TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX

Pôle Famille - Cabinet 9

JUGEMENT DU 06 JUILLET 2017

N° RG : 15/04240

Minute n° **17/0**

AFFAIRE :

Laurent, Benoît M

C/

Isabelle, Valérie A

Grosses délivrées
le
à
Maître Laeticia CADY de la SELAS GAUTHIER-DELMAS
Me Sophie VIGON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Lors des débats et du délibéré

Madame Dominique RECEVEUR, Vice-Présidente,
Juge aux Affaires Familiales

Madame Bettina MOREL, faisant fonction de Greffier

DÉBATS :

A l'audience publique du 1er Juin 2017,

JUGEMENT :

Contradictoire,
Premier ressort,
Par mise à disposition au greffe,

DEMANDEUR :

Monsieur Laurent, Benoît M
né le 20 Janvier 1972
DEMEURANT :

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

DÉFENDERESSE :

Madame Isabelle, Valérie A
née le 18 Novembre 1968
DEMEURANT :

représentée par Me Sophie VIGON, avocat au barreau de BORDEAUX
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 2015/021481 du 21/01/2016 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BORDEAUX)

Vu l'assignation en date du 22 janvier 2014, et ses dernières conclusions signifiées le 5 avril 2017, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé de ses moyens, aux termes desquelles Monsieur Laurent M demande au Juge aux Affaires Familiales de :
- ordonner l'ouverture des opérations de liquidation et partage de l'indivision existant entre lui et Madame A relative à un bien immobilier situé à Eysines (33320),
- dire que Madame A est débitrice d'une indemnité d'occupation au bénéfice de l'indivision à compter du 1er juin 2012 et jusqu'au jour du partage, ou jusqu'au jour de son départ si celui-ci était antérieur,
- fixer le montant de cette indemnité à partir d'une valeur locative de 1100 €uros par mois avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,
- dire que Madame A est débitrice à la date du 1er avril 2017 de 45 492,28 €uros à son égard au titre des échéances de prêt immobilier finançant l'immeuble indivis,
- dire que le notaire devra procéder à l'inventaire des biens meubles indivis,
- dire que Monsieur M recevra sa part indivise en valeur par paiement sur le prix de vente du bien immobilier,
- ordonner la licitation de l'immeuble sur la mise à prix de 135 000 €uros,
- lui accorder le bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner Madame A au paiement d'une somme de 3 000 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens ;

Vu les conclusions signifiées par Madame Isabelle A le 29 mars 2017, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé de ses moyens, aux termes desquelles elle s'oppose à la demande en partage, demande au juge aux affaires familiales de dire que le bien indivis sera maintenu dans l'indivision jusqu'aux 18 ans de l'aîné des enfants Émilien, soit jusqu'en juin 2018, et de lui donner acte de son souhait de prendre en charge par moitié à compter du jugement à intervenir l'échéance du prêt immobilier jusqu'au partage, sollicitant subsidiairement la fixation de l'indemnité d'occupation à sa charge à la somme de 784 €uros pour tenir compte de la décote d'usage de 20 % (980 € -20 %) ;

Vu l'ordonnance de clôture du 6 avril 2017 ;

MOTIFS DE LA DÉCISION

Dans le cadre de leur vie commune, Monsieur M et Madame A ont acquis le 12 juin 2006 un bien immobilier soumis au régime de l'indivision situé à Eysines,
. Ils se sont séparé au mois de juin 2012.

L'article 815 du code civil dispose que "*nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.*"

Le maintien dans l'indivision prévue par l'article 822 du même code n'est pas applicable à l'indivision conventionnelle résultant d'un concubinage. Il y a lieu par conséquent d'ordonner l'ouverture des opérations de liquidation partage.

Selon l'article 1364 du Code de Procédure Civile, si la complexité des opérations le justifie, le tribunal désigne un notaire pour procéder aux opérations de partage et commet un juge pour surveiller ces opérations. Le notaire est choisi par les copartageants et, à défaut d'accord, par le tribunal.
La consistance du patrimoine qui comporte un bien immobilier et des comptes à faire entre les parties justifie la désignation d'un notaire.
En l'absence d'accord des parties sur le choix d'un notaire, il convient de désigner Monsieur le Président de la Chambre des notaires ou son délégué.

Aux termes de l'article 1377 du Code de Procédure Civile, le tribunal ordonne la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués.
Il résulte des éléments du dossier que l'immeuble situé Eysines, , constitue le seul élément d'actif immobilier et ne peut, par définition, être partagé, les époux ayant des droits équivalents.
La licitation constitue l'unique moyen de parvenir à la liquidation partage.
En effet, les premières demandes de liquidation de l'indivision ont été formées par Monsieur M dans le courant de l'année 2013.
Par courrier du 29 mai 2013, le conseil de Monsieur M a fait à Madame A des propositions de partage qui n'ont pas abouti, celle-ci s'opposant à la liquidation de l'indivision.
Elle maintient cette position dans le cadre de la présente procédure.
La licitation sera par conséquent ordonnée, dans les termes du dispositif, sur la mise à prix de 150 000 €uros au regard de la valeur du bien telle qu'elle résulte des évaluations produites.

