

# Cour d'appel de Nîmes, 1re chambre, 19 octobre 2023, n° 23/00716

TJ Avignon  
13 février 2023

>

**CA Nîmes**  
**Infirmation partielle**  
**19 octobre 2023**

## Sur la décision

Référence : CA Nîmes, 1re ch., 19 oct. 2023, n° 23/00716

Juridiction : Cour d'appel de Nîmes

Numéro(s) : 23/00716

Importance : Inédit

Décision précédente : Tribunal judiciaire d'Avignon, 12 février 2023, N° 22/00509

Dispositif : Autre

Date de dernière mise à jour : 6 août 2024

Lire la décision sur le site de la juridiction

## Sur les parties

Avocat(s) :

 Jean-Philippe BOREL  Marion TURRIN

## Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	le 19/10/2023
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS	à M <sup>e</sup> Marion TURRIN
ARRÊT N°	à M <sup>e</sup> Jean-philippe BOREL
N° RG 23/00716 -	COUR D'APPEL DE NÎMES
N° Portalis DBVH-V-B7H-IXKA	CHAMBRE CIVILE
SL	1ère chambre
PRESIDENT DU TJ D'AVIGNON	ARRÊT DU 19 OCTOBRE 2023
13 février 2023	Décision déferée à la Cour : Jugement du Président du TJ d'AVIGNON en date du 13 Février 2023, N°22/00509
RG:22/00509	COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :
[Y]	
C/	M <sup>me</sup> Marie-Pierre FOURNIER, Présidente de chambre,
[Y]	M <sup>me</sup> Isabelle DEFARGE, Présidente de chambre,
[Y]	M <sup>me</sup> Séverine LEGER, Conseillère,
Grosse délivrée	GREFFIER :

M<sup>me</sup> Clémence GOUJON, lors des débats, et M<sup>me</sup> Audrey BACHIMONT, Greffière, lors du prononcé,

#### DÉBATS :

A l'audience publique du 12 Septembre 2023, où l'affaire a été mise en délibéré au 19 Octobre 2023.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel.

#### APPELANTE :

Madame [N] [Y]

née le 12 Février 1962 à [Localité 11]

[Adresse 6]

[Localité 9]

Représentée par M<sup>e</sup> Marion TURRIN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau D'AVIGNON

#### INTIMÉES :

Madame [P] [Y] épouse [O]

née le 27 Février 1948 à [Localité 11]

[Adresse 2]

[Localité 10]

Représentée par M<sup>e</sup> Jean-philippe BOREL, Plaidant/Postulant, avocat au barreau D'AVIGNON

Madame [V] [Y]

[Adresse 1]

[Localité 8]

Représentée par M<sup>e</sup> Jean-philippe BOREL, Plaidant/Postulant, avocat au barreau D'AVIGNON

#### ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par M<sup>me</sup> Marie-Pierre FOURNIER, Présidente de chambre, le 19 Octobre 2023, par mise à disposition au greffe de la Cour

#### EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Mme [P] [Y] épouse [O], Mme [V] [Y] et Mme [N] [Y] sont toutes les trois propriétaires indivis d'une maison d'habitation avec terrain attenant située [Adresse 7] à [Localité 12] (84) pour l'avoir reçue en succession de leur mère, [U] [Y] née [F], décédée le 13 juillet 2020, étant précisé que Mme [N] [Y] a été instituée légataire de la quotité disponible.

Par acte du 10 novembre 2022, Mmes [P] et [V] [Y] ont assigné Mme [N] [Y] devant le tribunal judiciaire d'Avignon sur le fondement de l'article 815-6 du code civil, afin d'être autorisées à vendre seules le bien immobilier indivis pour un prix de 410 000 euros. Elles sollicitent également la condamnation de leur soeur au paiement d'une somme de 1 000 pour résistance abusive et de 3500 euros au titre des frais irrépétibles.

Elles reprochent à leur soeur de faire obstruction au règlement de la succession en refusant de vendre le bien immobilier tout en refusant pour autant de conserver le bien. Elles font valoir que le bien a été dégradé et a été 'squatté' en raison de sa non-occupation et ce, alors même qu'ils avaient trouvé un acquéreur pour un prix de 410 000 euros, valeur telle qu'établie par une expertise du Groupement Vauclusien d'Expertise Notariale (GVEN).

Par jugement contradictoire rendu selon la procédure accélérée au fond 13 février 2023, le tribunal judiciaire d'Avignon a :

— autorisé Mme [P] [Y] épouse [O] et Mme [V] [Y] à procéder, au nom et pour le compte de l'indivision [Y], à la vente de la maison d'habitation avec terrain attenant située [Adresse 7] à [Localité 12] (84) et cadastrée section BO n°[Cadastré 3], [Cadastré 4] et [Cadastré 5], pour un prix minimal de 410 000 euros net vendeur ;

— dit que cette vente pourra intervenir de gré à gré ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la négociation et la vente immobilière ayant capacité de recevoir mandat ;

— si besoin est, autorisé Mme [P] [Y] épouse [O] et Mme [V] [Y] à procéder ou faire procéder aux visites du bien par les éventuels acquéreurs ;

— rappelé que le prix de vente de ce bien devra être remis au notaire en charge des opérations de liquidation et de partage la succession de Mme [U] [Y] née [F], 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 ;

— laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens ;

— rejeté toutes autres demandes.

Le tribunal a estimé que l'ensemble des demandes formulées par les demandresses étaient fondées au regard de l'urgence et de l'intérêt commun des parties à la vente, à l'exception de la demande de dommages-intérêt en l'absence de démonstration de l'attitude dilatoire de Mme [V] [Y].

Par déclaration du 23 février 2023, Mme [N] [Y] a interjeté appel de cette décision.

L'affaire a été fixée à bref délai à l'audience du 12 septembre 2023 et mise en délibéré par mise à disposition au greffe de la décision le 19 octobre 2023.

#### EXPOSE DES PRETENTIONS ET DES MOYENS

Par conclusions notifiées par voie électronique le 13 avril 2023, l'appelante demande à la cour de :

A titre principal,

— infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

— débouter Mmes [P] et [V] [Y] de l'intégralité de leurs demandes,

— dire n'y avoir lieu à autorisation judiciaire de vendre au nom et pour le compte de l'indivision [Y], la maison d'habitation avec terrain attenant situé [Adresse 7] à [Localité 12] et cadastrés sections BO n° [Cadastré 3], [Cadastré 4] et [Cadastré 5], pour un prix minimal de 410 000 euros net vendeur,

A titre subsidiaire,

— prononcer un sursis à statuer dans l'attente de l'évaluation de l'ensemble immobilier à intervenir dans le cadre de la procédure pendant devant le tribunal judiciaire d'Avignon et enregistrée sous le n°RG 21/02184;

En tout état de cause,

— condamner Mmes [P] et [V] [Y] à lui payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait essentiellement valoir que les conditions de mise en oeuvre des articles 815-5 et 815-6 du code civil ne sont pas réunies en l'absence de preuve d'une urgence et d'un intérêt commun justifiant qu'il soit procédé à la vente du bien immobilier pour lequel il n'existe pas d'acquéreur potentiel identifié et considère que les avis de valeur versés aux débats, source de désaccord des parties, sont insuffisants.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 18 avril 2023 portant appel incident, les intimées demandent à la cour de :

— confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, rejeté toutes autres demandes et laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens,

Statuant à nouveau,

— condamner Mme [N] [Y] au paiement de la somme de 1 000 euros pour réticence abusive,

— condamner Mme [N] [Y] à leur payer la somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

En tout état de cause,

— débouter Mme [N] [Y] de toutes ses demandes, fins et conclusions,

— condamner Mme [N] [Y] à leur payer la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elles répliquent que les conditions légales posées par les articles 815-5 et 815-6 sont parfaitement réunies, que les éléments versés aux débats sont suffisants pour déterminer la valeur de l'ensemble immobilier dont il est avéré qu'il se dégrade et que deux nouvelles offres d'achat sérieuses ont été transmises au mois de mars 2023 de sorte que l'opposition à la vente du bien constituant l'essentiel de l'actif de la succession est infondé et porte atteinte à l'intérêt commun des indivisaires.

Il est fait renvoi aux écritures susvisées pour un plus ample exposé des éléments de la cause, des moyens et prétentions des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'autorisation de vente du bien immobilier :

Aux termes de l'article 815-5 du code civil, un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement fait défaut.

L'article 815-6 du code civil dispose que le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes mesures urgentes que requiert l'intérêt commun et il entre dans les pouvoirs du président du tribunal judiciaire 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.

Les parties sont en désaccord sur l'existence des conditions d'urgence et d'intérêt commun posées par ces textes.

L'appelante considère que l'urgence n'est pas caractérisée en raison de la vétusté de l'immeuble et de son insalubrité puisque le bien immobilier est laissé à

l'abandon depuis de très nombreuses années et expose que l'immeuble présent sur le terrain a vocation à être entièrement démoli.

Elle considère par ailleurs que l'intérêt commun des indivisaires n'est pas établi en ce qu'elle s'oppose à la vente du bien immobilier à vil prix et conteste les avis de valeur versés aux débats.

Il est produit un procès-verbal de constat d'huissier dressé le 21 octobre 2021 établissant, au vu des photographies qui y sont annexées, la présence de nombreux débris, déchets et encombrants entassés dans la maison et dans le jardin de sorte que la dégradation du bien immobilier, tant du terrain, transformé en une décharge à ciel ouvert, que du bâti est avérée.

L'appelante fournit une évaluation de la maison avec jardin établie le 24 février 2022 par l'agence Laforêt pour une valeur comprise entre 140 000 euros et 160 000 euros et une évaluation du terrain de 2802 m<sup>2</sup> comprise entre 730 000 euros et 780 000 euros et excipe ainsi d'une sous-évaluation de l'ensemble immobilier dont le premier juge a autorisé la vente pour un prix de 410 000 euros net vendeur.

Les intimés versent un avis de valeur établi par l'agence Laforêt le 24 mai 2022 pour un prix global compris entre 480 000 euros et 500 000 euros et produisent une note de cette agence du 12 janvier 2023 expliquant l'évolution de l'avis de valeur à la baisse par la mise en évidence de complexités techniques et urbaines de nature à impacter les coûts de construction sur le terrain ainsi que de contraintes résultant des règles d'urbanisme de la commune interdisant toute construction supérieure à quatre lots ayant une incidence sur la valorisation du terrain.

Le rapport d'expertise établi le 25 juillet 2022 par le Groupement vauclusien d'expertise notariale fait état d'une valorisation de la maison d'un montant de 109 030 euros et du terrain à hauteur de 302 778,08 euros au terme d'une étude particulièrement circonstanciée, précise et prenant en considération plusieurs méthodes d'analyse incluant une méthode comparative bâti terrain intégré, une méthode par capitalisation ainsi que la méthode par sol plus construction pour la valorisation de la maison et reposant sur l'analyse de mutations récentes de terrains constructibles à usage d'habitation sur la commune concernée de [Localité 12] mettant en évidence une valeur moyenne au m<sup>2</sup> de 108,06 euros.

Ce rapport rigoureux, parfaitement étayé par des éléments objectifs prenant en considération l'ensemble des caractéristiques du bien immobilier est tout à fait suffisant en l'espèce pour déterminer la valeur du bien immobilier litigieux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner un sursis à statuer dans l'attente de l'évaluation éventuelle de l'ensemble immobilier dans le

cadre de la procédure aux fins de liquidation, partage de la succession actuellement pendante devant le tribunal judiciaire d'Avignon.

Les intimés fournissent les offres d'achat suivantes :

— une offre au prix de 350 000 euros du 15 décembre 2021 valable jusqu'au 23 décembre 2021 concernant le terrain

— une offre au prix de 150 000 euros pour la maison et de 300 000 euros pour le terrain du 22 février 2022 valable jusqu'au 25 mars 2022

— une offre du 1er mars 2023 au prix de 140 000 euros pour la maison

— une offre du 20 février 2023 au prix de 365 000 euros pour le terrain.

Ils versent également un message de l'agence immobilière faisant état du sérieux des deux offres les plus récentes.

L'ensemble de ces éléments caractérise l'urgence et l'intérêt commun des indivisaires de procéder à la vente du bien immobilier concerné pour un prix minimum net vendeur de 410 000 euros ainsi que retenu à bon droit par le premier juge et la décision déferée sera donc confirmée.

Sur la réticence abusive :

La réticence abusive de Mme [N] [Y], alléguée par les intimées, n'est pas caractérisée en ce qu'elle était fondée à voir trancher le litige par une juridiction compte tenu de la divergence des parties sur la valorisation du bien immobilier.

C'est ainsi à bon droit que le premier juge a rejeté la demande de dommages-intérêts présentée par les demanderesse et la décision déferée sera également confirmée sur ce point.

Sur les autres demandes :

Succombant à l'instance, Mme [N] [Y] sera condamnée à en régler les entiers dépens, de première instance et d'appel sur le fondement des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, aucun élément ne justifiant de laisser à la charge de chaque partie la charge des dépens exposés comme l'a fait le premier juge et la décision sera infirmée sur ce point.

L'équité commande par ailleurs de condamner Mme [N] [Y] à payer la somme de 3 000 euros aux intimées destinée à compenser les frais irrépétibles engagés par ces dernières au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [N] [Y] sera déboutée de sa prétention du même chef en ce qu'elle succombe.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Confirme le jugement déferé en l'intégralité de ses dispositions soumises à la cour sauf en ce qu'il a laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens et en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Condamne Mme [N] [Y] à payer les entiers dépens, de première instance et d'appel ;

Condamne Mme [N] [Y] à payer la somme de 3000 euros à Mme [P] [Y] et Mme [V] [Y] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire.

Arrêt signé par la présidente et par la greffière.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,