

Minute n° 26/ 864
Dossier n° RG 25/01036 - N° Portalis DBX4-W-B7J-TZ4U / JAF Cab 10
Nature de l'affaire : Demande en partage, ou contestations relatives au partage
Jugement du 4 février 2026 (prorogé du 7 janvier 2026)

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E
"AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS"

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE
Service des affaires familiales

JUGEMENT

Le 04 Février 2026

affaires familiales, assisté par le vice-président, délégué dans les fonctions de juge aux
greffier,

Après débats à l'audience publique du 26 Novembre 2025, a prononcé le
jugement contradictoire suivant par mise à disposition au greffe, dans le litige entre :

DEMANDEUR :

**Madame la comptable responsable du pôle de recouvrement spécialisé de
Haute-Garonne**
33, rue Jeanne MARVIG, BP 34248
31404 TOULOUSE CEDEX 4

Représentée par Me Catherine BENOIDT-VERLINDE, de la SCP CABINET MERCIE - SCP
D'AVOCATS

et

DEFENDEURS :

©AVOVENTES.FR

Représentée par Me Célia-Céline LASSALLE

le 04.02.26 grosse à M^{me} Benoît - Verlinde
M^{me} Djamoune Nigera
M^{me} Lassalle
CCC à M^{me} Bayle, mohave

FAITS ET PROCÉDURE

@AVOVENTES.FR

Ils n'ont pu partager amiablement leur communauté.

Le 1^{er} décembre 2022: **@AVOVENTES.FR** a fait assigner **@AVOVENTES.FR** aux fins de partage devant le Juge aux affaires familiales de Toulouse..

@AVOVENTES.FR a constitué avocat, puis **@AVOVENTES.FR** a saisi le juge de la mise en état de demandes de communication de pièces et de provision, qui ont été rejetées par ordonnance du 19 mai 2022.

Par jugement du 29 mars 2023, le juge aux affaires familiales a :

- *ordonné* la liquidation et le partage de la communauté entre **@AVOVENTES.FR** et **@AVOVENTES.FR**
- *désigné* pour y procéder Maître Nathalie BAYLE, sous la surveillance du juge du Tribunal judiciaire de Toulouse en charge des partages (cabinet 10),
- *rejeté* la demande d'attribution de la maison située à Toulouse 35 bis, villa 19, Chemin des Côtes de Pech-David, formée par **@AVOVENTES.FR**
- *sursis* à statuer sur les dépens et sur les frais non compris dans les dépens, dans l'attente de l'issue du partage.

Le 18 et le 20 février 2025, la Comptable responsable du PÔLE DE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ DE HAUTE-GARONNE a fait assigner **@AVOVENTES.FR** devant le Juge aux affaires familiales de Toulouse aux fins de licitation de leurs bien immobilier.

@AVOVENTES.FR nt constitué avocat.

La procédure a été clôturée le 19 novembre 2025.

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

MOTIFS DE LA DÉCISION

SUR LA JONCTION

L'article 367 du Code de procédure civile permet au juge, à la demande des parties ou d'office, d'ordonner la jonction de plusieurs instances pendantes devant lui s'il existe entre les litiges un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble.

L'article 368 du Code de procédure civile dispose que les décisions de jonction ou disjonction d'instances sont des mesures d'administration judiciaire.

En l'espèce, il convient de joindre la présente procédure avec le partage en cours sous le n° RG 21/04629.

SUR LA RÉVOCATION DE L'ORDONNANCE DE CLÔTURE

L'article 802 du Code de procédure civile dispose que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; la constitution d'avocat postérieurement à la clôture ne constitue pas, en soi, une cause de révocation.

En l'espèce, il convient de révoquer l'ordonnance de clôture et de clôturer les débats à l'audience de plaidoirie. Il sera procédé ainsi.

SUR LA DÉSIGNATION D'UN NOTAIRE

Le tribunal n'étant saisi d'aucune demande de désignation d'un notaire, la fin de non-recevoir opposée par à une telle demande est sans objet. Elle sera donc rejetée.

SUR LE SURSIS À STATUER

L'article 378 du Code de procédure civile dispose que la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine.

Les juges disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier l'opportunité d'un sursis à statuer, hors les cas où cette mesure est prévue par la loi. Toutefois, le pouvoir d'appréciation du juge ne doit pas être le prétexte à différer une décision qui pourrait déjà être rendue.

En l'espèce, demande au tribunal de surseoir à statuer dans l'attente de l'issue du partage. Elle ne produit toutefois aucun projet d'état liquidatif, et ne justifie pas être en mesure ni de régler les sommes qu'elle doit au Trésor public ni la soulte qu'elle devra à n contrepartie du bien qui lui a été attribué. La demande sera donc rejetée.

SUR LA LICITATION

Les articles 821-1 et 822 du Code civil permettent au conjoint survivant qui résidait dans les lieux à l'époque du décès de demander le maintien dans l'indivision de son local d'habitation pour une durée de 5 ans renouvelable jusqu'à son décès.

Aux termes de l'article 1341-1 du Code civil, le titulaire d'une créance liquide et exigible qui se heurte à l'inaction préjudiciable de son débiteur qui négligerait de faire valoir les droits qu'il détient à l'encontre de tiers est recevable à exercer les droits et actions de celui-ci, à la condition toutefois qu'un tel exercice provoque une reconstitution de l'actif propre à lui permettre de mettre utilement en œuvre des voies d'exécution et ne concerne pas des droits qui seraient exclusivement attachés à la personne du débiteur.

Il appartient donc au créancier qui agit en justice d'établir l'existence de sa créance et son caractère liquide et exigible, l'inertie de son débiteur et son caractère préjudiciable, à peine d'irrecevabilité de sa demande pour défaut de droit d'agir.

Le créancier peut agir pour faire valoir certains droits et actions de son débiteur, à condition que leur exercice présente pour lui un intérêt véritable. L'article 815-17 du Code civil donne spécialement au créancier le droit d'agir en partage d'une indivision, et de demander la licitation du bien indivis car elle est une conséquence nécessaire de la faculté de demander le partage.

Il ne peut exercer les droits et actions exclusivement attachés à la personne de son débiteur, c'est-à-dire ceux découlant de liens matrimoniaux, familiaux ou amicaux unissant le débiteur et le tiers et les droits affectant intimement la personne du débiteur.

L'action oblique est dirigée contre le tiers à l'encontre duquel le débiteur détient ces droits ou actions et non contre le débiteur. Elle doit cependant être dirigée contre chacun des indivisaires lorsqu'elle fondée sur l'article 815-17 du Code civil.

Les dispositions protectrices du logement familial de l'article 215, alinéa 3, du Code civil ne peuvent, hors le cas de fraude, être opposées aux créanciers personnels d'un indivisaire usant de la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur en application de l'article 815-17, alinéa 3, du même code. (Civ. 1^{re}, 16 septembre 2020, n° 19-15.939).

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 du Code de procédure civile et, pour les meubles, dans les formes prévues aux articles R 221-33 à R221-39 du Code des procédures civiles d'exécution.

En l'espèce, la Comptable responsable du PÔLE DE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ DE HAUTE-GARONNE réclame diverses sommes à au titre de la taxe d'habitation depuis 2018, alors que la maison est occupée par

Elvire WAHA HAPPY fait valoir que s'il existe des comptes à faire entre indivisaires, ce débat n'a pas sa place dans le cadre de la présente procédure.

Il s'avère toutefois que, si la taxe d'habitation, constitue une dépense nécessaire à la conservation de l'immeuble indivis, et qu'à ce titre elle doit être supportée par les coindivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est exigible par le Trésor public que du seul occupant des lieux, de sorte que, si après l'avoir payée, pourra porter la somme en cause au crédit de son compte d'indivision, pour être payée en partie par au terme du partage, cela ne le rend pas pour autant débiteur de la somme correspondante envers le Trésor.

La dette de relative à la taxe d'habitation, qui n'est pas certaine, ne peut justifier la demande de licitation du bien.

est toutefois redevable de 341 115,20 euros au titre de l'impôt sur le revenu de 2017 à 2020, dont l'exigibilité en justice n'est pas remise en cause par la prescription extinctive quadriennale de l'article L 274 du Livre des procédures fiscales, compte-tenu des mises en demeure valant commandement délivrées les 12 novembre 2020, 17 décembre 2021, 12 janvier 2022, 13 mars 2023, 10 août 2023, 16 mai 2024 et le 24 mai 2024, et des saisies à tiers détenteur du 22 septembre et du 4 octobre 2021.

Il est aussi redevable avec de la taxe foncière du bien immobilier indivis de 2016 à 2023, étant précisé qu'il importe peu que ce bien a été attribué à

cette dernière, puisqu'il demeure indivis jusqu'au partage.

La disproportion entre la dette alléguée par cette dernière et la demande de licitation resté ici sans conséquence, car personne ne doute qu'elle est nécessaire au moins pour parvenir au paiement de la dette de

Par ailleurs, la licitation ne peut être refusée au motif qu'elle y habite avec l'enfant mineur dont elle a la charge, dans la mesure où elle peut se reloger ailleurs dans un logement en location.

