



Tribunal judiciaire de Tarascon, 17 mars 2023, n° 22/00732

Sur la décision

Référence : TJ Tarascon, 17 mars 2023, n° 22/00732

Jurisdiction : Tribunal judiciaire de Tarascon

Numéro(s) : 22/00732

Sur les personnes

Avocat(s) :

Jean-Philippe BOREL, Marie Hélène FILHOL FERIAUD, Michèle KOTZARIKIAN

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DU : 17 MARS 2023

DOSSIER N° : N° RG 22/00732 – N° PortalisDBW4-W-B7G-DC4W 23/60 MINUTE N° :

AFFAIRE : H C épouse X, I C / D C

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TARASCON

JUGEMENT SELON LA PROCEDURE ACCELEREE AU FOND

RENDUE LE 17 MARS 2023

Par Céline CHERON, Présidente, tenant l'audience publique selon la procédure accélérée au fond

Assistée de Elodie Emilie PELLETIER, adjoint administratif faisant fonction greffier au jour des débats et de Charlotte CIMMINO, greffier au jour de la mise à disposition de la décision

DEMANDERESSES

M^{me} H C épouse X née le [...] à MOYEUVE-GRANDE impasse ^de la Coste de l'Evesque 30126demeurant 111

SAINTE-LAURENT-DES-ARBRES représentée par M^e Michèle KOTZARIKIAN, avocat au barreau de TARASCON, M^e Z-Philippe BOREL, avocat au barreau D'AVIGNON

M^{me} I C née le [...] à ROSSELANGE demeurant [...] représentée par M^e Michèle KOTZARIKIAN, avocat au barreau de TARASCON, M^e Z-Philippe BOREL, avocat au barreau D'AVIGNON

DEFENDERESSE

M^{me} D C née le [...] à [...] J C [...] représentée par M^e Marie hélène FILHOL FERIAUD, avocat au barreau de TARASCON

DÉBATS – DÉLIBÉRÉ

Débats tenus à l'audience du 23 Février 2023, présidée par Madame CHERON, Présidente tenue publiquement.

Date de délibéré par mise à disposition au greffe indiquée par le Président à l'issue des débats 17 MARS 2023:

Copie exécutoire + certifiée conforme à M^e BOREL, M^e FILHOL FERIAUD Délivrée le 20 mars 2023

Référé N° RG 22/00732 – N° Portalis DBW4-W-B7G-DC4W – Page 1 –

EXPOSE DU LITIGE

K L veuve de M C est décédée le [...] à Y en laissant pour lui succéder : sa petite-fille D C venant aux droits de son père Z-N C décédé le [...],

- sa fille H C,

- sa fille I C, et en l'état d'un testament olographe du 15 mars 2018 par lequel K L a institué légataire universel Madame H C.

La succession se compose de liquidités et d'une maison individuelle constituant le lot n°30 dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété horizontale dénommé « les toubeaux » situé à [...].

Faisant valoir qu'il est urgent et de l'intérêt commun de l'indivision de vendre ce bien immobilier, Madame H C épouse X et Madame I C ont, par exploit du

28 novembre 2022, fait citer Madame D C sur le fondement de l'article

815-6 du code civil et 481-1 du code de procédure civile, devant le président du tribunal judiciaire de TARASCON statuant selon la procédure accélérée au fond aux fins d'être autorisées à conclure seules la vente de ce bien à Monsieur et Madame A au prix de 280 000€, à titre subsidiaire de vendre seules ce bien au prix minimum de 280 000€, et en tout état de cause de condamner Madame D C, outre aux dépens, à leur verser la somme de 3500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 16 février 2023, le tribunal judiciaire de Tarascon a ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de feu K L décédée le [...] à Y et commis pour y procéder Maître O P, notaire à B.

Après deux renvois sollicités par les parties, l'affaire a été retenue à l'audience du 23 février 2023.

Les demanderesse poursuivent le bénéfice de leur exploit. Madame C conclut au débouté des demandes de Madame H C et de

Madame I C. Elle sollicite leur condamnation, outre aux dépens, à lui verser la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Elle demande en tout état de cause de débouter les demanderesse de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré au 17 mars 2023.

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 815-6 du code civil, le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Si les actes de disposition tels que la vente d'un bien immobilier indivis ne sont pas exclus de ces mesures, l'autorisation est subordonnée à la réunion de deux conditions : l'urgence et l'intérêt commun.

L'autorisation donnée à un indivisaire de réaliser la vente d'un bien immobilier en indivision ne peut être qu'une autorisation spéciale c'est-à-dire en présence d'un acquéreur potentiel identifié qui a manifesté la volonté d'acheter ledit bien à un prix déterminé dans un délai fixé.

