**PREMIERE CHAMBRE
CIVILE**

PARTAGE - NOTAIRE

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX
PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE**

JUGEMENT DU 02 Février 2017

28A

N° RG : 15/

Minute n° 2017/00

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré

Madame Emilie BODDINGTON, Juge,
Statuant à Juge Unique

Madame Odile PARNIN, faisant fonction de Greffier

AFFAIRE :

T N

C/

E P épouse
M
A P

DEBATS :

A l'audience publique du 17 Novembre 2016, mis en délibéré au 19 janvier 2017 et prorogé au 02 février 2017,

JUGEMENT :

Réputé contradictoire
Premier ressort,
Par mise à disposition au greffe,

DEMANDEUR :

Monsieur T N
né le

Grosses délivrées
le
à
Avocats : Maître Laeticia CADY de
la SELAS GAUTHIER-DELMAS
Maître Christa
POULET-MEYNARD de la SCP
ULDRIF ASTIE ROSINE
BARAKE CHRISTA
POULET-MEYNARD SOCIÉTÉ
CIVILE PROFESSIONNELLE
D'AVOCATS

représenté par **Maître Laeticia CADY de la SELAS
GAUTHIER-DELMAS**, avocats au barreau de BORDEAUX

DEFENDEURS :

Madame E P épouse M
née le

représentée par **Maître Christa POULET-MEYNARD de la
SCP ULDRIF ASTIE ROSINE BARAKE CHRISTA
POULET-MEYNARD SOCIETE CIVILE
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS**, avocats au barreau de
BORDEAUX

Madame A P
née l

défaillante

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur E G P est décédé le 6 décembre 2001 à BORDEAUX en laissant pour recueillir sa succession :

- Madame E P épouse M. et Madame A G P, ses deux filles nées de son union en premières noces avec Madame J D,
- Madame J S son épouse avec laquelle il s'était uni en seconde noces le 1^{er} août 1987, sans contrat de mariage préalable.

Par acte du 28 février 1995 reçu par Maître PERRET, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ, Monsieur G P avait fait donation à Madame S, pour le cas où elle lui survivrait, de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de sa succession, ou, en cas d'existence d'enfants ou de descendants au décès du donateur, de la plus forte quotité disponible entre époux en vigueur au jour du décès, soit en pleine propriété seulement, soit en pleine propriété et usufruit, soit en usufruit seulement, au choix de la donataire.

Selon testament authentique reçu par Maître GUILHON, Notaire à SAUVETERRE DE GUYENNE, le 16 janvier 2002, Madame S a institué pour légataire universel de sa succession Monsieur T N

Madame S est décédée le 12 décembre 2002 à SALLEBOEUF sans avoir exercé son option dans la succession de son époux pour l'une des trois quotités permises en application des dispositions de l'article 1094-1 du Code Civil suite à la donation consentie le 28 février 1995.

Par acte reçu par Maître GUILHON le 26 mai 2003, Monsieur N en sa qualité de légataire universel de Madame J S a opté pour la pleine propriété du tiers de la succession de Monsieur G P.

Par acte du 8 mars 2004, Madame A P et Madame E M ont assigné Monsieur T N devant le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX aux fins de voir déclarer nulle et de nul effet l'option exercée par lui dans l'acte susvisé.

Par jugement du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du 13 février 2006, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX en date du 20 janvier 2009, Madame A P et Madame E M ont été déboutées de leurs demandes.

L'actif de la succession de Monsieur G P , dont Monsieur T N , Madame E P épouse M et Madame A P sont propriétaires indivis chacun à hauteur d'un tiers, se compose notamment de divers biens mobiliers, d'un immeuble à usage d'habitation sis à CASTELNAU DE MÉDOC (Gironde), d'un ensemble immobilier et rural situé sur la commune de VILLEJÉSUS (Charente), d'un terrain sur la commune SAINT PÉE SUR NIVELLE (Pyrénées Atlantiques), de deux parcelles de landes sur la commune de MARCILLAC-LANVILLE (Charente), outre des reprises effectuées par la succession sur la communauté des époux P S (divers avoirs monétaires et financiers au Crédit Agricole, à la Caisse d'Épargne et à La Poste), ainsi que trois véhicules automobiles.

Par acte d'huissier signifié les 26 février 2015 et 5 mars 2015, Monsieur T N a assigné en licitation et partage Madame E P épouse M et Madame A P devant le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

Dans ses dernières conclusions en date du 16 décembre 2015, auxquelles il convient de renvoyer pour un plus ample exposé de son argumentation, **Monsieur T N** demande au Tribunal de :

Vu les articles 815 et suivants du Code Civil,
Vu l'article 840 du Code Civil,
Vu les articles 1358 et suivants du Code de Procédure Civile,

- ordonner l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de Monsieur E. G P et de la communauté qui le liait à Madame J. F S ,
- désigner à cet effet Monsieur le Président de la Chambre des Notaires de la Gironde avec faculté de délégation,
- commettre un juge pour surveiller les opérations de partage,

Préalablement à l'ouverture des opérations de partage,

- ordonner la licitation des biens immobiliers suivants :

- * un immeuble à usage d'habitation sis sur la commune de CASTELNAU DE MÉDOC (Gironde) figurant au cadastre section AN n° 64,
- * un ensemble immobilier et rural situé sur la commune de VILLEJÉSUS (Charente), figurant au cadastre section E n° 539, 540, 423, 405, 409, 426, 428, 425, 406, 411, 410, 422, 949, 424 et 948, section A n° 153, section D n° 1383 et section ZN n° 113,
- * un terrain sur la commune de SAINT PÉE SUR NIVELLE (Pyrénées Atlantiques), figurant au cadastre section AH n° 509 et 511 et 628,

- fixer la mise à prix de l'immeuble sis à CASTELNAU DE MÉDOC (Gironde) à une somme de 60.000 €,
- fixer la mise à prix de l'ensemble immobilier et rural sis à VILLEJÉSUS (Charente) à une somme de 50.000 €,

- fixer la mise à prix du terrain sis à SAINT PÉE SUR NIVELLE (Pyrénées Atlantiques), à une somme de 175.000 €,
- condamner Madame E P épouse M à payer à Monsieur N une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner Madame A P à payer à Monsieur N une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- autoriser l'insertion d'une clause d'attribution dans les cahiers des charges et conditions de la vente de chacun des immeubles,
- dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

Dans ses dernières conclusions en date du 10 mars 2016, auxquelles il y a lieu de se reporter pour le détail de ses moyens, **Madame E P épouse M** demande au Tribunal de :

Vu les articles 815 à 840 du Code Civil,
Vu les articles 1360 et suivants du Code de Procédure Civile,

- dire et juger Monsieur N irrecevable en sa demande de partage judiciaire,

En conséquence,

- le débouter de l'intégralité de ses demandes,
- condamner Monsieur N au paiement de la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Madame A P n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 13 juin 2016.

L'affaire a été retenue à l'audience du 17 novembre 2016 et la décision mise en délibéré au 19 janvier 2017. Le délibéré a été prorogé à la date du 2 février 2017.

MOTIFS DU JUGEMENT

I. Sur la recevabilité de l'assignation en partage

Madame M soutient en l'espèce, au visa des articles 840 du Code Civil et 1360 du Code de Procédure Civile, que l'assignation en partage judiciaire signifiée par Monsieur T N serait irrecevable au motif que les négociations en vue d'un partage amiable de la succession de Monsieur G P avaient repris par l'intermédiaire des notaires respectifs des parties et étaient en cours au moment de la délivrance de l'assignation.

Aux termes de l'article 1368 du Code de Procédure Civile susvisé, il appartiendra en particulier au notaire liquidateur de dresser un état liquidatif établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable et les droits de chacun d'eux.

En cas de situation de blocage durant le déroulement des opérations ou de désaccord ou carence des parties quant au projet de partage établi à leur terme, le notaire dressera un procès-verbal de difficultés accompagné de son projet d'état liquidatif et le juge-commissaire pourra être saisi sur simple requête aux fins de conciliation conformément aux dispositions de l'article 1373 du Code de Procédure Civile. Le Tribunal tranchera le cas échéant les différends persistants dans le cadre d'une nouvelle instance et pourra homologuer le projet de partage dressé par le notaire délégué s'il est saisi à cette fin.

III. Sur la demande de licitation

Il convient en l'espèce de souligner que les immeubles dépendant de l'actif indivis ne sont pas commodément partageables en nature et qu'aucune des parties n'en sollicite l'attribution préférentielle dans le cadre de ses conclusions.

Madame M s'oppose à la licitation de ces biens immobiliers en soutenant qu'une vente amiable demeurerait possible compte tenu de l'accord de l'ensemble des parties sur la nécessité de vendre.

Le Tribunal relève cependant que :

- les multiples tentatives de rapprochements entre les parties intervenus par l'intermédiaire de leurs notaires respectifs n'ont jamais permis de parvenir à un accord sur la vente de ces immeubles et ses modalités,
- si Madame M affirme avoir refusé de signer le mandat de vente transmis par Monsieur N en 2011 concernant le terrain de SAINT PÉE SUR NIVELLE au motif de prétendues irrégularités l'affectant, elle-même ne justifie pas avoir tenté de régulariser et proposer au demandeur d'autres mandats pourtant nécessaires pour aboutir à une vente amiable,
- Madame A P n'ayant pas constitué avocat, il est impossible en l'espèce de s'assurer de son accord en vue de cette vente.

La vente aux enchères publiques des immeubles en cause sera en conséquence ordonnée conformément aux prétentions de Monsieur N

Les mises à prix peuvent en l'espèce être déterminées au moyen des estimations déjà réalisées par les parties et produites à la procédure.

L'immeuble à usage d'habitation et les terres sis sur la commune de CASTELNAU DE MÉDOC ont ainsi été évalués à la somme de 120.000 € le 17 octobre 2012 (pièce 22 demandeur).

Concernant l'immeuble de SAINT PÉE SUR NIVELLE, sa valeur vénale a été considérée comme comprise entre 395.000 € et 420.000 € selon estimation du 22 avril 2014 (pièce 3 Madame M et une proposition d'achat à hauteur de 350.000 € avait été formalisée le 25 octobre 2011 (pièce 23 Monsieur N

L'article 840 du Code Civil dispose : *“Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévu aux articles 836 et 837”*.

Par ailleurs, l'article 1360 du Code de Procédure Civile énonce que : *“A peine d'irrecevabilité, l'assignation en partage contient un descriptif sommaire du patrimoine à partager et précise les intentions du demandeur quant à la répartition des biens ainsi que les diligences entreprises en vue de parvenir à un partage amiable.”*

Force est de constater que Madame M _____ a fait une lecture erronée des dispositions ainsi rappelées en soutenant dans le cadre de ses écritures que l'assignation en partage judiciaire ne serait recevable que sous réserve de la démonstration par le demandeur de l'impossibilité absolue de parvenir à un partage amiable.

En effet, il suffit pour la recevabilité de l'assignation que soit rapportée la preuve de ce que des négociations en vue d'un partage amiable ont bien été engagées et qu'elles n'avaient pas abouti à la date de signification de l'exploit introductif d'instance.

Cette preuve est amplement rapportée en la cause par les multiples échanges intervenus entre les parties et leurs notaires dont il est justifié aux débats, lesquels, dans les six années qui ont suivi l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de BORDEAUX le 20 janvier 2009 jusqu'à la délivrance de l'assignation par Monsieur T _____ N _____ n'ont pas permis de parvenir à un accord entre les parties sur les modalités du partage de la succession de Monsieur G _____ P _____ .

Les moyens développés par la défenderesse dans ses conclusions quant à la partie ou au(x) notaire(s) qui serai(en)t responsable(s) de cette situation sont strictement indifférents du point de vue juridique et il suffira au Tribunal de constater, pour conclure à la recevabilité de l'assignation en partage judiciaire, que les démarches entreprises depuis de nombreuses années n'avaient abouti à aucun partage amiable entre les parties à la date d'introduction de la présente instance à l'initiative de Monsieur N _____

II. Sur l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage

Nul ne pouvant être contraint à demeurer dans l'indivision, il y a lieu, en application des articles 815 et 840 du Code Civil, d'ordonner l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la communauté ayant existé entre Madame J _____ P _____ S' _____ et Monsieur E _____ G _____ P _____ ainsi que de la succession de ce dernier.

En application de l'article 1364 du Code de Procédure Civile, le Président de la Chambre des Notaires de la Gironde sera désigné pour y procéder avec faculté de délégation à tout notaire de son ressort, à l'exception de ceux vainement intervenus dans le cadre amiable.

Le notaire en charge du partage judiciaire disposera d'une année suivant sa désignation pour achever ses opérations conformément à l'article 1368 du Code de Procédure Civile.

Un magistrat sera commis pour surveiller les opérations à accomplir et notamment pour s'assurer que ce délai sera respecté.

S'agissant enfin de l'ensemble immobilier et rural situé sur la commune de VILLEJÉSUS, l'estimation réalisée à la demande de Madame A P le 7 novembre 2002 avait fait ressortir à cette date une valeur totale de 99.093 € (pièce 21 Monsieur N).

Les mises à prix seront arrêtées à environ 70 % des estimations ainsi retenues afin d'attirer d'éventuels enchérisseurs, et avec faculté de baisse par tranche de 10 % jusqu'à provocation d'enchères, soit :

- pour l'immeuble de CASTELNAU DE MÉDOC : 84.000 €,
- pour l'immeuble de SAINT PÉE SUR NIVELLE : 285.000 €,
- pour l'ensemble immobilier et rural de VILLEJÉSUS : 69.000 €.

IV. Sur les demandes annexes

L'équité commande de faire droit à la demande présentée par Monsieur N sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et de lui allouer à ce titre la somme globale de 1.500 € qui devra lui être versée par les défenderesses.

Compte tenu de la nature successorale du présent litige, les dépens de l'instance seront employés en frais privilégiés de partage.

Enfin, l'exécution n'apparaît pas nécessaire en la cause. Elle ne sera pas ordonnée.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

DÉCLARE recevable l'assignation en partage signifiée les 26 février 2015 et 5 mars 2015 par Monsieur T N à Madame E P épouse M. et Madame A P

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la communauté ayant existé entre Madame J P S et Monsieur E G P, ainsi que de la succession de ce dernier, décédé le 6 décembre 2001 à BORDEAUX (Gironde),

DÉSIGNE pour y procéder le Président de la Chambre des Notaires de la Gironde avec faculté de délégation à tout notaire de son ressort, à l'exception de ceux faisant partie des Etudes de Maître Sandrine ROULIERE, Notaire à TARGON, et de Maître Cyrille DE RUL, Notaire à BORDEAUX, vainement intervenus dans le cadre amiable,

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire délégué, le Président de la Chambre des Notaires de la Gironde procédera lui-même à son remplacement par ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente,

DIT que le notaire devra achever ses opérations dans le délai d'un an suivant sa désignation par le Président de la Chambre des Notaires de la Gironde, sauf suspension prévue par l'article 1369 du Code de Procédure Civile ou délai supplémentaire sollicité dans les conditions de l'article 1370 du Code de Procédure Civile,

COMMET le Juge de la Mise en Etat de la Première Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX en qualité de Juge-Commissaire pour surveiller les opérations à accomplir,

PRÉALABLEMENT au partage et pour y parvenir,

ORDONNE la licitation à la barre du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, selon le cahier des charges qui sera dressé par l'avocat choisi par Monsieur T N et après accomplissement des formalités légales, des biens immobiliers indivis suivants :

- un immeuble à usage d'habitation et des terres sis a commune de CASTELNAU DE MEDOC (Gironde), figurant au cadastre sous les références section AN n° 64 (anciennement section B) pour une contenance totale de 3a 50ca, sur la mise à prix de 84.000 Euros ;

- un terrain sis "Le Lac" et rue à SAINT PÉE SUR NIVELLE (Pyrénées Atlantiques) cadastré section pour une contenance totale de 28a 80ca, sur la mise à prix de 285.000 Euros ;

- un ensemble immobilier et rural situé rue Basse, "Granges" et "Chollet" sur la commune de VILLEJÉSUS (Charente), figurant au cadastre sous les références section E n° , (contenance 68ca), section 3 (contenance 3a 07ca) et section 7 , sur la mise à prix de 69.000 Euros ;

AUTORISE l'insertion d'une clause d'attribution dans les cahiers des charges et conditions de la vente de chacun des immeubles,

DIT qu'à défaut d'enchères atteignant la mise à prix prévue, la vente pourra se faire sur des mises à prix inférieures successivement de 10 % jusqu'à provocation d'enchères, sans jugement nouveau et sans nouvelle publicité,

CONDAMNE in solidum Madame E P épouse M et Madame A PC à payer à Monsieur T N la somme globale de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

DIT que les dépens constitueront des frais privilégiés de partage,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement,

REJETTE toutes autres demandes comme non fondées.

La présente décision est signée par Madame BODDINGTON, Juge, et Madame PARNIN, faisant fonction de Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT