

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

CHAMBRE DES AFFAIRES FAMILIALES

RG N° 16/00629

AD/MCO

N° Minute : 686

ARRET DU MERCREDI 07 JUIN 2017

APPEL

ordonnance référé, origine tribunal de grande instance de Grenoble, décision attaquée en date du 13 janvier 2016, enregistrée sous le n° 15/01307 suivant déclaration d'appel du 10 février 2016.

APPELANT :

Monsieur Christian

né le 02 Mai 1956 à ORAN (ALGERIE)

de nationalité Française

52 rue de la Faisanderie

75116 PARIS

représenté par Me Yves BALESTAS de la SELARL CABINET BALESTAS, avocat au barreau de GRENOBLE

INTIMES :

Monsieur Patrick *En qualité de tuteur de Monsieur Alain*, né le 12 juillet 1928 à SAINT-DENIS DE SIG (Algérie), de nationalité française, demeurant Centre Hospitalier Gériatrique du Mont-d'Or, Chemin Notre-Dame – 69250 ALBIGNY SUR SAONE,

né le 30 Octobre 1954 à SAINT-DENIS DE SIG/ALGERIE

de nationalité Française

15, chemin des chasseurs

69250 ALBIGNY SUR SAONE

représenté par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Monsieur Patrick

né le 30 Octobre 1954 à SAINT-DENIS DE SIG/ALGERIE

de nationalité Française

15, chemin des

69250 ALBIGNY SUR SAONE

représenté par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Monsieur Thierry

né le 18 Décembre 1958 à SAINT ETIENNE (42000)

de nationalité Française

7, chemin de Champlong

69450 SAINT CYR AU MONT D'OR

représenté par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Copie Exécutoire délivrée

le : 7.6.17

à la SELARL CABINET BALESTAS

à la SCP LACHAT MOURONVALLE

Monsieur Michel

né le 14 Février 1963 à TOULON (83000)
de nationalité Française
64, rue d'Assas
75006 PARIS

représenté par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Madame Isabelle

née le 16 Novembre 1968 à MARSEILLE (13000)
de nationalité Française
28, rue Camp del Mas
69540 BAHÔ

représentée par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Madame Dolorès

née le 07 Novembre 1929 à Melilla (Maroc)
de nationalité Française
17, carrer de la sagne
66350 TOULOUGES

représentée par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Madame Emilie

de nationalité Française
Le Jas
04870 SAINT MICHEL L'OBSERVATOIRE.

représentée par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

Monsieur Daniel

né le 18 Octobre 1950 à Saint-Denis du Sig (Algérie)
de nationalité Française
73, rue de Bosnie
1060 BRUXELLES

représenté par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors des débats et du délibéré :

Monsieur Alain Lacour, conseiller faisant fonction de président,
Madame Françoise Barrier, conseiller,
Madame Agnès Denjoy, conseiller.

Assistés lors des débats de Madame MC Ollierou, greffier.

DEBATS :

A l'audience publique du 12 avril 2017, Madame Agnès Denjoy a été entendue en son rapport. Les avocats ont été entendus en leurs conclusions, puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour.

Par acte d'huissier du 8 octobre 2015, M. Patrick , agissant tant en son nom personnel, qu'en sa qualité de tuteur de M. Alain , M. Thierry , M. Michel , Mme Isabelle , Mme Dolorès , Mme Emilie et M. Daniel ont fait assigner devant le président du tribunal de grande instance de Grenoble statuant en la forme des référés, M. Christian aux fins de :

- se voir autoriser à vendre un appartement représentant le lot n° 29 et la cave représentant le lot n° 30 au sein de la copropriété dénommée les Antilles située 13, rue de la Station Ponsard à Grenoble, au prix de 110 000 euros au minimum, ces biens dépendant de la succession de veuve

- condamner M. Christian à leur payer la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

M. Christian s'est opposé aux demandes, faisant valoir que la situation d'urgence exigée par la loi n'était pas constituée, et indiquant qu'il entendait saisir le tribunal de grande instance de Grenoble en ouverture des opérations de liquidation et partage de la succession de sa grand-mère ; il a fait état, notamment, de l'occupation de l'appartement en question par son oncle, M. Alain , durant 22 ans après le décès de sa mère sans qu'une indemnité d'occupation ne soit payée à ses cohéritiers ; il a également invoqué l'opacité des opérations successorales ayant permis la dilapidation d'une importante somme d'argent.

