



Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

Zurück

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



5A_194/2024

Arrêt du 20 novembre 2024

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président, Bovey et De Rossa.

Greffière : Mme Ahtari.

Participants à la procédure

A. _____,
représenté par Me Pascal Pétroz, avocat,
recourant,

contre

1. B. _____,
2. C. _____,
tous les deux représentés par
Me Patrick Malek-Asghar, avocat,
intimés.

Objet

succession (partage, etc.),

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 13 février 2024
(C/886/2016 ACJC/198/2024).

Faits :

A.

A.a. B. _____, née (...), A. _____ et C. _____ sont les enfants de feu D. _____, décédée en 2012 à U. _____, et de feu son mari E. _____, décédé en 1995.

Ils sont les seuls héritiers de leur mère et il est acquis que la part de chacun dans la succession de celle-ci est d'un tiers.

A.b.

A.b.a. E. _____ était propriétaire unique de la parcelle n° xxx sise (...) à (...) (Genève) sur laquelle était érigée une maison familiale.

La maison comportait trois appartements répartis sur trois étages, une buanderie, deux caves et un carnotzet en sous-sol, un local technique, un escalier intérieur en sous-sol, deux places de parking extérieures et un atelier situé entre les deux places de parking.

L'appartement du rez-de-chaussée était occupé par les époux E. _____ et D. _____.

A.b.b. Le 1^{er} janvier 1986, B. _____ a emménagé dans l'appartement situé au premier étage, qu'elle décrit comme étant un cinq pièces d'une surface de 81.60 m².

En 1991, C. _____ s'est installé dans l'appartement situé au deuxième étage, qu'il décrit comme étant un trois pièces d'une surface de 75 m², transformé plus tard en un quatre pièces.

A.b.c. Par acte authentique du 19 octobre 1994, E. _____ a fait donation, à titre d'avance d'hoirie, à ses trois enfants de la propriété de la parcelle n° xxx à raison d'un tiers chacun. L'acte prévoyait la constitution d'une servitude d'usufruit à son profit et à celui de son épouse s'exerçant leur vie durant.

Simultanément à la donation, la cédule hypothécaire de premier rang qui grevait le bien immobilier pour 290'000 fr. a été remplacée par un nouveau titre de même nature par lequel les nouveaux copropriétaires reconnaissaient devoir cette dette conjointement et solidairement. Le solde du prêt hypothécaire s'élevait à cette époque à 255'000 fr.

A. _____ ne s'est jamais acquitté des intérêts de la dette hypothécaire et n'a pas contribué aux frais d'entretien extraordinaire de la parcelle.

A.c. Le 18 février 1999, feu D. _____ a signé une reconnaissance de dette, par laquelle elle reconnaissait devoir une somme de 50'000 fr. à son fils A. _____ et à l'épouse de celui-ci, F. _____. A cette époque, feu D. _____ bénéficiait d'avoirs bancaires supérieurs à 90'000 fr.

Par courrier du 11 janvier 2016, A. _____ et son épouse ont réclamé à l'hoirie de feu D. _____ le remboursement de cette somme. A. _____ a allégué avoir, le 18 février 1999, avec son épouse, prêté une somme de 50'000 fr. à feu D. _____, remise de main à main, qui ne leur avait jamais été remboursée.

A.d. À la suite du décès de feu D. _____, les parties ont décidé, d'un commun accord, de laisser à A. _____ la jouissance de l'appartement du rez-de-chaussée. En raison de conflits relationnels avec ses frère et soeur, A. _____ n'a toutefois jamais souhaité habiter l'immeuble.

A.e. En avril 2012, B. _____ a chargé un notaire de procéder au partage de la succession. Celui-ci n'a pas pu être exécuté en raison de différents conflits au sein de la fratrie portant en particulier sur l'existence de libéralités faites par la défunte à B. _____ et C. _____ en lien avec l'occupation des appartements.

A.f. La déclaration de succession, uniquement signée par B. _____ et C. _____, a été déposée dans le courant de l'année 2013 auprès de l'administration fiscale cantonale.

Au moment de l'établissement de cette déclaration, A. _____ n'a pas fait état du prêt de 50'000 fr. accordé à sa mère.