Compte tenu de la valeur du bien, il convient donc d'ordonner sa licitation, sur une mise à prix de 465 000 euros.

SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

demande au tribunal de lui accorder des "délais de paiement en cas de condamnation". Aucune condamnation n'étant prononcée à son encontre, cette demande, dépourvue d'objet, sera rejetée.

SUR LA CONSIGNATION DE LA SOULTE

Théophile KAMEGNE demande au tribunal d'ordonner la consignation entre les mains du notaire de la soulte qui sera due par au terme du partage, jusqu'à évaluation définitive de sa dette.

Il est toutefois libre de déposer là où il le veut la soulte lorsqu'il l'aura perçue, et de payer comme il l'entend les sommes dont il est redevable, sans qu'aucune consignation ne soit nécessaire pour lui permettre de régler ce qu'il doit, étant entendu que du fait de l'opposition délivrée par le Trésor public entre les mains du notaire, il ne percevra sans doute qu'un solde déduction faite de la créance du Trésor Public.

La demande sera donc rejetée.

SUR LES DÉPENS

Les dépens de la présente instance seront supportés par

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, il est équitable de condamner à payer 3 500 euros.

L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Aux termes de l'article 1074-1 du Code de procédure civile, les décisions du juge aux affaires familiales qui mettent fin à l'instance ne sont exécutoires que si elles l'ordonnent.

La présente décision, qui ne met pas fin à l'instance, est exécutoire par provision.

DÉCISION

Par ces motifs, le juge aux affaires familiales,

Statuant par jugement susceptible d'appel,

- *révoque* l'ordonnance de clôture et clôture les débats à l'audience de plaidoirie,
- *dit* que la dette de relative à la taxe d'habitation n'est pas certaine,
- *ordonne* la licitation du bien immobilier situé 35 bis Chemin Côte de Pech-David, cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit
	839 AB	519	

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 465 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

- *dit* que les tiers seront admis à l'adjudication,
- *dit* que la vente aura lieu après accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R 322-30 à R 322-38 du Code des procédures d'exécution,
- *dit* que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par l'avocat choisi par le PÔLE DE RECouvreMENT SPÉCIALISÉ DE HAUTE-GARONNE,
- *condamne* à payer 3 500 euros à la Comptable responsable du PÔLE DE RECouvreMENT SPÉCIALISÉ DE HAUTE-GARONNE au titre des frais non compris dans les dépens,
- *rejette* les autres demandes,
- *condamne* aux dépens,
- *autorise* l'avocat de la Comptable responsable du PÔLE DE RECouvreMENT SPÉCIALISÉ DE HAUTE-GARONNE à recouvrer les dépens dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

LA GREFFIÈRE



En conséquence, la République Française expose et Ordonne à tous habitants de Justice qui en seront, de mettre ladite décision à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
et, les schémas judiciaires d'y tenir la main.

