

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

CHAMBRE DES AFFAIRES FAMILIALES

ARRET DU MERCREDI 29 JUIN 2022

N° RG 21/03934 -
N° Portalis
DBVM-V-B7F-LBD6

C9

N° Minute :

APPEL

Jugement au fond, origine tribunal judiciaire de Grenoble, décision attaquée en date du 1^{er} septembre 2021, enregistrée sous le n° 21/00516 suivant déclaration d'appel du 14 septembre 2021

APPELANT :

M. Paul

né le

de nationalité Française

38190 BRIGNOUD

représenté par Me Melanie MURIDI de la SELARL
BALESTAS-GRANDGONNET-MURIDI & ASSOCIES, avocat au barreau de
GRENOBLE

INTIMES :

Mme

née le

à LA TRONCHE (38700)

de nationalité Française

38240 MEYLAN

Mme

née le

à GRENOBLE (38000)

de nationalité Française

38530 BARRAUX

M.

né le

GRENOBLE (38000) (38000)

de nationalité Française

73630 JARSY

tous trois représentés par Me Christophe LACHAT de la SCP LACHAT
MOURONVALLE, avocat au barreau de GRENOBLE
à
plaissant par Me Louis GALICHET, avocat au barreau de GRENOBLE

Copie Exécutoire
délivrée
le :

la SELARL
BALESTAS-GRANDGO
NNET-MURIDI &
ASSOCIES

la SCP LACHAT
MOURONVALLE

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DU DELIBERE :

Mme Anne BARRUOL, Présidente,
Mme Martine RIVIERE, Conseillère,
Mme Christelle ROULIN, Conseillère,

DEBATS :

A l'audience publique du 6 avril 2022, Mme Martine Rivière, conseillère, chargée du rapport, assistée de Mme Abla Amari greffière, a entendu les avocats en leurs conclusions et plaidoiries, les parties ne s'y étant pas opposées, conformément aux dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile. Elle en a rendu compte à la cour dans son délibéré et l'arrêt a été rendu à l'audience de ce jour, après prorogation du délibéré.

EXPOSÉ DU LITIGE

_____ et son épouse, _____, sont décédés les 25 septembre 2018 et 30 mars 2005, laissant pour leur succéder leurs enfants, Mmes Joëlle et Laurence et MM. Gilbert et Paul _____.

Après diverses donations et un testament, il reste en indivision une maison à usage d'habitation avec un terrain située sur la commune des Adrets (38), lieudit « Les Alpais », cadastrés section D n° 77, 80, 760 et 1322.

En raison de l'opposition de M. Paul _____ à la vente de ce bien, par exploit d'huissier délivré le 12 mars 2020, Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ ont fait assigner M. Paul _____ devant le président du tribunal judiciaire de Grenoble selon la procédure accélérée au fond.

Par jugement contradictoire rendu selon la procédure accélérée au fond le 1er septembre 2021, le président de tribunal judiciaire de Grenoble a principalement :

- autorisé Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ à vendre seuls la maison à usage d'habitation avec un terrain situé sur la commune de Les Adrets (38), lieudit « Les Alpais », cadastrés section D n° 77, 80, 760 et 1322, à un prix qui ne saurait être inférieur à 120 000 euros ;
- débouté Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ et M. Paul _____ de leurs demandes formulées en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné M. Paul _____ aux dépens.

Le 14 septembre 2021, M. Paul _____ a interjeté appel de ce jugement en ce qu'il a autorisé Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ à vendre seuls la maison à usage d'habitation avec un terrain situé sur la commune de Les Adrets (38), ainsi que les dépens.

Par conclusions notifiées le 23 décembre 2021, M. Paul _____ demande à la cour de :

- déclarer M. Paul _____ bien fondé en son appel ;
- recevoir M. Paul _____ en ses conclusions, moyens et fins ;
- infirmer le jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 1er septembre 2021 ;
- constater que les conditions tenant à la mise en péril de l'indivision successorale ne sont pas réunies ;
- constater que l'urgence n'est pas caractérisée ;
- débouter de l'intégralité de leurs demandes Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ ;
- constater que les parcelles agricoles D77 – D760 appartiennent à M. Paul _____ et que seules les parcelles D80 et 1322 appartiennent à l'indivision ;
- constater que M. Paul _____ formule depuis plus de deux ans le souhait de racheter le bien, sous réserve d'une expertise immobilière actualisée ;
- condamner Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ à verser au concluant la somme de 2.000 euros titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Par conclusions notifiées le 9 novembre 2021, Mmes Joëlle et Laurence _____ et M. Gilbert _____ demandent à la cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;
- condamner M. Paul [] à verser la somme de 4 225 euros à Mmes Joëlle et Laurence [] et M. Gilbert [] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner M. Paul [] aux dépens.

Pour plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, il est expressément renvoyé, par application de l'article 455 du code de procédure civile, aux conclusions susvisées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'autorisation de vendre le bien indivis :

L'article 815-6 du code civil dispose que : « Le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes qui requiert l'intérêt commun. »

M. Paul [] demande l'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il a autorisé la vente de la maison à usage d'habitation avec un terrain situé sur la commune de Les Adrets (38), lieudit « Les Alpais », cadastrés section D n° 77, 80, 760 et 1322, à un prix qui ne saurait être inférieur à 120 000 euros .

