

Tribunal de première instance, 21 mars 2024, La Société A. c/ j. C.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	21 mars 2024
IDBD	30480
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Moyen
Thématiques	Droit des successions - Successions et libéralités ; Droit des biens - Biens et patrimoine

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2024/03-21-30480>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Succession - Immeuble indivis - Valeur - Expertise (oui) - Demande de communication de documents (non)

Résumé

Eu égard à l'importance de l'enjeu, tenant aux variations d'estimations de plusieurs millions d'euros, seule une expertise judiciaire peut permettre de déterminer la valeur de l'immeuble indivis. Les parties s'accordent d'ailleurs sur la nomination d'un expert aux fins d'estimer l'immeuble indivis. Le Tribunal ordonne en conséquence l'expertise de la villa, la mission de l'expert sera détaillée dans le dispositif.

Dans le cadre du désaccord des parties sur le prix de la villa, j. C. indique que la SCP Société A. envisage sans aucun doute de faire sur les lieux une opération immobilière. La demanderesse, sur ce point, indique que la propriété subit une servitude de vue qui va limiter les potentialités d'investissement, ce qui explique selon elle, un prix qui n'est pas celui escompté par la défenderesse. j. C. répond que la SCP étant propriétaire de la SCI E. et de la SCP F., l'article 589 du Code civil trouve à s'appliquer qui prévoit que « *toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main* ». Elle sollicite donc communication à la procédure des éléments d'identité et de parts détenues dans la SCI E., dans la SCP Société A. et dans la SCP F. afin de vérifier si la SCP Société A. pourra pour son futur projet bénéficier de l'absence de servitude dès lors qu'elle détient l'ensemble des fonds. Le Tribunal considère qu'il ne lui appartient pas de faire droit à une telle demande qui ne présente pas de lien avec le présent litige. En effet, il appartient à l'expert désigné d'évaluer la valeur de la villa au regard du marché immobilier monégasque et non en fonction d'éléments extrinsèque liés aux différents propriétaires des fonds avoisinant cette villa, dans la perspective d'un projet immobilier dont la réalité n'est aucunement établie. Si comme l'invoque j. C., la servitude qui dévalue la villa est susceptible de disparaître et donc de faire augmenter la valeur de celle-ci, cet élément extrêmement aléatoire et susceptible de varier dans le temps ne peut être en compte au stade de la liquidation de l'indivision visée par cette procédure. j. C. est déboutée de sa demande de communication de pièces relatives à la SCI E. et aux SCP Société A. et F.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2023/000166 (assignation du 1er décembre 2022)

JUGEMENT DU 21 MARS 2024

En la cause de :

- La société civile particulière de droit monégasque dénommée Société A., dont le siège social se trouve x1 à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, i. B., demeurant en cette qualité audit siège ;

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

- j. C., née le jma à Monaco, de nationalité monégasque, agent immobilier, demeurant x2 à Monaco ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 1er décembre 2022, enregistré (n° 2023/000166) ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la Société A., en date du 6 juin 2023 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, au nom de j. C., en date du 3 octobre 2023 ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 12 janvier 2024 ;

À l'audience publique du 18 janvier 2024, les conseils des parties ont déposé leurs dossiers et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 21 mars 2024, par mise à disposition au Greffe ;

FAITS ET PROCÉDURE :

Par acte d'huissier en date du 1er décembre 2022, la société civile particulière Société A. a assigné devant le Tribunal de première instance de Monaco j. C. et demande par conclusions récapitulatives en date du 6 juin 2023 à la juridiction de :

