

Cour d'appel de Versailles, 21 décembre 2006, 05/343

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

Date	21/12/2006
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017624211

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] sis ... à PARIS - 75005, si besoin est avec le concours de la force publique, selon les modalités de la loi du 9 juillet 1991 et de son décret d'application, - ordonné, en tant que de besoin la séquestration [...]

TEXTE INTÉGRAL

COUR D'APPEL DE VERSAILLES Code nac : 28Z1ère chambre 1ère section ARRET No CONTRADICTOIRE DU 21 DECEMBRE 2006 R.G. No 05/00343 AFFAIRE : Eric Sarry Y.....C/Mme Christine Régine A... divorcée B..... Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 06 Avril 2004 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES No chambre : 1 No Section : No RG : 3260/02 Expéditions exécutoires Expéditions Copies délivrées le : à : SCP FIEVET SCP LEFEVRE REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE VINGT DEUX DECEMBRE DEUX MILLE SIX, La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre : Monsieur Yves Claude Victor A... né le 28 Septembre 1932 à PARIS (15 ème)... représenté par la SCP LISSARRAGUE DUPUIS BOCCON GIBOD - N du dossier 0642258 assisté de Maître JP SALMON, avocat au barreau des Hauts de Seine. Monsieur Eric Sarry Y... né le 03 Mai 1973 à PARIS (10 ème) ... représenté par la SCP FIEVET-LAFON - N du dossier 250041 Madame Virginia Hélène Nathalie E... épouse Y... née le 22 Juin 1972 à PARIS (16 ème)... représentée par la SCP FIEVET-LAFON - N du dossier 250041 assistés de Maître Chantal BITTON-COHEN, avocat au barreau de PARIS. APPELANTS***** Madame Mme Christine Régine A... divorcée B... prise en sa qualité de mandataire commun de l'indivision qu'elle constitue avec les héritiers de sa mère Mme Marcelle G..., décédée le 10 Décembre 1952 à VILLENES SUR SEINE (78670)... Autre(s) qualité(s) : Intimé dans 05/00867 (Fond) représentée par la SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE BOYELDIEU - N du dossier 250087 Rep/assistant : Me François DE LA VAISSIERE (avocat au barreau de PARIS) Madame Jocelyne Eléonore Maximilienne A... née le 29 Janvier 1950 à PARIS 8 ème... Représentée par la SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE BOYELDIEU - N du dossier 250087 Rep/assistant : Me François DE LA VAISSIERE (avocat au barreau de PARIS) Monsieur Marc Henri A... né le 15 Juin 1960 à ST GERMAIN EN LAYE (78100)... Autre(s) qualité(s) : Intimé dans 05/00867 (Fond) représenté par la SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE BOYELDIEU - N du dossier 250087 Rep/assistant : Me François DE LA VAISSIERE (avocat au barreau de PARIS) Monsieur Gérard Henri A... né le 06 Avril 1931 à PARIS (13 ème) ... Autre(s) qualité(s) : Intimé dans 05/00867 (Fond) représenté par la SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE BOYELDIEU - N du dossier 250087 Rep/assistant : Me François DE LA VAISSIERE (avocat au barreau de PARIS) INTIMES***** Composition de la cour : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 20 novembre 2006 devant la cour composée de : Madame Francine BARDY, président, Madame Lysiane LIAUZUN, conseiller, Madame Geneviève LAMBLING, conseiller, qui en ont délibéré, Greffier, lors des débats : Madame Sylvie RENOULT Henri A... est décédé le 2 novembre 1974 laissant pour lui succéder : - sa seconde épouse Denise G..., décédée le 28 avril 2001, - ses deux fils nés de son premier mariage, Gérard et Yves A..., - ses trois enfants nés de son second mariage, Christine, Jocelyne et Marc A... Les héritiers ont signé le 27 avril 1993 un acte de partage établi par Me I..., notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE à partir

