

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 20 novembre 2019

N° de pourvoi: 18-23.762

ECLI:FR:CCASS:2019:C100972

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SCP Delvolvé et Trichet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 juillet 2018), que par un acte notarié du 16 mars 2015, Mme P... T..., MM. X..., L...-Q..., K... et F... T... (les consorts T...), titulaires des deux tiers des droits indivis sur un immeuble dépendant des successions de leurs parents et grands-parents, ont exprimé leur intention de le vendre ; qu'après la signification de cet acte, le 28 mai suivant, à M. S... T..., autre indivisaire, le notaire a dressé un procès-verbal de difficultés le 22 septembre et les consorts T... ont saisi un tribunal, sur le fondement de l'article 815-5-1 du code civil, d'une demande d'autorisation d'aliéner le bien indivis ;

Attendu que M. S... T... fait grief à l'arrêt d'ordonner la vente sur licitation de l'immeuble indivis, alors, selon le moyen :

1°/ d'une part, qu'en application des alinéas 2 et 3 de l'article 815-5-1 du code civil, l'acte ayant recueilli l'intention des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis de procéder à l'aliénation du bien indivis doit être signifié aux autres indivisaires dans le délai d'un mois suivant son recueil ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé expressément, l'intention des consorts T..., titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis de vendre l'immeuble indivis, avait été consigné dans un acte notarié du 16 mars 2015 ; que la signification de cet acte à M. S... T... par acte d'huissier du 28 mai 2015 par

M. J..., huissier de justice à Saint-Omer, ainsi que la cour d'appel l'a elle-même relevé, n'a pas été accomplie dans le délai d'un mois prescrit par le texte précité ; qu'en refusant d'en déduire les conséquences légales sur la procédure engagée dont les conditions prévues par le texte susvisé n'étaient ainsi pas réunies, la cour d'appel a violé ledit texte ;

2°/ d'autre part, que les juges du fond, saisis par des coindivisaires, ne peuvent autoriser l'aliénation d'un immeuble indivis qu'à la condition que celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée, sur la simple foi d'allégations des consorts T..., coindivisaires, à retenir à cet égard le caractère inoccupé de l'immeuble indivis d'où elle a déduit une dégradation inévitable de celui-ci ; qu'en se bornant ainsi à avaliser les simples allégations avancées par les consorts T..., qui avaient été expressément contestées et contredites par M. S... T..., sans constater elles-mêmes que l'immeuble se dégraderait faute d'entretien, la cour d'appel n'a pas recherché si l'immeuble était en voie de dégradation et qu'une telle dégradation était de nature à en compromettre la valeur ; que ce faisant, elle a privé son arrêt de base légale au regard du même texte ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que le dépassement du délai d'un mois prévu par l'article 815-5-1, alinéa 3, du code civil, pour signifier à M. S... T... l'acte par lequel les consorts T... avaient exprimé leur intention de vendre l'immeuble indivis, était indifférent, dès lors que ce délai n'est assorti d'aucune sanction, que la signification avait été effective et que l'intéressé avait disposé de trois mois pour manifester son opposition avant l'établissement du procès-verbal par le notaire, conformément aux prescriptions de l'alinéa 4 du même texte ;

Et attendu qu'elle a souverainement estimé, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante relative à l'état de l'immeuble, que M. S... T... ne démontrait pas que l'aliénation de ce bien portait une atteinte excessive à ses droits ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. S... T... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt novembre deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour M. T...

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir autorisé les consorts T... à faire procéder en l'étude notariale G... Z... A... B... à la licitation de l'immeuble indivis entre les parties, situé [...], sur la mise à prix de 90.000 euros avec faculté de baisse du quart puis du tiers à défaut d'enchérisseur, et dit que cette licitation sera opposable à S... T...,