- Dire et juger que la société A. détient 5/6^{ème} indivis et j. C. 1/6^{ème} indivis de l'immeuble VILLA D. ;
- Dire et juger que le partage amiable du bien indivis est impossible ;
- Ordonner la liquidation et le partage de l'indivision ;
- Désigner un expert ayant pour mission de :
 - Entendre et recevoir les parties,
 - Se faire remettre tous documents utiles pour établir la valeur de la villa « D. »,
 - Relater les prétentions de chaque partie au partage,
 - Dire si un partage en nature est possible,
 - Estimer la valeur vénale de la villa D. à ce jour,
 - Subsidiairement, évaluer la valeur dite d'avenir en prenant compte de tous les éléments juridiques dont la servitude de vue qui grève le fond,
 - En tant que de besoin proposer une évaluation chiffrée de la part respective de chacun des indivisaires ;
- Désigner un notaire qu'il plaira au Tribunal,
- Dire et juger que le notaire procédera à l'ouverture des opérations de comptes, rapports, formations de masse, prélèvements, composition des lots et fournissements ;
- Désigner tel juge qu'il plaira au Tribunal de céans ;
- Dire et juger qu'en cas de difficultés, le notaire en référera au juge commis ;
- Prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner j. C. à lui payer la somme de 6.000 euros au titre des frais non compris dans les dépens ;
- Condamner j. C. aux dépens distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur sur sa due affirmation.

Par conclusions récapitulatives en date du 3 octobre 2023, j. C. demande au Tribunal de :

- Lui donner acte qu'elle ne s'oppose pas à la demande aux fins de liquidation et de partage de l'indivision ;
- Dire et juger que la Villa D. n'est pas partageable commodément et sans perte au préjudice de l'indivision ;
- Ordonner qu'il soit procédé aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision existant entre la SCP A. et Madame j. C., en ce qui concerne l'immeuble, sis x3 à Monaco dénommé Villa D. ;

À cette fin, à titre principal,

- Enjoindre à la SCP A. de verser aux débats tous les documents officiels justificatifs de l'actuelle répartition des parts de la SCI E. et des SCP A. et F., et ce, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter du jugement ;
- Fixer au prix de 4.070.000 euros la valeur de la part indivise de 1/6^{ème} du bien de Madame j. C. ;
- Commettre tel notaire qu'il plaira pour procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision et tel magistrat, juge du siège, pour surveiller ces opérations et faire rapport en cas de difficultés ;
- Dire qu'en cas d'empêchement des magistrats et notaire commis, il sera pourvu à leur remplacement par simple ordonnance sur requête ;

À titre subsidiaire et avant dire droit sur la licitation,

- Lui donner acte qu'elle s'en remet à la sagesse du Tribunal quant à la demande d'expertise de la valeur de la Villa D. ;

Le cas échéant,

- Désigner tel expert immobilier et foncier qu'il plaira avec mission habituelle en la matière ;
- Entendre et recevoir les parties ;
- Se faire remettre tous documents et informations utiles à l'accomplissement de la mission ;
- Se rendre sur les lieux, procéder à une visite extérieure et intérieure de la propriété aux fins d'en décrire les éléments essentiels ;
- Préciser son emplacement et ses caractéristiques ;
- Préciser la consistance des lieux ;
- Au regard de la réglementation en vigueur, rappeler les dispositions applicables à la parcelle ;
- Préciser, au besoin, la situation juridique du bien en se faisant communiquer tous actes juridiques nécessaires ;

- Dire si un partage en nature est possible ;
- Déterminer la valeur de la Villa D., au jour le plus proche possible du partage à intervenir (et donc au jour de l'expertise), en usant d'au moins deux méthodes et en fixant la valeur d'avenir en considération d'une promotion immobilière, en confronter les résultats ;
- Dire que l'expert pourra prendre l'avis d'un technicien (sapiteur) dans une spécialité distincte de la sienne en application de l'article 354 du Code de procédure civile ;
- En tant que de besoin, proposer une évaluation chiffrée de la part respective de chacun des indivisaires ;

Après dépôt du rapport d'expertise,

- Renvoyer les parties à conclure en l'état de ce rapport sur les suites à donner aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision ;

Dans tous les cas,

- Condamner la SCP A. à payer à Madame j. C. une somme de 10.000 € au titre des frais, non compris dans les dépens, que l'action diligentée la contraint à exposer pour faire valoir ses droits, en application de l'article 238-1 1° du Code de procédure civile ;
- Condamner la SCP A. aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de Maître Sarah FILIPPI, Avocat-Défenseur, sous sa due affirmation de droit.

Les débats ont été clos par ordonnance du 12 janvier 2024.

