

R.G : 17/02139

Décision du Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE

Au fond

du 01 février 2017

RG : 15/00616

1ère chambre civile

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 22 Mai 2018

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Dans un courriel du 29 octobre 2014, M. P. de V. a fait part à M. Jean-Charles R. en charge des intérêts de Mme Y. veuve de André G. , qu'il *«(serait) éventuellement intéressé par le rachat de la parcelle de Mme X.à St Jean de Bonnefonds (parcelle n° AK -26 de 2490 m2) pour un prix de 5 € du m2»*.

Par courrier du 12 novembre 2014, Mme X.lui a répondu directement qu'elle *«[acceptait] l'offre transmise par l'intermédiaire de M. R. et lui [transmettait] les coordonnées de son notaire»*.

Cependant, Mme X.n'a pas donné suite faisant valoir que son fils propriétaire indivis de la parcelle n'avait pas donné son accord et que la parcelle avait été promise par son mari avant son décès à M. et Mme Botelet.

Par acte du 12 février 2015, M. P. de V. a assigné Mme X.devant le tribunal de grande

instance de Saint-Etienne aux fins de vente forcée de la pleine propriété du bien, subsidiairement de la part indivise de Mme X..

M. Pierre X.est intervenu volontairement à l'instance.

Mme Renée X.et M. Pierre X.ont conclu au débouté.

Par jugement du 1er février 2017, le tribunal de grande instance de Saint-Etienne a :

- dit que la vente était parfaite, à concurrence de la part indivise de Mme X. ,
- condamné Mme Y. veuve X.au paiement d'une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme Renée X.et M. Pierre X.ont relevé appel de ce jugement dont ils demandent l'infirmer.

Ils demandent à la cour : - de débouter M. P. V. de ses prétentions,

- de le condamner à leur payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Ils soutiennent :

- que la vente est nulle voire inexistante dès lors que tous les indivisaires n'ont pas consenti à la vente,
- que la vente ne peut porter sur la part indivise au mépris du droit de préemption des autres indivisaires,
- que l'accord des parties ne peut avoir porté que sur la totalité de la parcelle et non pas sur la quote part de Mme X. ,
- qu'un pacte de préférence avait été conclu par André X.et M. et Mme Bodelet auxquels il avait promis de vendre la parcelle,
- que les conditions de la promesse de porte fort ou de la stipulation pour autrui ne sont pas remplies. **M. P. V.** appelant incident demande à la cour :

- d'infirmer le jugement rendu,
- de prononcer la vente de la parcelle AK 26 pour la somme de 13 950 €,

subsidiairement,

- de confirmer le jugement rendu,

en toute état de cause,

- de condamner les appelants à lui payer la somme de 3 700 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Il soutient :

- que le consentement des parties sur les éléments essentiels de la vente ne faisant aucun doute, la promesse de vente faite par Mme X. vaut vente,

- que le pacte de préférence allégué est contesté,

- à titre subsidiaire, que Mme X. s'est portée fort pour son fils Pierre, co-indivisaire, dont elle était la curatrice ou bien a stipulé pour le compte de ce dernier.

MOTIFS

Aux termes de l'article 1599 du code civil : « *la vente de la chose d'autrui est nulle (...)* ». A cet égard, la vente d'un bien indivis sans le concours d'un ou plusieurs communistes est nulle

comme constituant la vente de la chose d'autrui.

La nullité est encourue pour le tout si la vente devait dans l'intention des parties ne porter que sur l'ensemble du bien.

En l'espèce : - le bien objet de la vente était un bien indivis entre Mme X. et son fils Pierre, - Pierre X. n'a jamais consenti à cette vente, - les parties n'ont seulement envisagé que la vente de la totalité de la parcelle en pleine propriété.

En application des articles 1120 et 1121 ancien du code civil, la promesse de porte-fort ne peut conduire qu'à l'allocation éventuelle d'une indemnité contre celui qui s'est porté fort ou qui a promis de faire ratifier, si le tiers refuse de tenir l'engagement.

D'autre part, la stipulation pour autrui ne saurait faire naître qu'un droit au profit du tiers et non mettre à sa charge une obligation stipulée en dehors de lui, de sorte que Mme X. ne saurait avoir

stipulé à la charge de son fils, une obligation de céder sa part indivise.

En conséquence, le jugement sera infirmé et M. P. V. ne peut qu'être débouté de ses prétentions.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

la cour, Infirme le jugement déféré et statuant de nouveau, - Déboute M. P. V. de ses prétentions,

- le condamne à payer à Mme Renée Y. veuve Guillaume et à M. Pierre X. la somme de **2 000 €** au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel, distraits au profit de la société Baufumé Sourbé avocats sur son affirmation de droit.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE