REFERES

JUGEMENT N°

DOSSIER :N° RG 26/00685 - N° Portalis DBYH-W-B7K-NATN

AFFAIRE :

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU FOND LE 10 SEPTEMBRE 2026

Par Alyette FOUCHARD, première vice-présidente du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, assistée de Elodie FRANZIN, Greffier ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

Madame

représentée par Maître Christophe LACHAT de la SCP LACHAT MOURONVALLE, avocats au barreau de GRENOBLE substitué par Maître GREMONT

D'UNE PART

ET :

DEFENDEURS

Madame

représentée par la SELARL FESSLER & ASSOCIES, avocats au barreau de GRENOBLE, et représentée par Maître Anne-Laure BERNARDOT, avocat au barreau de DIJON

Madame

représentée par la SELARL FESSLER & ASSOCIES, avocats au barreau de GRENOBLE, et représentée par Maître Anne-Laure BERNARDOT, avocat au barreau de DIJON

Madame

représentée par la SELARL FESSLER & ASSOCIES, avocats au barreau de GRENOBLE, et représentée par Maître Anne-Laure BERNARDOT, avocat au barreau de DIJON

Le : 10 Septembre 2026

Copie exécutoire et copie à :

Me Anne-Laure BERNARDOT
la SELARL FESSLER & ASSOCIES
la SCP LACHAT MOURONVALLE

Copie à :

Monsieur

représentée par la SELARL FESSLER & ASSOCIES, avocats au barreau de GRENOBLE, et représentée par Maître Anne-Laure BERNARDOT, avocat au barreau de DIJON

non comparante, non représentée

Monsieur

non comparant, non représenté

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 26 Mai 2026 pour l'audience des référés du 18 Juin 2026 ;

A l'audience publique du 18 Juin 2026 tenue par Alyette FOUCHARD, première vice-présidente assistée de Elodie FRANZIN, Greffier après avoir entendu les avocats en leurs plaidoiries, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 10 Septembre 2026, date à laquelle Nous, Alyette FOUCHARD, première vice-présidente, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

EXPOSÉ DU LITIGE

Jean-Pierre st décédé le 6 avril 2012 en laissant pour recueillir sa succession :
- Marie-Madeleine son épouse commune en biens, bénéficiaire d'une donation entre époux, qui a opté pour la totalité en usufruit, elle-même décédée le 28 décembre 2020,
- leurs deux enfants, Christine et

Pascal est lui-même décédé le 2 octobre 2013, laissant pour lui succéder :
- Mme , son épouse commune en biens et donataire du quart en propriété et ¾ en usufruit de la succession de son mari
- ses trois enfants, M.

Les parties n'étant pas parvenues à procéder au partage amiable de la succession de y a fait assigner les héritiers de son frère devant le tribunal judiciaire de Grenoble aux fins de partage de la succession de Jean-Pierre , lequel, par un jugement du 8 décembre 2025, aujourd'hui définitif, a notamment :

- Ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant en suite des décès de Jean Pierre et Pascal ,
- Commis pour procéder aux opérations de liquidation et partage Maître Etienne Nallet notaire à Grenoble sous la surveillance du juge chargé des opérations de liquidations et partages conformément à l'article 1364 du code de procédure civile,
- Ordonné, préalablement aux opérations de partage, la vente sur licitation à la barre du tribunal des biens immobiliers sis à Chamonix, savoir une maison d'habitation comprenant :
  - Au rez de jardin, un appartement d'une pièce et cuisine,
  - Au premier étage, un appartement de 4 pièces et cuisine,
  - Au deuxième étage : un appartement de 4 pièces et cuisine
  - Sous les combles : un appartement de 4 pièces et cuisine,

le tout cadastré G route des pour 3a63ca, G pour 1a 58 ca, G s d'En Haut pour 84ca, soit une contenance totale de 6a05ca.

- Dit que le cahier des charges de la licitation à intervenir sera établi par Maître Christophe Lachat, avocat, en un seul lot sur la mise à prix de 910 000 euros avec faculté de baisse de mise à prix d'un quart, puis de moitié.

Ensuite de ce jugement, les parties se sont rapprochées pour tenter de vendre amiablement les biens dont la licitation a été ordonnée. Néanmoins, malgré des offres d'achat présentées tant par Mme que par ses coindivisaires, aucune vente n'a pu aboutir faute d'accord sur le prix et les conditions de celle-ci.