Vu l'ordonnance rendue le 13 janvier 2016 par le vice-président du tribunal de grande instance de Grenoble ayant autorisé les consorts , demandeurs, à vendre l'appartement et la cave objets du litige moyennant un prix d'au moins 110 000 euros, dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile, et condamné M. Christian aux dépens.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 12 février 2016, M. Christian a interjeté appel de cette décision.

Suivant conclusions notifiées le 3 mai 2016, M. Christian demande à la cour d'infirmer l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions, la mettre à néant, et condamner les intimés à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Vu les conclusions des intimés précités, notifiées le 28 juin 2016 aux termes desquelles ces derniers demandent à la cour de :

- confirmer l'ordonnance déferée sur le principe de la vente, l'infirmer sur le prix de vente minimum du bien dont il est question, fixer ce prix minimum à 70 000 euros,

- subsidiairement, confirmer l'ordonnance en toutes ses dispositions,

- condamner M. Christian à leur payer la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- le condamner aux dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens invoqués par les parties à l'appui de leurs prétentions, il est renvoyé à leurs conclusions écrites, conformément aux

dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Vu l'article 815-6 du code civil ;

Il est constant aux débats que les parties sont toutes, notamment, propriétaires en indivision, à la suite du décès survenu le 10 octobre 1993 à Grenoble de veuve , d'un appartement et d'une cave situés au sein d'une copropriété dénommée les Antilles sise 13, rue de la Station Ponsard à Grenoble.

Les consorts démontrent en l'espèce que l'urgence à vendre ces biens est constituée en l'état de plusieurs facteurs :

- l'appartement est inoccupé depuis 2012 alors qu'il continue à engendrer des charges qui pèsent inutilement sur l'indivision,
- non entretenu, l'appartement se dévalue,
- l'appartement occasionne, notamment, des nuisances au voisinage tenant à l'occupation du balcon par de nombreux pigeons, ainsi qu'il résulte de photos et d'une réclamation du syndic, qui a transmis ces réclamations aux héritiers.

En conséquence, les intimés justifient de l'urgence à vendre l'appartement et la cave en litige.

L'ordonnance sera confirmée sur le principe de l'autorisation de vendre sans l'accord de M. Christian .

Sur le prix de mise en vente, il résulte d'un avis de valeur actualisé datant de l'année 2016, que ces biens ont perdu de leur valeur marchande depuis l'année 2015 eu égard notamment au marché de l'immobilier et que leur valeur s'établit désormais à un prix se situant entre 70 000 et 80 000 euros.

En conséquence, il sera fait droit à la demande visant à autoriser la mise en vente de l'appartement et de la cave moyennant un prix non inférieur à 70 000 euros.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Confirme l'ordonnance déférée en ce qu'elle a autorisé la vente par M. Patrick , tant en son nom personnel qu'en sa qualité de représentant légal de M. Alain , M. Thierry , M. Michel , Mme Isabelle , Mme Dolorès , Mme Emilie et M. Daniel d'un appartement et d'une cave composant les lots n° 29 et 30 au sein de la copropriété dénommée les Antilles située 13 rue de la Station Ponsard à Grenoble sans la participation de M. Christian : copropriétaire indivis de ces biens,

L'infirme en ce qui concerne le prix de vente minimum des biens précités,

Statuant à nouveau sur ce point, autorise la vente moyennant un prix minimum de 70 000 euros,

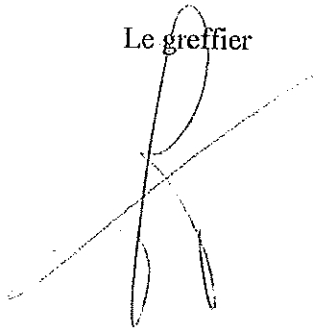
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Christian à payer à M. Alain , tant en son nom personnel qu'en sa qualité de représentant légal de M. Alain , M. Thierry , M. Michel , Mme Isabelle , Mme Dolorès , Mme Emilie et M. Daniel la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. Christian : aux dépens d'appel.

PRONONCE par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

SIGNE par Monsieur A. Lacour, conseiller faisant fonction de président et par Madame M.C. Ollierou, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.C. Ollierou', written over a horizontal line.

Le président

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated shape.