

*Extrait des minutes du Tribunal
Judiciaire de Grenoble
Au nom du Peuple Français*

REFERES

JUGEMENT N°

DOSSIER : N° RG 24/01619 - N° Portalis DRYH-W-B7I-L6D4
AFFAIRE :

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

**JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU
FOND LE 14 NOVEMBRE 2024**

Par Anne AUCLAIR RABINOVITCH, Présidente du Tribunal judiciaire de GRENOBLE,
assistée de Patricia RICAU, Greffière ;

ENTRE :

DEMANDEURS

**Madame Chantal Isabelle Mathilde,
38140 RIVES**

**Madame Christelle]
SAINT DIDIER DE BIZONNES**

Madame Céline Florence Gérard

Monsieur Franck]

**Monsieur Gérard Robert René
GILLONNAY**

**Madame Marie-Josèphe Denise
38690 BEVENAIS**

**Madame Nathalie Edmée Chantal
LA COTE SAINT ANDRE**

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

D'UNE PART

Le : 14 Novembre 2024

Copie exécutoire
et copie à :

a SCP LACHAT
MOURONVALLE
a SCP PIERROT ET
NEEL

ET :

DEFENDEUR

Monsieur Gilles Louis Marcel

représenté par Maître Laurence NEEL de la SCP PIERROT ET NEEL, avocats au barreau
de GRENOBLE

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 05 Août 2024 pour l'audience des référés du 22 Août 2024 ;
Vu le renvoi au 17 octobre 2024 ;

A l'audience publique du 17 Octobre 2024 tenue par Anne AUCLAIR RABINOVITCH, Présidente assistée de Patricia RICAU, Greffière, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 14 Novembre 2024, date à laquelle Nous, Anne AUCLAIR RABINOVITCH, Présidente, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Monsieur Edmond _____ est décédé le 11 février 2007.

Madame Germaine _____ est décédée le 19 février 2018, laissant pour lui succéder :

- Madame Marie-Josèphe
- Monsieur Gilles
- Monsieur Gérard
- Madame Nathalie
- Madame Chantal
- Madame Céline
- Madame Christelle
- Monsieur Franck

Il dépend notamment de la succession :

- Des parcelles en nature de terre agricole, cadastrées section AN, lieudit La Vie de Sillans, n°58 et n°66 et situées sur la commune de Bévenais (38690), et un corps de ferme avec habitation et dépendances, cadastré section AC, lieudit Mi Plaine, n°21 et situé sur la commune d'Izeaux (38140).

Ces biens ont été vendus.

- Des parcelles cadastrées section AC, lieudit Mi Plaine, n°23, section AI, lieudit Grande Combe, n°113, n°115 et n°117 et situées sur la commune d'Izeaux (38140).

Par acte du 12 septembre 2001, Madame Germaine _____ s'est engagée à céder à la société AFECA, avec pour elle faculté de substitution, la pleine propriété des parcelles AC n° 113, 115 et 117, sous conditions suspensives, pour un prix de 265 621,29 euros.

Par avenant du 30 octobre 2014, les parties ont confirmé les conditions suspensives et convenu que la vente serait réitérée par acte authentique devant Maître Wuthrich, notaire à Rives, dans le délai de 10 jours à compter de la date de la réalisation de la dernière des conditions suspensives et, en tout état de cause, le 30 octobre 2024 au plus tard. L'acte prévoyait que la société Budillon Rabatet pourrait se substituer à la société AFECA. Le prix convenu était de 300 000 euros net vendeur.

Par avenant du 16 juin 2024, les ayants droit de Madame Germaine _____ et la société Budillon Rabatet ont renégocié le prix de vente à 600 000 euros.

Par courrier du 30 mai 2024, le conseil des consorts Madame Marie-Josèphe _____, Monsieur Gérard _____, Madame Nathalie _____, Madame Chantal _____, Madame Céline _____, Madame Christelle _____ et Monsieur Franck _____ a demandé à Monsieur Gilles _____ de régulariser la vente consentie par leur défunte mère.

Ce dernier a refusé de consentir à la vente.

Par exploit de commissaire de justice du 5 août 2024, Madame Marie-Josèphe _____, Monsieur Gérard _____, Madame Nathalie _____, Madame Chantal _____, Madame Céline _____, Madame Christelle _____ et Monsieur

Franck _____ ont fait assigner Monsieur Gilles _____ devant le président du tribunal judiciaire de Grenoble statuant en procédure accélérée au fond, au visa de l'article 815-6 du code civil, afin de voir :

- Autoriser Madame Chantal _____ Madame Christelle _____
Madame Céline _____ Monsieur Franck _____ Monsieur Gérard _____
, Madame Marie-Josèphe _____ et Madame Nathalie _____ à régulariser aux
lieux et place de Monsieur Gilles _____ la vente des parcelles situées sur le territoire de
la commune d'Izeaux :

- o Section AI, lieudit Grande Combe, n°113,
- o Section AI, Grande Combe, n°115,
- o Section AI, Grande Combe, n°117,

Pour un prix de 600 000 euros net vendeur et à signer tous les actes nécessaires à cette vente ;

- Condamner Monsieur Gilles _____ à verser la somme de 6 000 euros aux demandeurs sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner Monsieur Gilles _____ aux dépens.

Les demandeurs soulèvent l'urgence de la procédure caractérisée par l'existence de l'échéance contractuelle de la promesse de vente au 30 octobre 2024.

Ils font valoir que l'autorisation de la vente par le juge des référés est sollicitée dans l'intérêt de l'indivision au motif qu'à défaut de vendre, celle-ci s'exposerait aux pénalités d'usage et à voir le bénéficiaire de la promesse engager une procédure pour que la vente soit finalisée.

Par dernières conclusions notifiées le 1er octobre 2024, Monsieur Gilles _____ sollicite du président du tribunal judiciaire de Grenoble statuant en procédure accélérée au fond du tribunal judiciaire de Grenoble de :

- Constatier l'absence d'urgence et l'absence d'intérêt commun ;
- Débouter les cconsorts _____ de leurs demandes,
- Condamner les cconsorts _____ à verser à Monsieur Gilles _____ la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner les cconsorts _____ aux entiers dépens.

Monsieur Gilles _____ fait valoir que les demandeurs ne justifient pas de la promesse de vente initiale et de la réalisation des conditions suspensives et qu'il s'oppose à la vente desdites parcelles.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Conformément à l'article 1380 du code de procédure civile, les demandes formées en application des articles 772, 794, 810-5, 812-3, 813-1, 813-7, 813-9 et du deuxième alinéa de l'article 814, des articles 815-6, 815-7, 815-9 et 815-11 du code civil sont portées devant le président du tribunal judiciaire qui statue selon la procédure accélérée au fond.

Sur la demande d'autorisation de vente des parcelles indivises,

L'article 815-6 alinéa 1er du code civil prévoit que le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

En l'espèce, par acte du 12 septembre 2011, Madame Germaine _____ s'est engagée à céder à la société AFECA, avec pour elle faculté de substitution, la pleine propriété des parcelles AC n° 113, 115 et 117 pour un montant de 265 621,29 euros. L'acte prévoyait les conditions suspensives suivantes :

- Droits de préemption (ZIF, ZAD, locataire),
- Accord de la municipalité sur la demande d'extraction,
- Autorisation préfectorale d'extraction,
- Confirmation par sondages d'un gisement techniquement et économiquement exploitable,

- Au choix d'un exploitant, personne physique ou morale, les garanties techniques et financières suffisantes à la bonne réalisation de l'opération,
- Obtention de compromis de vente sur toutes les parcelles délimitées au plan.

Cet acte a fait l'objet d'un avenant le 30 octobre 2014 qui a confirmé les conditions suspensives et convenu que la vente serait réitérée par acte authentique devant Maître Wuthrich, notaire à Rives, dans le délai de 10 jours à compter de la date de la réalisation de la dernière des conditions suspensives et, en tout état de cause, le 30 octobre 2024 au plus tard.

L'acte prévoyait que la société Budillon Rabatel pourrait se substituer à la société AFECA. Le prix convenu était de 300 000 euros net vendeur.

Par second avenant du 13 juin 2024, les ayants droit de Madame Germaine et la société Budillon Rabatel ont renégocié le prix de vente à 600 000 euros.

La société Budillon Rabatel, bénéficiaire de la promesse de vente par substitution à la société AFECA, a manifesté une nouvelle fois sa volonté de finaliser la vente par courrier du 18 juin 2024.

A défaut de régulariser la vente, la société Budillon Rabatel agira à l'encontre de l'indivision afin d'obtenir l'exécution de la vente, engendrant ainsi des conséquences financières pour les consorts.

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 que pour le prix du marché et que les fonds doivent ensuite être consignés sur le compte-étude du notaire en charge de la vente puis répartis entre l'ensemble des coindivisiaires à proportion de leurs droits.

Par conséquent, il ne peut qu'être constaté que les conditions d'urgence et d'intérêt commun sont remplies. Madame Marie-Josèphe , Monsieur Gérard , Madame Nathalie , Madame Chantal , Madame Céline , Madame Christelle et Monsieur Franck seront donc autorisés à procéder seuls à la vente des parcelles indivises situées sur la commune d'Izeaux, lieudit Grande Combe (cadastrées section AC, n°113, 115 et 117), pour un prix minimum de 600 000 €.

Sur les demandes accessoires,

Monsieur Gilles qui succombe à l'instance, conservera la charge des dépens.

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 Madame Marie-Josèphe , Monsieur Gérard , Madame Nathalie , Madame Chantal , Madame Céline , Madame Christelle , Monsieur Franck et Monsieur Gilles de leurs demandes formées en application des dispositions de l'article 700 de code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Présidente, 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,

Autorise Madame Marie-Josèphe , Monsieur Gérard , Madame Nathalie , Madame Chantal , Madame Céline , Madame Christelle et Monsieur Franck à vendre seuls les parcelles

indivises situées sur la commune d'Izeaux, lieudit Grande Combe (cadastrées section AC, n°113, 115 et 117), compris dans la succession de Madame Germaine à un prix qui ne saurait être inférieur à 600 000 € ;

Dit que les fonds issus du produit de la vente seront séquestrés chez le notaire chargé de la vente et que la répartition des fonds ne pourra intervenir qu'en cas d'accord entre les indivisaires ;

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

Condamne Monsieur Gilles aux dépens ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

LA GREFFIÈRE

Patricia RICAU

LA PRESIDENTE

Anne AUCLAIR RABINOVITCH

En conséquence, LA REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne
à tous huissiers sur ce requis de mettre le présent à exécution,
aux procureurs généraux et aux Procureur de la République
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique
de prêter main-forte lorsqu'ils seront également requis.

Pour copie exécutoire certifiée conforme en 04 pages.

Délivré par le directeur des services de greffe judiciaires du Tribunal
judiciaire de Grenoble le 14/11/24

Le Directeur des services de greffe judiciaires