A.g. Des discussions au sujet de la transformation de la propriété de l'immeuble en une copropriété par étages ont eu lieu au sein de la fratrie pendant de nombreuses années, sans toutefois qu'un accord ait pu voir le jour, chacun se rejetant la responsabilité de cet échec.

A.h.

A.h.a. En juillet 2013, A. _____ a voulu proposer l'appartement du rez-de-chaussée en location à un tiers pour un loyer mensuel de 2'100 fr. (charges comprises). Le contrat de bail prévoyait un libre accès à la buanderie, au jardin et à la cave.

B. _____ et C. _____, qui n'avaient pas été informés préalablement ni donné leur accord, se sont opposés avec succès à la conclusion de ce bail dans le cadre d'une procédure judiciaire, initiée par A. _____. Ils souhaitaient que la maison familiale soit au préalable constituée en propriété par étages. Préalablement à l'introduction de cette procédure, B. _____ a, par courrier du 10 octobre 2012, indiqué qu'elle n'était pas opposée à ce que l'appartement du rez-de-chaussée soit occupé ou mis en location par A. _____, comme mentionné lors d'une réunion entre mandataires, lors de laquelle une mise en propriété par étages avait été discutée, cette forme étant plus adaptée pour un immeuble divisé en appartements. Par courrier du 22 octobre 2012, C. _____ a également indiqué qu'il n'était pas opposé à l'occupation par son frère de l'appartement de leur défunte mère, mais vu la propriété indivise de l'immeuble, les décisions concernant cet appartement devaient être prises d'entente entre tous les copropriétaires.

A.h.b. Du 8 mars 2012 au 30 septembre 2013, A. _____ a réglé les factures de consommation d'électricité, gaz et eau du compteur de l'appartement du rez-de-chaussée pour un montant total de 2'207 fr. 10.

B.

B.a.

B.a.a. Par acte déposé en vue de conciliation le 18 janvier 2016 et introduit devant le Tribunal de première instance de Genève (ci-après: tribunal) le 9 mai 2016, A. _____ a formé une action en partage de la succession de feu D. _____, en rapport, subsidiairement en réduction, et en paiement dirigée contre B. _____ et C. _____.

Il a notamment fait valoir qu'à la suite du décès de feu D. _____, B. _____ et C. _____ avaient continué à occuper les appartements des étages de la maison familiale, alors qu'il n'avait, de son côté, pas pu jouir de l'appartement du rez-de-chaussée, ne souhaitant pas y emménager compte tenu de sa relation conflictuelle avec ses frère et soeur et ceux-ci ayant refusé qu'il le loue à un tiers. B. _____ et C. _____ devaient en conséquence l'indemniser, pour la jouissance des appartements, sous la forme du versement d'un loyer identique à celui arrêté dans le contrat de bail qu'il avait conclu pour l'appartement du rez-de-chaussée.

B. _____ et C. _____ ont notamment conclu à ce que le tribunal ordonne le partage de la succession, leur donne acte qu'ils acquiesçaient au principe de la mise en propriété par étages de la maison familiale et ordonne en conséquence ladite mise en propriété par étages selon des modalités précisées par leurs soins dans différentes conclusions. Ils ont contesté que A. _____ n'ait pas pu jouir de l'appartement du rez-de-chaussée de la maison familiale. Ils n'étaient pas opposés sur le principe à la location de l'appartement mais souhaitaient être consultés au préalable sur les modalités du bail, notamment l'accès aux parties communes.

B.a.b. Par ordonnance du 16 mars 2022, le tribunal, informé par les parties de l'échec des démarches visant à trouver une solution globale à leur litige, a ordonné la reprise de la procédure précédemment suspendue depuis le 12 octobre 2017.

B.a.c. Au mois d'août 2022, la fratrie a vendu la parcelle n° xxx de la commune de S. _____.

B.a.d. Une audience de plaidoiries finales a eu lieu le 15 septembre 2022. A. _____ a retiré ses conclusions en lien avec la constitution d'une propriété par étages de l'immeuble, compte tenu de la vente de celui-ci.

B.a.e. Par jugement du 27 janvier 2023, le tribunal a, entre autres, ordonné le partage de la succession (ch. 4), et a ordonné à C. _____ de rapporter en nature à la succession de feu D. _____ le montant de 35'000 fr. (ch. 6), lequel serait réparti entre B. _____, A. _____ et C. _____ en trois parts égales (ch. 7).

Les frais judiciaires, arrêtés à 49'540 fr. et compensés à due concurrence avec les avances de 36'240 fr. fournies par A. _____ (ch. 16), ont été mis à la charge des parties à raison d'un tiers chacune (ch. 17), B. _____ et C. _____ ayant en conséquence été condamnés à payer 6'650 fr. à l'Etat de Genève (ch. 18 et 19), et 9'864 fr. à A. _____ au titre de remboursement des frais judiciaires (ch. 20 et 21). Enfin, aucuns dépens n'ont été alloués (ch. 22) et les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 23).

B.b.

B.b.a. Par acte expédié le 3 mars 2023 au greffe de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: cour de justice), A. _____ a formé appel à l'encontre du jugement précité. Il a notamment conclu à ce que la cour condamne B. _____ et C. _____ à lui verser 48'300 fr. chacun, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2014, pour l'occupation de mars 2012 à décembre 2015 des appartements situés au premier, respectivement au deuxième étage, de l'immeuble sis sur la parcelle n° xxx de la commune de S. _____, puis dès le mois de janvier 2016, par mois et d'avance, la somme de 1'050 fr. à titre de loyer desdits appartements. Il a également conclu à la condamnation de l'hoirie de feu D. _____ à lui payer la somme de 50'000 fr. correspondant au prêt qu'il avait accordé à cette dernière.

B. _____ et C. _____ ont conclu au rejet de l'appel. Ils ont également, dans le cadre du même acte, formé un appel joint en concluant à l'annulation des chiffres 17 à 23 du dispositif du jugement entrepris et, cela fait, à la mise à la charge de A. _____ des frais de première instance, celui-ci devant en conséquence être condamné à verser à l'Etat de Genève une somme de 13'300 fr. et à eux-mêmes une juste indemnité à titre de dépens. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de A. _____ à raison de trois quarts et à leur charge à raison d'un huitième chacun, A. _____ devant en conséquence être condamné à régler 915 fr. à l'Etat de Genève et à eux-mêmes 6'192 fr. 50 chacun, et à la condamnation de A. _____ à leur payer une juste indemnité à titre de dépens de première instance.

B.b.b. Par arrêt du 13 février 2024, la cour de justice a notamment rejeté les conclusions en paiement de A. _____ portant sur les loyers et le prêt de 50'000 fr., mis les frais de première instance, arrêtés à 49'540 fr., à la charge de A. _____ à raison de 37'155 fr. et à la charge de B. _____ et C. _____ à raison de 6'192 fr. 50, condamné A. _____ à verser à B. _____ et C. _____, conjointement et solidairement, la somme de 20'000 fr. à titre de dépens de première instance, mis les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 43'800 fr., à raison de 40'000 fr. à la charge de A. _____ et à raison de 3'800 fr. à la

charge de B. _____ et C. _____, conjointement et solidairement entre eux, et condamné A. _____ à verser à B. _____ et C. _____, conjointement et solidairement, la somme de 22'800 fr. à titre de dépens d'appel.

C.

Par acte posté le 22 mars 2024, A. _____ interjette un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral contre cet arrêt. Principalement, il conclut à sa réforme en ce sens que B. _____ et C. _____ sont condamnés à lui payer la somme de 48'300 fr. chacun, avec intérêt à 5% dès le 15 février 2014, et la somme de 1'050 fr. pour la période de janvier 2016 à janvier 2023, soit un montant total de 88'200 fr. chacun, que la succession de feu D. _____ est condamnée à lui payer la somme de 50'000 fr. correspondant au prêt qu'il avait accordé à feu D. _____, et que B. _____ et C. _____ sont condamnés en tous frais et dépens, lesquels comprendront une juste indemnité en faveur de son conseil. Subsidièrement, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il se plaint de la violation de l'art. 9 Cst. dans l'établissement des faits, des art. 536 et 538 CO, de l'art. 2 al. 2 CC en lien avec les art. 646, 647b et 648 CC, de l'art. 41 CO, des art. 17 CO et 157 CPC, et des art. 105 et 107 CPC. Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), par une autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours (art. 75 LTF). Il est incontesté que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recourant, qui a été débouté de ses conclusions par l'autorité précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Partant, le recours en matière civile est, sous réserve de ce qui suit, en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

Le recourant conclut à ce que la succession soit condamnée à lui payer la somme de 50'000 fr. en remboursement du prêt qu'il avait accordé à feu D. _____. Or, non seulement l'autorité cantonale a constaté qu'il n'avait pas attaqué la motivation du premier juge selon laquelle il n'était titulaire que de la moitié du montant de 50'000 fr., mais, dans la motivation du recours sur cette créance, le recourant expose que c'est la somme de 25'000 fr. qui doit "à tout le moins" être intégrée au passif de la succession. Il suit de là que sa conclusion en paiement de 50'000 fr. doit d'emblée être déclarée irrecevable à hauteur de 25'000 fr.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1; **136 II 304** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; sauf en cas d'erreurs manifestes, il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**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 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). 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 147 I 73** consid. 2.1; **146 III 303** consid. 2; **144 II 313** consid. 5.1; **142 III 364** consid. 2.4).

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 ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 147 I 73** consid. 2.2; **144 II 246** consid. 6.7; **143 I 310** consid. 2.2 et la référence) - 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). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation précité (art. 106 al. 2 LTF; **ATF 140 III 264** consid. 2.3). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit donc expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées. Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **140 III 16** consid. 1.3.1 et les références).

3.

Le recourant a réclamé aux intimés une réparation pour la perte de gain subie suite à leur refus de donner leur accord à la location de l'appartement du rez-de-chaussée.

A cet égard, l'autorité cantonale a retenu que les parties, devenues propriétaires à raison d'un tiers chacune de la parcelle n° xxx de la commune de S. _____ à la suite de la conclusion de l'acte de donation du 19 octobre 1994, étaient liées par un rapport de copropriété. Suite au décès de feu D. _____, elles avaient

convenu que chacune d'elles bénéficierait d'un droit d'usage personnel sur l'un des appartements de la maison familiale. Il n'était pas contesté que les intimés, qui représentaient à eux deux la majorité des copropriétaires et étaient détenteurs de plus de la moitié des parts, étaient en droit de s'opposer à la mise en location de l'appartement du rez-de-chaussée de la maison familiale. Ainsi, les parties ne s'étaient pas soumises à un régime de copropriété de manière volontaire en vue de réaliser un but commun et leurs rapports s'étaient par la suite limités à la gestion de la copropriété en raison de leur relation conflictuelle. Partant, l'autorité cantonale a jugé que les règles de la société simple, instaurant, à la charge des associés, un devoir de diligence et de fidélité, ne s'appliquaient pas, faute de l'existence d'un but commun unissant les parties. Par ailleurs, elle a jugé que les intimés n'avaient pas adopté un comportement irrespectueux des intérêts du recourant en refusant qu'il mette en location l'appartement du rez-de-chaussée. En effet, les intimés n'étant pas opposés, sur le principe, à une mise en location dudit appartement, leur refus visait à préserver leurs droits d'user et de jouir de certaines parties du bien en copropriété entretenues et aménagées à leurs frais (buanderie, cave, jardin). Il en allait de même de leur demande tendant à la constitution d'une propriété par étages avant la conclusion d'un contrat de bail. Une violation de leur devoir de sociabilité ne pouvait ainsi être retenue. L'autorité cantonale a également nié que les intimés aient abusé de leur droit. Ceux-ci n'avaient pas adopté une attitude contradictoire car leur accord de principe à une location ne signifiait pas encore qu'ils adhèreraient à tout bail conclu, quelles qu'en soient les modalités, ni qu'ils ne soumettraient pas leur approbation à condition. Il n'existait pas non plus de disproportion manifeste entre, d'une part, l'intérêt des intimés à ce que les parties communes de la maison familiale ne soient pas utilisées par des tiers sans que les modalités d'usage de celles-ci aient préalablement été définies et, d'autre part, celui du recourant à louer l'appartement mis à sa disposition. Enfin, l'autorité cantonale a jugé que le fait que les intimés aient indiqué souhaiter que la maison familiale soit constituée en propriété par étages avant que le recourant loue l'appartement du rez-de-chaussée n'était pas constitutif d'une contrainte illicite. Les intimés étaient en effet en droit de conditionner leur accord à une location à la constitution d'une propriété par étages. Dans la mesure où la création d'une propriété par étages avait pour but de mettre fin aux rapports de copropriété conflictuels unissant les parties et de régler les droits de chacun sur les différentes parties du bien, cette exigence n'apparaissait pas disproportionnée, ni abusive ou contraire aux moeurs, un partage du bien devant en tout état intervenir. Sur la base de ces éléments, elle a rejeté la conclusion du recourant en réparation de la perte de gain.

