

MINUTE N° : 15/ 6948  
JUGEMENT : contradictoire  
DU : 07 Octobre 2015  
DOSSIER : 14/25884 / 2ème Chambre Cab 9  
AFFAIRE :  
OBJET : Demande relative à la liquidation du régime matrimonial

EXTRAIT DES MINUTES DU SECRETARIAT.GREFFE  
"REPUBLIQUE FRANÇAISE"  
"AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS"

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE**

**JUGEMENT DU 07 Octobre 2015**

**Jean-Luc ESTEBE**, Juge aux Affaires Familiales au Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE,

Greffier: **Eliane CSOMOS**

DEBATS :

Ordonnance de Clôture en date du 06 Juillet 2015

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort,

DEMANDEUR :

xxx

*(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/003985 du 20/02/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)*

Ayant pour avocat Me Corine CABALET

DEFENDEUR :

xxx

Ayant pour avocat Maître Nicolas RAYNAUD DE LAGE de la SELARL RAYNAUD DE LAGE

## **FAITS ET PROCÉDURE**

xxx et xxx, qui s'étaient mariés le 20 juin 1964 sous le régime de la communauté légale des articles 1400 à 1451 du code civil, ont divorcé en vertu de l'article 242 du code civil suivant décision du 3 mars 2009, laquelle a aussi

- ordonné la liquidation et le partage de leur régime matrimonial,
- désigné le président de la Chambre interdépartementale des notaires, avec faculté de délégation, pour procéder à la liquidation du régime matrimonial,
- désigné un juge pour surveiller ces opérations.

Par jugement du 12 mai 2011, le Tribunal de grande instance de Toulouse a autorisé xxx à passer seul tout mandat et acte de vente de l'immeuble commun, au prix de 300 000 euros net vendeur.

Le bien n'a pu être vendu.

C'est dans ces conditions que le 30 juillet 2014, xxx a fait assigner xxx devant le Juge aux affaires familiales de Toulouse.

xxx a constitué avocat.

La procédure a été clôturée le 6 juillet 2015.

Il est renvoyé aux dernières conclusions des parties pour l'exposé de leurs demandes et de leurs moyens.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### *SUR LA LICITATION ET SUR L'EXPERTISE*

L'article 1377 du code de procédure civile dispose que le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués.

La vente est faite, pour les immeubles, selon les règles prévues aux articles 1271 à 1281 et, pour les meubles, dans les formes prévues aux articles 110 à 114 et 116 du décret du 31 juillet 1992.

En l'espèce, le bien immobilier n'est pas partageable en nature, eu égard aux droits des parties, ainsi que cela n'est pas discuté.

Les indivisaires conviennent d'ailleurs de la nécessité de le vendre, mais il n'ont pu y parvenir de manière amiable.

D'autre part, ils avaient retenu une valeur de 300 000 euros en mai 2011, de sorte qu'aucune expertise n'est aujourd'hui nécessaire pour fixer la mise à prix.

Par ailleurs, rien ne permet de penser que le bien n'aurait pas été normalement

entretenu par xxx, qui l'occupe.

Il convient donc d'ordonner la licitation du bien, sur la mise à prix de 275 000 euros.

#### *SUR LES DÉPENS*

xxx supportera la charge des dépens, dans lesquels seront compris les frais de la licitation.

#### *SUR LES FRAIS NON COMPRIS DANS LES DÉPENS*

L'article 700 du code de procédure civile permet au juge de condamner la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

En l'espèce, compte tenu de ce que les pièces versées aux débats démontrent que xxx a fait obstacle aux visites du bien immobilier par les éventuels acheteurs, il est équitable de le condamner à payer 2 000 euros au titre des frais de défense.

#### *SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE*

L'article 515 du code de procédure civile permet au juge d'ordonner l'exécution provisoire, à la demande des parties ou d'office, pour tout ou partie de la condamnation.

En l'espèce, l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire et nécessaire en raison de l'ancienneté du litige, sera ordonnée pour l'ensemble du jugement.