Aux motifs qu'il était établi par un procès-verbal de difficultés dressé le 22 septembre 2015 par Me E... B..., notaire à Saint-Omer, que les parties avaient recueilli leurs droits respectifs sur l'immeuble dont il s'agit, jadis habitation de M. et Mme H... T..., leurs parents et grands-parents, par dévolution successorale à la suite des décès de M. H... T... ([...]), de sa fille C... T... (en [...]), de sa fille O... T... (en [...]), de Mme H... T... née Denise D... ([...]) et de L...-I... T... (père de K... et F... T...), et que les consorts T..., ensemble, étaient propriétaires de l'immeuble dont il s'agissait à concurrence de 10/12ème et étaient donc titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ; que l'argument de M. S... T... selon lequel ses frères MM. X... et L...-Q... T... étaient indignes de succéder à leur mère était inopérant dès lors qu'une telle indignité n'avait pas été constatée par une décision de justice ; qu'il ressortait également du procès-verbal susvisé que le notaire avait consigné dans un acte du 16 mars 2015 l'intention des consorts T... de vendre l'immeuble, que cet acte avait été signifié à M. S... T... le 28 mai 2015 par Me J..., huissier de justice à Saint-Omer, et que, trois mois s'étant écoulés depuis lors sans que M. S... T... se fût manifesté d'une quelconque manière auprès des consorts T..., de l'huissier ou du notaire, ce dernier avait dressé ledit procès-verbal ; qu'il était indifférent que, comme le faisait valoir M. S... T..., l'acte du 16 mars 2015 constatant l'intention de vendre des autres parties ne lui eût pas été signifié dans le délai d'un mois, qui n'était assorti d'aucune sanction, dès lors qu'il lui avait été effectivement signifié et que trois mois s'étaient écoulés avant l'établissement du procès-verbal sur le fondement duquel avait été saisi le tribunal ; que les consorts T..., appelants, remplissaient donc les conditions requises pour demander la licitation de l'immeuble ; que M. S... T..., qui n'expliquait pas son opposition à la vente de l'immeuble dont il ne revendiquait pas l'attribution et dont il n'était pas contesté qu'il était inoccupé depuis plusieurs années et ne pouvait que se dégrader, ne démontrait pas que cette vente porterait atteinte, et a fortiori une atteinte excessive, à ses droits ; qu'il soutenait qu'une licitation ne permettait de vendre l'immeuble qu'à un prix très inférieur à la valeur vénale de celui-ci, ce qui était au demeurant inexact, le recours à la licitation en l'espèce n'était imputable qu'à son refus d'une vente de gré à gré ; qu'il y avait donc lieu d'autoriser la licitation demandée ; que Me B... avait évalué l'immeuble à 110.000 euros au mois de mars 2017 ; que les consorts T... faisaient état d'une évaluation par un autre notaire entre 75.000 et 80.000 euros ; que M. S... T... ne produisait aucune estimation ; que la mise à prix de 90.000 euros proposée s'avérait raisonnable,

Alors, d'une part, qu'en application des alinéas 2 et 3 de l'article 815-5-1 du code civil, l'acte ayant recueilli l'intention des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis de procéder à l'aliénation du bien indivis doit être signifié aux autres indivisaires dans le délai d'un mois suivant son recueil ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé expressément, l'intention des consorts T..., titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis de vendre l'immeuble indivis, avait été consigné dans un acte notarié du 16 mars 2015 ; que la signification de cet acte à M. S... T... par acte d'huissier du 28 mai

2015 par Me J..., huissier de justice à Saint-Omer, ainsi que la cour d'appel l'a elle-même relevé, n'a pas été accomplie dans le délai d'un mois prescrit par le texte précité ; qu'en refusant d'en déduire les conséquences légales sur la procédure engagée dont les conditions prévues par le texte susvisé n'étaient ainsi pas réunies, la cour d'appel a violé ledit texte,

Alors, d'autre part, que les juges du fond, saisis par des coindivisaires, ne peuvent autoriser l'aliénation d'un immeuble indivis qu'à la condition que celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée, sur la simple foi d'allégations des consorts T..., coindivisaires, à retenir à cet égard le caractère inoccupé de l'immeuble indivis d'où elle a déduit une dégradation inévitable de celui-ci ; qu'en se bornant ainsi à avaliser les simples allégations avancées par les consorts T..., qui avaient été expressément contestées et contredites par M. S... T..., sans constater elles-mêmes que l'immeuble se dégraderait faute d'entretien, la cour d'appel n'a pas recherché si l'immeuble était en voie de dégradation et qu'une telle dégradation était de nature à en compromettre la valeur ; que ce faisant, elle a privé son arrêt de base légale au regard du même texte. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 12 juillet 2018