

9 avril 2025

Cour d'appel de Paris

RG n° 23/05059

Pôle 3 - Chambre 1

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 3 - Chambre 1

ARRET DU 9 AVRIL 2025

(n° 2025/ , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 23/05059 - N° Portalis 35L7-V-B7H-CHJRV

Décision déferée à la Cour : Jugement du 05 Août 2022 - Tribunal judiciaire de PARIS - RG n° 21/05867

APPELANT

Monsieur [E] [F]

né le [Date naissance 13] 1956 à [Localité 29] (78)

[Adresse 37]

représenté par Me Sylvie BELTRAN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1591

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/022130 du 24/02/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [Localité 34])

INTIMES

Madame [Z] [H] [F]

née le [Date naissance 15] 1955 à [Localité 33] (92)

[Adresse 24]

Madame [Y] [K] [F]

née le [Date naissance 3] 1966 à [Localité 27] (67)

[Adresse 25]

Monsieur [N] [E] [J] [F]

né le [Date naissance 16] 1980 à [Localité 40] (10)

[Adresse 22]

Madame [O] [L] [M] [F]

née le [Date naissance 17] 1984 à [Localité 39] (67)

[Adresse 4]

Madame [W] [G] [F]

née le [Date naissance 12] 1986 à [Localité 39] (67)

[Adresse 8]

Madame [P] [F]

née le [Date naissance 14] 1991 à [Localité 39] (67)

[Adresse 19]

Monsieur [I] [R] [F]

né le [Date naissance 1] 1952 à [Localité 35]

[Adresse 6]

Madame [S] [Z] [F]

née le [Date naissance 18] 1953 à [Localité 33] (92)

[Adresse 21]

Monsieur [A] [F]

né le [Date naissance 18] 1958 à [Localité 28] (78)

[Adresse 11]

Monsieur [T] [X] [F]

né le [Date naissance 2] 1981 à [Localité 40] (10)

[Adresse 23]

tous représentés par Me Nathalie LESENECHAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D2090

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Février 2025, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Isabelle PAULMIER-CAYOL, Conseiller faisant fonction de Président, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Isabelle PAULMIER-CAYOL, Conseiller faisant fonction de Président

M. Bertrand GELOT, Conseiller

Mme Patricia GRASSO, Magistrat honoraire

Greffier lors des débats : Mme Christelle MARIE-LUCE

ARRÊT :

- contradictoire

- 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 Mme Isabelle PAULMIER-CAYOL, Conseiller faisant fonction de Président, et par Mme Emilie POMPON, Greffier, présentes lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE:

[L] [C] veuve [F] est décédée le [Date décès 5] 2016 à [Localité 34], laissant pour lui succéder, selon l'attestation de propriété dressée suite à son décès le [Date décès 10] 2016 par Me [D], notaire à [Localité 34]:

son fils, M. [I] [F];

sa fille, Mme [S] [F] épouse [B];

sa fille, Mme [Z] [F];

son fils, M. [E] [F];

son fils, M. [A] [F];

sa fille, Mme [Y] [F];

ses petits-fils MM. [N] et [T] [F], venant en représentation de leur père M. [X] [F], fils de la défunte, qui a renoncé à la succession;

ses petites-filles, Mmes [O], [W] et [P] [F], venant en représentation de leur père M. [V] [F], fils de la défunte, qui a renoncé à la succession.

Il dépend notamment de la succession la pleine propriété d'un bien immobilier situé [Adresse 36] à [Localité 30] (83).

Par acte reçu le 31 janvier 2019 par Me [U], notaire à [Localité 34], au visa de l'article 815-5-1 du code civil, tous les indivisaires, à l'exception de M. [E] [F], ont déclaré leur intention de vendre le bien immobilier précité.

Cet acte a été signifié par acte extrajudiciaire du 5 février 2019 à M. [E] [F].

Par acte du 28 octobre 2019, Me [U], notaire à [Localité 34], a dressé un procès-verbal de carence, [E] [F] n'ayant pas répondu dans le délai de trois mois à l'intention d'aliéner qui lui a été signifiée le 5 février 2019.

Par acte du 23 avril 2021, M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [N] [F], M. [T] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F] et Mme [P] [F] ont fait assigner M. [E] [F] devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins de voir ordonner l'ouverture des opérations de compte liquidation partage et à être autorisé à vendre le bien immobilier situé à la Croix Valmer par voie de licitation sur une mise à prix de 1'400'000 '.

