

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CAEN

PREMIERE CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 26 Avril 2018

DEMANDEUR(S) :

Monsieur Thierry L.
né le 04 Mai 1947 à
demeurant

Madame Elisabeth L.
née le 21 Janvier 1945 à
demeurant

représentés par Me Marie BOURREL, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 23

DEFENDEUR(S) :

Monsieur Arnaud L.
né le 25 Novembre 1957 à
demeurant

Monsieur Benoit L.
né le 05 Août 1961 à
demeurant

Madame Laëtitia L. épouse M.
née le 17 Février 1965 à
demeurant

représentés par Me Laurence MAUNOURY, avocat postulant au barreau de CAEN, vestiaire : 87 et Me Thierry GAUTHIER-DELMAS avocat plaissant au barreau de BORDEAUX

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Présidente : Florence LANGLOIS, Vice-Présidente, statuant en juge unique, les avocats de la cause en ayant été avisés ;

Greffière : Maryline GALLOT, Adjointe Administrative principale faisant fonction de greffier présente lors des débats et de la mise à disposition ;

DÉBATS à l'audience publique du 10 Avril 2018,

DÉCISION Contradictoire, en premier ressort.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 26 Avril 2018, après prorogation du délibéré fixé initialement au 22 mars 2018.

COPIE certifiée conforme délivrée le. 30.04.18
à : Me Sandrine MARIE
Service des Expertises

Copie exécutoire délivrée le : 30.04.2018
à Me Marie BOURREL - 23, Me Laurence MAUNOURY - 87

EXPOSE DU LITIGE ET PROCEDURE :

Selon exploits des 11,15 et 23 février 2016 M.Thierry L. et Mme Elisabeth L., épouse P. avant pour avocat Maître Jean-Pierre P., ont fait assigner M.Arnaud L., M.Benoît L. et Mme Laetitia L. M. aux fins de voir :

- Ordonner les opérations de compte liquidation partage de la succession de feu Edith Joséphine Aline Andrée L. veuve de feu André François- Ferdinand L., décédée à CAEN le 13 décembre 2013,

- Commettre Maître Patrick DANJOU notaire à MERVILLE FRANCEVILLE plage aux fins d'y procéder avec le concours de Maître Emmanuel PORQ notaire à DOZULE,

- Préalablement à ces opérations :

- Ordonner la vente par adjudication en l'étude de Maître DANJOU des biens immobiliers dépendant de la succession énumérés dans l'assignation, et qui seront être désignés dans dans le cahier des charges des conditions de vente qui sera rédigé conjointement par les notaires

- Condamner solidairement M.Arnaud L., M.Benoît L. et Mme Laetitia L. M. à leur verser les sommes suivantes :

- 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée
- 3500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
- l'ensemble des dépens dont recouvrement direct au profit de Maître Jean-Pierre PILLON en application de l'article 699 du code de procédure civile

Les demandeurs exposent que :

- feu Edith Joséphine Aline Andrée L. veuve de feu André François-Ferdinand L. est décédée à CAEN le 13 décembre 2013, laissant pour lui succéder, outre eux-mêmes, M.Arnaud L., M.Benoît L. et Mme Laetitia L. M.

- l'actif successoral est décrit dans la déclaration de succession dont Maître Patrick DANJOU a la charge,

Ils relatent qu'une réunion organisée le 28 août 2015 en l'étude de Maître DANJOU en présence des cinq indivisaires et de leur conseil n'avait pas permis d'aboutir à un accord, M.Arnaud L. souhaitant acquérir la maison de ses parents sise à ESCOVILLE dont il estime la valeur surévaluée dans la déclaration de succession.

Ils ont finalement accepté une mise à prix de 80 000 €.

Afin d'éviter un concours avec des tiers il avait été décidé communément d'organiser une adjudication amiable, acceptée par M.Arnaud, M.Benoît et Mme Laetitia L. selon lettre adressée à leur notaire en date du 13 novembre 2015. Cette adjudication n'a cependant pas eu lieu M.Arnaud, M.Benoît et Mme Laetitia L. s'étant rétractés et souhaitent une licitation par adjudication à la barre du tribunal de céans, et dénoncent les manœuvres dilatoires effectuées par leurs cohéritiers, dans l'espoir de leur faire renoncer à leurs demandes.

Ils indiquent accepter les mises à prix proposées « ridiculement basses », ayant précisé que la maison sise à ESCOVILLE dont l'estimation est discutée se dégrade, n'a pas été habitée depuis deux ans et perd de sa valeur, au point qu'il a fallu faire appel aux services de l'association APAJH qui a proposé un devis de remise en état pour la somme de 1031,72 € TTC, accepté par M.Thierry L.

Vu les dernières conclusions de M. Arnaud L., M.Benoît L. et Mme Laetitia L. M. signifiées par RPVA du 15 mai 2017 par Maître MAUNOURY, par lesquelles ceux-ci sollicitent :

- que soient ordonnées les opérations de compte liquidation partage de la succession de feu Edith Joséphine Aline Andrée L. veuve de feu André François- Ferdinand L., décédée à CAEN le 13 décembre 2013

- de voir désigner M.le président de la chambre des notaires pour y procéder, avec faculté de délégation, sous la surveillance d'un des juges du siège, à l'exception de tout notaire des études de Maître Patrick DANJOU et de Maître Emmanuel PORQ.

- Préalablement à ces opérations :

- Ordonner la vente par adjudication à la barre du tribunal de grande instance de CAEN, dans les formes prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître Laurence MAUNOURY, des biens dépendant de la succession, pour une mise à prix à 50% de la valeur vénale de chacun des ces biens, avec possibilité de baisse de mise à prix d'un tiers,
- que soit autorisée l'insertion d'une clause d'attribution dans les cahiers de charges et conditions de la vente des immeubles,

- Le rejet de toutes les autres demandes formées par M.Thierry L. et Mme Élisabeth L. épouse P.
- La condamnation de M.Thierry L. et Mme Élisabeth L. épouse P. in solidum à leur verser la somme symbolique de 1 € à chacun en réparation du préjudice résultant des attaques insultantes et diffamantes portées à leur encontre,
- La condamnation de M.Thierry L. et Mme Élisabeth L. épouse P. in solidum à leur verser la somme 1500€ chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions de M.Thierry L. et de Mme Élisabeth L. épouse P. signifiées par leur avocat Maître BARREL par RPVA du 13 septembre 2017, par lesquelles ils maintiennent leurs demandes d'une part, et d'autre part :

- s'opposent à l'inscription d'une clause d'attribution dans le cahier des charges des conditions de vente
- sollicitent le rejet des moyens et conclusions des défendeurs
- sollicitent le rejet de leur demande d'expertise

MOTIFS :

Sur la demande d'ouverture des opérations de compte liquidation partage de la succession :

En application des dispositions de l'article 815 du code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué.

Il convient en conséquence d'ordonner l'ouverture des opérations de compte liquidation et partage de la successifs en cause.

Il apparaît opportun de désigner un notaire extérieur aux parties, en l'espèce Maître Sandrine MARIE, notaire à Condé Sur Noireau.

- Préalablement à ces opérations :

Les biens dépendant de la succession sont les suivants :

- un bien immobilier sis à ESCOVILLE et cadastrée A. constitué d'une maison, estimée dans la déclaration de succession à la somme de 140 000 €
- un bien immobilier sis » à TOUFFREVILLE et cadastré B estimé dans la déclaration de succession à la somme de 2 500 €
- un bien immobilier sis » à TOUFFREVILLE et cadastré B estimé dans la déclaration de succession à la somme de 6500 €
- un bien immobilier sis à TOUFFREVILLE et cadastré Y estimé dans la déclaration de succession à la somme de 2 500 €

Il ressort des dernières conclusions des parties que des désaccords subsistent concernant l'estimation de la valeur vénale des biens immobiliers dépendant de la succession et leur mise à prix.

Ainsi :

- la demande de mise à prix de la maison sise à ESCOVILLE cadastrée section A n° varie de la somme de 40 000€ avec possibilité de rabattre d'un tiers formée par Messieurs Arnaud et Benoît L. et Mme Laëtitia L. M. à celle de 80 000 € selon les dernières conclusions de M.Thierry L. et Mme Élisabeth L. épouse P.

- la demande de mise à prix du bien sis « à TOUFFREVILLE et cadastré B et cadastré B), varie de 1250 € à 1500 € avec possibilité de rabattre d'un tiers pour Messieurs Arnaud et Benoît L et Mme Laëtitia L M. et à hauteur de 1 500 € selon M. Thierry L et Mme Elisabeth L, épouse P'
- la demande de mise à prix du bien immobilier sis « section B n° à TOUFFREVILLE estimée par M. Thierry L et Mme Elisabeth L, épouse P' à hauteur de 6 000 € se heurte à celle de Messieurs Arnaud L et Benoît L et Mme Laëtitia L M. à hauteur de 4 250 €
- la demande de mise à prix du bien immobilier sis à TOUFFREVILLE et cadastré Y varie entre 1500 € pour Messieurs Arnaud et Benoît L et Mme Laëtitia L M et 1250 € concernant M. Thierry L et Mme Elisabeth L, épouse P'

Compte tenu des échanges de courriers entre les notaires et avocats des parties dont il ressort l'échec d'une vente amiable de la maison sise à ESCOVILLE, il y a lieu d'ordonner la vente par adjudication judiciaire devant le Tribunal de grande instance de CAEN des biens immobiliers dépendant de la succession énumérés ci- après.

La rédaction du cahier des charges par l'avocat de l'une des parties pouvant être sujette à contestation pour présomption de partialité, cet acte devra être rédigé par Maître MARIE, notaire commis.

Au vu de ces disparités il y a lieu d'ordonner une expertise pour déterminer la valeur vénale des biens en question ainsi que leur constructibilité ce point ayant été abordé dans le courrier de l'une des parties, au jour le plus proche de leur mise en vente aux fins de déterminer leur mise à prix dans le cadre de la vente par adjudication à la barre du tribunal de céans.

Le détail de la mission de l'expert commis dans le dispositif du jugement à intervenir et la désignation de celui-ci figureront au dispositif du jugement à intervenir.

Sur la demande d'insertion d'une clause d'attribution et de substitution on et de substitution :

La clause d'attribution, par laquelle les parties sont libres de modifier les effets normaux de l'adjudication, s'analyse en une promesse synallagmatique engageant seulement le colicitant adjudicataire à prendre l'immeuble dans son lot et les autres copartageants à lui en faire l'attribution dans le partage définitif.

C'est seulement à l'époque du partage et par l'effet de cette attribution que prend naissance le droit exclusif de propriété du colicitant adjudicataire, et que la vente consentie avant le partage définitif est inopposable aux autres copartageants.

Cette clause s'analysant selon la Cour de Cassation comme d'une « promesse synallagmatique » (...) relève du terrain contractuel entre co-indivisaires dans le cadre du projet de vente par adjudication; le refus d'un ou de plusieurs indivisaires est en conséquence suffisant pour faire échec à la demande d'insertion de cette clause d'attribution. Messieurs Arnaud, Benoît et Mme Laëtitia L seront donc déboutés de ce chef.

Sur les demandes de condamnations à des dommages et intérêts :

Il ressort des débats et des pièces produites que seuls M. Thierry L et Mme Laëtitia L, épouse M, résident dans le Calvados, les autres cohéritiers étant éloignés, la plus proche étant Mme Elisabeth P née L résidant en région parisienne.

Si cet éloignement n'est peut-être pas propice à engager un débat serein, il convient d'observer que la médiation d'un notaire, a fortiori de deux, des conseils des parties, outre d'éventuels échanges informels ainsi que de nombreux courriers échangés entre les avocats et les notaires n'ont pas permis l'élaboration d'un partage amiable.

Qu'ainsi :

- M. Arnaud I . demeurant dans le sud Ouest, M. Benoît L demeurant dans le Nord et Mme Laëtitia L . ont rarement obtenu de la part de M. Thierry L . demeurant à HEOUVILLETTE et de Mme Élisabeth L . épouse P^t . demeurant à LAGNY SUR MARNE tous deux retraités et plus disponibles que leurs cohéritiers qui exercent une activité professionnelle ;
- M. Thierry L' . et Mme Élisabeth L . épouse P^t . se sont rendus seuls, dans en aviser leurs cohéritiers dont certains demeurent dans le Calvados, sans les y avoir invités, ni en avoir reçu mandat, aux fins de procéder unilatéralement et en dehors de l'inventaire effectué plus tard avec Maître DABJOU, à un tri des effets, photos et objets restés dans la maison et de s'en attribuer unilatéralement certains dont la consistance est ignorée, alimentant des soupçons de recel successoral de ceux-ci ;
- M. Arnaud L . n'a jamais pu obtenir les clés de la maison malgré ses demandes réitérées, sans motif ;
- M. Thierry L . a pris seul la décision de contacter une association pour procéder à l'entretien des espaces verts dépendant de la maison sise à ESCOVILLE dont la facture devrait être versée au passif de l'indivision . Mme Laëtitia L s'est déplacée dans ce but et pu constater que le portail d'entrée avait été ouvert.
- M. Thierry L . a pris la décision de faire couper le gaz et l'électricité alimentant la maison malgré l'opposition de ses cohéritiers argumentée par une risque de dégradation par le froid et l'humidité ;
- de nombreux rendez-vous n'ont pu être honorés en l'étude de Maître DANJOU, même après communication par les coindivisaires les plus éloignés. de leurs disponibilités.
- les observations émises par Messieurs Arnaud Benoît L' et Mme Laëtitia L concernant l'état de la maison depuis que le gaz et l'électricité étaient coupés unilatéralement par M. Thierry L . leurs questionnements quant à la constructibilité du terrain dépendant de la maison sis à ESCOVILLE sont demeurées sans réponse .
- l'évaluation de la maison par l'agence Guy HOQUET le 22 juin 2015 à la demande de M. Arnaud L . dans une fourchette de 80 000 € à 90 000 € n'a pas conduit à une concertation ou une autre évaluation tenant compte de la constructibilité du terrain dépendant de la maison et de la dégradation de cet immeuble regrettée par tous ;

L'ensemble de ces éléments démontre une absence de communication entre les co-indivisaires séparés en deux clans, et accrue par un éloignement important, comme a pu le révéler l'examen des courriers échangés entre les notaires et avocats de chaque partie.

Il convient de plus d'observer que Maître PORQ a pu relater à M. Arnaud L' son incapacité à échanger avec Maître DANJOU (mail du 14/04/2014).

A l'appui de leur demande de condamnation au versement de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée, M. Thierry L . et Mme Élisabeth L . épouse P^t font état du changement d'avocat des défendeurs et de leur refus tardif d'une adjudication amiable de la maison d'ESCOVILLE notamment, alors que rendez-vous était fixé en l'étude de Maître DANJOU, ceux-ci préférant opter pour une vente par adjudication à la barre du tribunal dans l'intérêt exclusif de M. Arnaud L' ., reprochant à celui-ci de la « morosité », et des « manœuvres dilatoires » et « fumeuses » leur ayant causé un préjudice qu'il évaluent à 10 000 €.

Ils ne motivent ni ne justifient pas cependant en quoi ils subiraient un préjudice moral des éléments sus-exposés, dont ils ne peuvent pas dénier une part de responsabilité.

Ils seront en conséquence déboutés de ce chef.

En revanche les propos tenus dans le cadre de cette procédure par ceux-ci à l'entre de Messieurs Arnaud et Benoît et Mme Laëtitia L' . ont pu indigner ceux-ci, les démarches de M. Arnaud L' . notamment ayant été qualifiées de « fumeuses », de « contestations oiseuses », de « morosité », et la qualification de la position de ses frère et sœur « qui le suivent aveuglément » et n'ont pu contribuer à l'apaisement des rapports entre les parties.

Il conviendra en conséquence de condamner M. Thierry I . et Mme Élisabeth L . épouse P . à verser à ceux-ci une somme de 1 € chacun à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

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

Il n'est pas inéquitable de condamner M. Thierry L. et Mme Elisabeth L. épouse P. à verser une somme de 1000 € à Messieurs Arnaud et Benoît et Mme Laëtitia L. épouse M. en application de l'article 700 du code de procédure civile

Les dépens seront mis à la charge de l'ensemble des parties (divisés par 5).

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, par jugement contradictoire, rendu par mise à disposition des parties au greffe, en premier ressort :

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte liquidation partage de la succession de feu Edith Joséphine Aline Andrée L. veuve de feu François -Ferdinand L. née le 14 novembre 1926 à ESCOVILLE et décédée le 13 décembre 2013 à CAEN

DESIGNE Maître Sandrine MARIE, notaire à Condé Sur Noireau, pour procéder à ces opérations.

DESIGNE la Présidente de la première chambre civile pour surveiller lesdites opérations.

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis il sera procédé à leur remplacement par ordonnance rendue d'office ou sur simple requête.

Rappelle qu'en application des articles 1368 et 1369 du code de procédure civile, dans le délai de un an suivant sa désignation le notaire dresse un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir " ce délai étant suspendu en cas de désignation d'un expert et jusqu'à la remise du rapport, et en cas d'adjudication ordonnée en application de l'article 1377, jusqu'au jour de la réalisation définitive de celle-ci;

Préalablement à la liquidation de la succession :

ORDONNE une mesure d'expertise aux fins de déterminer la valeur vénale des biens dépendant de la succession, à la date la plus proche de la vente par adjudication, s'agissant de :

- un bien immobilier sis à ESCOVILLE et cadastrée A. constitué d'une maison et estimé dans la déclaration de succession à la somme de 140 000 €
- un bien immobilier sis « » à TOUFFREVILLE et cadastré B estimé dans la déclaration de succession à la somme de 2 500 €
- un bien immobilier sis « » à TOUFFREVILLE et cadastré B estimé dans la déclaration de succession à la somme de 6500 €
- un bien immobilier sis « » à TOUFFREVILLE et cadastré Y estimé dans la déclaration de succession à la somme de 2 500 €

COMMET M. Jean-Michel THOMAS, 19 Place Saint Sauveur 14 000 CAEN aux fins de :

- se rendre sur les lieux;
- visiter, décrire et déterminer la valeur vénale à la date la plus proche de la vente par adjudication des immeubles sus-cités, indivis entre M. Thierry L., Mme Elisabeth P. née LJ, Mme Laëtitia L. épouse M., M. Arnaud L. et M. Benoit L.

DIT que l'expert devra faire connaître sans délai son acceptation au juge chargé du contrôle de l'expertise, et devra commencer ses opérations dès sa saisine,

DIT qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de l'expertise.

DIT que l'expert devra accomplir sa mission conformément aux articles 232 et suivants du Code de procédure Civile, notamment en ce qui concerne le caractère contradictoire des opérations,

DIT que l'expert devra tenir le juge chargé du contrôle de l'expertise informé du déroulement de ses opérations et des difficultés rencontrées dans l'accomplissement de sa mission,

DIT que l'expert est autorisé à s'adjoindre tout spécialiste de son choix sous réserve d'en informer le juge chargé du contrôle de l'expertise et les parties,

DIT qu'avant de déposer son rapport, l'expert communiquera sa note de synthèse aux parties, leur impartira **un délai d' UN MOIS** pour formuler dires et observations, qu'il annexera avec ses réponses à son rapport définitif,

RAPPELLE les dispositions du second alinéa de l'article 276 du Code de Procédure Civile modifiées par l'article 38 du décret n° 2005-1678 du 28.12.2005 aux termes desquelles :

⇒ "Toutefois, lorsque l'expert a fixé aux parties un délai pour formuler leurs observations ou réclamations, il n'est pas tenu de prendre en compte celles qui auraient été faites après l'expiration de ce délai, à moins qu'il n'existe une cause grave et dûment justifiée, auquel cas il en fait rapport au juge",

⇒ "Lorsqu'elles sont écrites, les dernières observations ou réclamations des parties doivent rappeler sommairement le contenu de celles qu'elles ont présentées antérieurement. A défaut, elles sont réputées abandonnées par les parties",

⇒ "L'expert doit faire mention, dans son avis, de la suite qu'il aura donnée aux observations ou réclamations présentées",

DIT que l'expert devra déposer son rapport définitif et sa demande de rémunération au Greffe du Tribunal **avant le 2 novembre 2018 (sauf prorogation dûment autorisée)**, et communiquer ces deux documents aux parties,

FIXE la consignation à la somme de 4000 € soit 800 € par partie à valoir sur la rémunération de l'Expert, auprès du Régisseur d'Avances et de Recettes du Tribunal, **avant le 11 juin 2018,**

DIT que à défaut de consignation dans le délai imparti, la désignation de l'Expert sera caduque, (sauf décision contraire du Juge en cas de motif légitime), il sera tiré toutes conséquences des abstentions,

DIT que chaque partie est autorisée à procéder à la consignation de la somme mise à la charge de l'autre en cas de carence ou de refus,

COMMET Mme Magali DEGUETTE présidente de la première chambre du tribunal de céans aux fins de surveiller les opérations d'expertise,

DIT que l'expert portera à la connaissance des parties le montant prévisible de ses honoraires à l'issue de la 1ère réunion d'expertise,

DIT qu'en cas d'empêchement de l'expert et /ou du magistrat chargé de surveiller les opérations d'expertise, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance sur requête.

DEBOUTE Messieurs Arnaud, Benoît L. et Mme Laëtitia L. épouse M. de leur demande d'insertion d'une clause d'attribution et/ou de substitution dans le cahier des charges et des conditions de vente.

CONDAMNE M. Thierry L. et Mme Élisabeth L. épouse P. à verser à Messieurs Arnaud et Benoît et Mme Laëtitia L. épouse M. une somme de 1 € chacun à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,

CONDAMNE M. Thierry L. et Mme Elisabeth L. épouse P
à verser à Messieurs Arnaud et Benoit et Mme Laëtitia L. épouse
M. une somme de 1000 € à chacun en application de l'article 700 du code
de procédure civile,

DEBOUTE les parties du surplus.

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage.

Ainsi jugé le vingt six Avril deux mil dix huit, la minute est signée du Président et du
Greffier.

LA GREEFFIERE

Maryline GALLOT

LA PRESIDENTE

Florence LANGLOIS



MANDEMENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous
Huissiers de Justice sur ce requis de mettre, les présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les
Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main
forte lorsqu'ils en seront légalement requis
En foi de quoi, la présente copie exécutoire a été signée, scellée du
Sceau du Tribunal et délivrée par le Greffier soussigné.