de l'inventaire dressé par Me J..., notaire, après le décès de Monsieur A... et des conclusions du rapport de Monsieur K..., expert immobilier, ce partage faisant suite à un protocole d'accord intervenu le 30 juin 1989 entre les parties, déclaré valable et régulier par un jugement du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES du 21 janvier 1991, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 26 mars 1992 devenu définitif. Etait cependant exclu du partage les deux lots 37 et 38 de la copropriété de l'immeuble sis ... à PARIS visés dans l'inventaire de Me J..., mais ne figurant pas dans le rapport de Monsieur K.... Par ordonnance du 3 février 2000, le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de PARIS a désigné, avec l'accord de tous les héritiers, Christine SAMBI en qualité de mandataire commun de l'indivision constituée entre les consorts A... sur les lots 20, 37, 38, 40 et 43 de l'immeuble ... avec pour mission de représenter l'indivision dans ses rapports avec le syndicat des copropriétaires et son syndic et gérer tant activement que passivement les lots susvisés en introduisant le cas échéant toutes les procédures nécessaires en vue de réintégrer au profit de l'indivision la jouissance privative de ces lots et d'assurer le paiement des charges correspondantes. Par acte du 10 janvier 2001, Christine SAMBI, agissant en sa qualité de mandataire commun de indivisaires, Jocelyne, Marc et Gérard A... ont fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance de PARIS Nathalie E... épouse Y..., Sarry Y... et Yves A... aux fins d'expulsion des lots 37 et 38 de la copropriété 50 rue Descartes à PARIS, de paiement d'une indemnité d'occupation et des charges, de garantie du syndicat de copropriété de son droit à restitution des parties communes et de remboursement de divers frais de procédure. Par jugement définitif du 10 janvier 2002, le Tribunal de Grande Instance de PARIS s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES. Devant le Tribunal, Yves A... a revendiqué la propriété des lots litigieux en faisant valoir qu'il a été substitué comme acquéreur à Corinne E... qui bénéficiait d'une promesse de vente enregistrée le 9 juillet 1970 et qu'il a payé l'intégralité du prix mais n'a pas fait établir l'acte notarié de vente, ajoutant qu'il a fait des travaux importants, notamment de rehaussement de la toiture, pour transformer les deux chambres de service en deux studios lesquels sont occupés à titre gratuit par sa fille Nathalie E...-Y... et son gendre, Sarry Y... Par jugement du 6 avril 2004, le Tribunal a :- dit que la promesse de vente par M. Henri A... à Madame Corinne E... du 9 juillet 1970, enregistrée le 16 juillet 1970 est inopérante comme profitant à un tiers au procès;- dit que l'occupation de ces lots par M. Yves A... est incompatible avec les droits des autres indivisaires,- constaté que les occupants du chef d'Yves A..., à savoir sa fille Nathalie et le concubin de celle-ci, Sarry Y..., sont sans droit ni titre sur les lots 37 et 38 de la copropriété sise ... à PARIS - 75005, lots qu'ils n'ont pas pu acquérir par la prescription de 30 ans,- ordonné l'expulsion de M. Yves A..., Mme Nathalie E... et M. Sarry Y..., et de tous occupants de leur chef des lots No 37 et 38 de l'ensemble immobilier sis ... à PARIS - 75005, si besoin est avec le concours de la force publique, selon les modalités de la loi du 9 juillet 1991 et de son décret d'application,- ordonné, en tant que de besoin la séquestration des meubles et objets mobiliers qui pourraient encore se trouver dans les lieux lors de l'expulsion, dans tel local ou dans tel garde-meubles choisi par le poursuivant, aux frais des défendeurs,- constaté que

l'indivision est créancière à l'égard des défendeurs d'une indemnité d'occupation de 914, 70 euros par mois, dans la limite de la prescription de 5 ans en la matière, outre les charges et taxes foncières afférentes à ces lots depuis 1989, En conséquence condamné M. Yves A..., Mme Nathalie E... et M. Sarry Y..., in solidum, à payer à Mme Christine A..., ès qualités de mandataire de l'indivision, * 54.881,65 euros au titre de l'indemnité d'occupation , et* 13.529,06 euros au titre des charges et frais à fin 2002, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.- dit qu'en l'absence de demande des défendeurs relative aux impenses, et donc de litige sur ce point, il n'y a pas lieu de répondre à la demande de Madame Christine A... de ce chef,- dit qu'Yves A... auteur des travaux de rénovation doit garantir l'indivision de toutes les conséquences d'une éventuelle demande de la copropriété tendant à la restitution des parties communes sur lesquelles il a empiété pour effectuer lesdits travaux et au rétablissement des lieux en l'état antérieur,- condamné M. Yves A... en sa qualité d'indivisaire à payer entre les mains de Mme Christine A..., mandataire commun, la somme de 533.57 euros pour constitution du fonds de roulement, et celle de 185,33 euros au prorata des sommes engagées pour les procédures à l'égard de Messieurs M... et N...,- rejeté toutes les demandes reconventionnelles des défendeurs comme non fondées,-condamné les défendeurs in solidum à payer à Mme Christine A... ès qualités la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement à l'exception des dépens et dit qu'elle ne s'appliquera aux condamnations à paiement qu'à hauteur de la moitié,et condamné M. Yves A..., Mme Nathalie E... et M . Sarry Y... in solidum aux dépens.Yves A... d'une part, Eric et Nathalie Y... d'autre part, ont interjeté appel de ce jugement et les deux recours ont été joints par ordonnance du 3 mars 2005.Aux termes de ses dernières écritures signifiées le 3 novembre 2006 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de ses moyens, Yves A... demande à la Cour de :- réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau,- Sur la recevabilité :* vu l'article 488 du nouveau code de procédure civile, les articles 815-6 et 1873-5 à 1873-9 du code civil,* vu la lettre de Maître I..., notaire, en date du 26 février 1997,- dire et juger que l'expression " toutes procédures nécessaires en vue de réintégrer au profit de l'indivision la jouissance privative de ses lots"ne pouvait s'entendre que pour les lots 43 et 45 respectivement occupés par Mesdames N... et M..., étrangères à l'indivision et non pour les lots 37 et 38 de M. Yves A...,- dire et juger, en conséquence, que Mme Christine A... ès qualités n'est pas habilitée par l'ordonnance de référé du 3 février 2000 à agir contre lui pour les lots 37 et 38,- la déclarer irrecevable comme dépourvue de qualité à agir,Vu l'article 2052 du code civil, le protocole d'accord du 30 Juin 1989, et l'arrêt de la cour de Versailles, en date du 20 avril 2000,Vu également le procès verbal d'inventaire de Maître J..., notaire, en date du 18 octobre 1975, mentionnant expressément le lots litigieux ainsi que la promesse de vente pour 25.000 F,- dire et juger Madame Christine A... ès qualités irrecevable ,- Sur le fond et le propriété des lots litigieux :* vu la promesse de vente du 9 juillet 1970 et notamment la clause de faculté de substitution,* vu les commencements de preuves par écrit corroborés par l'attitude de Madame Josette, dite Corinne E...,- dire et juger que celle-ci

a usé de sa faculté de substitution à son profit,- dire et juger qu'en payant intégralement le prix de 25.000 francs dès le 21 juillet 1970, il a levé l'option dans le délai contractuel,- dire et juger que la vente des lots 37 et 38 litigieux est parfaite et qu'elle a pris effet le 21 Juillet 1970,- dire et juger qu'à compter de cette date, feu M. Henri SAMBI lui a cédé ses droits sur les lots 37 et 38 dans la copropriété de l'immeuble ... à PARIS 5 ème, - désigner tel notaire qu'il plaira à fin d'authentifier ladite vente et d'en assure la publication à la conservation des hypothèques, Surabondamment et en tant que de besoin, Vu l'article 2262 du Code civil,- dire qu'il justifie d'une possession paisible, publique, non équivoque à titre de propriétaire pendant plus de trente ans avant l'assignation du 10 janvier 2001,? dire et juger en conséquence qu'à ce titre encore, il est propriétaire des lots 37 et 38 susdits,- désigner un notaire et ordonner publication dans les conditions susdites, A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour ne le déclarerait pas propriétaires de lots litigieux,- sur les restitutions des sommes payées :vu l'article 1371 du code civil, et l'enrichissement sans cause du patrimoine successoral,- condamner l'indivision représentée par Madame Christine A... à lui restituer l'équivalent en euros de la somme de 45.000 F en valeur 1970, réactualisée au jour de l'arrêt à intervenir en fonction du coefficient d'érosion monétaire de l'administration fiscale, à tout le moins et à titre encore plus subsidiaire sur ce point, ordonner le remboursement à hauteur de l'équivalent en euros de la somme de 10.000 F valeur 1970 réactualisée de la même façon.- Sur les impenses, travaux et augmentation de valeur des biens :Vu les articles 815-3, 815-13 du code civil,- constater, dire et juger qu'il a amélioré ses frais l'état des biens indivis et dire qu'il doit lui en être tenu compte selon l'équité eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée,- dire qu'il doit en aller pareillement des impenses qu'il a faites,- constater à cet égard que les travaux ont été réalisés il y a plus de 30 ans et qu'ils sont en conséquence à l'abri de la prescription pénale de 3 ans, de la prescription décennale de responsabilité délictuelle ou de trouble de voisinage ou de la prescription de 30 ans pour les actions de la copropriété. Subsidiairement, vu l'article 1371 du code civil, dire et juger qu'il devra recevoir indemnisation à la mesure de l'enrichissement sans cause du patrimoine successoral, Avant dire droit sur son montant- désigner un expert avec mission- d'entendre tous sachants et de recueillir tous documents auprès de tous tiers susceptible d'être informés, - décrire les lieux et les travaux exécutés,- déterminer leur coût soit en argent, soit en industrie,- et de déterminer la plus-value apportée par comparaison entre la valeur actuelle des lots 37 et 38 et la valeur qu'ils auraient actuellement si les travaux n'avaient pas été faits.- Sur les indemnités d'occupation :Vu les articles 815-3, 815-10 du code civil,- dire et juger que la prescription de cinq ans de l'article 815-10 du code civil s'applique aux indemnités d'occupation,- dire et juger que l'indemnité d'occupation ne doit pas se cumuler avec le remboursement des charges.- dire et juger qu'elle ne saurait correspondre à la valeur d'occupation des lots après transformations réalisées, mais seulement à la valeur de l'occupation des chambres dans leur état ancien, c'est à dire inhabitable (ni clos, ni couvert, ni eau , ni gaz, ni électricité et surface sous 1,80m d'environ 5m2 chacune).- dire et juger en conséquence, qu'elle ne saurait en aucun cas excéder 50 ? par mois, charges récupérables comprises. En