Par jugement réputé contradictoire du 5 août 2022, le tribunal judiciaire de Paris a notamment:

- déclaré irrecevable la demande de M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [N] [F], M. [T] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F] et Mme [P] [F] en partage de l'indivision existant entre eux et M. [E] [F] et portant sur un bien immobilier situé [Adresse 36] à [Localité 30] (83)';
- ordonné, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Draguignan auquel il est donné commission rogatoire, du bien immobilier situé [Adresse 7] à la Croix Valmer (83420), cadastré section BN, n°[Cadastré 20], lieudit Cavalière, d'une contenance de 0 ha, 77 a et 84 ca, propriété indivise de M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [E] [F], M. [N] [F], M. [T] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F] et Mme [P] [F] ;
- fixé la mise à prix de ce bien sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 1'400'000 euros';
- dit qu'il incombera à la partie la plus diligente de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal';
- dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution';
- autorisé la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R. 322-2 du code des procédures civiles d'exécution'et de réalisation des diagnostics obligatoires';
- autorisé la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente';
- ordonné la consignation du prix de vente net à la [26] jusqu'à ce que les parties s'accordent sur sa répartition entre eux ou jusqu'à ce qu'une décision judiciaire statue sur cette répartition';
- ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de licitation et dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leur part dans l'indivision';
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile';
- rappelé que la décision est de droit exécutoire à titre provisoire.

Par déclaration du 14 mars 2023, M. [E] [F] a interjeté appel de cette décision, intimant M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [N] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F] et Mme [P] [F].

Cette déclaration d'appel vise comme chefs critiqués du jugement ceux ayant ordonné la licitation du bien immobilier situé à [Localité 30], fixé le montant de la mise à prix et les chefs subséquents concernant la vente sur licitation et la consignation du prix de vente.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro 23/05059.

Par une autre déclaration d'appel du 14 mars 2023, M. [E] [F] a interjeté appel de cette décision à l'encontre de M. [T] [F]. L'affaire a été enrôlée sous le numéro de RG 23/05068.

Dans chacune des deux instances RG n°23/05059 et n°23/5068, M. [E] [F] a remis et notifié ses conclusions d'appelant le 14 juin 2023.

M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [N] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F] et Mme [P] [F] ont remis et notifié leurs premières conclusions d'intimés le 11 août 2023.

Dans le cadre de l'instance RG n°23/05068, M. [T] [F] a remis ses conclusions d'intimé le 11 août 2023.

Par ordonnance du 28 novembre 2023, le conseiller de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 23/05059 et 23/05068 et dit qu'elles se poursuivront sous le numéro 23/05059.

Aux termes de ses dernières conclusions d'appelant remises et notifiées le 20 janvier 2025, M. [E] [F] demande à la cour de:

- le dire et juger recevable et bien fondé en son appel';
- infirmer partiellement le jugement rendu le 5 août 2022 par le tribunal judiciaire de Paris (2ème chambre), en ce qu'il a ordonné la licitation du bien immobilier situé [Adresse 7] à La Croix Valmer (83420) et fixé sa mise à prix';

Statuant à nouveau,

- rejeter la demande de licitation qui porte atteinte de manière excessive à ses droits';

En tout état de cause,

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande en partage de l'indivision existant entre les parties portant sur un bien immobilier situé [Adresse 9] à [Localité 30] (83)';
- débouter les consorts [F] de l'intégralité de leurs demandes de dommages et intérêts et de leurs demandes d'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de leurs dernières conclusions d'intimés remises et notifiées le 27 janvier 2025, M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [T] [F], M. [N] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F] et Mme [P] [F] demandent à la cour de:

Sur la demande d'irrecevabilité de la demande en partage,

- dire que la Cour n'est pas saisie de cette demande, ce chef de jugement n'étant pas mentionné aux termes de la

déclaration d'appel de M. [E] [F] et aucun appel incident n'ayant été formé par les concluants ;

A titre subsidiaire,

- déclarer irrecevable la demande de M. [E] [F] tendant à voir déclarer irrecevable la demande en partage judiciaire ;
- débouter M. [E] [F] de l'ensemble de ses demandes plus amples ou contraires';
- confirmer le jugement dont s'agit en toutes ses dispositions ;
- condamner M. [E] [F] à leur verser la somme de 50'000 euros à titre de dommages et intérêts correspondant à l'immobilisation du bien d'une valeur de 2'500'000 euros pendant 1 année ;
- condamner M. [E] [F] à leur verser la somme de 5'000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner M. [E] [F] en tous les dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Pour un exposé plus ample des moyens des parties au soutien de leurs prétentions que ceux ci-après exposés, il sera renvoyé à leurs écritures susvisées conformément à l'article 455 du code de procédure civile.'

