

3 décembre 2024

Tribunal judiciaire de Paris

RG n° 24/09714

2ème chambre 2ème section

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Expéditions exécutoires délivrées le :
Copies certifiées conformes délivrées le :

2ème chambre civile

N° RG 24/09714 -
N° Portalis 352J-W-B7I-C5CJ]

N° MINUTE :
Assignation du :
30 Juillet 2024
JUGEMENT
rendu le 03 Décembre 2024
DEMANDEURS

Madame [G] [A] épouse [N]
[Adresse 4]
[Localité 18]

Monsieur [K] [T]
[Adresse 1]
[Localité 14]

Madame [X] [T]

EHPAD [Localité 20]

[Adresse 3]

[Localité 20]

Madame [O] [H] épouse [L]

[Adresse 11]

[Localité 16]

Monsieur [F] [H]

[Adresse 12]

[Localité 10]

Tous les cinq représentés ensemble par Maître Emmanuel RAVANAS de la SELEURL ERAVANAS - AVOCAT, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #D1318

DÉFENDERESSE

Madame [Y] [Z]

[Adresse 9]

[Localité 17]

défaillante

Décision du 03 Décembre 2024

2ème chambre civile

N° RG 24/09714 - N° Portalis 352J-W-B7I-C5CJJ

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles 839 et 481 du Code de procédure civile et L.121-3 du Code de l'organisation judiciaire,

Monsieur Robin VIRGILE, Juge, statuant par délégation du Président du Tribunal Judiciaire de Paris.

Assisté de Madame Nathalie NGAMI-LIKIBI, Greffière à l'audience des débats et de Madame Audrey HALLOT, Greffière,

DÉBATS

A l'audience du 21 Octobre 2024, tenue en audience publique, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu le 19 Novembre 2024. Ultérieurement, la date du délibéré a été prorogée au 03 Décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article 450 du code de procédure civile.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au Greffe
Réputé contradictoire et en premier ressort

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCEDURE

[E] [J] est décédé à [Localité 21] le [Date décès 7] 2019, laissant pour lui succéder :

- [K] [T] et [X] [T], ses neveu et nièce, venant en représentation de [M] [H] épouse [T], sœur du défunt prédécédée le [Date décès 13] 2011,
- [G] [A], épouse [N], sa nièce, venant en représentation de [U] [H], sœur du défunt prédécédée le [Date décès 2] 2012,
- [O] [H] et [F] [H], ses neveu et nièce, venant en représentation de [V] [H], frère du défunt prédécédé le [Date décès 6] 1986,
- [Y] [Z], sa petite-nièce, venant en représentation de [D] [H], nièce du défunt, prédécédée le [Date décès 8] 1997, venant elle-même en représentation de [V] [W] [H].

Sa succession se compose notamment d'un appartement sis, [Adresse 5] à [Localité 14], estimé au décès à la somme de 220.000 euros.

Par acte d'huissier du 30 juillet 2024, [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] ont fait assigner [Y] [Z] selon la procédure accélérée au fond [Y] [Z] sur le fondement de l'article 815-6 du code civil aux fins de voir :

« Vu l'article 815-6 du Code civil,
Vu les pièces versées aux débats,
Vu la jurisprudence applicable,

Il est donc demandé au Président au Tribunal :

- RECEVOIR Madame [G] [R] [C] [N], née [A], Monsieur [K] [T], Madame [X] [T], divorcée [I], Madame [O] [M] [L], née [H], Monsieur [F] [S] [B] [H] en toutes leurs demandes ; les DECLARER bien fondés;
- AUTORISER Madame [G] [R] [C] [N], née [A], Monsieur [K] [T], Madame [X] [T], divorcée [I], Madame [O] [M] [L], née [H], Monsieur [F] [S] [B] [H] à vendre sans le consentement de Mme [Y] [Z] et pour le compte de l'indivision le bien situé [Adresse 5] à [Localité 14] cadastré Section CV n°[Cadastre 15], lots n°84 et 99 pour un prix minimum net vendeur de 170 000 euros ;
- CONDAMNER Madame [Y] [Z] à une somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile;
- La CONDAMNER également aux entiers dépens. »

A l'audience du 21 octobre 2024, [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] soutiennent oralement leurs écritures et maintiennent leurs demandes.

Par conclusions signifiées par voie électronique le 8 octobre 2024 et soutenues oralement, [Y] [Z] demande au président du tribunal judiciaire, sur le fondement des articles et suivant 815-6 du code civil de :

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Il sera rappelé que les demandes des parties de « juger que » tendant à constater tel ou tel fait ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert. Elles ne donneront en conséquence pas lieu à mention au dispositif.