Il sera tenu compte à Monsieur M. de sa créance au titre des échéances de prêt immobilier finançant l'immeuble indivis, Madame A n'ayant pas contesté qu'il est le seul à procéder au remboursement depuis la séparation.
Il n'y a pas lieu à donner acte à Madame A de ce qu'elle réglera pour le futur la moitié des échéances du prêt, dans la mesure où un donner acte ne constitue pas une demande ou prétention formée à l'encontre de la partie adverse soumise au juge pour être tranchée, ni un accord que les parties lui demandent d'homologuer.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article 815-9 du Code Civil qu'une indemnité est due par l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis, sauf convention ou dispositions judiciaires contraires.
L'indemnité est destinée à compenser la perte de revenus subie par l'indivision du fait de l'occupation privative d'un indivisaire.
Il ne peut être tenu compte de l'équité au regard de la disparité des revenus entre les indivisaires, et il ne peut être considéré qu'il existe pour le demandeur une obligation naturelle, alors que le juge aux affaires familiales a pris en compte la situation financière respective de chacun et fixé à la charge de Monsieur M une pension alimentaire au titre de sa contribution à l'éducation et l'entretien des enfants mineurs du couple.

Cette indemnité n'est pas un loyer et peut être fixée à un montant inférieur à la valeur locative. En effet, si l'actif indivis est privé des revenus locatifs, les indivisaires ne supportent pas les contraintes liées à la recherche d'un locataire, à l'absence ponctuelle de location, ou les risques d'impayés. Il doit par ailleurs être tenu compte de la précarité de l'occupation.
Il doit par conséquent être procédé à un abattement de 20 % sur la valeur locative.
Cette valeur locative est fixée à 1 100 €uros par Monsieur M et à 980 €uros par Madame A .

Il s'agit d'un bien immobilier situé à Eysines, maison de plain pied de 115 m² sur un terrain d'une superficie de 600 m² comportant un séjour de 35 m², 3 chambres, une salle de bains et une salle d'eau. Sa valeur locative est évaluée selon les pièces produites par Monsieur M entre 1 050 et 1 150 €uros au mois de novembre 2016, et à la même période, selon les pièces produites par Madame Al entre 970 et 1 000 €uros.
Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir une valeur locative mensuelle de 1 000 €uros, et une indemnité d'occupation mensuelle de 800 €uros qui sera due jusqu'à la libération des lieux par Madame A'

Il est de principe que l'indemnité d'occupation porte intérêt au taux légal à compter de la décision qui en détermine le montant.

Pour le surplus, le notaire procédera conformément aux articles 1365 et suivants du Code de Procédure Civile.

Il y a lieu de prendre en compte la gravité des conséquences que pourrait revêtir l'infirmation de ce jugement pour le cas où l'adjudication serait poursuivie nonobstant appel.
L'exécution provisoire sera en conséquence cantonnée aux autres prescriptions.

Madame A , dont l'attitude n'a pas permis d'envisager des perspectives de partage effectif, sera condamnée aux dépens et au paiement d'une somme de 1.500 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Madame Dominique RECEVEUR, Vice-Présidente, Juge aux Affaires Familiales, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Ordonne le partage de l'indivision entre Monsieur Laurent, Benoît M et Madame Isabelle, Valérie A relative à un bien immobilier situé à Eysines (33320),

Commet pour y procéder Monsieur Le Président de la Chambre des Notaires de la Gironde ou son délégué.

Dit qu'en cas de besoin, Monsieur le Président de la Chambre des Notaires procédera au remplacement du notaire qu'il aura délégué.

Commet le juge aux affaires familiales (Cabinet 9) pour surveiller le déroulement des opérations de partage en application de l'article 1371 du Code de Procédure Civile.

Ordonne l'exécution provisoire du chef des dispositions ci-dessus.

Préalablement aux opérations de partage,

Ordonne la vente par adjudication à la barre du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du bien immobilier sis Eysines (33320), , sur les diligences de la SELAS GAUTHIER-DELMAS, dans les formes prévues par les articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile, sur la mise à prix de 150 000 €uros, avec faculté de baisse à 135 000 €uros si aucune enchère n'est portée sur la mise à prix précédente.

Dit que la vente devra être annoncée à l'initiative de Monsieur Laurent, Benoît M dans les conditions prévues par les articles R.322-31, R.322-32, et R.322-37 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Autorise Monsieur Laurent, Benoît M à faire procéder à la visite du bien par l'huissier de son choix, dans les jours précédant la vente, lequel pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir les occupants des lieux de la visite au moins 7 jours à l'avance.

Pour le surplus des modalités de cette vente, renvoie les parties aux articles 1275, 1277 et 1278 du Code de Procédure Civile.

Désigne le notaire instrumentaire en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

Fixe à la somme mensuelle de 800 €uros la créance de l'indivision au titre de l'indemnité d'occupation dont est débitrice Madame Isabelle, Valérie A à compter du 1er juin 2012 jusqu'à la libération des lieux et dit que la créance produira intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Dit qu'il sera tenu compte à Monsieur Laurent, Benoît M. de sa créance au titre des échéances de prêt immobilier finançant l'immeuble indivis.

Rejette toutes autres demandes.

Condamne Madame Isabelle, Valérie Al aux dépens et à payer à Monsieur Laurent, Benoît M. la somme de 1.500 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La présente décision a été signée par Madame Dominique RECEVEUR, Vice-Présidente, Juge aux Affaires Familiales et par Madame Bettina MOREL, faisant fonction de Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES