

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE EN LA FORME DES RÉFÉRÉS RENDUE LE 23 Mars 2017

N°R.G. :

N° : 17/

DEMANDERESSES

M. S. épouse  
B. H.  
S. épouse F

Madame M S épouse B

c/

Madame H S épouse F

S. S. épouse  
G. M  
S. S.

représentées par Maître Thierry GAUTHIER-DELMAS de la  
SELAS GAUTHIER DELMAS, avocats au barreau de PARIS,  
vestiaire : A 796

DEFENDEURS

Madame S S épouse G M

représentée par Me Jean-luc TISSOT, avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 420

Monsieur S S

non comparant

**COMPOSITION DE LA JURIDICTION**

Président : Brigitte BRUN-LALLEMAND, 1ère Vice Présidente,  
tenant l'audience des référés par délégation du Président du  
Tribunal,

Greffier : Souria LOUGHRAIEB, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance Réputée  
contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal,  
conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président , après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du  
14 février 2017, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Le 24 janvier 2017, Mme M. B et Mme H. F ont fait assigner  
leurs co-indivisaires S. M , leur sœur, et M. S S. leur neveu, en la  
forme des référés, à l'effet :

- d'être autorisées à délivrer à Mme M et son mari, M. G M. un  
congé avec offre de renouvellement du loyer,
- de dire que leur sœur est redevable d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative  
du rez-de-jardin coté gauche de l'immeuble 166 rue Gambetta à Suresnes, dont elles réclament

la fixation à 600 euros par mois,

- d'ordonner la création d'une copropriété pour l'ensemble immobilier du 166 rue Gambette à Suresnes et de missionner un géomètre-expert pour procéder à l'état descriptif de division,
- de dire que les frais afférents (géomètre-expert, notaire, diagnostics) seront réglés par chaque co-indivisaire à part égale.

Les demanderesses sollicitent en outre la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 70 du code de procédure civile.

Elles font valoir que leurs parents M. R S et Mme A D. , décédés respectivement en 2010 et 2015 avaient constitué au cours de leur vie professionnelle de pharmaciens un important patrimoine, les déclarations de succession portant sur un actif taxable de plus de 4,4 millions d'euros. Pour autant, malgré les négociations entreprises, aucune des parties n'a pu se porter utilement acquéreur l'ensemble immobilier litigieux, qui a été acquis en propre par leur père en 1980, Mme S G M proposant pour se faire 1.260 000 euros et Mme M: B 1.280.000 euros.

Le partage étant de fait différé entre les quatre co-indivisaires cohéritiers réservataires, la question de la gestion du bien litigieux se pose.

Or il s'avère que par acte sous seing privé du 3 septembre 1990, M. S a donné à bail à l'une de ses filles, S, un duplex situé au rez de chaussé droite de l'ensemble immobilier, pour un loyer de 305 euros. A défaut de congé, le bail a tacitement été reconduit à plusieurs reprises pour une durée de 3 ans. La dernière reconduction tacite est intervenue le 1<sup>er</sup> octobre 2014. Suite à la réalisation de travaux d'aménagements, les rez de jardin droit et gauche ont pu communiquer. Mme G M dispose donc de fait d'un accès exclusif au jardin et d'un appartement d'une surface totale d'environ 105 m<sup>2</sup>, soit le tiers de la surface habitable de l'immeuble. Or en l'état, cette dernière ne s'acquitte en tout et pour tout que de 232 euros mensuels, soit moins que la somme, déjà très insuffisante, fixée en 1990 pour le rez de chaussé droit.

Il est considéré par Mme M: B et Mme H F. qu'eu égard aux loyers pratiqués dans le voisinage et notamment dans l'immeuble indivis, le paiement partiel du loyer dérisoire consenti à Mme S G M s'apparente à un avantage indirect particulièrement préjudiciable pour l'indivision successorale. Les demanderesses en concluent que ce loyer manifestement sous-évalué justifie indéniablement une réévaluation, la moyenne locative basse de l'immeuble indivis étant de 20 euros le m<sup>2</sup>.

L'intéressée ayant refusé de donner son accord, alors qu'elle a été mise en demeure le 10 novembre 2016, il est de l'intérêt commun de mettre fin à une location à un prix dérisoire afin d'augmenter les revenus dans l'attente d'un partage, mais aussi de vider cette difficulté avant l'éventuelle licitation du bien s'il ne devait pouvoir être attribué à un indivisaire ou vendu.

Toute offre de renouvellement du contrat de bail avec réévaluation du loyer étant un acte d'administration, celle-ci nécessite l'accord des deux tiers de l'indivision. Cet accord n'a pu être obtenu, leur neveu S S qui vient en représentation de son père M S décédé, restant taisant. La saisine de la juridiction en urgence, eu égard aux dispositions contractuelles du bail concernant la procédure à respecter, s'imposait donc.

Mme M B et Mme H F. font d'autre part valoir que l'intérêt de l'indivision est également affecté par le refus de l'un des co-indivisaires de clarifier la situation juridique de bien immobilier litigieux. Faute de copropriété, le bien indivis ne peut être vendu par lot. Or une vente à la découpe serait bien plus intéressante pour l'indivision successorale. De plus, en cas de partage en nature du bien, la création de lots permettrait aux indivisaires de se voir attribuer des lots sans qu'une soulte ne soit mise à leur charge. Il convient donc de désigner un géomètre expert chargé de définir les lots et, à l'issue de l'expertise judiciaire, de faire établir un règlement de copropriété.

En réponse, Mme G M s'étonne que son mari n'ait pas été mis dans la

cause, alors qu'une des demandes le concerne. Elle souligne de plus que des discussions sont en cours concernant tant cet immeuble que de la maison de Garches, qui dépend elle aussi de la succession. Il ne peut en l'état être fait le constat d'un échec des discussions amiables, le partage non judiciaire étant toujours privilégié. Elle sollicite que la demande relative au congé soit déclarée irrecevable sur ces fondements.

Au fond, elle fait valoir que le loyer est de fait d'un montant faible car son père lui avait proposé d'exercer les fonctions de gardienne d'immeuble, sans rémunération. Cette situation a perduré jusqu'à ce jour. C'est également à l'instigation de son père que des travaux ont été réalisés, faisant des rez de chaussé droit et gauche une même entité de logement. Il n'y a pas lieu selon elle à indemnité d'occupation distincte, dès lors que des locaux doivent être considérés comme ayant accru la superficie donnée à bail à Mme G M et son époux.

La défenderesse considère que les intérêts de l'indivision ne sont pas en péril puisque le loyer doit être majoré de l'avantage procuré par les tâches de gardienne d'immeuble qu'elle exécute sans rémunération. Elle souligne également qu'il n'est pas non plus justifié que l'indivision serait en péril parce que des créanciers attendraient le paiement d'une dette ou parce que l'une ou l'autre d'entre elles serait dans le besoin.

Mme G M fait d'autre part valoir que dans les discussions entre indivisaires, c'est la vente de l'immeuble en un seul bloc qui a été envisagée, ce qui n'impose pas son passage sous le régime de la copropriété. Elle souligne les difficultés qui pourraient être soulevées, la transformation des caves en rez-de-jardin habitable étant susceptible de donner lieu à obligation pour l'indivision de justifier de deux places de stationnement.

Elle sollicite en conséquence, au fond, le débouté de Mmes B et F et demande qu'il lui soit versé la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience, il a été proposé aux parties une médiation s'agissant des demandes en lien avec la création d'une copropriété. En application de l'article 131-1 du code civil, leur accord a été recueilli.

L'affaire a été mise en délibéré à la date de ce jour.

**Sur ce,**

- sur l'irrecevabilité soulevée

Une demande est irrecevable, notamment, si le demandeur n'a pas la capacité juridique requise pour intenter l'action, ou s'il ne justifie pas d'un intérêt né et actuel, ou encore si l'instance n'a pas été introduite dans les formes imposées par la loi. Elle est pareillement irrecevable quand la procédure n'a pas été introduite dans les délais dans lesquels l'action se trouvait légalement enfermée.

En l'espèce, Mme G M. échoue à démontrer qu'il existe une cause d'irrecevabilité.

- sur la délivrance d'un congé pour pouvoir réévaluer le loyer

En application de l'article 815-6 du code civil, le président du tribunal peut prescrire ou autoriser toute mesure urgente que requiert l'intérêt commun.

L'urgence résulte en l'espèce du renouvellement du contrat de bail consenti à Mme G M au 1<sup>er</sup> octobre 2017. En effet, conformément aux termes dudit bail, le congé avec offre de renouvellement doit être délivré au locataire courant mars 2017 afin de respecter le délai de 6 mois.

Il n'est pas contesté que le duplex est d'une superficie de l'ordre de 75 m<sup>2</sup>. S'il était loué sur la base de 20 euros le m<sup>2</sup>, l'échéance mensuelle à verser s'élèverait à 1.500 euros. Or Mme M G<sup>1</sup> M ne s'acquitte que de 233 euros par mois et ne peut sérieusement arguer d'une minoration rendue possible par l'accomplissement de tâches, au demeurant contestées, de "concierge de fait".

Il convient d'en déduire que son intérêt propre est sauvegardé, ce qui n'est pas le cas de l'intérêt commun. Les demanderessees sont donc fondées à être autorisées à délivrer un congé avec offre de renouvellement et réévaluation du prix du loyer, au titre du contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 1990, à une somme de fait moitié moindre (750 euros).