LE JUGE

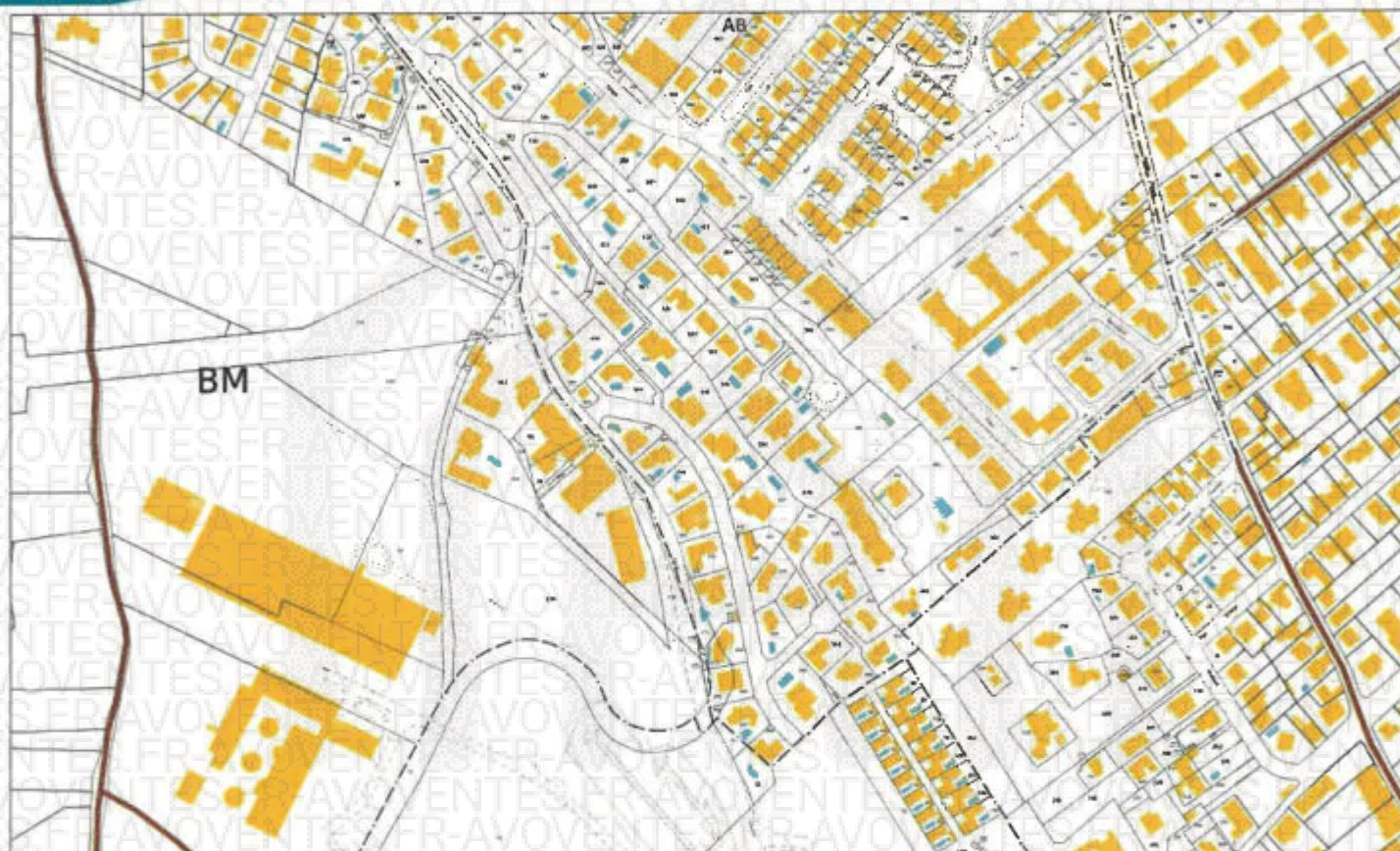


©AVOVENTES.FR

Relevé de propriété

Année de référence : 2024				Département : 31 0				Commune : 555 TOULOUSE				TRES : 028				Numéro communal : K01626			
Titulaire(s) de droit(s)																			
Propriété(s) bâtie(s)																			

