

Tribunal de première instance, 6 novembre 1975, Dame Vve D. c/ D. et dame D. Vve R.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	6 novembre 1975
<i>IDBD</i>	25763
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Droit de propriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1975/11-06-25763>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Usufruit

Nu-proprétaire - Usufruitier partiel - Désaccord - Licitacion - Conditions

Résumé

La licitation en pleine propriété s'impose lorsqu'il n'est possible ni de cantonner l'usufruit sur une portion de propriété, sans déprécier l'ensemble de la masse héréditaire dont chaque lot serait alors grevé d'une partie de l'usufruit, ni de liciter ce dernier dans des conditions avantageuses pour l'usufruitier, la règle à observer étant que la licitation en pleine propriété soit conforme à l'intérêt commun des parties ; si tel n'est pas le cas d'un immeuble entièrement loué où l'usufruit est constitué par des loyers encaissés, par contre, peut être ordonnée la licitation d'un immeuble dont la vétusté et le mauvais entretien interdisent une location normale.

LE TRIBUNAL,

Attendu que le sieur F. D. est décédé ab intestat laissant à sa survivance trois enfants :

- O. D. Veuve C. R.,
- A. D.,
- A. D. ;

que celui-ci est décédé à Monaco le 31 décembre 1967, laissant une veuve, M.-H. A., qui était commune en biens et, aux termes d'un acte Aureglia, notaire, du 18 janvier 1962, donataire, en pleine propriété, des meubles appartenant à son époux, au jour de son décès, et, en usufruit, des immeubles appartenant à son époux au jour de son décès ;

Attendu qu'à la suite d'un partage partiel intervenu le 3 octobre 1969 entre O. D., Veuve R., A. D. et M. A. Veuve A. D., les immeubles appartenant à son époux, qui les avait hérités de son père F. D., et sur lesquels Veuve A. D. exerce son usufruit sont constitués par :

- un immeuble de rapport dénommé Villa A. ,
- une villa, dénommée « L. M. . » à Roquebrune-Cap-Martin « ;

que ces immeubles appartiennent en pleine propriété à O. D. Veuve R. et à A. D., seuls héritiers de leur père A., alors que M. A. veuve de ce dernier perçoit l'usufruit de la part qui revenait à son mari, soit le tiers ; qu'ainsi la pleine propriété est répartie à concurrence de 3/6 entre O. et A. D., alors que M. A. Veuve A. D. perçoit les 2/6 des revenus de ces biens ;

Attendu que ceux-ci ayant été gérés en fait par A. D. seul, dame A. Veuve D., sa belle-sœur, a obtenu, par ordonnance de référé du 19 juillet 1972, la désignation du sieur Michaut de Montperreux en qualité d'administrateur judiciaire ; que celui-ci a déposé rapport le 2 octobre 1973, et a conclu que A. D. était redevable envers sa belle-sœur de la somme de 14 492 97 francs à la date du 30 septembre 1973, précisant qu'il s'agissait là de la quote-part des loyers provenant de l'immeuble de la rue ., car la villa » L. M. . « se trouve en état de semi-abandon ce qui lui donne une rentabilité nulle ;

Attendu que par l'exploit susvisé, dame A. Veuve D. a assigné A. D. et O. D. Veuve R. aux fins d'une part, d'obtenir homologation du rapport de Monsieur Michaut de Montperreux et condamnation de A. D. au paiement de la somme de 14 492,97 francs, outre les loyers perçus postérieurement au 30 septembre 1973 et d'autre part d'obtenir qu'il soit procédé aux opérations de compte, liquidation et partage de la succession de son mari décédé le 31 décembre 1967 ;

1° / En ce qui concerne la demande d'homologation du rapport Michaut de Montperreux et du paiement de la somme de 14 492,97 francs :

.....

2° / Sur la demande de licitation partage :

Attendu que pour justifier sa demande en partage, dame A. Veuve D. se fonde essentiellement sur une jurisprudence de la cour de cassation française, illustrée par un arrêt de la 1re chambre civile du 21 juin 1954, aux termes de laquelle lorsque le droit de l'usufruitière porte sur une quote-part des biens d'une succession il y a indivision entre elle et l'héritier quant à la jouissance et au cas où celle-ci ne peut être commodément partagée, il doit être procédé à la vente par licitation soit de la jouissance soit de la pleine propriété si la licitation de cette dernière apparaît comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et comme seule protectrice de l'intérêt des parties ;

Attendu que cette jurisprudence a entendu mettre fin aux difficultés existant entre nu-proprétaire et usufruitier, lorsque les droits de celui-ci ne portent que sur une quote-part des biens d'une succession et lorsque ces droits, ne sont pas établis taxativement sur un ou plusieurs immeubles individualisés, mais sur un ensemble de biens dont il est nécessaire

de déterminer la nature et l'importance ; qu'elle admet que la licitation de la pleine propriété peut intervenir quand elle est le moyen de dénouer par une vente simultanée de divers droits réels, une situation de fait dont la complication s'oppose à l'exercice immédiat du droit de propriété ; que le principe doit être admis que la licitation en pleine propriété s'impose lorsqu'il n'est possible ni de cantonner l'usufruit sur une portion de propriété, sans déprécier l'ensemble de la masse héréditaire dont chaque lot serait alors grevé d'une partie de l'usufruit, ni de liciter ce dernier dans des conditions avantageuses pour l'usufruitier, la règle à observer étant que la licitation en pleine propriété soit conforme à l'intérêt commun des parties ;

Attendu que tel n'est pas le cas de l'espèce ; qu'en effet, la demanderesse n'a aucun intérêt à faire vendre la villa A., car cet immeuble est à l'heure actuelle entièrement loué en sorte que l'usufruit auquel il donne lieu est constitué par les loyers encaissés, qui peuvent être déterminés d'une manière d'autant plus certaine qu'il s'agit d'une construction antérieure à 1948, laquelle, entrant dans le champ d'application de l'ordonnance loi 669 du 17 septembre 1959, ne peut donner lieu qu'à des loyers réglementés ; qu'ainsi l'usufruit des tiers de ces loyers est établi sans contestation possible et sans difficulté, le problème de son recouvrement étant réglé par la désignation d'un administrateur ;

Attendu en revanche qu'en ce qui concerne la villa » L. M. . «, dont la vétusté et le mauvais entretien interdisent une location normale, la demanderesse est mise hors d'état de percevoir l'usufruit auquel ce bien doit normalement donner lieu ; qu'il y a lieu dès lors d'en ordonner la licitation sous réserve d'une expertise préalable afin que ledit usufruit puisse être exercé sur le produit des fonds à provenir de cette licitation, étant observé sur ce point que les parties ont la faculté de s'accorder, une fois déterminé le revenu théorique de ce bien et pour éviter la vente, pour que la part revenant à dame A. veuve D. soit prélevée sur les revenus de la villa A. ;

Attendu que les dépens doivent être partagés, entre chacune des parties en cause ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Homologue le rapport déposé par Monsieur Michaut de Montperreux le 2 octobre 1973, condamne A. D. à payer à dame A. Veuve D. la somme de quatorze mille quatre cent quatre-vingt douze francs quatre-vingt dix-sept centimes (14 492,97 francs) ;

Nomme en qualité d'administrateur judiciaire le sieur Michaut de Montperreux avec mission d'administrer la Villa A., d'encaisser et de répartir par parts égales entre dame A. Veuve D., A. D. et O. D. Veuve R. les loyers provenant de cet immeuble, depuis le 1er octobre 1973 ainsi que les sommes dues par la succession V. et dame R. après encaissement desdites sommes et après avoir, si besoin est, intenté toutes actions en justice nécessaires, pour lesquelles qualité lui est donnée par le présent jugement ;

Rejette en conséquence la demande de licitation dudit immeuble Villa A. ;

Ordonne la licitation de la villa dénommée » L. M. . », sise à Roquebrune-Cap-Martin ;

Et avant de procéder à cette licitation désigne en qualité d'expert le sieur Commandeur, avec mission de déterminer la valeur de ce bien immobilier, la rentabilité théorique et de fixer la mise à prix ;

M. F. pr., Mme Margossian subst. gén., MME Clérissi, Lorenzi, Marquilly av. déf. et Léandri (du barreau de Nice) av.