- sur l'indemnité d'occupation du rez de chaussé gauche

Les locaux dont s'agit, d'environ 30 m<sup>2</sup>, ont de fait accru la surface dont peut disposer Mme G<sup>1</sup> M. Il ne sont pas compris dans le bail consenti le 1<sup>er</sup> octobre 1990 et n'ont fait l'objet d'aucun avenant.

L'article 815-9 alinéa 2 du code civil dispose que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. Le principe de l'indemnité n'est donc pas contestable.

S'agissant du montant, il convient de se prononcer, au vue des circonstances de la cause, pour la somme de 400 euros par mois.

- Sur les autres demandes

Aux termes de l'article 131-1 du code de procédure civile, le juge peut après avoir recueilli l'accord des parties désigner une tierce personne afin d'entendre les parties et de confronter leur point de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose.

Les parties ayant fait connaître leur accord pour la désignation d'un médiateur judiciaire, il y a lieu de désigner Mme Pauline Gorioux, Paris 75007 - 48 avenue de la Bourdonnais, dans les conditions précisées au dispositif.

La mesure de médiation sera ordonnée pour une période de trois mois, à compter de l'acceptation de sa désignation par le médiateur et le premier rendez vous qu'il fixera aux parties, pouvant faire l'objet d'un renouvellement pour une nouvelle période de trois mois à la demande des parties ou du médiateur désigné.

Dans l'attente du déroulement de cette mesure, l'instance est suspendue, étant précisé qu'elle sera reprise à l'issue des délais impartis au médiateur afin de mener à bien sa mission, à charge pour lui d'aviser le juge du succès ou de l'échec de ladite mesure.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 131-10, le juge peut mettre fin, à tout moment, à la médiation, sur demande d'une partie ou à l'initiative du médiateur.

**PAR CES MOTIFS**

La première vice-présidente, statuant en la forme des référés par décision contradictoire, en premier ressort et exécutoire à titre provisoire,

DECLARE les demandes recevables,

AUTORISE Mmes Martine B et Hélène F. à délivrer à Mme S G M et M. J G M, un congé avec offre de renouvellement et réévaluation du prix du loyer à hauteur de 750 euros par mois au titre du contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 1990,

DIT que Mme S G M est redevable d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative du rez-de-jardin coté gauche de l'immeuble 166 rue Gambetta à Suresnes et de l'annexion privative du coté gauche du jardin,

FIXE le montant de cette indemnité d'occupation à la somme de 400 euros avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

Pour le surplus

ORDONNE une mesure de médiation judiciaire ;

DÉSIGNE à cette fin Mme Pauline Gorioux 48 avenue de la Bourdonnais - PARIS 7<sup>ème</sup> - 06.16.19.55.47, en qualité de médiateur pour procéder par voie de médiation entre les parties, à la présentation de leurs points de vue respectifs, à la détermination de leurs intérêts et de leurs besoins, et si possible à l'élaboration d'un protocole concrétisant leur accord amiable ;

DIT que le médiateur fera connaître sans délai au greffe qu'il accepte la mission qui lui est confiée;

ENJOINT aux parties de prendre l'attache avec le médiateur désigné sans délai ;

DIT que pour mener à bien sa mission, le médiateur prendra connaissance du dossier et entendra les parties éventuellement assistées de leur conseil ;

DIT que le médiateur devra indiquer, à l'issue du premier rendez vous les pièces, qu'il souhaite consulter, les délai et coût prévisionnel de sa mission ;

RAPPELLE que la mesure de médiation doit s'exécuter dans le délai de 3 mois à compter de l'acceptation par le médiateur de sa mission ;

DIT que le médiateur informera le juge à l'issue de sa mission de ce que les parties sont parvenues ou pas à un accord, qu'elles pourront soumettre à l'homologation du juge ;

FIXE la provision à valoir sur la rémunération du médiateur à la somme de 1800 € qui devra être versée directement entre les mains du médiateur désigné au plus tard le 25 avril 2017 par chaque partie, à concurrence de la somme de 900 € pour Mmes M B<sup>1</sup> et H<sup>1</sup> F<sup>1</sup> d'une part, et Mme S G M. d'autre part et à défaut, par la partie la plus diligente ;

DESIGNE le juge de la mise en état pour connaître de toute demande relative à l'exécution de la mesure de médiation ;

RENVOIE l'affaire à **l'audience du 11 juillet 2017** pour faire un point sur le déroulement de la mesure de médiation ;

RESERVE les dépens.

Ainsi fait et ordonné ce même jour.

FAIT A NANTERRE, le **23 Mars 2017**.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT.

Souria LOUGHRAIEB, Greffier

Brigitte BRUN-LALLEMAND, 1ère Vice Présidente