Les demanderesse font valoir qu'elles ont obtenu une offre d'achat correspondant à l'état du marché à laquelle Madame D C n'a pas donné suite. Elles ajoutent qu'elles assument de nombreux frais notamment d'entretien de l'immeuble qui commence à se dégrader. Elles soutiennent que le silence gardé par dame D C et son refus implicite de vendre le bien immobilier non motivé justifie qu'il soit passé outre. Elles exposent que les conclusions

Référé N° RG 22/00732 – N° Portalis DBW4-W-B7G-DC4W – Page 2 –

tardives rejetées par le juge du fond ne sauraient valoir accord dès lors que Madame D

C ne se positionne pas sur le prix.

Madame D C conteste faire obstruction au règlement de la succession. Elle précise que s'il a pu y avoir une mésentente sur les termes du partage, elle n'a jamais été opposée à trouver une issue amiable à la situation. Elle ajoute que concomitamment à la procédure au fond, elle a confirmé son accord pour la vente du bien à d'éventuels acheteurs de sorte qu'à la date de la présente assignation, les demanderesse avaient connaissance de son accord pour vendre le bien.

Il résulte des pièces versées au dossier que Monsieur Q A et Madame E

A se sont portés acquéreur du bien immobilier au prix de 260 000€ selon offre du 6 avril 2022. Ils ont réitéré leur offre d'achat au prix de 280 000€ selon offre du 23 novembre 2022.

Cette dernière offre d'achat est conforme au prix du marché selon les évaluations produites par les demanderesse non remises en cause par la défenderesse. Ainsi, selon un premier avis établi en novembre 2022 par FB IMMOBILIER CONSEIL, le bien est compris dans une fourchette de 285 000 à 305 000€. Selon l'avis de valeur rédigé par la SASU TRANSACT IMMO GESTION, le bien peut être évalué entre 280 000 et 300 000€. Les pièces produites démontrent que la valeur du bien a augmenté car les évaluations datant de 2020 estimaient le bien entre 240 000 et 250 000€.

Il résulte également d'un procès-verbal de constat établi le 15 juillet 2022 par R S, huissier de justice, que le bien se dégrade et présente un défaut d'entretien général. Il génère par ailleurs des frais pour l'indivision successorale au titre des taxes foncières et des frais d'assurance.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que l'offre d'achat est conforme à l'évaluation actuelle du bien. Compte tenu de la tendance à la hausse des prix avérée par les avis de valeur produits, il n'est pas exclu que le bien ait par la suite des difficultés à être vendu. Par ailleurs, ce bien se dégrade et souffre d'un manque d'entretien qui, de ce fait, peut lui faire perdre de sa valeur. En outre, son état occasionne des frais pour l'indivision. Il est donc de l'intérêt commun de vendre ce bien. L'urgence résulte ainsi, dans ce contexte, de l'offre déterminée qui est nécessairement limitée dans le temps.

Madame D C soutient qu'elle est d'accord pour vendre le bien ce qu'elle avait indiqué

à l'occasion de la procédure au fond.

Toutefois, force est de constater que Madame D C n'a pas donné suite au courrier officiel adressé par le conseil des demanderesse au conseil de la défenderesse en date du 10 octobre 2022 l'invitant à se prononcer sur la première proposition d'achat de Monsieur et Madame A. Elle a tardivement fait part de son accord sur le principe de la vente du bien. Il convient toutefois de relever qu'elle ne s'est pas prononcée expressément sur les modalités de la vente proposées par les demanderesse et ce y compris dans le cadre de la présente instance. Dès lors, compte tenu du manque de diligences dont elle a fait preuve dans le passé mais également de son absence de positionnement ferme sur les présentes modalités de la vente, de l'intérêt

commun et de l'urgence précédemment caractérisés, il convient de faire droit à la demande des requérantes dans les termes du dispositif.

Dans la mesure où l'autorisation donnée à un indivisaire de réaliser la vente d'un bien immobilier en indivision ne peut être qu'une autorisation spéciale, il n'y a pas lieu d'autoriser la vente du bien au prix minimal de 280 000€. Madame C qui succombe sera condamnée aux dépens.

Elle sera condamnée à verser aux demanderesses la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Référé N° RG 22/00732 – N° Portalis DBW4-W-B7G-DC4W – Page 3 –

PAR CES MOTIFS

Le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe ;

DIT n'y avoir lieu à surseoir à statuer;

AUTORISE Madame H C épouse X et Madame I C à conclure seules la promesse de vente et la réitération par acte authentique de la maison individuelle constituant le lot n°30 dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété horizontale dénommé « les toubeaux » situé à [...] au prix de 280 000€ à Monsieur Q A et à Madame E A ;

DIT que le prix de vente sera séquestré entre les mains de Maître F, Notaire à G;

CONDAMNE Madame D C à verser à Madame H C épouse X et Madame I C la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

DIT que chacune des parties supportera la charge de ses propres dépens;

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 du code de procédure civile;

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

C. CIMMINO C. CHERON

صنمسة

« En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent jugement a été signé par le président et le greffier », Le directeur de dette

منست E

N

O

H

R

U

D

Référé N° RG 22/00732 – N° Portalis DBW4-W-B7G-DC4W – Page 4 -