tant que de besoin, ordonner une expertise également sur ce point en demandant à l'expert de donner un avis sur l'indemnité d'occupation des lots avant travaux et de faire le compte entre les parties.- Sur les charges et taxes foncières : Vu les articles 815-9, 815-10 du code civil, - Dire et juger que les demandes à ce titre ne peuvent se cumuler avec la demande d'indemnités d'occupation.- Dire et juger qu'elles sont soumises à la prescription de 5 ans.- Dire et juger que les taxes foncières, ainsi que les charges de copropriété non récupérables doivent rester à la charge du propriétaire et non de l'occupant,- Dire et juger que Madame Christine A... ne justifie pas les sommes qu'elle demande - la déclarer autant irrecevable que mal fondée et infirmer de ce chef le jugement entrepris - Sur la contribution au fonctionnement de l'indivision : - Constaté que cette demande n'est fondée ni en son principe, ni en son montant et en débouter Madame Christine A...- Sur l'exécution provisoire du jugement :- Condamner Madame Christine A... à lui rembourser l'intégralité des sommes payées par lui dans le cadre de l'exécution provisoire, - lui donner acte de ce qu'il se réserve de solliciter ultérieurement des dommages et intérêts pour cette exécution provisoire poursuivie aux risques de la demanderesse.- Sur les rapports avec Madame E... et de Monsieur Y... :- Lui donner acte de ce qu'il conteste avoir reçu des loyers, et de ce qu'il s'engage à s'assumer à l'égard de l'indivision toute éventuelle condamnation, comme il l'a déjà fait jusqu'à présent dans le cadre de l'exécution provisoire.- Sur le sort des sommes versées entre les mains du Notaire et du syndic Dans l'hypothèse où il serait fait droit aux demandes de Madame Christine A... ès qualités - dire et juger que la somme totale de 27 620,59 ? versée par Madame Nathalie E... et Monsieur Y... à son nom et pour son compte qu'il leur en tiendra dans leur rapport,- dire et juger que cette somme s'imputerait alors à concurrence et par compensation sur toute éventuelles condamnations prononcées à son encontre et que l'éventuel surplus lui serait restitué par l'indivision dès signification de l'arrêt.- condamner Madame Christine A... à lui payer une somme de 6 000 ? en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.- condamner Madame Christine A..., es qualités, aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction pour ceux la concernant, au profit de Maîtres LISSARRAGUE - DUPUIS - BOCCON-GIBOD, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Aux termes de leurs dernières écritures signifiées le 25 octobre 2006 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de leurs moyens , Nathalie E... divorcée Y... et Eric Sarry Y... demandent à la Cour :Vu les articles 1714 du Code Civil et 1415 du Code Général des Impôts,- Déclarer leur appel principal recevable,En conséquence : - Réformer le jugement déféré en toutes se condamnations à leur égard.Statuant à nouveau,- Dire qu'ils ont la qualité de locataires de bonne foi en vertu d'un bail verbal sur le lot no37 et 38,- dire qu'ils étaient occupants à titre gratuit de Monsieur Yves A...- constater que Madame Christine A... ès qualités sollicite de la Cour de leur donner de qu'ils ont été logés à titre gratuit.En conséquence,- leur donner acte de ce qu'ils ont été logés gratuitement par Monsieur Yves A...- infirmer le jugement du 6 avril 2004 en ce qu'il les a condamné in solidum à payer à Madame Christine A... ès qualités la somme de 54 881,65 ? au titre de l'indemnité d'occupation,- donner acte à Monsieur Yves A... de ce qu'il s'engage à

assumer à l'égard de l'indivision toute éventuelle condamnation à leur égard.- dire que Monsieur Yves A... supportera seul le montant de l'indemnité d'occupation,- dire que le paiement des taxes foncières ne saurait incomber à des locataire de bonne foi, mais au seul propriétaire de la chose, ou à celui qu s'est comporté comme tel, Monsieur Yves A...,Vu les pièces relatives au décompte des charges de copropriété,- dire et juger que Madame Christine A... ès-qualités ne justifie pas les sommes qu'elle demande,- la déclarer autant irrecevable que mal fondée et infirmer de ce chef le jugement entrepris,- dire et juger qu'ils sont étrangers au litige opposant Monsieur Yves A... et l'indivision sur la propriété des lots 37 et 38,- les déclarer étrangers à la cause,- condamner Madame Christine A... ès-qualités et Monsieur Yves A... in solidum au paiement de la somme de 3.000 ? au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,- condamner ces derniers aux dépens de première instance et d'appel dont distraction pour ceux la concernant au profit de la SCP FIEVET-LAFON conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.SUR CESUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL DE NATHALIE E... ET DE SARRY Y...Considérant qu'ainsi que relevé à bon droit par le conseiller de la mise en état, il apparaît, au regard de l'objet du litige, que c'est par suite d'une erreur manifeste que Christine A... ne figure sur la déclaration d'appel du 2 février 2005 qu'en son nom personnel alors qu'elle figurait dans le jugement déféré en sa qualité de mandataire de l'indivision et que l'objet du litige tel qu'il résulte des écritures des parties porte sur des biens immobiliers dépendant de la succession de Henri SAMBI pour la gestion desquels Christine A... a été spécialement désignée par ordonnance de référé pour représenter l'indivision ;que l'erreur manifeste dans la désignation de l'intimé, au regard de l'objet du litige tel que déterminé par les prétentions des parties n'étant pas de nature à entraîner l'irrecevabilité de l'appel, c'est à juste titre que le conseiller de la mise en état a déclaré recevable l'appel formé par Eric Sarry Y... et par Nathalie E... suivant déclaration du 2 février 2005, sa décision étant confirmée; Considérant que la reprise des lieux étant en date du 12 juillet 2005, Nathalie E... y était bien domiciliée lorsqu'elle a fait appel de la décision entreprise le 2 février 2005 ;que son appel est donc également recevable de ce chef ;SUR LA RECEVABILITÉ DES ECRITURES DE YVES SAMBIConsidérant que les premières écritures prises par Yves A..., avec Nathalie E... et Sarry Y..., ont été signifiées le 10 mai 2005, dans le délai de l'article 915 du nouveau code de procédure civile ;que Yves A... a ensuite conclu seul le 5 octobre 2006, date à laquelle devait effectivement être rendue initialement l'ordonnance de clôture ;que toutefois, celle-ci a été reportée pour n'être rendue que le 9 novembre 2006 afin de permettre à Christine A... ès qualités de répondre, ce qu'elle a effectivement fait par conclusions signifiées le 18 octobre 2006, le principe du contradictoire étant donc respecté ;qu'enfin, il sera observé que les dernières écritures de Yves A... signifiées le 3 novembre 2006 sont en réponse de celles de Christine A... et ne contiennent pas de moyens nouveaux auxquels Christine A... n'aurait pu répondre dans le délai de 6 jours restant à courir avant l'ordonnance de clôture ;que les conclusions signifiées le 3 novembre 2006 seront donc maintenues dans les débats ;SUR LA QUALITÉ A AGIR DE CHRISTINE A...Considérant que Yves A... reprend en appel cette fin de non

recevoir rejetée à bon droit par le premier juge pour des motifs que la cour adopte expressément ;qu'il sera en effet observé que l'ordonnance désignant Christine A... en qualité de mandataire de l'indivision vise expressément les lots 20, 37, 40 et 43 de la copropriété qui n'ont pas été attribués dans le cadre du partage, le lot 38 ayant été omis, mais Yves A... reconnaissant qu'il a été remédié à cette erreur, et donne pouvoir à Christine A... de gérer tant activement que passivement les lots susvisés en introduisant le cas échéant toutes les procédures nécessaires en vue de réintégrer au profit de l'indivision la jouissance privative de ces lots et d'assurer le paiement des charges correspondantes ;qu'il en résulte que Christine A... a bien le pouvoir d'engager la présente instance, peu important que Yves A... n'ait pas envisagé, lorsqu'il a donné son accord à la désignation de Christine A... en qualité de mandataire de l'indivision, que celle-ci agirait contre lui, étant observé que l'intérêt commun est distinct de l'intérêt individuel de chacun des indivisaires qu'enfin, en engageant la présente instance et sollicitant la libération des locaux, Christine SAMBI n'a pas engagé une action qui relève d'un acte de disposition, s'agissant d'une action en vue de réintégrer au profit de l'indivision la jouissance privative de ces lots et d'assurer le paiement des charges correspondantes, conforme au mandat dont elle est investie SUR LES EFFETS DU PARTAGE DU 27 AVRIL 1993

Considérant que le 27 avril 1993 un acte de partage a été établi par Me I..., notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE à partir de l'inventaire dressé par Me J..., notaire, après le décès de Monsieur SAMBI et des conclusions du rapport de Monsieur K..., expert immobilier, ce partage faisant suite à un protocole d'accord intervenu le 30 juin 1989 entre les parties, déclaré valable et régulier par un jugement du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES du 21 janvier 1991, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 26 mars 1992 devenu définitif ;Considérant que si, aux termes de ce protocole, les parties se sont engagées à ne pas remettre en cause la composition des patrimoines respectifs, il convient d'observer que certains biens ont été omis, notamment les lots de copropriété pour lesquels Christine A... a reçu un mandat de gestion ; que ces lots, en l'absence d'une vente régulièrement publiée, étaient la propriété de Henri A... au jour de son décès et entrent donc dans la composition de l'actif de l'indivision, peu important qu'ils aient été retirés de la masse à partager lors du partage du 27 avril 1993 ;que nonobstant le partage intervenu, Christine A... désignée comme mandataire commun de l'indivision, est recevable à agir pour la gestion des lots restant en indivision ;SUR LA PROPRIÉTÉ DES LOTS 37 ET 38

Considérant que par acte sous seing privé du 9 juillet 1970, Henri A... a pris l'engagement de vendre à Josette dite Corinne E..., avec faculté de substitution, les lots 37 et 38 litigieux, consistant en deux chambres de bonne mansardées, Josette dite Corinne E... ayant la faculté d'acquérir dans le délai d'un an moyennant un prix de vente de 25.000F, dont un acompte de 2.500F payé le jour de la signature de la promesse de vente, et étant en outre précisé qu'au cas de levée de l'option, la jouissance des lieux se fera rétroactivement au 9 juillet 1970 et que Mademoiselle E... pourra effectuer tous travaux intérieurs, voire envisager la surélévation de la toiture après accord des copropriétaires ;qu'il est constant que cette promesse de vente n'a pas été suivie d'un acte notarié de vente et que Corinne E... n'a pas demandé, dans

le délai d'un an imparti, la levée de l'option à son profit ;Considérant que Yves A... soutient s'être substitué à Corinne E... qui n'était en réalité qu'un prête-nom et avoir levé l'option par le paiement anticipé de l'intégralité du prix de vente ;qu'il lui incombe donc la charge de la preuve de la réalisation de la vente et de la simulation, laquelle peut se faire conformément au droit commun en l'absence d'un acte authentique ;Considérant que la vente est parfaite entre les parties dès l'accord sur la chose et sur le prix, indépendamment des formalités de publicité qui ne produisent effet qu'à l'égard des tiers Considérant que Yves A... justifie par les pièces versées aux débats du paiement des sommes de :- 2500 F le 15 juillet 1970, par un reçu établi par Henri A... au nom de Corinne E... (pièce 7),- 10000 F, le 21 juillet 1970, par un avis de virement de son compte personnel sur celui de Henri A... (pièce 8),- 10000 F, le 29 juillet 1970, par un reçu de Henri A... au nom de Corinne E...(pièce9)- 5000 F, le 12 septembre 1970, par un reçu de Henri A... au nom de Corinne E... (pièce 10),- 5000 F, le 22 décembre 1970 par un reçu de Henri A... au nom de Corinne E... (pièce 11) ;qu'il est donc justifié du paiement de la totalité du prix de vente dans le délai imparti dans la promesse de vente et par suite, de la levée d'option, la vente étant donc parfaite, étant observé que conformément aux stipulations de l'acte sous seing privé, la jouissance des lieux prend effet rétroactivement au 9 juillet 1970 ;Considérant qu'il est constant que Corinne E..., qui était la collaboratrice de Yves A... avec lequel elle a eu une liaison, de leur union étant née Nathalie E..., n'a jamais demandé la réitération de la vente par acte notarié malgré le paiement du prix dont une partie a été payé directement par Yves A... (pièce 8);qu'il sera observé que Yves A... justifie par la production d'une promesse de vente, portant sur les lots 37 et 38, signée par son père au profit d'un autre acquéreur en avril 1970 et des courriers échangés avec celui-ci que la vente initialement prévue au profit d'un tiers n'avait pu aboutir et que Henri A..., qui avait un urgent besoin de vendre, lui a proposé l'affaire par une lettre du 29 mai 1970 ;qu'il est en outre établi par les pièces versées aux débats, qu'il s'est depuis 1970 comporté comme le propriétaire des lots litigieux, ce qui n'est pas sérieusement contesté par Christine A... qui lui réclame à ce titre le paiement des taxes foncières, notamment en faisant effectuer des travaux de surélévation du toit et des travaux d'aménagement, transformant les deux chambres de bonne sans eau ni gaz, ni électricité ni évacuation en deux studios, manifestement sans opposition du syndicat de la copropriété, seule la révision des millièmes étant prévue par les assemblée générale de 2003 et 2005 afin de mettre le règlement de copropriété en conformité avec les travaux réalisés ;que c'est encore en cette qualité de propriétaire et manifestement sans opposition des autres héritiers de son père qu'il a hébergé gratuitement sa fille Nathalie E... dans l'un des lots litigieux en août 1990, puis, avec son époux dans les deux lots à compter de janvier 2001 ;qu'il sera encore relevé que les deux lots 37 et 38 sont mentionnés à l'inventaire établi par Me J... avec la mention d'une promesse de vente au profit de Corinne E..., mais qu'ils ne sont pas inclus dans l'expertise de Monsieur K..., ce qui tend à prouver que les héritiers estimaient que ces lots n'étaient pas dans la masse à partager, ce qui est corroboré par le courrier de Me J... en date du 26 février 1997 aux termes duquel il dit devoir préparer l'acte de vente par l'indivision successorale au profit de Nathalie E... à

charge pour elle de supporter seule l'intégralité des charges de copropriété depuis son occupation, et le courrier de Me I..., successeur de Me J..., en date du 2 octobre 2000 réclamant des pièces à Nathalie E... pour l'établissement de l'acte, Yves A... expliquant que l'acte de vente devait être établi au nom de sa fille par le fait qu'il voulait lui faire donation de ces studios; que l'ensemble de ces faits et de ces présomptions graves, précises et concordantes établissent suffisamment que Corinne E... n'est intervenue à la promesse de vente qu'en tant que prête-nom, l'acquéreur étant en réalité Yves A...; que par ailleurs, il ne résulte pas de ce que Yves A... ait accepté que Christine A... soit désignée comme mandataire de l'indivision pour la gestion des lots 37 et 38 la reconnaissance par lui de ce que l'indivision est réellement propriétaire des lots litigieux dans la mesure où la désignation de Christine A... en qualité de mandataire commun a eu lieu à la requête du syndicat des copropriétaires de l'immeuble pour le paiement des charges et qu'en l'absence de régularisation de la vente, celle-ci est inopposable au syndicat des copropriétaires qui ne connaît donc que l'indivision ; que les mêmes observations seront faites quant à l'attestation délivrée par Yves A... le 12 janvier 1993 à sa fille, rédigée en ces termes: "Je soussigné Yves A..., demeurant.....et agissant comme propriétaire ès qualité, au nom d'une indivision familiale en cours de règlement....."; Considérant qu'il convient en conséquence de constater que la vente des lots 37 et 38 a été consentie par Henri A... au profit de son fils Yves A..., avec effet au 9 juillet 1970, date du paiement intégral du prix de vente, et que cette vente, inopposable aux tiers faute d'avoir été réitérée par acte notarié et publiée, est en revanche opposable aux héritiers de Henri A... qui tiennent leurs droits du de cujus et ne peuvent avoir plus de droits que n'en disposait leur père, la décision entreprise étant infirmée en toutes ses dispositions contraires; que la SCP Pierre I... et Nicolas S..., titulaire d'un office notariale à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE sera désignée pour rédiger l'acte authentique de vente et assurer sa publication aux hypothèques, étant précisé que la vente est rétroactive au 9 juillet 1970 et que le prix, qui a été payé fin juillet 1970, est de 25.000F; SUR LES AUTRES DEMANDES; Considérant qu'étant reconnue la qualité de propriétaire de Yves A..., la décision entreprise sera infirmée en toutes ses dispositions relatives à l'occupation et l'expulsion de Nathalie E... et de Sarry Y... qui occupaient régulièrement les lieux, Yves A..., en sa qualité de propriétaire, les ayant autorisés à les occuper à titre gratuit; qu'elle sera également infirmée en ses dispositions relatives au paiement d'une indemnité d'occupation; Considérant qu'en l'absence d'une demande du syndicat de copropriété quant au rétablissement des lots dans leur état avant les travaux, la demande de garantie de Christine A... ès qualités est sans objet, la décision entreprise étant également infirmée de ce chef ; Considérant en revanche que Christine A... ès qualités est fondée en sa demande relative au paiement des charges puisque, en l'absence d'un acte de vente notarié régulièrement publié, l'indivision, propriétaire apparente des lots litigieux, est tenue à l'égard du syndicat des copropriétaires, au paiement des charges; qu'il n'y a pas lieu de faire une distinction entre les charges inhérentes à la propriété et celles inhérentes à l'occupation dans la mesure où Yves A... est le véritable propriétaire des lieux, donc tenu au paiement de l'intégralité des charges, et qu'il lui appartiendra ensuite de se retourner contre le occupants