Il fait état en premier lieu de l'impossibilité de vendre les parcelles D77 et D760 qui lui ont été attribuées, seules les parcelles D80 et 1322 appartenant à l'indivision.

Il estime que les conditions cumulatives des articles 815-5 et 815-6 du code civil ne sont pas remplies en l'absence de péril de l'intérêt commun, notion restrictive qui ne se confond pas avec la simple opportunité d'une opération, et faute d'urgence, les charges générées par le bien indivis étant faibles s'agissant d'une maison dépourvue de tout confort et inoccupée en dehors des vacances d'été. Il expose que d'autres biens indivis peuvent être vendus pour dégager de la trésorerie et qu'en réalité les coïndivisaires ne veulent pas lui vendre le bien litigieux dont il souhaite se rendre acquéreur pour le céder à des tiers, et ce faisant détournent la procédure. Il soutient que son offre d'achat à 120 000 euros est conforme à l'estimation du notaire et n'est pas trop faible compte tenu des importants travaux à réaliser, contestant les évaluations produites par les intimés.

Mmes Joëlle et Laurence [] et M. Gilbert [] concluent à la confirmation du jugement déféré. Ils réfutent l'attribution des parcelles D77 et D760 à l'appelant, celui-ci arguant d'un testament de leur père prévoyant de lui léguer des terres agricoles. Outre le fait que leur père, marié sous le régime de la communauté lors de l'achat du tènement immobilier ne pouvait en disposer seul, ils contestent le caractère agricole des parcelles D77 et D760 qui sont en fait attachées à la maison et sont donc comprises dans l'indivision successorale.

Ils font valoir qu'il est de l'intérêt de l'indivision de vendre à un prix raisonnable le bien indivis qui génère des frais et se déprécie, pour faire face aux dettes.

Paul [] et Suzette [], mariés le 20 août 1955 sous le régime de la communauté des biens et acquêts, ont acquis par acte notarié du 28 février 1969 un tènement immobilier situé à Les Adrets lieudit "les Alpais" comprenant une maison d'habitation et un pré cadastrés D77, D80 et D1322, et un terrain en nature de bois taillis cadastré D760.

M. Paul [] qui produit un document établi par son père aux termes duquel celui-ci lui lègue l'ensemble des terres agricoles ne démontre pas que les parcelles D77 et D760 lui ont été attribuées à ce titre, de sorte que les parcelles D77 D80 D1322 et D760 font parties de l'indivision successorale conformément à l'attestation immobilière établie par Maître Dubois.

Il est avéré que M. Paul [] s'oppose à la vente de ce bien immobilier aux motifs qu'il souhaite l'acquérir au prix de 120 000 euros qu'il estime conforme à sa valeur, ce que contestent les coïndivisaires. Si Maître Dubois a estimé la maison

dans une fourchette de 120 000 euros à 135 000 euros, force est de constater que le cabinet d'expertise Chauvin-Glénat a estimé l'ensemble du tènement immobilier à 170 000 euros dans le cadre d'une expertise contradictoire réalisée le 24 janvier 2020 en présence de tous les héritiers. L'expert détaille les méthodes utilisées et décrit le bien de façon précise ; il s'agit d'une ancienne maison à usage d'habitation avec dépendance et terrain attenant et d'une parcelle non bâtie et non attenante, le terrain étant accessible depuis la voie publique, pentu, exposé Nord/Ouest avec vue sur le massif de la Chartreuse, la maison d'une surface de 97 m² composée de 5 pièces et cuisine sur deux niveaux habitables, sans système d'assainissement conforme et nécessitant des travaux détaillés.

Les intimés produisent d'autres estimations immobilières qui confortent l'expertise précitée et justifient d'une offre d'achat, en mars 2021, à 190 000 euros, de sorte que la proposition d'achat de M. Paul à 120 000 euros est inférieure aux valeurs estimées du bien.

Mmes Joëlle et Laurence et M. Gilbert justifient que le bien indivis génère des frais et charges (taxes, assurance, entretien).

Dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a retenu qu'il est de l'intérêt commun de l'indivision de vendre le bien indivis à un prix conforme à sa valeur réelle et ce de façon urgente, le bien générant des frais et se dépréciant.

Le jugement entrepris sera donc confirmé dans toutes ses dispositions frappées d'appel.

Sur l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens :

M. Paul sera condamné à payer à Mmes Joëlle et Laurence et M. Gilbert la somme de 3 600 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant en chambre du conseil, contradictoirement, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme le jugement rendu le 1^{er} septembre 2021 par le président du tribunal judiciaire de Grenoble en toutes ses dispositions frappées d'appel,

Y ajoutant,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne M. Paul à payer à Mmes Joëlle et Laurence et M. Gilbert la somme de 3 600 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

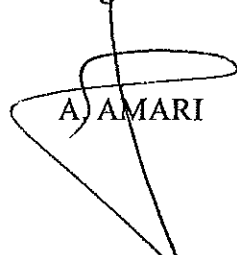
Condamne M. Paul à supporter les dépens d'appel.

PRONONCÉ 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 .

SIGNÉ par la présidente, Anne Barruol, et par la greffière, Abla Amari, à laquelle la minute de la décision a été remise par la magistrate signataire.

La greffière

A. AMARI



La Présidente

A. BARRUOL