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 janvier 2025.

L'affaire a été appelée à l'audience du 11 février 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA PRESENTE DECISION

En vertu de l'article 562 du code de procédure civile, l'appel ne défère à la cour que la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent.

Les intimés n'ayant pas formé appel incident du chef de dispositif du jugement qui a déclaré irrecevable leur demande en ouverture des opérations de comptes liquidation partage de la succession de [L] [C] veuve [F], ce chef qui n'était pas non plus visé par la déclaration d'appel, n'a pas été dévolu à la cour.

Dès lors, il n'y a même pas lieu de confirmer ce chef de dispositif, comme le sollicitent les intimés.

Sur l'appel principal

Le tribunal, après avoir vérifié que les demandeurs étaient titulaires des 7/8èmes des droits sur le bien indivis et qu'en conséquence le seuil minimum des 2/3 des droits indivis exigé par l'article 815-5-1 du code civil pour autoriser la vente du bien immobilier était atteint, et que le processus prévu par ce texte avait été respecté, a fait droit à leur demande d'aliénation aux motifs que le bien indivis n'est occupé par aucun indivisaire, qu'il génère des charges, et que M. [E] [F] n'argue d'aucune valeur sentimentale particulière attachée à ce bien.

Pour fixer le montant de la mise à prix à 1'400'000 ' sans faculté de baisse, le premier juge s'est fondé sur l'attestation de propriété établi par acte notarié à la suite du décès de [L] [C] veuve [F] qui a évalué le bien indivis à la somme de 1'095'000 ' et sur la description qu'en donne cet acte, s'agissant d'une maison édifiée en 1980, comprenant deux niveaux, avec quatre chambres, outre un terrain. Le premier juge a également pris en compte la qualité de son emplacement sur la commune de [Localité 31] située dans le massif des Maures, à mi-chemin entre les communes du [Localité 32] et [Localité 38], dans un endroit recherché du Var qui a connu une hausse moyenne de ses prix de 20% sur les cinq dernières années.

Devant la cour, M. [E] [F] déclare s'opposer à la vente du bien indivis qu'entendent poursuivre ses coindivisaires en raison de son attachement sentimental au bien indivis, faisant valoir qu'il représente le fruit du travail de leurs parents, mais aussi leur vie ; il ajoute que l'action en partage n'est pas fondée sur des considérations financières, que ses coindivisaires ne vivent pas dans le besoin et peuvent assumer les frais liés au bien indivis à l'inverse de lui qui est dans une situation de précarité, que la vente de ce bien entraînera le démantèlement de la famille.

Les intimés, au soutien de leurs demandes d'aliénation et de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé par l'immobilisation d'un capital de 2'500'000 ', font valoir que le bien indivis a été évalué à la somme de 2'500'000 ' et génère des charges auxquelles M. [E] [F] n'a jamais participé et qui s'élèvent à une moyenne de 12'000 ' par an ; que le but de ce dernier est en réalité de leur nuire de façon délibérée et que son appel est dilatoire et abusif ; que du fait de l'appel, la licitation du bien qui devait avoir lieu à une audience fixée le 14 avril 2023 a été retardée.

Sur la demande de licitation

En application de l'article 815-5-1 du code civil, le tribunal saisi d'une demande d'aliénation fondée sur cet article et au terme du processus qui y est prévu, peut autoriser les indivisaires représentant les deux tiers du bien indivis à l'aliéner si cette aliénation ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres coindivisaires.

En l'occurrence, comme l'a à juste retenu le tribunal, les conditions imposées par ce texte sont remplies et le processus qui y est prévu a été respecté.

L'unique pièce produite par M. [E] [F] pour s'opposer à la vente est un courrier adressé à son avocat par lequel il exprime sa position sur divers points touchant notamment à ce qu'il estime être sa contribution à l'indivision, se défendant de chercher à nuire, d'avoir organisé son insolvabilité et de n'avoir rien fait pour la famille, expliquant les raisons pour lesquelles il n'a pas demandé les clés pour accéder au bien indivis, exposant sa conception sur la vie, reprochant à ses frères et s'urs leur rapport à l'argent.

Si ce courrier renseigne sur le ressenti de M. [E] [F], sur sa personnalité et sur les rapports qu'il entretient avec sa fratrie, de par sa subjectivité, il ne saurait constituer un mode de preuve valable, heurtant d'ailleurs le principe selon lequel nul ne peut se constituer une preuve à soi-même.