C'est dans ces conditions que, par actes délivrés les 20 et 26 mai 2026, Mme ssigner Mme et Mme ses coindivisaires, ainsi que la société exerçant sous le nom commercial ; et M. devant le président du tribunal judiciaire de Grenoble, statuant en procédure accélérée au fond, aux fins de :

- autoriser Mme à conclure seule l'acte de vente des biens immobiliers indivis situés à Chamonix Mont Blanc, cadastrés n° pour une contenance de 363 m², n° pour une contenance de 158 m², n° pour une contenance de 84 m², à savoir une maison d'habitation divisée en trois appartements pour une surface d'environ 275 m² dénommée Villa , moyennant un prix net vendeur de 1 700 000 €, soit un prix, frais d'agence inclus, de 1 785 000 €, ainsi que de tous actes utiles et nécessaires à ladite vente à savoir notamment, attestation de propriété immobilière, promesse unilatérale de vente, ... ;
- ordonner le jugement à intervenir commun et opposable à la société exerçant sous le nom commercial et à M.
- condamner in solidum Mme y à lui verser la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance.

A cet effet, elle fait valoir qu'il est de l'intérêt de l'indivision de vendre l'immeuble dans les meilleurs délais pour permettre la sortie de l'indivision, que la vente amiable sera plus favorable que la vente aux enchères qui comporte des aléas, qu'un candidat acquéreur s'est manifesté, M. , au prix du mandat de vente accepté par les défendeurs, de sorte que celui-ci pourrait engager une procédure en réitération de la vente contre l'indivision, tandis que l'agence immobilière en charge du mandat pourrait elle-même réclamer ses honoraires par voie judiciaire. L'urgence serait, selon elle, caractérisée par l'émission de l'offre d'achat qui ne serait valable que pour une durée limitée, mais également par l'inoccupation partielle des lieux, source de dégradation du bien, et enfin par le fait qu'en l'absence de vente amiable il sera procédé à la vente aux enchères.

Par conclusions notifiées le 16 juin 2026 reprises à l'audience Mme en dernier lieu au président de :

- débouter Mme le l'intégralité des ses demandes,
- autoriser à conclure seuls l'acte de vente des biens immobiliers indivis situés à Chamonix Mont Blanc, cadastrés n° pour une contenance de 363 m², n° pour une contenance de 158 m², n° pour une contenance de 84 m², à savoir une maison d'habitation divisée en trois appartements pour une surface d'environ 275 m² dénommée Villa moyennant un prix net vendeur de 1 825 000 € tel qu'il résulte de l'offre formée par la , ainsi que de tous actes utiles et nécessaires à ladite vente à savoir notamment, attestation de propriété immobilière, promesse unilatérale de vente, ... ;
- condamner a somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance.

Ils exposent que l'offre faite par M. ne vaut pas vente dès lors qu'elle n'a pas été acceptée par les consorts , le mandat de l'agence immobilière, titulaire d'un simple mandat d'entremise, n'ayant pas mandat d'accepter l'offre au nom des vendeurs, de sorte que le risque de contentieux n'est pas avéré. Ils s'interrogent sur le fondement de la mise en cause dans la présente procédure de et de l'agence immobilière, qui n'ont d'ailleurs pas pris la peine de comparaître. Ils font valoir qu'ils ont eux-mêmes reçu une offre plus intéressante pour l'indivision car sans condition suspensive et à un prix plus élevé qu'ils demandent au président de valider. Ils soulignent enfin les contradictions de la demanderesse qui prétend vouloir éviter la vente aux enchères qu'elle a pourtant demandée et obtenue du tribunal.

Conformément aux articles 446-1 et 446-2-1 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux conclusions déposées pour un plus ample exposé des moyens et des prétentions des parties.

La société exerçant sous le nom commercial , cités par actes délivré à personne, n'ont pas comparu.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'article 1380 du code de procédure civile dispose que, les demandes formées en application des article 772,794, 810-5, 812-3, 813-1, 813-7,813-9 et du deuxième alinéa de l'article 814, et 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.

En application de l'article 815-6 du code civil, 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.

Il appartient au demandeur de rapporter la preuve que la mesure qu'il réclame est justifiée par l'urgence et par l'intérêt commun des indivisaires.

