COUR D'APPEL
D'[Localité 7]
TRIBUNAL JUDICIAIRE
de [Localité 11]
4ème Chambre

N° RG 21/04367 - N° Portalis DB3E-W-B7F-LFBM

N° minute :
ORDONNANCE D'INCIDENT
DU 1er JUILLET 2025

DEMANDEURS AU PRINCIPAL ET A L'INCIDENT
DÉFENDEURS ET INTERVENANTS VOLONTAIRES AU PRINCIPAL ET A L'INCIDENT
S.A.S. PORQUEROLLES IMMOBILIER, dont le siège social est sis [Adresse 10], prise en la personne de son représentant légal
Rep/assistant : Me Grégory MARCHESINI, avocat au barreau de TOULON
Monsieur [R] [E], demeurant [Adresse 6]
Rep/assistant : Me Grégory MARCHESINI, avocat au barreau de TOULON
Madame [Z] [N] épouse [E], demeurant [Adresse 6]
Rep/assistant : Me Grégory MARCHESINI, avocat au barreau de TOULON

Monsieur [A] [D], demeurant [Adresse 1]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE
Madame [I] [M], demeurant [Adresse 8]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE
Madame [U] [D] née [P], demeurant [Adresse 4]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE
Monsieur [A] [H] demeurant [Adresse 2]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE
Madame [L] [H] demeurant [Adresse 5]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE
Madame [V] [H] demeurant26 [Adresse 9]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE
Monsieur [Y] [H] demeurant [Adresse 3]
Rep/assistant : Me Dominique HOUEL-TAINGUY, avocat au barreau de MARSEILLE

ORDONNANCE DU JUGE DE LA MISE EN ETAT

Nous, Olivier LAMBERT, Juge chargé de la Mise en Etat de la procédure, assisté de Sétrilah MOHAMED, Greffier,

Vu les articles 455, 780 et suivants du Code de Procédure Civile,

Vu les pièces du dossier de la procédure,

A l’audience d’incidents du 18 Mars 2025, l’affaire a été mise en délibéré au 20 Mai 2025 prorogé au 01 Juillet 2025;

Grosse délivrée le :
à :
Me Dominique HOUEL-TAINGUY
Me Grégory MARCHESINI - 1014

EXPOSE DU LITIGE

Vu les assignations introductives d'instance des 12 et 16 août 2021 auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens et des prétentions ;

Par conclusions d'incident notifiées par RPVA le 18 décembre 2023, Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER ont saisi le juge de la mise en état aux fins de voir :
- ordonner à Monsieur [A] [D], Madame [I] [M], Madame [U] [D] née [P], Monsieur [A] [H], Madame [L] [H], Madame [V] [H] et Monsieur [Y] [H] de lui communiquer sous astreinte de 50 euros par jour de retard les pièces suivantes :

* l'acte authentique du 27 août 2021 ;
* le compromis de vente signé dans les 15 jours suivant l'offre d'achat du 30 avril 2021 ;
* la preuve du versement de l'acompte de 112.000 euros sur le compte séquestre du notaire chargé de la vente ;
* tous éléments de preuve de la transmission de l'offre d'achat datée du 30 avril 2021 ;
* tous éléments de preuve de la réception de l'offre d'achat datée du 30 avril 2021 par les propriétaires indivis ;
* un original de l'offre d'achat prétendument accepté au 1er mai 2021 comportant l'ensemble des signatures originales des propriétaires indivis ;
* l'acte de notoriété dressé à la suite du décès de feue [C] [D] ;
* l'acte de substitution notifié au promettant en vertu de la promesse de vente du 23 juillet 2021 et la preuve de sa notification ;
* tout élément de preuve de la purge du droit de préemption ;
* la délibération des associés de la SARL SUN'R HOLDING annexée à la promesse de vente du 23 juillet 2021 ;
* les procurations sous signature privée données à Monsieur [A] [D] en date du 21 juillet 2021 annexées à la promesse de vente du 23 juillet 2021 ;
* la copie authentique de l'attestation de propriété immobilière après le décès de Madame [C] [H] née [D] et la preuve de sa publication au service de la publicité foncière ;
* les statuts de la SARL SUN'R HOLDING.
- condamner solidairement Monsieur [A] [D], Madame [I] [M], Madame [U] [D] née [P], Monsieur [A] [H], Madame [L] [H], Madame [V] [H] et Monsieur [Y] [H] à leur payer la somme de 1.500 euros chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions sur incident, notifiées par RPVA le 24 octobre 2024 et auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens, Monsieur [A] [D], Madame [I] [M], Madame [U] [D] née [P], Monsieur [A] [H], Madame [L] [H], Madame [V] [H] et Monsieur [Y] [H] ont demandé au juge de la mise en état de rejeter les prétentions des demandeurs et ont sollicité la condamnation solidaire de ces derniers à leur payer une somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens, dont distraction en application de l'article 699 du code de procédure civile.

MOTIFS

1) Sur la demande de production forcée de pièces

Aux termes de l'article 138 du code de procédure civile, si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 139 du code de procédure civile, la demande est faite sans forme.
Le juge, s'il estime cette demande fondée, ordonne la délivrance ou la production de l'acte ou de la pièce, en original, en copie ou en extrait selon le cas, dans les conditions et sous les garanties qu'il fixe, au besoin à peine d'astreinte.

Aux termes de l'article 142 du code de procédure civile, les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 138 et 139.

Aux termes de l'article 788 du code de procédure civile, le juge de la mise en état exerce tous les pouvoirs nécessaires à la communication, à l'obtention et à la production des pièces.

Aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, Madame [Z] [N] épouse [E] et Monsieur [R] [E] ainsi que la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER soutiennent que Monsieur [A] [D], Madame [I] [M], Madame [U] [D] née [P], Monsieur [A] [H], Madame [L] [H], Madame [V] [H] ainsi que Monsieur [Y] [H] ont confié à l'agence immobilière sus-nommée un mandat de vente portant sur un bien immobilier dont ils sont propriétaires indivis.

Ils indiquent néanmoins que suite à la formalisation d'une offre d'achat émise par les époux [E], ils ont été informés par un tiers, lequel s'est exprimé par l'intermédiaire de son conseil, que le bien litigieux lui avait d'ores et déjà été vendu à la fin du mois d'avril 2021.

Ayant assigné les vendeurs en exécution forcée du contrat de vente dont ils se prévalent, les demandeurs ont saisi le juge de la mise en état durant l'instruction aux fins d'obtenir le prononcé d'une mesure tendant à enjoindre à leurs adversaires de leur communiquer les pièces de nature à démontrer l'existence du contrat de vente qui aurait été conclu antérieurement à l'offre d'achat formalisée par Madame [Z] [N] épouse [E] et Monsieur [R] [E].

Il convient d'emblée de souligner que l'"offre d'achat" dont font état les époux [E] constitue en réalité une acceptation pure et simple d'une offre de vente émise par les défendeurs.

En outre, il s'infère des articles 9 du code de procédure civile et 1353 du code civil que s'il appartient à Madame [Z] [N] épouse [E] et à Monsieur [R] [E] de justifier de l'existence d'une manifestation de volonté d'être liés dans les termes de l'offre de vente, la charge de la preuve de la conclusion antérieure d'un contrat de vente ayant pour effet de faire obstacle à une nouvelle aliénation du bien pèse sur les défendeurs à l'instance.

Il s'ensuit que Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER n'ont aucun intérêt légitime à obtenir la production forcée de pièces en vue d'apporter une preuve dont la charge pèse sur leur adversaire.

Dès lors, il y aura lieu de déclarer Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER irrecevables en leur demande.

2) Sur les frais irrépétibles et les dépens

Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES, qui succombent, seront condamnés in solidum aux dépens de l'incident.

La distraction des dépens de l'incident sera ordonnée au profit de Maître Dominique HOUEL-TAINGUY en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ailleurs, il n'est pas inéquitable de les condamner in solidum à payer à Monsieur [A] [D], Madame [I] [M], Madame [U] [D] née [P], Monsieur [A] [H], Madame [L] [H], Madame [V] [H] et Monsieur [Y] [H] la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant après débats en audience publique par ordonnance contradictoire et mise à la disposition au greffe,

DÉCLARONS Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER irrecevables en leur demande principale,

DÉBOUTONS Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER de leur demande de condamnation aux frais irrépétibles,

CONDAMNONS in solidum Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER à payer à Monsieur [A] [D], Madame [I] [M], Madame [U] [D] née [P], Monsieur [A] [H], Madame [L] [H], Madame [V] [H] et Monsieur [Y] [H] la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS in solidum Madame [Z] [N] épouse [E], Monsieur [R] [E] et la SAS PORQUEROLLES IMMOBILIER aux dépens de l'incident,

RENVOYONS les parties à l’audience de mise en état électronique du 7 octobre 2025 pour conclusions au fond des parties avant fixation en plaidoirie si une issue amiable n’est pas trouvée.

AINSI JUGÉ ET PRONONCÉ PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE, LES JOURS, MOIS ET AN SUSDITS,

LE GREFFIER LE JUGE DE LA MISE EN ETAT