#### **DÉCISION**

*Par ces motifs, le juge aux affaires familiales,*

Statuant par jugement contradictoire susceptible d'appel,

- *ordonne* la licitation de l'immeuble indivis situé à Muret, 78 rue Dieudonné Cortès, à la barre du Tribunal de grande instance de Toulouse, sur une mise à prix de 275 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,
- *ordonne* la publicité de la vente dans La Dépêche du Midi, la Gazette du Midi et l'Opinion indépendante, sur le site [www.encheres-publique.com](http://www.encheres-publique.com) et par l'apposition d'affiches,
- *dit* que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par Maître Corinne CABALET,
- *condamne* xxx à payer 2 000 euros à xxx au titre des frais de défense,
- *rejette* les autres demandes,

- *condamne xxx* aux dépens, dans lesquels seront compris les frais de la licitation,
- *autorise* les avocats en la cause à recouvrer les dépens dont ils ont fait l'avance sans en avoir reçu provision,
- *ordonne* l'exécution provisoire.

LE GREFFIER



**Eliane CSOMOS**

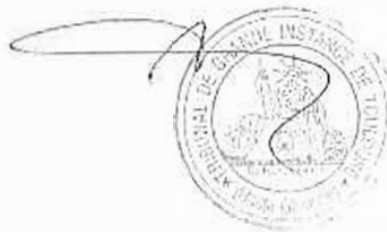
LE JUGE



**Jean-Luc ESTÈBE**

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution.  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.  
À tous commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
Toulouse, le ..... - **8. OCT. 2015** .....

Le Greffier en Chef,



10/05/2017

ARRÊT N° 1.7 / 337

N°RG: 15/05407  
MFM/CR

Décision déferée du 07 Octobre 2015 - Tribunal  
de Grande Instance de Toulouse - 14/25884  
J-L ESTEBE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

EXTRAIT DES MINUTES  
DU GREFFE  
DE LA COUR D'APPEL  
DE TOULOUSE

\*\*\*  
COUR D'APPEL DE TOULOUSE  
1ere Chambre Section 2  
\*\*\*

ARRÊT DU DIX MAI DEUX MILLE DIX SEPT

\*\*\*

GROSSE

APPELANT

XXX

Représenté par Me Nicolas RAYNAUD DE LAGE de la  
SELARL CABINET RAYNAUD DE LAGE, avocat au barreau de  
TOULOUSE

INTIMÉE

XXX

Représentée par Me Corine CABALET de la SCP  
TERRACOL-CABALET-NEROT, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555-2016-003646  
du 15/02/2016 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

COMPOSITION DE LA COUR

Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 07 Mars 2017 en  
audience publique, devant la Cour composée de

E. GRAFMÜLLER, président  
C. ROUGER, conseiller  
M. LECLAIR, conseiller  
qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : D. FOLTYN

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement, 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 Code de  
procédure civile.

- signé par E. GRAFMÜLLER, président, et par D. FOLTYN, greffier de  
chambre.

RÉFORMATION

Grosse délivrée

le

à

## EXPOSE DU LITIGE

xxx et xxx se sont mariés le 20 juin 1984 sous le régime de la communauté légale.

Par jugement du 9 mai 2007 le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Toulouse a notamment prononcé leur divorce et commis le président de la chambre départementale des notaires avec faculté de délégation pour procéder à la liquidation des droits patrimoniaux des époux ainsi que le juge de la mise en état de la première chambre du tribunal pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés.

Par arrêt du 3 mars 2009 la cour d'appel de Toulouse a confirmé ledit jugement hormis en ses dispositions relatives aux dommages et intérêts et à la prestation compensatoire, condamnant xxx à verser à xxx une prestation compensatoire sous la forme d'un capital de 100.000 € et une somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts.

Maître Philippe Dethieux, notaire associé à Muret (31) a été délégué le 17 novembre 2009 par le président de la chambre interdépartementale des notaires de la Haute-Garonne pour procéder aux opérations de liquidation du régime matrimonial ayant existé entre les époux.

