



Tribunal judiciaire d'Avignon, 13 février 2023, n° 22/00509

Sur la décision

Référence : TJ Avignon, 13 févr. 2023, n° 22/00509

Juridiction : Tribunal judiciaire d'Avignon

Numéro(s) : 22/00509

Sur les personnes

Avocat(s) :

Jean-Philippe BOREL, Marion TURRIN

Texte intégral

MINUTE N° : 23/00065 JUGEMENT DU :
13 FEVRIER 2023 DOSSIER : N° RG 22/00509 - N° Portalis
DB3F-W-B7G-JHOE

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON

JUGEMENT Procédure accélérée au fond

A l'audience publique des référés tenue le treize février deux mil vingt trois

Nous, Hervé LEMOINE, Premier Vice Président du tribunal judiciaire d'AVIGNON, assistée de Béatrice OGIER, greffière, avons rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

M^{me} X-G B épouse Y, [...] représentée par M^e H-Philippe J, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat plaidant

M^{me} C B, [...] représentée par M^e H-Philippe J, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat plaidant

ET :

M^{me} E B, [...] représentée par M^e Marion TURRIN, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat plaidant

DÉBATS :

Après avoir entendu les représentants des parties à notre audience du 23 Janvier 2023, avons rendu ce jour la décision ainsi qu'il suit par mise à disposition au greffe,

Le :14/02/2023 Exécutoire à :M^e J Expédition à :M^e TURRIN

EXPOSE DES MOTIFS

M^{me} X-G B épouse Y, M^{me} C B et M^{me} E B sont toutes les trois propriétaires indivis d'une maison d'habitation avec

terrain attenant située [...] pour l'avoir reçue en succession de leur mère, M^{me} F B née A, décédée le [...], étant précisé que M^{me} E B a été instituée légataire de la quotité disponible.

Exposant que leur soeur fait obstruction au règlement de la succession de leur mère, de sorte qu'elles ont été contraintes de saisir le tribunal judiciaire à cette fin, mais également qu'elle refuse de vendre le bien immobilier indivis alors qu'elle ne souhaite pas le conserver, que ce bien, en raison de sa non occupation, se dégrade et surtout a été "squatté", qu'un acquéreur a été trouvé pour ce bien à sa valeur telle qu'établie par une expertise du Groupement Vauclusien d'Expertise Notariale (G.V.E.N.), et surtout qu'elles supportent seules les charges de ce bien (taxe foncière, assurance ...), M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B ont, par acte du 10 novembre 2022, fait citer leur soeur, M^{me} E B, devant la présente juridiction aux fins d'être autorisées, sur le fondement de l'article 815-6 du code civil, à vendre seules le bien immobilier situé à Sorgues (84) pour un prix de 410 000,00 euros. Elle demandent en outre que M^{me} E B soit condamnée à leur verser une somme de 3500,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience, M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B, qui sont représentées, maintiennent leurs demandes initiales, y ajoutant une demande de condamnation de leur soeur à la somme de 1000,00 euros pour résistance abusive.

Dans ses conclusions en réponse, soutenues à l'audience, M^{me} E B indique que, sous réserve que ses soeurs justifient de leur qualité d'indivisaires, elle ne s'oppose pas au principe de la vente du bien immobilier litigieux mais à la valeur retenue, soutenant que ce bien vaut environ 900 000,00 euros et qu'elle n'entend pas le brader à 450 000,00 euros, à supposer que l'offre d'achat reçue soit sérieuse. Subsidiatement, elle demande qu'il soit sursis à statuer sur la demande formée par ses soeurs jusqu'à ce que le tribunal judiciaire ait statué sur la demande d'ouverture des opérations liquidation et partage de la

succession de leur mère. Elle sollicite enfin la somme de 1500,00 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE, LE TRIBUNAL :

Il sera précisé, à titre liminaire, que M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B justifient, par la production d'une attestation établie le 18 janvier 2023 par Maître H- I J, notaire à [...], de leur qualité d'héritière de M^{me} F A veuve B, leur mère ;

Sur la demande d'autorisation de vente du bien indivis situé à Sorgues (84) :

Il résulte des dispositions de l'article 815-3 du code civil que *"les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires"*. Cependant, selon le premier alinéa de l'article 815-6 de ce même code, *"le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun"*. Il entre dans les pouvoirs que le président du tribunal judiciaire tient de cette disposition d'autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis pourvu qu'une telle mesure soit justifiée par l'urgence et l'intérêt commun, ces deux conditions cumulatives devant être réunies au jour où le juge statue.

En l'espèce, il est démontré par le constat d'huissier versé aux débats que le bien se dégrade depuis qu'il est inoccupé et qu'il nécessite d'importants travaux de remise en état mais

également de déblaiement des nombreux détritiques, déchets et encombrants entassés dans la maison et dans le jardin. En conséquence, pour éviter toute perte de valeur liée au temps, il est de l'intérêt de l'indivision B de procéder à la vente de ce bien dans les meilleurs délais, ce que ne conteste d'ailleurs pas M^{me} E B, qui se borne à discuter la valeur dudit bien.

M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B versent aux débats une expertise du bien immobilier litigieux établie le 25 juillet 2022 par le G.V.E.N., qui arrête la valeur de ce bien à 410 000,00 euros, ainsi qu'un avis de valeur établi le 24 mai 2022 par l'agence Laforêt d'Isle-sur-la-Sorgue (84), qui comprend la valeur de ce bien entre 480 000,00 euros et 500 000,00 euros. M^{me} E B, qui soutient que la valeur de ce bien est nettement supérieure, produit une estimation de l'agence Laforêt de Vedène (84) établie en février 2022, de laquelle il résulte que ce bien vaut entre 870 000,00 euros et 940 000,00 euros.

L'agence Laforêt de Vedène (84) explique, dans une note du 12 janvier 2023, que l'avis de valeur établi en février 2022 a été logiquement ajusté à la baisse quelques mois plus tard en raison de certaines règles fixées par le service de l'urbanisme de la ville de Sorgues (84), qui sont défavorables à ce bien immobilier, et ajoute que la valeur arrêtée dans l'estimation de mai 2022 peut encore baisser compte tenu du fait que le marché de l'immobilier sera moins favorable en 2023 qu'en 2022.

Au regard de tous ces éléments, la valeur arrêtée par le G.V.E.N. sera retenue, en raison du caractère récent et particulièrement circonstancié de l'étude.

Les circonstances et éléments ci-avant exposés caractérisant l'urgence à faire procéder à la vente du bien dans l'intérêt de l'indivision, et permettant d'arrêter la valeur dudit bien, sauf à ce que celle-ci soit remise en cause par une expertise éventuellement ordonnée dans le cadre de l'instance judiciaire en cours, M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B seront autorisées à procéder à la vente du bien immobilier situé à Sorgues (84) pour un prix minimal de 410 000,00 euros net vendeur.

Sur la demande de dommages intérêts pour résistance abusive formée par M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B :

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande de dommages intérêts, l'attitude dilatoire, dans le cadre de cette procédure, de M^{me} E B n'étant nullement démontrée.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

Au regard de la décision prise, il y a lieu de laisser à chacune des parties la charge des dépens qu'elle a exposés dans le cadre de la présente instance et de débouter celles-ci de leurs demandes d'indemnité au titre des frais irrépétibles exposés.

PAR CES MOTIFS

Le Président du tribunal judiciaire, statuant publiquement, selon la procédure accélérée au fond prévue à l'article 481-1 du code de procédure civile, par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

AUTORISE M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B à procéder, au nom et pour le compte de l'indivision B, à la vente de la maison d'habitation avec terrain attenante située [...] à Sorgues (84) et cadastrée [...], 208 et 211, pour un prix minimal de 410 000,00 euros net vendeur,

DIT que cette vente pourra intervenir de gré à gré ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la négociation et de la vente immobilières ayant capacité de recevoir mandat,

Si besoin est, AUTORISE M^{me} X-G B épouse Y et M^{me} C B à procéder ou faire procéder aux visites du bien par les éventuels acquéreurs,

RAPPELLE que le prix de vente de ce bien devra être remis au notaire en charge des opérations de liquidation et de partage de la succession de M^{me} F B née A, s'il en est désigné un par le tribunal judiciaire dans le cadre de l'instance en cours devant cette juridiction,

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

LAISSE à chacune des parties la charge de ses propres dépens,

REJETTE toutes autres demandes.

Le présent jugement a été signé par Monsieur LEMOINE Premier Vice Président et par Madame OGIER, Greffier.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