Il n'est pas contestable que la vente amiable, si elle est possible, doit être privilégiée dès lors que, si ses conditions sont conformes au marché, elle répond à l'intérêt commun des indivisaires, comme présentant moins d'aléas qu'une vente aux enchères à la barre du tribunal.

Néanmoins, pour qu'elle soit autorisée sur le fondement des dispositions de l'article 815-6 du code civil, il faut justifier de l'urgence à ce qu'elle soit faite, sans le consentement des autres indivisaires.

Mme justifie avoir consenti à l'agence un mandat simple de vente en date du 10 février 2026, qui a été accepté par l'ensemble des indivisaires après échanges qui démontrent incontestablement une pression importante de la part de la demanderesse pour cette acceptation. Il est convenu que les biens seront présentés au prix de 1 785 000 €, dont 85 000 € d'honoraires.

Ce contrat précise que, pendant la durée de celui-ci (12 mois), les vendeurs s'engagent à étudier avec attention l'offre de tout acquéreur qui leur serait présentée. Il y est inclus une clause intitulée *« vente sans votre concours »* qui prévoit :
« Dans les cas autorisés aux présentes de vente sans votre concours, nous nous engageons

à vous informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception, en vous précisant les noms et adresses de l'acquéreur, du notaire chargé de l'acte authentique et de l'agence éventuellement intervenue, ainsi que le prix de vente final, ce, pendant la durée du présent mandat et deux ans après son expiration ».

Aucun cas autorisé ne figure dans le contrat.

Le 23 avril 2026, l'agence immobilière a transmis aux consorts une lettre d'intention d'achat de M. , au prix demandé, valable jusqu'au 29 avril 2026, avec une réitération de l'acte au plus tard le 5 juin 2026.

Il convient de noter que l'assignation délivrée par Mme à ses coindivisaires l'a été après la date de validité de l'offre et il n'est pas justifié que M. l'ait maintenue au-delà. Aucune relance de l'agence immobilière ne figure dans les pièces produites par la demanderesse.

Cette offre n'a pas été acceptée par les défendeurs qui ont également fait des démarches auprès d'une autre agence.

Il résulte des échanges produits aux débats et des pièces que les défendeurs ont présenté à Mme d'autres offres, au même prix, y compris antérieures à celle de M. qu'elle n'a cependant pas acceptées.

Les désaccords entre les parties portent sur le sort des locataires présents dans l'un des appartements de la maison, sur le prix de vente ainsi que sur les modalités de financement proposées par les candidats acquéreurs.

Le mandat donné à l'agence ne permet pas à celle-ci d'accepter une offre au nom des vendeurs, puisqu'un tel mandat ne figure pas dans les conditions particulières, de sorte que, même en présence d'une offre au prix demandé, la vente ne peut pas être réputée parfaite. L'urgence invoquée par Mme sur ce fondement n'est donc pas établie.

S'agissant de l'urgence tenant à la validité de l'offre émise par M. , force est de constater que celle-ci est d'ores et déjà échue, sans que la demanderesse ne justifie d'une prorogation de celle-ci.

Toutefois, s'agissant de la menace d'avoir recours à la licitation, il résulte des pièces produites aux débats et des explications des parties que Mme qui s'était opposée à la vente amiable devant le tribunal statuant au fond et avait expressément demandé la licitation qui a été ordonnée, souhaite désormais éviter cette vente aux enchères, tout en la brandissant comme menace si les défendeurs n'acceptaient pas ses conditions.

La volonté de vendre des défendeurs n'est plus discutable et résulte très clairement des échanges intervenus depuis le jugement rendu par le tribunal et leur acquiescement à cette décision qui n'a pas été frappée d'appel. Le risque de la licitation n'est donc pas indépendant de la volonté des parties, mais résulte de la seule volonté de Mme Néanmoins, il est une réalité dès lors que Mme étant au bénéfice du jugement ordonnant la licitation, elle est en droit de l'engager. Seule une vente amiable rapide est de nature à l'éviter.

Par ailleurs la succession de est ouverte depuis plus de 12 ans et n'est toujours pas liquidée.

L'urgence de vendre amiablement est donc établie.

Pour pouvoir autoriser l'une ou l'autre des parties à procéder à la vente, il convient de retenir la demande dont la réalisation est la plus plausible et conforme à l'intérêt commun des indivisaires.