Le recourant a réclamé à la succession le remboursement d'une créance de 50'000 fr. qu'il avait envers la défunte sur la base de la reconnaissance de dette abstraite du 18 février 1999.

A cet égard, l'autorité cantonale a constaté que le recourant ne contestait pas le raisonnement du premier juge selon lequel il n'était titulaire que de la moitié du montant de 50'000 fr. prêté à la défunte, de sorte qu'il ne pouvait pas prétendre au remboursement d'une somme supérieure à 25'000 fr. Ensuite, elle a relevé que le tribunal avait établi que le recourant n'avait fait valoir pour la première fois sa créance que cinq ans après le décès de sa mère, sans pouvoir expliquer ce délai. Contrairement à ses autres prétentions en rapport, il n'avait jamais tenté de faire inscrire sa créance dans la déclaration de succession. Il s'était montré inconstant dans ses déclarations relatives au motif de l'emprunt fait par la défunte. Après avoir soutenu que la défunte ne lui avait, à l'époque, fourni aucune explication, il avait ensuite affirmé qu'elle avait justifié sa demande de prêt par un impératif familial qu'elle avait voulu tenir secret. Il avait expliqué ne pas avoir communiqué plus tôt les réels motifs du prêt car il espérait que la succession se déroulerait bien, alors que les parties étaient en litige, à tout le moins, depuis le décès de leur mère. Il avait décrit qu'il avait remis en espèces la somme de 50'000 fr. à la défunte alors âgée de 71 ans, qui l'aurait ensuite à son tour remise à sa soeur. Enfin, le recourant, qui avait déclaré avoir retiré cette somme de son compte bancaire, n'avait pas fourni les extraits bancaires idoines alors que ce retrait était contesté par les intimés, s'abstenant ainsi de collaborer à l'établissement de la preuve. L'autorité cantonale a alors retenu, au vu de ces éléments mis en évidence par le tribunal et du fait que, lors de l'octroi du prétendu prêt, la défunte bénéficiait d'économies suffisantes pour fournir, par elle-même, une aide financière de 50'000 fr. à sa soeur, qu'aucun contrat de prêt n'existait entre le recourant et la défunte et que le recourant n'avait pas remis le montant de 50'000 fr. à celle-ci. Sur la base de ces éléments, elle a rejeté la conclusion du recourant en remboursement du prêt. Se saisissant ensuite des conclusions de l'appel joint portant sur la répartition des frais de première instance, l'autorité cantonale a jugé que le premier juge ne pouvait pas se fonder sur l'art. 107 al. 1 let. c CPC pour justifier une réparation à parts égales des frais, cette disposition n'entrant pas en ligne de compte dans les litiges successoraux. Seule l'existence de circonstances particulières rendant la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable pourrait permettre de s'écarter des règles générales de répartition des frais. Dans le cadre de sa demande en paiement, le recourant avait pris des conclusions non successorales fondées sur le droit de copropriété, des conclusions en rapport et des conclusions en partage proprement dit. L'autorité cantonale a alors jugé que, si le volet du partage proprement dit pouvait justifier, en équité, une répartition égale des frais, compte tenu du fait que chacune des parties avait pris des conclusions propres sur ce point et qu'aucune d'entre elles n'obtenait entièrement gain de cause, il ne pouvait en revanche en aller de même en ce qui concernait les autres volets, pour lesquels l'application des règles générales de répartition des frais paraissait plus appropriée dans la mesure où la partie succombante était aisément identifiable. Or, le recourant succombant dans une large mesure dans ses prétentions non successorales et en rapport, lesquelles représentaient la part la plus importante du litige tant en termes de travail que de valeur litigieuse, elle a mis les frais judiciaires à la charge du recourant à hauteur de trois quart, soit de 37'155 fr., le solde d'un quart étant supporté par les intimés, soit 6'192 fr. 50 chacun. L'autorité cantonale a ensuite réparti les dépens de première instance dans la même proportion, en allouant une indemnité de dépens de 10'000 fr. au recourant et de 30'000 fr. aux intimés.