Le maintien de ce bien dans l'indivision successorale ne peut en aucun cas remédier aux difficultés financières relatées par M. [E] [F] mais au contraire les aggraver du fait des frais générés par le bien indivis au préjudice de l'indivision et du retard qu'il occasionne sur le partage du prix qui doit venir en subrogation d'un bien qui présente une importante valeur vénale. Par ailleurs le démantèlement de la famille invoqué par l'appelant résulte surtout de la mésentente que la position isolée de ce dernier engendre.

Partant, pour les motifs qui précèdent et complètent ceux du premier juge, le jugement est confirmé en ce qu'il a ordonné la vente sur licitation du bien indivis ; les conditions de la vente et notamment le montant de la mise à prix sans faculté de baisse n'étant pas critiqué par l'appelant et n'ayant pas fait l'objet d'un appel incident, le jugement sera confirmé en ses chefs subséquents sur les conditions de la licitation qui ont été dévolus à la cour par la déclaration d'appel.

Sur la demande de dommages-intérêts

Les intimés prétendent subir un préjudice causé par l'immobilisation du capital correspondant à la valeur vénale du bien indivis qu'ils estiment à hauteur de 2'500 000 ' ; il chiffre leur préjudice à la somme de 50'000 ' sur une période d'une année représentant 5% du montant de la somme de 2'500'000 '.

Cette demande formée par les intimés devant la cour si elle présente un caractère nouveau, étant liée à la durée de la procédure d'appel, elle n'encourt pas d'irrecevabilité au visa de l'article 564 du code de procédure civile.

Le jugement étant assorti de l'exécution provisoire, les intimés bénéficiaient d'un titre exécutoire pour procéder à la vente sur licitation du bien indivis malgré l'appel interjeté par M. [E] [F] ; s'ils ont préféré ne pas prendre le risque de la licitation du bien pour le cas où le jugement serait infirmé, leur propos selon lesquels du fait de l'appel interjeté par M. [E] [F], la licitation du bien indivis prévue à l'audience du 14 avril 2022 «a bien évidemment été reportée» ne s'avèrent pas exacts.

Pour justifier du montant du capital immobilisé représenté par le bien indivis à l'appui de leur demande de dommages-intérêts, les intimés produisent une estimation hauteur de 2'500'000 ' réalisée le 24 juin 2021 par une agence immobilière locale, étant précisé que ce prix est le fruit de «notre moteur d'estimation» il n'apparaisse que cette agence ait procédé à une visite des lieux, cette estimation n'étant en effet accompagnée d'aucun cliché photographique et ne contient aucune précision sur les spécificités du bien immobilier.

Cette estimation à elle seule est insuffisante pour faire la preuve que la valeur vénale de ce bien aurait plus que doublé depuis son estimation par le notaire qui a établi l'attestation de propriété, existant en effet une tendance chez certains agents immobiliers de surévaluer les biens immobiliers dont la valeur vénale est importante dans le but de se voir confier la négociation de leur vente.

Il n'en demeure pas moins que le bien indivis représente un important capital immobilisé.

Cependant, le bien indivis qui est une maison de vacances située dans un secteur très prisé pourrait procurer des fruits à l'indivision, par sa mise en location à tout le moins pendant la période estivale. Il n'est justifié sur ce point d'aucune démarche en ce sens de la part des intimés, ni que le bien indivis n'est pas en état d'être loué.

Au vu de ces éléments, les intimés qui ne caractérisent pas suffisamment leur préjudice se voient déboutés de leur demande de dommages-intérêts.

Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Echouant en ses prétentions, M. [E] [F] supporte les dépens de l'appel.

M. [E] [F] bénéficie de l'aide juridictionnelle totale ; en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle, lorsque le bénéficiaire est condamné aux dépens ou perd son procès, il supporte exclusivement la charge des dépens effectivement exposés par ses adversaires.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée ; il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation.

Au vu de la situation économique de M. [E] [F], il sera fait droit à la demande des intimés au titre de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur de la somme de 2'000 '.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement par arrêt contradictoire et dans les limites de l'appel,

Confirme le jugement en tous ses chefs dévolus à la cour ;

Y ajoutant, déboute M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [N] [F], M. [T] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F], Mme [P] [F] de leurs demande de dommages-intérêts ;

Condamne M. [E] [F] aux dépens d'appel ;

Condamne M. [E] [F] à payer ensemble à M. [I] [F], Mme [S] [F] épouse [B], Mme [Z] [F], M. [A] [F], Mme [Y] [F], M. [N] [F], M. [T] [F], Mme [O] [F], Mme [W] [F], Mme [P] [F] la somme totale de 2'000 ' au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,