pour se faire rembourser les charges dites locatives; Considérant que les versements effectués entre les mains du notaire ne sont pas de nature à éteindre la créance du syndicat des copropriétaires; que compte tenu des versements effectués directement par Yves A... ou par sa fille Nathalie E... entre les mains du syndic et des sommes consignées chez le notaire, un compte doit être établi avant dire droit sur le montant de la somme due au titre des charges par l'indivision du chef des lots 37 et 38, une expertise étant ordonnée de ce chef; Considérant qu'il sera donné acte à Yves A... d'une part et à Nathalie E... et Sarry Y... d'autre part de ce que ces derniers étaient occupants à titre gratuit, la décision entreprise étant en tout état de cause infirmée en ce qu'elle les a condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation; Considérant que Christine A... ès qualités, qui succombe en appel, sera condamnée à indemniser les défendeurs des frais non répétables qu'elle les a contraint à exposer tant en première instance qu'en appel à concurrence de sommes que l'équité commande de fixer à :- 3.000? au profit de Yves A...,- 2.000? au profit de Nathalie E... et Sarry Y..., PAR CES MOTIFS La Cour, statuant en audience publique, par arrêt contradictoire et en dernier ressort CONFIRME le jugement entrepris, mais seulement en ce qu'il a déclaré recevable l'action de Madame Christine A... ès qualités de mandataire commun de l'indivision A..., L'INFIRME en toutes ses autres dispositions, Et statuant à nouveau, Dit et juge que Yves A... est propriétaire des lots 37 et 38 de la copropriété sise ... à 75005 PARIS avec effet au 9 juillet 1970 suite à la vente consentie à lui par son père Henri A... réalisée par la levée de l'option de la promesse de vente du même jour, Désigne la SCP Pierre I... et Nicolas S..., titulaire d'un office notariale à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE pour rédiger l'acte authentique de vente et assurer sa publication aux hypothèques, étant précisé que la vente est rétroactive au 9 juillet 1970 et que le prix, qui a été payé fin juillet 1970, est de 25.000F, Dit que Christine A... es qualités de représentante de l'indivision A... est fondée en sa demande aux fins de remboursement des charges de copropriété qu'elle a dû payer pour les lots 37 et 38 Avant dire droit sur le montant de charges dues par Yves A... à l'indivision SAMBI, Désigne en qualité d'expert Monsieur R... Patrice, ... avec pour mission :- entendre les parties et tous sachants, dont le syndic de la copropriété, - se faire remettre tous documents qu'il estimera utile à sa mission, - établir le compte des charges dues par Yves A... pour les lots 37 et 38 de la copropriété ... à 75005 PARIS en précisant la somme restant due au syndic de l'immeuble et celle qui a été payée pour son compte par l'indivision A..., Dit que Yves A... devra consigner au greffe des expertises de la Cour la somme de 1.200? à valoir sur les honoraires de l'expert dans un délai de deux mois à compter de ce jour et qu'à défaut de consignation dans le délai imparti, la mesure d'expertise sera caduque, l'affaire étant jugée en l'état Dit que l'expert devra déposer son rapport dans un délai de six mois à compter du jour où il aura été avisé de la consignation de l'avance sur ses honoraires Donne acte à Yves SAMBI de ce que Nathalie E... et Sarry Y... ont occupé, avec son accord, les locaux litigieux à titre gratuit Condamne Christine A... en sa qualité de mandataire de l'indivision A... à payer, au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile:- à Yves A..., la somme de 3.000?,- à Nathalie E... et Sarry Y..., la somme de 2.000?, Déboute les parties de toutes leurs autres

demandes,Renvoie l'affaire à la conférence du Jeudi 6 SEPTEMBRE 2007,Condamne Christine A... en sa qualités de mandataire de l'indivision A... aux entiers dépens de première instance et d'appel, lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile Prononcé 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 nouveau code de procédure civile. - signé par Madame Francine BARDY, président et par Madame RENOULT, greffier, auquel le magistrat signataire a rendu la minute.Le GREFFIER, Le PRESIDENT,

RÉFÉRENCE

JURI, 21 décembre 2006. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017624211> (consulté le 19 juin 2026).