues permettaient de mettre en exergue un prix "environ trois fois supérieur à ce qu'a retenu l'expert" et qu'il était "manifeste que l'expertise judiciaire rendue dans la présente procédure est inexacte". Retenir qu'une expertise n'est pas grossièrement erronée lorsqu'elle fixe la valeur vénale de l'immeuble litigieux à 980'000 fr., alors qu'il avait reçu des offres fermes et inconditionnelles pour 2'400'000 fr., 2'350'000 fr., ainsi que 2'100'000 fr., était incompréhensible. Le recourant est ainsi d'avis que la cour cantonale aurait dû admettre qu'il avait démontré "l'éventualité d'une modification de la valeur de l'immeuble", quand bien même la procédure n'avait duré que peu de temps, ce qui rendait l'estimation d'origine grossièrement erronée. Admettre le contraire, alors que des privés et des professionnels sont prêts à offrir quasiment 2'500'000 fr., était "difficilement concevable". Or, "[d']opinion commune, une valeur indiquée dans une offre ferme est une excellente indication de la valeur réelle d'un objet dès lors qu'elle représente la valeur de marché dans sa meilleure vérité". Cette valeur de marché était même plus proche de la vérité qu'une expertise "toujours et par force théorique" (sic). Le recourant est ainsi d'avis que les offres qu'il avait produites étaient les plus à même de "révéler" la valeur de marché de l'immeuble. Il considère qu'en raison du refus d'ordonner une nouvelle expertise, sa soulte était "probablement lésée de plus d'un million de francs". C'était également permettre à l'intimée de réaliser "quasiment immédiatement" un bénéfice de plus de 1,4 millions de francs en vendant l'immeuble à des acquéreurs pour un prix d'environ 2,4 millions de francs, alors qu'elle l'aurait "acquis" judiciairement pour 980'000 fr. Il en découlerait aussi, entre les parts, une différence considérable et sans rapport avec l'intention de la testatrice de tenir, entre ses enfants, une balance égale.

Le recourant considère que la cour cantonale a également versé dans l'arbitraire en partant du principe que la valeur marchande de l'immeuble avait été analysée pour la dernière fois en 2019, alors qu'en réalité, cette analyse avait été effectuée en 2016, soit il y a bientôt sept ans, durée anormalement longue eu égard au fait que la valeur vénale d'un immeuble doit être celle du moment du jugement. Il était donc faux d'affirmer que l'expertise immobilière portait à nouveau sur une estimation de la valeur vénale de l'immeuble en 2019. En effet, le complément d'expertise mis en œuvre par le juge de première instance ne portait pas sur la valorisation de l'immeuble, mais uniquement

sur la qualification de la parcelle n° xxx en biens propres, la question de l'absence d'ordonnance de rapport, la question de l'interprétation des sommes qui avaient été versées au recourant et, surtout, la question de la perte locative et de la moins-value de l'immeuble due à l'absence d'entretien de celui-ci.

Pour le surplus, le recourant se livre à une analyse de l'estimation faite par la société G._____ SA "pour essayer de comprendre l'importance du différentiel entre l'expertise et les offres fermes". Il soutient, ce faisant, que la méthodologie adoptée par ladite société "et plus encore les postulats sur lesquels elle s'est basée pour établir la valeur marchande" sont manifestement erronés.

Enfin, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir déclaré irrecevable le courriel de Mme J._____, cosignataire de l'expertise G._____ de 2016, produite à l'appui de ses déterminations du 23 juin 2023. Cette "manière de procéder" était "erronée dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un fait mais d'un jugement de valeur de l'experte sur sa propre expertise". La cour cantonale n'avait par ailleurs pas traité les "autres éléments" desdites déterminations.

5.3 Sur ce dernier point, faute de tout grief de violation de l'art. 317 CPC et de discussion des motifs pertinents de l'arrêt attaqué, la critique est irrecevable. De même, l'affirmation selon laquelle la valeur de 980'000 fr. retenue par l'expert devrait remonter à 2016 et non à 2019 sera ignorée, dans la mesure où les considérations appellatoires du recourant sur la portée du complément d'expertise divergent des faits de l'arrêt attaqué. Le Tribunal de céans s'en tiendra donc aux constatations de la cour cantonale (art. 105 al. 1 LTF), selon lesquelles la société G._____ SA a visité l'immeuble litigieux les 10 octobre 2016 et 12 novembre 2019, qu'elle a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 900'000 fr. dans le cadre d'un rapport établi durant le mois de septembre 2017, puis à 980'000 fr. dans le cadre d'un complément établi au mois de novembre 2019.

Pour le reste, il y a lieu de rappeler ce qui suit.

5.3.1 A teneur de l'art. 617 CC, les immeubles doivent être imputés sur les parts héréditaires à la valeur vénale (valeur de marché, c'est-à-dire à la valeur objective qu'offrirait un tiers acquéreur pour l'immeuble, déduction faite des éventuels impôts, émoluments et frais à payer) qu'ils ont au moment du partage (arrêts 5A_985/2022 du 28 septembre 2023 consid. 3.3.2; 5A_141/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.1.3 et

les références, publié in RNR 2009 p. 359; MINNIG, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7^{ème} éd., 2023, n° 4 et 6 ad art. 617 CC; GAURON-CARLIN/S.-E. STEINAUER, in Commentaire du droit des successions, 2^{ème} éd. 2023, n° 1, 3 et 9 ad art. 617 CC; SPAHR, Valeur et valorisme en matière de liquidations successorales, thèse Fribourg 1994, p. 18 et les réf.). Les diminutions et les accroissements de valeur intervenus entre le jour de l'ouverture de la succession et celui du partage doivent en effet se répartir proportionnellement entre les cohéritiers (SPAHR, op. cit., p. 113). Cette disposition est de nature dispositive (arrêt 5A_311/2009 du 6 juillet 2009 consid. 3.2, publié in SJ 2010 I p. 125; 5C.40/2001 du 23 mai 2001 consid. 3d; MINNIG, op. cit., n° 3 ad art. 617 CC; GAURON-CARLIN/S.-E. STEINAUER, op. cit., n° 5 ad art. 617 CC). Conformément à l'art. 607 al. 2 CC, il appartient aux héritiers d'évaluer les biens extants en vue du partage et ils peuvent retenir à cette fin, pour autant qu'ils soient tous d'accord, un moment et une valeur qui s'écartent de la règle légale (ATF 73 II 20 consid. 1; arrêt 5C.40/2001 précité consid. 3d). Lorsque les héritiers ne peuvent se mettre d'accord sur le prix d'attribution, il est fixé définitivement par des experts officiels (art. 618 CC). Le droit fédéral établit selon quels principes (méthode, critères) l'estimation doit être effectuée, tandis que l'estimation de la valeur selon ces critères constitue une question de fait, tranchée définitivement par la juridiction cantonale (ATF 133 III 416 consid. 6.3.3). Les règles déduites de l'art. 617 CC s'appliquent également en cas de partage judiciaire, même si la durée de la procédure peut compliquer sa mise en œuvre. L'évaluation des biens est faite à l'époque du jugement. L'autorité judiciaire n'est pas tenue d'en établir une nouvelle si le procès se prolonge; c'est aux héritiers de requérir une mise à jour de l'évaluation, car il est possible que la valeur de l'immeuble ait augmenté ou diminué de façon importante par exemple à cause d'une modification du marché, du plan de zones ou des circonstances de fait (arrêt 5A_311/2009 précité consid. 3.2 et la référence; WEIBEL, in Praxiskommentar, Erbrecht, 5^{ème} éd., 2023, n° 8 s. ad art. 617 CC; MINNIG, op. cit., n° 5 ad art. 617 CC). Les règles de procédure (cf. not. art. 229 et 317 CPC) déterminent le moment où une telle requête peut être formée (arrêts 5A_311/2009 précité consid. 3.2; 5C.40/2001 précité consid. 3d; MINNIG, op. cit., n° 5 ad art. 617 CC; WEIBEL, op. cit., n° 9 ad art. 617 CC).