Sur la demande d'autorisation de vendre le bien indivis

Au soutien de leur demande d'être autorisé à vendre sans le consentement de [Y] [Z] et pour le compte de l'indivision le bien indivis sis, [Adresse 5] à [Localité 14] au prix minimum net vendeur de 170.000 euros, [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] font valoir que :

- le bien classé G d'un point de vue énergétique, ne pourra plus être loué à compter du 1er janvier 2025,
- les travaux de rénovation sont estimés à un montant minimum entre 20.000 euros et 23.000 euros par l'agence qui a été mandatée,
- aucun des indivisaires ne peut les financer compte tenu de leurs situations financières respectives modestes,
- ce logement sera soumis à une taxe sur les logements vacants, et s'ajoutera aux charges de copropriété importantes de cet immeuble ancien ainsi qu'à la taxe foncière,
- l'appartement va continuer de se dégrader en l'absence de financement des travaux d'entretien et perdre chaque jour de la valeur,
- la vente de ce bien est de l'intérêt commun, permettant de faire l'économie de nombreux travaux urgents que l'indivision n'a pas les moyens d'entreprendre,
- elle permettra de trouver un accord pour sortir de l'indivision, par un partage du prix de vente,
- compte tenu des différentes offres formées, il apparaît cohérent de prévoir un prix minimum de 170.000 euros

L'article 815-6 du code civil énonce :

« 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, [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] justifient que ce bien avait été estimé au moment du décès à la somme de 220.000 euros net vendeur, et avoir mandaté l'agence immobilière « [19] » pour le vendre à ce prix.

Ils justifient en outre n'avoir eu des offres qu'à des prix moins élevés pour 178.000 euros net vendeur, ou encore pour

212.000 euros net vendeur.

Egalement, ils produisent une estimation de l'agence pour des travaux de rénovation située entre 20.000 et 23.000 euros. Les avis d'imposition produits par les demandeurs montrent qu'ils n'ont que des ressources limitées, de sorte que de tels travaux sont de nature à impacter dans une proportion importante leur situation financière. Il n'est pas contesté que le bien immobilier ayant un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé G, il ne pourra pas à très court terme être mis en location sans les travaux précités, indispensables à l'amélioration de sa performance énergétique laquelle conditionne la possibilité de le louer. Ainsi, le risque est manifeste que ce logement demeure vacant, et au final ne génère que des charges, tel que les charge de copropriété dont il est justifié et de taxe foncière, sans aucun fruit pour permettre de les assumer. Ainsi qu'indiqué, cette situation met en péril l'équilibre de l'indivision, laquelle risque d'être structurellement déficitaire à défaut d'engager des travaux que les indivisaires n'ont pas nécessairement les moyens d'assumer, auquel se combine le risque que le bien se dégrade à défaut d'entretien.

Enfin, il est observé que dans l'hypothèse d'un partage judiciaire futur de ce bien, celui-ci, à défaut d'autres actifs équivalents dans l'indivision, est manifestement susceptible de faire l'objet d'une licitation.

Au regard de ces différents éléments, il est donc à la fois urgent et de l'intérêt commun de vendre ce bien. Si le bien avait été estimé au moment du décès en 2019 à 220.000 euros, cette estimation se heurte à la réalité du marché immobilier et, de façon probable, au fait que ce bien ne peut être en l'état, à défaut de travaux, l'objet d'un investissement locatif. Compte tenu du montant des offres déjà reçues, le prix proposé par les demandeurs apparaît justifié, et il sera fait droit à leur demande. d'être autorisés à vendre pour le compte de l'indivision et sans le consentement de [Y] [Z] le bien sis, [Adresse 5] à [Localité 14] au prix minimum net vendeur de 170.000 euros.

Sur les demandes accessoires

[Y] [Z] qui succombe supportera la charge des dépens et sera condamné à verser à [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] pris ensemble la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire en application des dispositions de l'article 481-1 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le président du tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe selon la procédure accélérée au fond, par jugement réputé contradictoire en premier ressort,

Autorisons [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] à vendre sans le consentement de [Y] [Z] et pour le compte de l'indivision le bien situé [Adresse 5] à [Localité 14] cadastré Section CV n°[Cadastré 15], lots n°84 et 99 au prix minimum net vendeur de 170 000 euros ;

Condamnons [Y] [Z] aux dépens ;

Condamnons [Y] [Z] à payer à [G] [A], [K] [T], [X] [T], [O] [H] et [F] [H] pris ensemble la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelons que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire de droit ;

Fait et jugé à Paris le 03 Décembre 2024

La Greffière Le Président