À l'audience du 18 janvier 2024, les conseils des parties ont déposé leur dossier et l'affaire a été mise en délibéré au 21 mars 2024.

SUR CE

- *Sur la demande de la société civile particulière Société A. de fixation des droits indivis sur la villa « D. »*

L'immeuble dénommé « D. » appartenait à f. G. et I. H., son épouse pour l'avoir acquis ensemble par moitié indivise chacun.

Au décès de f. G., courant 2000, il a laissé pour héritiers :

- I. H. G., sa veuve,
- Cristina G., épouse C., sa fille,
- Pier G., son fils.

Les parts dudit immeuble ont été distribuées ainsi :

- I. H. G. : 10/60^{èmes} soit un total de 40/60^{èmes} puisqu'elle en détenait déjà 30/60^{èmes} ;
- Cristina G. : 10/60^{èmes} ;
- Pier G. : 10/60^{èmes}.

Par acte de donation du 31 janvier 2005, I. G. a fait donation à Pier G. de ses droits indivis à hauteur de 21/60^{èmes}, celui-ci totalisait alors 31/60^{èmes}, I. G. 19/60^{èmes} et Cristina G. 10/60^{èmes}.

Cristina G. est décédée le jma. j. C., légataire universelle a hérité des 10/60^{èmes} détenus par sa mère dans la villa indivise. Pier G. et I. G. ont cédé leurs droits indivis à la SCP Société A., soit un total de 50/60^{èmes}.

Le Tribunal constate l'accord des parties sur la répartition de leurs droits indivis sur la villa D., à raison de 5/6^{ème} pour la SCP Société A. et 1/6^{ème} pour j. C..

S'agissant d'un partage en nature, l'analyse des positions de chacun permet d'exclure a priori une telle hypothèse mais il conviendra d'en vérifier la possibilité par dire d'expert.

Le désaccord principal entre les parties concerne la valeur de la villa D.. Il est fourni à la procédure une estimation par un expert mandaté par la SCP Société A., contestée par la défenderesse qui considère que Monsieur I. méconnaît les pratiques d'estimation propre à Monaco, en lieu avec l'exiguïté du territoire qui induit la prise en compte de certaines surfaces, ce qui en l'espèce sous-évalue le prix du marché de la villa.

L'estimation voulue par la SCP Société A., selon la défenderesse, vise à limiter la valeur, si d'aventure, la SCP se portait acquéreur de la part détenue par j. C..

Eu égard à l'importance de l'enjeu, tenant aux variations d'estimations de plusieurs millions d'euros, seule une expertise judiciaire peut permettre de déterminer la valeur de l'immeuble indivis.

Les parties s'accordent d'ailleurs sur la nomination d'un expert aux fins d'estimer l'immeuble indivis. Le Tribunal ordonne en conséquence l'expertise de la villa D., la mission de l'expert sera détaillée dans le dispositif.

— Sur la demande de j. C. de communication de documents par la SCP Société A.

Dans le cadre du désaccord des parties sur le prix de la villa, j. C. indique que la SCP Société A. envisage sans aucun doute de faire sur les lieux une opération immobilière. La demanderesse, sur ce point, indique que la propriété subit une servitude de vue qui va limiter les potentialités d'investissement, ce qui explique selon elle, un prix qui n'est pas celui escompté par la défenderesse. À cela, j. C. répond que la SCP étant propriétaire de la SCI E. et de la SCP F., l'article 589 du Code civil trouve à s'appliquer qui prévoit que « toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main ».

Elle sollicite donc communication à la procédure des éléments d'identité et de parts détenues dans la SCI E., dans la SCP Société A. et dans la SCP F. afin de vérifier si la SCP Société A. pourra pour son futur projet bénéficier de l'absence de servitude dès lors qu'elle détient l'ensemble des fonds.

Le Tribunal considère qu'il ne lui appartient pas de faire droit à une telle demande qui ne présente pas de lien avec le présent litige. En effet, il appartient à l'expert désigné d'évaluer la valeur de la villa au regard du marché immobilier monégasque et non en fonction d'éléments extrinsèque liés aux différents propriétaires des fonds avoisinant cette villa, dans la perspective d'un projet immobilier dont la réalité n'est aucunement établie.

Si comme l'invoque j. C., la servitude qui dévalue la villa est susceptible de disparaître et donc de faire augmenter la valeur de celle-ci, cet élément extrêmement aléatoire et susceptible de varier dans le temps ne peut être en compte au stade de la liquidation de l'indivision visée par cette procédure.

j. C. est déboutée de sa demande de communication de pièces relatives à la SCI E. et aux SCP Société A. et F..

Le Tribunal sursoit à statuer sur les autres demandes dans l'attente des résultats de l'expertise.

Les dépens seront réservés en fin de cause.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant par mise à disposition au greffe, par jugement mixte contradictoire, et en premier ressort,

Constate l'accord des parties sur la répartition de leurs droits indivis sur la villa D., à raison de 5/6^{ème} pour la SCP Société A. et 1/6^{ème} pour j. C. ;

Déboute j. C. de sa demande de communication de pièces ;

Ordonne une mesure d'expertise de la villa D. sise x3 à Monaco et désigne pour y procéder :

Madame c. I.

x4.

x4

qui, serment préalablement prêté par écrit aux formes de droit, aura pour mission de :

- se faire communiquer par les parties tous les documents ou pièces relatives au bien concerné et au présent litige qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission et prendre connaissance des expertises déjà réalisées précédemment ;
- se rendre sur le lieu de situation de l'immeuble, procéder à sa visite et recueillir les explications des parties ;
- déterminer la valeur vénale du bien concerné à la date la plus proche du partage ;
- indiquer si un partage en nature du bien apparaît possible, et dans l'affirmative constituer des lots sensiblement égaux en valeur afin de permettre, le cas échéant, une attribution ultérieure ;
- dire si à l'inverse il considère qu'il y a lieu de recourir à une vente, et donner dans cette hypothèse son avis sur la mise à prix du bien concerné ;
- fournir tous éléments techniques et de fait permettant de déterminer les droits de chacun des indivisaires dans le cadre du présent litige ;
- préciser si l'immeuble subit des servitudes de vue et en évaluer l'impact financier sur la valeur du bien ;
- plus généralement faire toutes constatations et formuler toutes observations utiles en vue de permettre ultérieurement la solution du litige ;

Impartit à l'expert ainsi commis un délai de HUIT JOURS pour l'acceptation ou le refus de sa mission, ledit délai courant à compter de la réception par lui de la copie de la présente décision qui lui sera adressée par le Greffe Général ;

Dit qu'en cas d'acceptation de sa mission l'expert déposera un pré-rapport de ses opérations en laissant un délai aux parties pour formuler leurs observations ;

Dit que le même expert déposera au Greffe Général un rapport écrit de ses opérations dans les TROIS MOIS du jour où il les aura débutées, à défaut d'avoir pu concilier les parties, ce qu'il lui appartiendra de tenter dans toute la mesure du possible ;

Dit qu'en cas de refus ou d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance ;

Ordonne que les frais d'expertise seront avancés par la SCP Société A., laquelle sera tenue de verser une provision de 3.000 euros à l'expert ;

Dit que l'expert pourra s'adjoindre tout sapiteur de son choix ;

Charge Catherine OSTENGO, juge du siège, du contrôle de l'expertise et dit qu'en cas d'empêchement de ce magistrat, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance ;

Sursoit à statuer sur le surplus des demandes des parties dans l'attente du rapport d'expertise ;

Dit que l'affaire sera rappelée à la demande de la partie la plus diligente à l'issue de l'expertise ;

Réserve les dépens en fin de cause ;

Après débats en audience du Tribunal de Première Instance de la Principauté de Monaco, et qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement,

Ainsi jugé et rendu au Palais de Justice, à Monaco, le 21 MARS 2024, par Madame Evelyne HUSSON, Vice-Président, Madame Anne-Sophie HOUBART, Juge, Monsieur Patrice FEY, Juge, assistés, de Madame Clémence COTTA, Greffier stagiaire, en présence du Ministère public.