Il convient de noter que le prix proposé par Mme a, bien que sous la pression, été accepté par les défendeurs qui ont signé le mandat à ce prix. Ils n'expliquent pas leur refus du dernier acquéreur proposé, lequel permet de surcroît aux locataires de rester, si ce n'est pour solliciter un prix plus élevé.

Les défendeurs sollicitent désormais l'autorisation de vendre au prix de 1 825 000 € en se prévalant d'une offre émise par la société le 6 juin 2026. Toutefois, aucune information vérifiée n'est fournie sur cette société, ni sur son assise financière, l'offre ayant été adressée directement aux consorts et non par le biais d'une agence immobilière, laquelle procède en principe à quelques vérifications sur les modalités de financement.

La différence de prix existe certes, mais est relative (40 000 € commission comprise, 125 000 € net vendeur) et n'est pas étayée par des évaluations. Il convient de noter que les offres émises par l'intermédiaire de l'agence Barnes, contactée par les défendeurs, l'ont été au même prix que celle proposée par Mme ce qui confirme la validité de celui-ci au regard des conditions du marché.

Si le marché immobilier à Chamonix est attractif, il doit néanmoins être tenu compte du fait que, selon les éléments produits, la maison est ancienne et nécessite d'importants travaux, à tout le moins dans deux des logements existants, et que l'absence d'occupation prolongée et d'entretien ne peut que lui faire perdre de la valeur.

Ainsi les défendeurs ne démontrent pas que le prix de 1 785 000 € commission comprise, soit 1 700 000 € net vendeur, serait en dessous du marché.

Dans ces conditions il convient de faire droit à la demande de Mme qui apparaît, en l'état, être la plus sérieuse, et ce quel que soit l'acquéreur finalement retenu, puisque plusieurs offres ont d'ores et déjà été faites à ce prix. Afin de préserver la possibilité de vendre à un prix supérieur, il y a lieu de fixer ce prix comme étant un plancher.

Il convient également de limiter dans le temps cette autorisation à la durée de douze mois. A défaut de réalisation de la vente dans ce délai, les parties sont invitées à saisir le juge commis par le tribunal pour faire trancher, le cas échéant, la difficulté portant sur la vente du bien.

S'agissant de la demande tendant à déclarer la présente décision opposable à la société et à M. , il convient de souligner que, dès lors qu'ils ont été assignés, la décision leur est nécessairement opposable. Aucune demande n'étant formée à leur encontre, il n'y a pas lieu d'examiner le bien ou mal fondé de leur présence à l'instance, aucune fin de non-recevoir n'étant soulevée.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Mme a totalité des frais exposés et non compris dans les dépens. Il convient donc de condamner in solidum Mme à lui payer la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

, qui succombent, supporteront les entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

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 réputé contradictoire et en pemier ressort,

Autorise Mme à conclure seule l'acte de vente des biens immobiliers indivis situés à Chamonix Mont Blanc, cadastrés n° pour une contenance de 363 m², n° 5763 pour une contenance de 158 m², n° pour une contenance de 84 m², à savoir une maison d'habitation divisée en trois appartements pour une surface d'environ 275 m² dénommée Villa , moyennant un prix minimum net vendeur de 1 700 000 €, soit un prix, frais d'agence inclus, de 1 785 000 €, ainsi que de tous actes utiles et nécessaires à ladite vente ;

Dit qu'à défaut de réalisation effective de la vente dans le délai de douze mois à compter de la signification du présent jugement, l'autorisation délivrée ci-dessus sera caduque et il appartiendra aux parties de saisir, le cas échéant, le juge commis par le tribunal afin de trancher la question de la vente amiable du bien s'il y a lieu ;

Dit que les fonds issus du produit de la vente revenant à l'indivision seront versés entre les mains du notaire chargé du partage, Maître Antoine Nallet, notaire à Grenoble ;

Condamne in solidum Mme

la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procedure civile ;

Condamne in solidum Mme

aux entiers dépens.

LE GREFFIER

Elodie FRANZIN

Signé
électroniquement :
Elodie FRANZIN L0214637

LA PRESIDENTE

Alyette FOUCHARD

Signé
électroniquement :
Alyette FOUCHARD L0001577

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 7 pages.
Délivré par le directeur des services de greffe judiciaires du Tribunal judiciaire de Grenoble le 10.05.26
Le Directeur des services de greffe judiciaires