Une nouvelle estimation peut notamment être exigée si la procédure dure très longtemps, parce qu'une modification de la valeur du bien immobilier est alors possible, ou si l'éventualité d'une modification de la valeur est démontrée alors que la procédure n'a duré que peu de temps. Dans ces deux cas, l'estimation d'origine doit être devenue

grossièrement erronée (arrêt 5A_94/2023 du 30 mars 2023 consid. 4.3 et les références citées).

5.3.2 Cela étant, la détermination de la valeur vénale est une question de fait que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle résulte d'une appréciation arbitraire (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF; arrêt 5A_985/2022 précité consid. 3.3.1 et les références). Selon la jurisprudence relative à l'art. 9 Cst., le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de l'opinion de celui-ci que pour des motifs importants. A l'inverse, lorsque l'autorité précédente juge une expertise concluante et en fait sien le résultat, le grief d'appréciation arbitraire des preuves ne sera admis que si l'expert n'a pas répondu aux questions posées, si ses conclusions sont contradictoires ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (cf. ATF 138 III 193 consid. 4.3.1; 136 II 539 consid. 3.2; 133 II 384 consid. 4.2.3; 132 II 257 consid. 4.4.1; arrêt 4A_543/2014 du 30 mars 2015 consid. 5 non publié in ATF 141 III 97).

5.3.3 En l'espèce, avec la cour cantonale, on ne saurait considérer que la procédure a duré "très longtemps" au sens de la jurisprudence susrappelée. Le recourant ne le prétend du reste pas, puisque, après avoir expressément admis que la procédure avait duré "peu de temps", il se limite à se plaindre, de manière irrecevable (cf. supra consid. 5.3), de la date de l'estimation retenue par l'expert. Dans ces conditions, il n'est pas critiquable d'avoir exigé du recourant qu'il démontre à satisfaction l'augmentation de la valeur de l'immeuble considéré ainsi que le fait que l'estimation de la société G._____ SA était devenue grossièrement erronée. Cela étant, il appert que le recourant a choisi de produire les offres d'acquisition de l'immeuble en cause qu'il avait lui-même reçues, étant précisé qu'il ne ressort pas de l'arrêt attaqué qu'il aurait en sus produit des "statistiques de l'OFS". Quoi qu'il en soit du point de savoir si une telle manière de procéder suffit à valablement alléguer et prouver l'évolution à la hausse du marché et, partant, l'augmentation (manifeste) de la valeur de l'immeuble litigieux, force est de constater que ces offres d'acquisition, qualifiées de nova admissibles à l'exception d'une, ont été jugées, par appréciation anticipée des preuves, comme ne permettant pas, à elles seules, de remettre en cause le rapport d'expertise et son complément. Or, à cet égard, le recourant se contente, sur un mode appellatoire, d'affirmer le contraire. Il n'expose même pas sur quelle base ni sur quels critères ces

offres ont été émises. On ne sait en particulier pas si elles sont ou non fondées sur une visite de l'immeuble, alors que l'expert s'y est rendu par deux fois, ni si et comment elles tiennent compte de l'état de vétusté de l'immeuble, pourtant jugé pertinent par la cour cantonale. Dans ces conditions, on ne voit pas en quoi elles auraient pu être de nature à démontrer que l'expertise judiciaire serait entachée d'un défaut manifeste que les juges cantonaux ne pouvaient ignorer. Le premier pan de la motivation cantonale résiste donc à l'analyse et scelle le sort du moyen, qui, pour autant que recevable, doit être rejeté.

6.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Le recourant, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à répondre (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 15'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 9 avril 2024

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

Le Greffier :

Herrmann

Piccinin