Selon procès-verbal du 16 décembre 2009 Maître Dethieux a ouvert les opérations de liquidation, enregistré les dires des parties sur la masse à partager et leur accord pour que la maison d'habitation dépendant de la communauté soit mise en vente par l'intermédiaire de l'agence LA FORET IMMOBILIER, moyennant un prix minimum de 300.000 €.

Par acte du 30 mai 2010 xxx a assigné Jxxx devant le tribunal de grande instance de Toulouse aux fins de se voir autoriser à passer seule un mandat de vente de l'immeuble indivis situé 78 rue Dieudonné Cortès à Muret au prix de 300.000 € net vendeur.

Par jugement du 12 mai 2011 le tribunal a fait droit à cette demande.

Par acte du 30 juillet 2014 xxx a assigné xxx devant le tribunal de grande instance de Toulouse aux fins de voir ordonner la licitation de l'immeuble susvisé, de voir ordonner le partage du bien indivis, et de voir ordonner préalablement à la licitation une expertise aux fins de définir la valeur du bien indivis et dire si celui-ci est partageable en nature.

Par jugement du 7 octobre 2015 le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Toulouse a :

- ordonné la licitation de l'immeuble situé à Muret 78 rue Dieudonné Cortès à la barre du tribunal de grande instance de Toulouse sur une mise à prix de 275.000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

- ordonné la publicité de la vente dans la Dépêche du Midi, la Gazette du Midi et l'Opinion indépendante, sur le site [www.encheres-publique.com](http://www.encheres-publique.com) et par l'apposition d'affiches
- dit que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par Maître Corinne Cabalet
- condamné xxx à payer 2.000 € à xxx au titre des frais de défense
- rejeté les autres demandes
- condamné xxx aux dépens dans lesquels seront compris les frais de licitation avec autorisation pour les avocats de recouvrement pour ceux dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision
- ordonné l'exécution provisoire.

Dans des conditions de forme et de délai non contestées xxx a interjeté appel général de cette décision le 9 novembre 2015.

Vu les dernières écritures notifiées le 28 janvier 2016 par xxx, appelant, selon lesquelles il demande à la cour, rejetant toutes conclusions contraires, de réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de :

- ordonner les opérations de partage et liquidation de l'indivision existant entre les parties
- lui donner acte de ce qu'il ne s'oppose pas à la désignation d'un expert aux frais avancés de xxx
- débouter cette dernière de sa demande de licitation
- à titre infiniment subsidiaire,
- dire que les frais de licitation seront mis à la charge de xxx
- la condamner à lui verser la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- dire que les dépens entreront en frais privilégiés de partage,

Vu les dernières écritures notifiées le 13 avril 2016 par xxx, intimée, appelante incidente, selon lesquelles elle sollicite le débouté de l'appel, la confirmation du jugement entrepris et, avant dire droit, que soit ordonnée une expertise avec mission de définir la valeur du bien indivis et dire si celui-ci est partageable en nature afin, qu'après expertise, soit ordonnée la licitation du bien avec une mise à prix de 200.000 €, sollicitant en outre la condamnation de l'appelant au paiement d'une somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts outre 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens en ce compris les frais de licitation et d'expertise,

Vu l'ordonnance de clôture intervenue le 20 février 2017,

La cour, pour plus ample exposé des faits, de la procédure et des prétentions et moyens des parties, faisant expressément référence au jugement entrepris ainsi qu'aux dernières conclusions notifiées par les parties,

## SUR CE, LA COUR :

### 1°/ Sur le partage

La liquidation des intérêts patrimoniaux des parties a d'ores et déjà été ordonnée par le juge du divorce lequel a désigné le président de la chambre départementale des notaires ou son délégué pour y procéder ainsi que le juge de la mise en état de la 1ère chambre du tribunal de grande instance de Toulouse pour surveiller les opérations de liquidation.

Maître Philippe Dethieux, notaire associé à Muret (31), a été délégué le 17 novembre 2009 par le président de la chambre interdépartementale des notaires de la Haute-Garonne pour procéder aux opérations de liquidation du régime matrimonial ayant existé entre les époux en exécution de l'arrêt de la cour d'appel du 3 mars 2009 ayant confirmé sur ce point le jugement du 9 mai 2007 et il a ouvert les opérations de liquidation en présence des parties selon procès-verbal du 16 décembre 2009.

Le partage judiciaire est donc d'ores et déjà en cours et la demande de l'appelant à ce titre est sans objet.

### 2°/ Sur la licitation

La licitation d'un bien indivis doit être envisagée dès lors qu'il n'y a pas d'autre possibilité raisonnable de parvenir au partage, soit en nature, soit par attribution préférentielle avec soulte, soit par vente amiable.

En l'espèce, Jxxx, appelant, ne sollicite pas l'attribution préférentielle du bien indivis.

Au vu du procès-verbal d'ouverture des opérations de liquidation de Me Dethieux, notaire liquidateur, lequel a enregistré les dires des parties quant à l'actif à partager, la masse active à partager se compose de :

- divers meubles meublants se trouvant dans l'immeuble indivis de Muret
- un véhicule automobile de marque Rover
- divers comptes bancaires inventoriés par Monsieur Pierre Fernandes expert dont le rapport a été remis au notaire
- une maison d'habitation située à Muret 78 rue Dieudonné Costes qui a été évaluée par ledit expert à 210.000 €

Les documents produits devant la cour par l'intimée établissent que l'immeuble indivis en cause est une maison de type 5 avec jardin et garage, comportant une entrée, un séjour, une cuisine équipée, une véranda, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un WC, garage, le tout sur un terrain d'environ 630 m2.

Ces seuls éléments établissent que l'immeuble en cause n'est pas partageable en nature en deux lots distincts.

Les parties avaient par ailleurs convenu devant le notaire liquidateur, en décembre 2009, de mettre en vente l'immeuble indivis avec mandat confié à l'agence LAFORET IMMOBILIER pour un prix minimum de 300.000 €, commission d'agence incluse, chargeant le notaire



liquidateur de contacter l'agence et s'engageant à signer le mandat de vente, xxx s'engageant formellement à faire visiter la maison autant de fois que nécessaire.

Il ressort de la lettre de l'agence LAFORET IMMOBILIER du 21 juin 2010 adressée au conseil de l'époque de Mme xxx que xxx n'a pas souhaité se déplacer pour signer le mandat de vente.

Par jugement du 12 mai 2011 xxx s'est faite autoriser par le tribunal de grande instance de Toulouse à passer seule tout mandat de vente et tout acte de vente de l'immeuble indivis au prix de 300.000 € net vendeur.

Elle a effectivement signé plusieurs mandats de vente .

Les documents produits au débat, et particulièrement les attestations de Ecureuil Immo et de LAFORET IMMOBILIER, établissent que jamais xxx n'a permis à une agence mandatée de pénétrer dans l'immeuble pour visite, toute tentative des agences pour le contacter, téléphoniquement, à domicile, ou par lettre recommandée avec accusé de réception étant restée vaine.

Dans ces conditions, la réalisation d'une vente amiable, déjà envisagée il y a plus de sept ans, est tout à fait aléatoire compte tenu de l'attitude de xxx et il convient, confirmant le jugement entrepris, pour parvenir au partage de l'indivision, d'ordonner préalablement la licitation du bien indivis à la barre du tribunal.

Compte tenu de l'accord des parties en 2009 sur une valeur du bien de 300.000 € et alors qu'il ressort des termes du procès-verbal d'ouverture des opérations de liquidation et de partage qu'une expertise a déjà été diligentée, dont Mme xxx ne produit qu'une page en pièce 6 mais dont il apparaît qu'il s'agissait d'une expertise judiciaire puisque l'expert indique que deux exemplaires du rapport dont l'original sont déposés au greffe du tribunal de grande instance, une nouvelle expertise judiciaire apparaît tout à fait superflue pour fixer la mise à prix.