S'agissant des frais de la procédure d'appel, arrêtés à 43'800 fr., elle les a mis à charge du recourant à hauteur de 40'000 fr., le solde étant supporté par les intimés, celui-là ayant succombé dans une très large mesure sur appel principal ainsi que partiellement sur appel joint. Elle a arrêté les dépens à 25'000 fr. et condamné le recourant à verser aux intimés, conjointement et solidairement, selon la même clé de répartition et après compensation, le montant de 22'800 fr.

4.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 9 Cst. dans l'établissement des faits relatifs au refus des intimés de le laisser louer son appartement.

4.1. Le recourant soutient que c'est à tort que l'autorité cantonale a retenu que les intimés n'étaient pas opposés à ce qu'il intègre son appartement situé au rez-de-chaussée de la maison familiale, et, sur le principe, à une mise en location dudit appartement. Il considère que les explications des intimés sur leur refus d'approuver le contrat de bail ne sont pas crédibles, tant il est patent qu'il a toujours été exclu - dans la tête de toutes les parties - que les frères et la soeur habitent sous le même toit. Il ajoute qu'on ne voit pas comment les intimés auraient accepté qu'il intègre la maison familiale dans laquelle ils habitaient, alors qu'ils ont précisément refusé la venue d'un tiers avec qui ils n'entretenaient aucune relation particulière et avec qui la cohabitation se serait *a priori* bien déroulée. En outre, la PPE n'a jamais été créée - ce qui tend à démontrer la volonté des intimés de n'invoquer ce motif que pour les besoins de la cause - et l'utilisation des lieux n'aurait objectivement rien changé en présence d'une PPE plutôt que d'une copropriété ordinaire, car il suffisait de prévoir un contrat de bail incluant des clauses particulières limitant les droits du locataire. Or, rien dans le dossier ne prouvait que les intimés auraient accepté un contrat de bail en faveur d'un tiers limitant l'accès aux parties communes, eux-mêmes n'ayant d'ailleurs jamais proposé un contrat de bail alternatif excluant tout accès aux parties communes. Le recourant soutient que l'argument selon lequel les intimés étaient légitimés à ne pas permettre au locataire tiers d'accéder aux parties communes est manifestement abusif, dans la mesure où les parties communes de la maison familiale étaient constituées de la buanderie, la cave ainsi que du local technique comportant la chaudière, et qu'il suffisait de négocier un bail sans parties communes à disposition du locataire. En tout état, c'est selon lui de manière choquante que l'arrêt entrepris retient que, d'un côté, les intimés ont refusé d'approuver la mise en location de son appartement et, de l'autre, sans preuve au dossier, que les intimés auraient démontré leur accord de principe à une location ou à l'intégration de l'appartement par lui-même. Il précise que c'est sans raison sérieuse que l'autorité précédente a ignoré la relation conflictuelle notoire de la fratrie, ce qui l'a amenée à procéder à des constatations insoutenables et omettre les déclarations contradictoires des intimés avec leurs agissements.

4.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimés ont refusé de donner leur accord à la location de l'appartement dont le recourant avait l'usage exclusif. Par ailleurs, le recourant n'a motivé sa perte de gain que sur la base du montant du loyer qu'il aurait pu obtenir si le contrat de bail avait été conclu. Ainsi, les faits qu'il allègue pour démontrer que les intimés n'auraient pas accepté qu'il occupe lui-même cet appartement ne sont pas décisifs, notamment la mauvaise entente régnant dans la fratrie, situation conflictuelle que l'autorité cantonale a au demeurant constatée et qui, contrairement à ce qu'en déduit le recourant, n'est pas un indice du manque de crédibilité de l'accord de principe des intimés à ce qu'un tiers occupe ce logement. Enfin, son argument selon lequel l'autorité cantonale aurait dû retenir le comportement illicite des intimés étant donné qu'" il suffisait de prévoir un contrat de bail incluant des clauses particulières limitant les droits de celui-ci " et que " rien dans le dossier ne prouve que les intimés auraient accepté un contrat de bail en faveur d'un tiers limitant l'accès aux parties communes, eux-mêmes n'ayant d'ailleurs jamais proposé un contrat de bail alternatif excluant tout accès aux parties communes " n'est pas convaincant. Le recourant ne fait qu'opposer des suppositions aux faits tels que retenus par l'autorité cantonale et ne démontre pas qu'il aurait lui-même fait une proposition d'aménagement du contrat aux intimés que ceux-ci auraient concrètement refusée.

Pour le reste, le recourant tire à tort argument de l'absence de création d'une PPE, étant donné que la maison familiale a, entre temps, été vendue. En outre, son argument selon lequel il est abusif de nier le caractère illicite du refus des intimés de donner leur accord au bail en raison de l'accès du locataire à des parties communes ne relève pas du fait mais du droit. Il n'est donc pas pertinent pour juger de l'arbitraire de la décision à cet égard.

En fin de compte, le recourant n'apporte aucun élément permettant de retenir que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement que c'est en raison de la forme de la propriété et de l'accès du locataire aux parties communes (buanderie, cave et jardin) entretenues et aménagées à leurs frais que les intimés ont refusé de donner leur accord à la conclusion du contrat de bail souhaitée par le recourant.

Il suit de là que le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

5.

5.1. Le recourant se plaint de la violation des art. 536 et 538 CO, subsidiairement de l'art. 2 al. 2 CC en lien avec les art. 646, 647b et 648 CC, et de l'art. 41 CO. En substance, il soutient que c'est à tort que l'autorité cantonale a retenu qu'il ne formait aucune société simple avec les intimés et, en conséquence, qu'il peut fonder son droit à la réparation du dommage causé par le refus de ceux-ci de le laisser louer l'appartement dont il avait l'usage sur l'art. 538 CO. Subsidiairement, il soutient que cette réparation doit être admise en

raison de l'abus de droits des copropriétaires commis par ce refus des intimés ou en raison de l'acte illicite, réalisé sous la forme de la violation de l'art. 181 CP (contrainte), qu'ils ont commis en adoptant un tel comportement.

5.2. En l'espèce, il ressort du dossier que les intimés logeaient déjà dans deux appartements de la maison familiale avant que leur père ne leur fasse donation, à titre d'avancement d'hoirie, de celle-ci et qu'ils sont demeurés par la suite dans les mêmes appartements, malgré la constitution de l'usufruit en faveur du donateur et de son épouse qui sont restés au rez-de-chaussée. La situation existant après l'exécution de cette donation décrite par le recourant, soit l'attribution de la maison familiale puis la jouissance de celle-ci après le décès des parents, ne constitue en rien un but commun caractéristique de la société simple (cf. art. 530 CO; **ATF 137 III 455** consid. 3.1). L'occupation de la maison elle-même n'est pas le résultat d'un projet commun puisqu'elle existait déjà, pour deux des donataires, avant l'avancement d'hoirie. Aucun élément ne permet de retenir que les intimés et le recourant sont à l'origine du projet de leur père de leur faire un avancement d'hoirie et il ressort des faits que leur rapport s'est limité à la gestion de la copropriété. A cet égard, la responsabilité solidaire de la dette hypothécaire n'est pas un élément suffisant pour retenir le but commun. Au demeurant, même en admettant l'existence d'un contrat de société simple, les conditions d'une responsabilité fondée sur celui-ci ne seraient pas remplies. En effet, l'art. 538 CO traite de la responsabilité pour les dommages qu'un associé cause à la société en violation de ses devoirs sociaux que lui impose le contrat ou la loi, notamment un devoir de fidélité ou de gestion diligente et conforme aux intérêts de la société. Or, la conclusion du contrat de bail servait les intérêts du recourant, de sorte que le refus des intimés de l'autoriser ne porte aucune atteinte aux intérêts d'une supposée société simple. Pour le reste, les développements de l'arrêt attaqué écartant les autres fondements de responsabilité invoqués par le recourant (art. 41 CO et art. 2 al. 2 CC en lien avec les règles de la copropriété) doivent être entièrement repris: les motifs retenus pour fonder le refus des intimés d'autoriser le bail, soit la préservation de leur droit d'user et de jouir des parties communes dont ils supportaient les frais, ne permettent pas de retenir un quelconque acte illicite de leur part tant ils sont légitimes. Il suit de là que les griefs du recourant doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

6.

