

REFERES Extrait des minutes du Tribunal
JUGEMENT N° Judiciaire de Grenoble
DOSSIER : N° RG 21/00145 - N° Portalis DBYH-W-B7F-J6IU
Au nom du Peuple Français

AFFAIRE :

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

**JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU
FOND LE 09 NOVEMBRE 2022.**

Par Delphine HUMBERT, Première vice-présidente du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, assistée de Elodie FRANZIN, Adjointe Administrative faisant fonction de Greffier :

ENTRE :

DEMANDEURS

Madame Claire
née le 11 Septembre 1954 à GRENOBLE (38),
demeurant :

Madame Anne
née le 31 Mars 1956 à GRENOBLE (38),
demeurant 1

Monsieur Christophe
né le 29 Octobre 1957 à GRENOBLE (38),
demeurant

tous trois représentés par Maître Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
& MOURONVALLE, avocats au barreau de GRENOBLE

D'UNE PART

ET :

DEFENDERESSES

Madame Marguerite-Marie
née le 11 Juin 1926 à LA BUISSE (38),
demeurant

représentée par Maître Céline GUILLET LHOMAT de la SCP CHAPUIS CHANTELOVE GUILLET-LHOMAT, avocats au barreau de GRENOBLE

Le : 09 Novembre 2022

Copie exécutoire
et copie à :

la SCP CHAPUIS
CHANTELLOVE
GUILLET-LHOMAT
la SELARL EYDOUX
MODELSKI
la SCP LACHAT
MOURONVALLE

Madame Bénédicte,
née le 01 Août 1962, demeurant

Madame Cécile
née le 27 Septembre 1962, demeurant

toutes deux représentées par Maître Pascale MODELSKI de la SELARL EYDOUX MODELSKI, avocats au barreau de GRENOBLE.

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 15 Janvier 2021 pour l'audience des référés du 27 Janvier 2021 ;

Vu les renvois successifs aux 17 Mars, 15 Avril, 23 Juin, 08 Septembre 2021, 1er Décembre 2021, 02 Février, 16 Mars, 18 Mai, 15 Juin et 05 octobre 2022 ;

A l'audience publique du 05 Octobre 2022 tenue par Delphine HUMBERT, Première vice-présidente assistée de Elodie FRANZIN, Adjointe Administrative faisant fonction de Greffier, après avoir entendu les avocats en leurs plaidoiries, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 09 Novembre 2022, date à laquelle Nous, Delphine HUMBERT, Première vice-présidente, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Robert , né le 24 septembre 1926 à RENAGE a épousé Mme Marguerite-Marie , née le 11 juin 1926 à LA BUISSE (38), le 11 septembre 1953 à VOIRON (38), sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me RIVAL, notaire à VOIRON.

Le couple a eu cinq enfants :

- Mme Claire , née le 11 Septembre 1954 à GRENOBLE,
- Mme Anne , née le 31 mars 1956 à GRENOBLE.
- M. Christophe , né le 29 octobre 1957 à GRENOBLE,
- Mme Bénédicte , née le 1er août 1961 à GRENOBLE
- Mme Cécile , née le 27 septembre 1962 à GRENOBLE.

Robert est décédé le 26 avril 2014 à GRENOBLE.

Mme Marguerite-Marie

Christophe , Mme Bénédicte et Mme Cécile viennent en conséquence à la succession de Robert

Plusieurs biens immobiliers dépendent, pour moitié indivise, de la succession de Robert

Notamment, un appartement situé au 31, Rue Duguesclin à LYON (69006), cadastré section AH numéro 34 et composant le lot de copropriétés numéro 4, bien évalué en mai 2019 entre 440 et 445 000 €.

Par exploits d'huissier délivrés les 11, 12 et 15 janvier 2021, Mme Claire

M. Christophe ont fait assigner leurs sœurs Mme Bénédicte , Mme Cécile et leur mère Mme Marguerite-Marie devant le président du tribunal judiciaire de GRENOBLE statuant en procédure accélérée au fond sur le fondement de l'article 815-6 du code civil.

Selon ordonnance de vente d'immeuble en date du 04 octobre 2022, le juge des tutelles de Grenoble a autorisé le tuteur, l'association Sainte Agnès, à vendre le bien immobilier appartenant pour partie à Mme Marguerite-Marie , mise sous

Elle souhaite que les fonds issus de la vente seront consignés sur le compte-étude du Notaire en charge de la vente ou de la succession, et seront ensuite répartis entre les coindivisiaires à proportion de leurs droits dans la succession.

SUR QUOI

L'article 815-6 du Code civil prévoit que le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant ou pour l'héritier.

Il peut également soit désigner un indivisaire comme administrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution, soit nommer un séquestre. Les articles 1873-5 à 1873-9 du présent code s'appliquent en tant que de raison aux pouvoirs et aux obligations de l'administrateur, s'ils ne sont autrement définis par le juge.

En l'espèce, il est constant que la succession de Robert décédé le 26 avril 2014 est ouverte depuis cette date.

Il est également constant que l'indivision successorale telle qu'elle résulte de l'acte de notoriété produit aux débats est notamment composée d'un appartement au sein de l'ensemble immobilier situé 31, rue Duguesclin à LYON 6e (69006), cadastré section AH numéro 34, et composant le lot de copropriété numéro 4.

Plusieurs estimations immobilières datant du mois de juin 2020 mentionnant une valeur du bien située entre 440 000€ et 495 000 €.

Estimation du 3 mai 2019 : entre 440 et 445 000 € net vendeur
Estimation du 08 juin 2022 : entre 490 et 495 000 € net vendeur

Par ailleurs, le juge des tutelles dans sa décision du 04 octobre 2022 autorisant la vente à un prix qui ne saurait être inférieur à 480 000 € en faisant référence à deux attestations de valeur, non produites dans le cadre de cette instance.

Il convient désormais de constater si plus personne dans le cadre de la présente procédure ne s'oppose au principe de la vente du bien immobilier de gré à gré, il demeure néanmoins des désaccords sur la prix de mise en vente ainsi que les mandataires en charge de la vente et ce, alors que le décès de Robert est intervenu le 26 avril 2014.

Or, il ne fait aucun doute qu'un bien inoccupé et non-entretenu, génère des charges auxquelles l'indivision ne peut échapper (abonnement eau, électricité, assurance, charges de copropriété taxe foncière) et peut se dégrader faute d'entretien, d'aération et de chauffe en hiver et par conséquent perdre en valeur.

Il convient également de préciser qu'une telle procédure ne peut nullement priver l'indivision de ses droits sur le prix de vente dans la mesure où la vente ne peut être conclue pour le prix du marché et que les fonds doivent ensuite être consignés sur le compte-étude du Notaire en charge de la vente ou de la succession puis répartis entre l'ensemble des coindivisiaires à proportion de leurs droits dans la succession.

Afin d'éviter à nouveau tout blocage qui préjudicierait l'ensemble de l'indivision, Mme Claire, Mme Anne, M. Christophe seront autorisés à signer seuls :

tutelle par décision de la cour d'appel de Grenoble du 24 mai 2022, à un prix minimum net vendeur de 480 000€.

Mme Claire

Mme Anne

, M. Christophe sollicitent sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil à être autorisés à signer seuls :

- l'acte de vente portant sur l'ensemble immobilier consistant en un appartement au sein de l'ensemble immobilier situé 31, rue Duguesclin à LYON 6e (69006), cadastré section AH numéro 34, et composant le lot de copropriété numéro 4, à un prix qui ne saurait être inférieur à 400 000 euros ;
- tous actes nécessaires en vue de parvenir à ladite vente, tel que l'attestation immobilière après décès.

Ils sollicitent enfin la condamnation de Madame Bénédicte et Madame Cécile leur verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

**

Mme Bénédicte

et Mme Cécile

concluent à ce que :

Mme Claire

Mme Anne

M. Christophe

Mme Bénédicte

Soient autorisés à signer seuls :

- l'acte de vente portant sur l'ensemble immobilier consistant en un appartement au sein de l'ensemble immobilier situé 31, rue Duguesclin à LYON 6e (69006), cadastré section AH numéro 34, et composant le lot de copropriété numéro 4, à un prix qui ne saurait être inférieur à 480 000 euros ;
- tous actes nécessaires en vue de parvenir à ladite vente, tel que l'attestation immobilière après décès.

Ils concluent enfin au rejet des prétentions sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

**

Mme Marguerite-Marie

conclut à ce que

-Madame Claire

-Madame Anne

-Monsieur Christophe

Soient autorisés à signer seuls :

- l'acte de vente de l'appartement au sein de l'ensemble immobilier situé Sur la commune de de LYON, 31, rue Duguesclin à LYON 6e (69006), cadastré section AH numéro 34, et composant le lot de copropriété n° 4, à un prix net vendeur qui ne saurait être inférieur à 400 000 euros ;
- tous actes nécessaires en vue de parvenir à ladite vente, tel que l'attestation immobilière après décès ;

- l'acte de vente portant sur l'ensemble immobilier consistant en un appartement au sein de l'ensemble immobilier situé 31, rue Duguesclin à LYON 6e (69006), cadastré section AH numéro 34, et composant le lot de copropriété numéro 4, à un prix qui ne saurait être inférieur à 480 000 euros ;

- tous actes nécessaires en vue de parvenir à ladite vente, tel que l'attestation immobilière après décès.

Sur les demandes accessoires

Mme Claire

Mme Anne

, M. Christophe

Mme Bénédicte

Mme Cécile

et Mme

Marguerite-Marie

seront condamnés aux

dépens, à hauteur de 1/6^{ème} chacun.

Eu égard au caractère familial du litige et en l'état, aucune considération d'équité ne justifie de faire supporter à l'une ou l'autre des parties la charge de l'ensemble des frais irrépétibles.

Il convient dès lors de débouter Mme Claire

Mme

Anne

et M. Christophe

de leur demande formée en application des dispositions de l'article 700 de

code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Président statuant publiquement en procédure accélérée au fond, par mise à disposition au greffe en application des articles 450 à 453 du Code de procédure civile, les parties préalablement avisées, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Autorisons Mme Claire

, Mme Anne

, M. Christophe

à signer seuls :

- l'acte de vente portant sur l'ensemble immobilier consistant en un appartement au sein de l'ensemble immobilier situé 31, rue Duguesclin à LYON 6e (69006), cadastré section AH numéro 34, et composant le lot de copropriété numéro 4, à un prix qui ne saurait être inférieur à 480 000 euros ;

- tous actes nécessaires en vue de parvenir à ladite vente, tel que l'attestation immobilière après décès.

Déboutons Mme Claire

Mme Anne

et M. Christophe

de leur

demande sur le fondement de l'article 700 de code de procédure civile ;

Condamnons Mme Claire

, M. Christophe

Mme Bénédicte

Mme Cécile

et Mme

de 1/6^{ème} chacun.

En conséquence, LA REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne

à tous huissiers sur ce requis de mettre le présent à exécution

à l'usage des greffiers et aux Procureurs de la République

de présenter main-forte lorsqu'ils seront légalement requis.

Pour copie exécutoire certifiée conforme en deux exemplaires.

Divisé par le directeur des services de la direction des services du Tribunal

judiciaire de Grenoble le

Le Directeur des services de la direction des services

Elodie FRANZIN

Delphine HUMBERT