Au regard tant de l'accord des parties en 2009 pour une valeur de 300.000 € que d'une évaluation du bien immobilier à 210.000 € en 2006 par l'expert Fernandez, il convient, infirmant le jugement entrepris, de fixer la mise à prix à 200.000 € avec faculté de baisse de mise à prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.

xxx étant demanderesse à la licitation, le cahier des conditions de la vente doit être élaboré à la diligence de son avocat constitué, en l'espèce Maître Corine Cabalet, avocat associé de la SCP Terracol-Cabalet-Nerot, désignée par le bureau d'aide juridictionnelle pour assister l'intimée demanderesse à la procédure. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point, la cour ne pouvant désigner d'autre avocat que celui désigné par le bureau d'aide juridictionnelle pour assister Mme xxx

Le premier juge a justement décidé que les frais de licitation, frais rendus nécessaires des suites de l'attitude de xxx, entreraient dans les dépens de première instance mis à sa charge.

### 3°) Sur la demande de dommages et intérêts

Les éléments du dossier tels que relatés ci-dessus établissent que depuis 2009 xxx, lequel occupe privativement l'immeuble indivis sans verser une quelconque indemnité d'occupation à son ex-épouse, retarde du fait de sa seule carence la réalisation de la vente du bien immobilier indivis et la réalisation du partage, privant ainsi sans justification son ex-épouse de ses droits légitimes dans le partage de l'indivision post-communautaire.

L'attitude de xxx et son appel, lequel a généré une procédure supplémentaire ayant encore retardé l'issue du partage sans motif légitime, est donc purement dilatoire pour retarder le plus possible la réalisation effective du partage, la réalisation du bien indivis et la liquidation de l'indemnité d'occupation dont il sera inévitablement redevable compte tenu de son occupation privative du bien indivis. Elle génère un préjudice financier pour xxx qui n'a pas pu depuis 2009 faire procéder à la liquidation de ses droits dans l'indivision post-communautaire et obtenir sa part.

Dans ces conditions, il convient de condamner xxx à payer à xxx la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour attitude dilatoire et appel abusif.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour,

Déclare sans objet la demande en partage de xxx

Infirmes le jugement entrepris uniquement en ce qu'il a fixé la mise à prix du bien à liciter à 275.000 €

Le confirme pour le surplus de ses dispositions

Statuant à nouveau sur le chef infirmé et y ajoutant,

Fixe à 200.000 € la mise à prix du bien à liciter sis à Muret 75 rue Dieudonné Cortès avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

Condamne xxx à payer à xxx une somme de 2.000 € (deux mille euros) à titre de dommages et intérêts

Condamne xxx à payer à xxx une indemnité de 2.000 € (deux mille euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

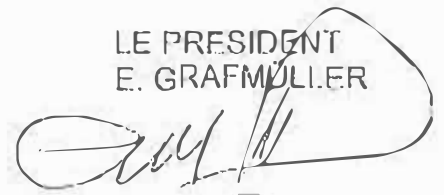
Rejette le surplus des demandes

Condamne xxx aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle.

LE GREFFIER  
D. FOLTYN



LE PRESIDENT  
E. GRAFMÜLLER



EN CONSEQUENCE, LA REPUBLIQUE FRANCAISE MANDE ET ORDONNE

A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT  
ARRET A EXECUTION.

AUX PROCUREURS GENERAUX ET AUX PROCUREURS DE LA  
REPUBLIQUE PRES LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE, D'Y TENIR  
LA MAIN

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE  
PRETER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LEGALEMENT REQUIS

EN FOI DE QUOI, LE PRESENT ARRÊT A ETE SIGNE PAR LE PRESIDENT  
ET LE GREFFIER.

Pour copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire.

Affaire N° RG 15/05407

1ere Chambre Section 2

Sur sa réquisition, le 10 Mai 2017

P/ Le directeur des services de greffe judiciaires