Le recourant se plaint de la violation des art. 17 CO et 157 CPC. Pour toute motivation, il soutient que l'autorité cantonale a renversé de manière inacceptable le fardeau de la preuve en écartant la reconnaissance de dette de 50'000 fr. qu'il a produite.

6.1. L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En revanche, la libre appréciation des preuves par le juge consacrée à l'art. 157 CPC consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2). Lorsque l'appréciation des preuves (art. 157 CPC) convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de l'art. 8 CC devient sans objet (**ATF 143 III 1** consid. 4.1; **141 III 241** consid. 3.2; **138 III 359** consid. 6.3; **130 III 591** consid. 5.4). C'est alors l'arbitraire dans l'appréciation des preuves qui constitue le grief propre à dénoncer l'inanité potentielle du fait retenu (**ATF 141 III 241** consid. 3.2; arrêt 4A_519/2022 du 12 octobre 2023 consid. 4.2).

6.2. En l'espèce, l'autorité cantonale a considéré que l'existence du prêt n'était pas établie. En conséquence, l'argument du recourant sur la répartition du fardeau de la preuve n'est pas pertinent. Il suit de là que les griefs doivent être rejetés.

7.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 105 et 107 CPC dans la répartition des frais de première instance et d'appel.

7.1. Il soutient qu'il y a lieu de considérer qu'aucune des parties n'a obtenu gain de cause en première instance et que les conclusions prises par les intimés dans leur réponse du 30 août 2016 ont été intégralement rejetées. Il souligne qu'il a mis à jour ses conclusions lors de l'audience de plaidoiries finales, ce qui avait simplifié le travail du tribunal alors que les intimés avaient maintenu l'ensemble de leurs conclusions, notamment celles liées au projet de PPE. En conséquence, la répartition à raison de 1/3 par héritier appliquée par le premier juge est correcte et cette répartition doit aussi être reprise en seconde instance.

7.2. A teneur de l'art. 106 al. 1 1^{ère} phr. CPC, les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Cette disposition suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparée avec les conclusions prises par chacune des parties (arrêt 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, publié *in* RSPC 2014 p. 19).

Le principe selon lequel les frais doivent être répartis selon l'issue du procès repose sur l'idée que les frais doivent être supportés par celui qui les a occasionnés, étant présumé que c'est la partie qui succombe qui a occasionné les frais (**ATF 145 III 153** consid. 3.3.1). Le tribunal peut toutefois s'écarter de cette règle et

répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC; arrêt 5A_401/2021 du 3 mars 2022 consid. 4.1).

La décision sur la répartition des frais relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêt 4A_345/2018 du 5 novembre 2018 consid. 3 et la référence). Le Tribunal fédéral n'en revoit l'exercice qu'avec retenue. Il n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de son pouvoir d'appréciation, en se référant à des critères dénués de pertinence ou en ne tenant pas compte d'éléments essentiels, ou lorsque la décision, dans son résultat, est manifestement inéquitable ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 141 V 51 consid. 9.2).

7.3. En l'espèce, le seul élément mis en exergue par le recourant concerne les conclusions prises en première instance par les intimés, qui ont été déclarées irrecevables (3 à 12). Or, à ce sujet, ceux-ci ont uniquement conclu à ce que le tribunal leur donne acte qu'ils acquiesçaient au principe de la mise en PPE de la maison familiale et qu'il ordonne en conséquence ladite mise en copropriété selon des modalités précisées par leurs soins dans différentes conclusions. Il est patent que, le recourant ayant retiré sa conclusion portant sur la mise en PPE au vu de la vente de la maison, l'irrecevabilité de celles des intimés n'apparaît pas décisive au point qu'il faille réformer la décision attaquée.

Pour le reste, le recourant se borne à prétendre que c'est à raison que le premier juge a considéré que toutes les parties avaient succombé devant lui. Cette affirmation dénuée de motivation est manifestement insuffisante pour démontrer que l'autorité cantonale a abusé de son pouvoir d'appréciation. Quant à la répartition des frais de seconde instance, le recourant ne présente aucune argumentation pour justifier de reprendre la répartition qu'il considère comme correcte en première instance.

Il suit de là que le grief doit être rejeté, dans la faible mesure de sa recevabilité.

8.

En définitive, le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus vu que les intimés n'ont pas été invités à répondre (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 20 novembre 2024

Au nom de la I^{le} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : Ahtari