

REFERES

JUGEMENT N°

DOSSIER : N° RG 21/00516 - N° Portalis DBYH-W-B7F-KBC

AFFAIRE :

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

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU FOND LE 01 SEPTEMBRE 2021

Par Jean-Yves DURAND, 1er Vice-Président du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, assisté
de Elodie FRANZIN, Adjointe Administrative faisant fonction de Greffier ;

ENTRE :

DEMANDEURS

Madame Joëlle Germaine Angèle
née le 07 Février 1956 à LA TRONCHE (ISERE), demeurant
MEYLAN

Madame Laurence Mauricette Hélène
née le 28 Décembre 1961 à GRENOBLE (ISERE), demeurant
38530 BARRAUX

Monsieur Gilbert François Robert
né le 27 Juillet 1967 à GRENOBLE (38000) (ISERE), demeurant

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

D'UNE PART

ET :

DEFENDEUR

Monsieur Paul Jean Marie
né le 08 Novembre 1957 à LA TRONCHE (ISERE), demeurant

représenté par Maître Yves BALESTAS substitué par Maître LEURENT de la SELARL
CABINET BALESTAS, avocats au barreau de GRENOBLE

Le : 01 Septembre 2021

Copie exécutoire
et copie à :

la SELARL CABINET
BALESTAS
la SCP LACHAT
MOURONVALLE

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 11 Mars 2021 pour l'audience des référés du 15 Avril 2021 ;

Vu les renvois aux 26 mai et 07 juillet 2021 ;

A l'audience publique du 07 Juillet 2021 tenue par Jean-Yves DURAND, 1er Vice-Président assisté de Florine PERRIN, Greffier après avoir entendu les avocats en leurs plaidoiries, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 01 Septembre 2021, date à laquelle Nous, Jean-Yves DURAND, 1er Vice-Président, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

FAITS, PROCÉDURE, PRETENTIONS DES PARTIES

Monsieur Paul et son épouse, née Suzette sont décédés les 25 septembre 2018 et 30 mars 2005, laissant pour leur succéder leurs enfants, Mesdames Joëlle et Laurence et Messieurs Gilbert et Paul, Jean-Marie, Pierre

Après diverses donations et un testament, il reste en indivision, notamment une maison à usage d'habitation avec un terrain située sur la commune de LES ADRETS (38), lieudit "LES ALPAIS" cadastrées section D n° 77, 80, 760 et 1322.

Ce bien, qui n'est pas doté de tout le confort moderne et est principalement occupée pendant l'été, a fait l'objet d'évaluations entre 120.000,00 € et 170.000,00 €. Une offre d'achat sous conditions a également été déposée pour un prix de 190.000,00 € en mars 2021 qui n'a pas été suivie d'effet dès lors que Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre a pas donné son accord pour la vente.

En raison de l'opposition à la vente formulée par Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre devant les frais générés pour l'entretien de ladite maison et la dégradation inévitable de celle-ci, par exploit d'Huissier délivré le 12 mars 2020, Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert ont fait assigner Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre devant le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE en procédure accélérée au fond, afin, en application des dispositions de l'article 815-6 du Code Civil et 808 (?) du Code de Procédure Civile de voir :

- autoriser Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert à signer seuls :

* l'acte de vente portant sur la vente de la maison à usage d'habitation avec un terrain située sur la commune de LES ADRETS (38), lieudit "LES ALPAIS" cadastrées section D n° 77, 80, 760 et 1322 à un prix qui ne saurait être inférieur à 120.000,00 €,

* tous actes nécessaires en vue de parvenir à ladite vente, telle que l'attestation immobilière après décès,

- condamner Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre à verser aux requérants la somme de 2.000,00 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens.

Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre a demandé au Président de débouter Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert le leur demande, après avoir constaté qu'il formule depuis plus de trois ans le souhait de racheter le bien, sous réserve d'une expertise immobilière actualisée. Il a également demandé que Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert soient condamnés à lui payer une somme de 2.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

En réponse, Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert ont maintenu leurs demandes initiales.

SUR QUOI

L'article 815-6 du Code Civil dispose 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 établi par les pièces produites au dossier par les demandeurs que la maison dont objet crée des dépenses d'impôt, taxe, d'assurance et d'entretien et qu'ils ne souhaitent plus supporter. Il est constant que si, comme le propose Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre, serait possible de prendre ces frais sur les comptes de la succession, cela aura pour effet de d'appauvrir ladite succession. Il est également établi par les demandeurs, que le bien a fait l'objet d'une offre d'achat, en mars 2021, à hauteur de 190.000,00 € et que les estimations d'agents immobiliers, mais aussi d'un expert en immobilier en 2020, à l'exception de celle réalisée par le Notaire chargé des opérations de partage, sont de l'ordre de 170.000,00 €/185.000,00 €. Or, l'offre de rachat de Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre à hauteur de 120.000,00 € est bien inférieure aux valeurs estimées et si cette offre est renouvelée dans la présente procédure, elle n'est plus chiffrée.

Dans ces conditions, il est suffisamment démontré par Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert que la vente rapide de la maison litigieuse est conforme à l'intérêt commun des indivisaires et qu'il est urgent pour ces derniers de la concrétiser à un prix qui ne saurait être inférieur à 120.000,00 €, pour tenir compte d'une éventuelle marge de négociation. En conséquence, il convient de déclarer fondée la demande de Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert et de l'autoriser à vendre le dit bien dans les conditions ci-dessous spécifiées.

Enfin, si les dépens seront laissés à la charge de Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre qui succombe au principal, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais irrépétibles exposés par elle. Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert et Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre seront donc déboutés de leurs demandes formées en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Le Président statuant en procédure accélérée au fond, par jugement contradictoire rendue par mise à disposition au Greffe, en premier ressort,

Autorise Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert à vendre seuls la maison à usage d'habitation avec un terrain situé sur la commune de LES ADRETS (38), lieudit "LES ALPAIS" cadastrées section D n° 77, 80, 760 et 1322 à un prix qui ne saurait être inférieur à 120.000,00 € ;

Déboute Mesdames Joëlle et Laurence et Monsieur Gilbert et Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre de leurs demandes formulées en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Condamne Monsieur Paul, Jean-Marie, Pierre \ aux dépens.

**L'ADJOINTE ADMINISTRATIVE
FAISANT FONCTION DE GREFFIER
présente lors du prononcé**

Elodie FRANZIN



LE PRESIDENT

Jean-Yves DURAND

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 légalement requis.
Pour copie exécutoire certifiée conforme en 4 pages.
Délivré par le directeur des services de greffe judiciaires du Tribunal
judiciaire de Grenoble le 01.08.2021
Le Directeur des services de greffe judiciaires