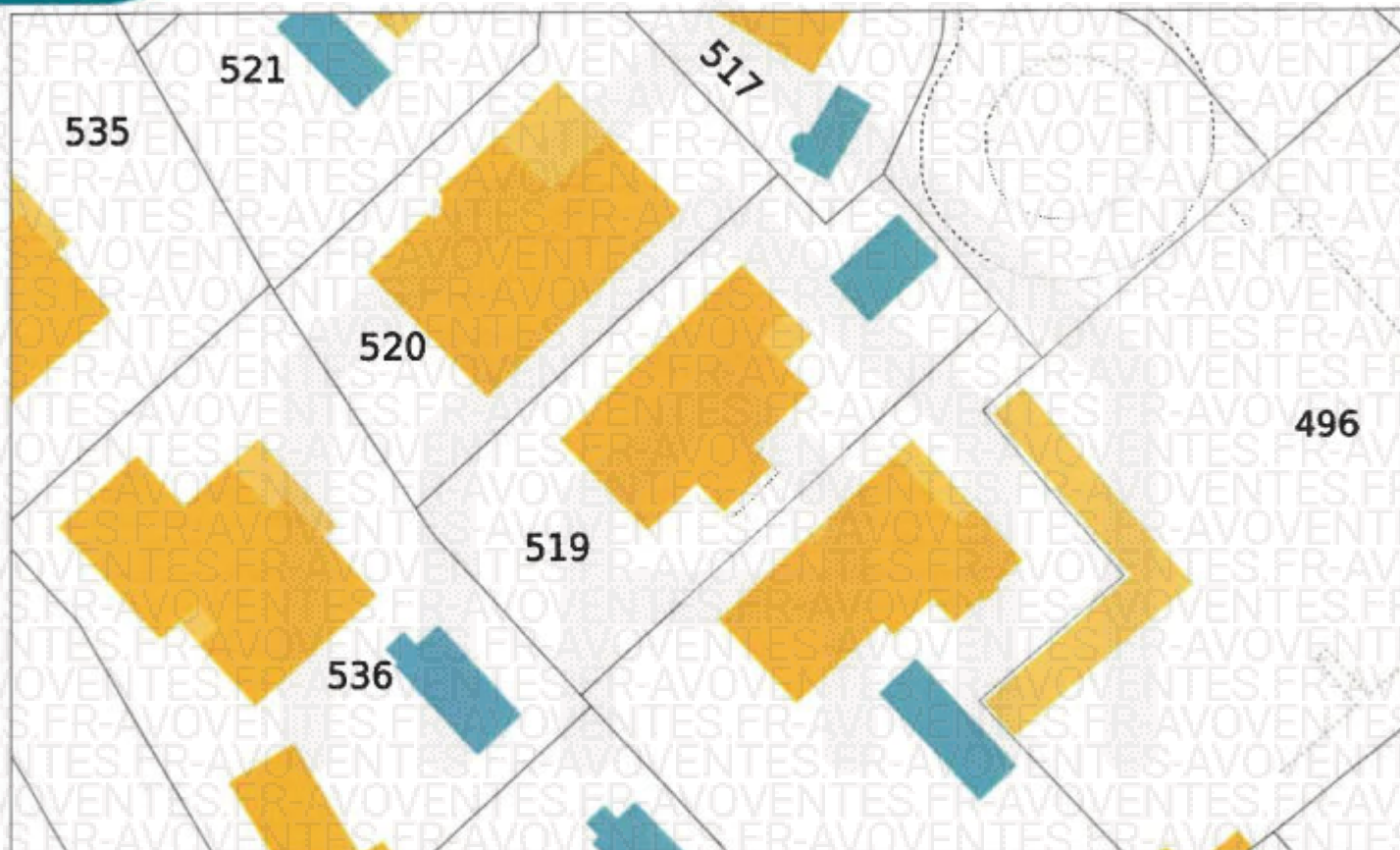
Désignation des propriétés														Propriété(s) non bâtie(s)																					
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Évaluation						Livre foncier																
													Contenance		Revenu cadastral		Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC													
												Solt	HA	A	CA	OB	79	0,00																	
Contenance totale														Total de la part communale										Total de la part additionnelle								Majoration des terrains constructibles			
														HA				CA				Revenu imposable				Revenu exonéré				Revenu imposé					
																		0				0				0				0				0	
														08				79																	
														08				79																	



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue de Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600000140011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue de Maréchal Lyautey - 78193 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600000140011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



diagnostics conseils
au plus proche de votre bien

Clement Obadia 06 40 16 03 45 - contact@diagnosticsconseils.fr | diagnosticsconseils.fr

Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 2630_31401
Date du repérage : 31/07/2026
Heure d'arrivée : 15 h 00
Durée du repérage : 02 h 00

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département :**Haute-Garonne**

Adresse :**35bis Chemin des côtes de Pech David**

Commune :**31400 Toulouse (France)**

**Section cadastrale 839 AB, Parcelle(s)
n° 519**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom

Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Maître BENOIDT-VERLINDE**

Adresse :**29 RUE DE METZ**

31000 TOULOUSE (France)

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives
accessibles sans démontage ni
destruction**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :

Raison sociale et nom de l'entreprise :**diagnostics conseils**

Adresse :**34 rue nogulier**

31400 Toulouse

Numéro SIRET :**981977648**

Désignation de la compagnie d'assurance : ...**Klarity**

Numéro de police et date de validité :**CDIAGK000871 - 01/02/2027**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 341,37 m² (trois cent quarante et un mètres carrés trente-sept)

Surface au sol totale : 341,37 m² (trois cent quarante et un mètres carrés trente-sept)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

ME PELISSOU

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Séjour	73,4	73,4	
Dégagement	21,95	21,95	
Chambre	12,93	12,93	
Salle d'Eau	5,37	5,37	
Salon	36,9	36,9	
Chambre 2	15,5	15,5	
Wc	4,4	4,4	
Cuisine	42,35	42,35	
Pallier	31,1	31,1	
Dégagement 2	20,1	20,1	
Chambre 3	13,08	13,08	
Salle de bain	6,19	6,19	
Wc 2	2	2	
Dressing	9,76	9,76	
Salle d'Eau 2	11,38	11,38	
Chambre 4	18,74	18,74	
Chambre 6	16,22	16,22	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :Surface habitable totale : 341,37 m² (trois cent quarante et un mètres carrés trente-sept)Surface au sol totale : 341,37 m² (trois cent quarante et un mètres carrés trente-sept)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Chaufferie	0	42	
Garage	0	33	
Wc 3	0	2	

Fait à Toulouse, le 31/07/2026

Pa



Aucun document n'a été mis en annexe

