

Minute n° 25/ 2007

Dossier n° RG 24/00405 - N° Portalis DBX4-W-B7I-SQZG / JAF Cab 10

Nature de l'affaire : Demande en partage, ou contestations relatives au partage
Jugement du 25 mars 2025 (prorogé du 12 mars 2025)

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

JUGEMENT

Le 25 Mars 2025

vice-président, assisté par greffier,

Statuant à juge unique en vertu de l'article R 212-9 du Code de
l'organisation judiciaire,

Après débats à l'audience publique du 29 Janvier 2025, a prononcé le
jugement contradictoire suivant par mise à disposition au greffe, dans l'affaire
entre :

DEMANDEURS

©AVOVENTES.FR

et

DEFENDEURS

©AVOVENTES.FR

Le 25.03.25 grosse à c³ Aubert

cc à c³ Bayle, notaire

FAITS ET PROCÉDURE

laissant pour lui succéder :

par Maître Jean-Pierre LEHMAN, notaire à Toulouse, de l'usufruit de tous les biens composant sa succession, ou du quart en pleine propriété et des trois-quarts en usufruit ou enfin de la quotité disponible des mêmes biens,

©AVOVENTES.FR

Les héritiers n'ont pu partager amiablement les successions, sous l'égide de Maître Céline GELIS, notaire à Toulouse.

Le 16 et le 22 janvier 2024, ont fait assigne en partage devant le Tribunal judiciaire de Toulouse.

a constitué avocat, mais pas laquelle a communiqué des conclusions pour indiquer qu'elle intervenait à l'instance, mais elle était déjà partie au procès en vertu de l'assignation qui lui a été délivrée. Elle n'a toutefois pas constitué avocat. Elle n'est donc pas représentée.

La procédure a été clôturée le 4 novembre 2024.

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

MOTIFS DE LA DÉCISION

SUR LE PARTAGE

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

En l'espèce, il convient d'ordonner le partage des successions.

SUR LA DÉSIGNATION DU NOTAIRE ET DU JUGE

L'article 1364 du Code de procédure civile dispose que 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.

En l'espèce, la complexité du partage justifie la désignation d'un notaire pour y procéder et d'un juge pour en surveiller le cours.

Il convient de désigner à cette fin Maître Nathalie BAYLE, notaire à Castanet Tolosan, et le juge du Tribunal judiciaire de Toulouse en charge des partages.

SUR LE COMPTE D'INDIVISION : FAITS DE JOUISSANCE PRIVATIVE

Il résulte de l'article 815-9 du Code civil que l'indivisaire, qui jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

En l'espèce, [REDACTED] vivait avec ses parents dans le bien immobilier indivis, où il réside seul depuis le décès de sa mère.

[REDACTED] lui réclament une indemnité d'occupation depuis le décès de [REDACTED] et à défaut depuis celui de [REDACTED].

[REDACTED] n'a jamais fait connaître son option, de telle sorte qu'elle est réputée avoir fait le choix de l'usufruit des biens existants au décès. Au décès de [REDACTED] à maison est alors devenue indivise mais seulement en nue-propriété. Dès lors, jusqu'au décès de l'usufruitière, [REDACTED] a occupé les lieux du fait de cette dernière. Il n'est donc redevable d'aucune indemnité d'occupation pour la période antérieure au 22 janvier 2023.

Il résulte du courriel de Maître GELIS en date du 21 septembre 2021 venu sur place après le décès [REDACTED] pour y réaliser un inventaire que [REDACTED] a refusé que ses cohéritiers entrent dans les lieux.

Le 12 mars 2021, le 18 septembre 2022 et le 19 septembre 2022, [REDACTED] a déposé une main courante pour signaler qu'il ne pouvait entrer dans le bien indivis pour voir sa mère, parceque [REDACTED] lui interdisait d'y entrer, étant précisé que l'adjudant de gendarmerie [REDACTED] s'est rendu sur place à deux reprises sans pouvoir obtenir de ce dernier qu'il permette à [REDACTED] d'entrer dans les lieux.

[REDACTED] n'a pas changé d'attitude lorsque le bien est devenu indivis, comme cela résulte du courrier en date du 9 juin 2023 que [REDACTED] ont adressé et auquel il n'a pas répondu.

Il convient en conséquence de dire que [REDACTED] est redevable depuis le 12 janvier 2023 d'une indemnité d'occupation.

C'est à tort qu'il revendique, du fait de la précarité alléguée de son occupation, l'application d'un abattement sur la valeur locative du bien immobilier pour chiffrer l'indemnité qu'il doit à l'indivision.

En effet, il est paradoxal, et en définitive faux, de considérer que l'occupation d'un

bien par son propriétaire, même indivis, serait plus précaire que celle résultant d'un bail locatif,

Mais surtout, l'indemnité d'occupation, qui répare le préjudice subi par l'indivision, est égale au montant des fruits et revenus qui auraient été perçus si le bien avait été loué, si bien qu'en toutes hypothèses, il n'y a pas lieu de considérer la précarité que l'occupant a pu subir, puisque ce n'est pas un service qu'il rémunère mais un préjudice qu'il indemnise.

Ainsi, dans la mesure où il ne fait aucun doute que le bien indivis pouvait être mis en location moyennant un loyer conforme au prix habituellement pratiqué, aucun abattement ne peut être appliqué à la valeur locative pour chiffrer le préjudice de l'indivision.

Il sera donc jugé que l'indemnité d'occupation est égale à la valeur locative du bien.

À titre subsidiaire, le demandeur demande au tribunal de fixer l'indemnité à la somme de 1 272 euros par mois, mais il ne produit pas de justificatif de la valeur locative.

Sa demande sera donc rejetée.

SUR LA LICITATION

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 succession comprend essentiellement le bien immobilier situé 9 place du Coustou à Saint-Orens de Gameville. Ce bien n'est pas partageable en nature, eu égard aux droits respectifs des parties.

Le demandeur déclare vouloir en réclamer l'attribution préférentielle, mais les fonds dont il dispose ne lui permettent pas de payer la soulte et, percevant le RSA pour seules ressources, aucun prêt bancaire ne lui sera accordé.

Les demandeurs sollicitent du tribunal qu'il "*ordonne la vente de la maison*", mais, s'il est possible d'autoriser un indivisaire de vendre seul le bien indivis, le tribunal ne peut "*ordonner*" la vente de ce bien.

Compte tenu de sa valeur, estimée à 303.440 euros en 2021, il convient donc d'ordonner sa licitation, sur une mise à prix de 300 000 euros.

Par ailleurs, en raison de l'occupation du bien, il convient d'autoriser les demandeurs à mandater le commissaire de justice et le cabinet d'expertise de son choix, pour dresser le PV de description et assurer les visites du bien, selon les modalités précisées plus bas.

SUR L'EXPERTISE

Si la valeur ou la consistance des biens le justifie, l'article 1365 du Code de procédure

civile permet au notaire de s'adjoindre un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis.

En l'espèce, la désignation d'un expert étant prématurée, dans la mesure où il n'est pas certain que le notaire devra y recourir pour parvenir au partage, la demande formée en ce sens sera rejetée.

Il est rappelé que, s'il l'estime nécessaire, le notaire pourra s'adjoindre un expert, choisi en accord avec les parties, et à défaut d'accord en demander la désignation au juge chargé de surveiller le partage, avec la mission qui lui apparaîtra utile.

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, [J. \[Nom\]](#) perçoit le RSA mais il dispose de plus de 85 000 euros d'économies. Il succombe sur l'essentiel des demandes. Il est équitable en conséquence de le condamner à payer 3 000 euros à [\[Nom\]](#) au titre des frais non compris dans les dépens.

SUR LES DÉPENS ET LES FRAIS DU PARTAGE

Aux termes de l'article 803 du Code civil, les frais de liquidation et de partage qui ont été utiles et faits dans l'intérêt commun de tous les successeurs sont à la charge de la succession (*Civ 1^{re}, 16 juillet 1968*). Ils incluent les dépens de l'instance tels qu'énumérés par l'article 695 du Code de procédure civile.

En l'espèce, les dépens seront mis à la charge de [\[Nom\]](#). Les autres frais du partage judiciaire seront supportés par les co-partageants proportionnellement à leurs droits.

SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE

L'article 514 du Code de procédure civile dispose que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, il est rappelé que la présente décision est exécutoire de plein droit.

DÉCISION

Par ces motifs, le tribunal,

Statuant par jugement susceptible d'appel,

- ordonne le partage des successions de
- préalablement, ordonne la licitation du bien immobilier situé 9 place du Coustou à Saint-Orens de Gameville à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise

à prix de 300 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

- *dit* que les tiers seront admis à l'adjudication,

- *autorise* à mandater le commissaire de justice et le cabinet d'expertise de leur choix, pour dresser le PV de description et assurer les visites du bien à l'exclusion des dimanches et jours fériés, et pour établir les diagnostics techniques, à charge pour eux de prévenir les occupants trois jours à l'avance,

- *ordonne* à sous astreinte de 5 000 euros par infraction constatée, de laisser entrer le commissaire de justice et le cabinet d'expertise,

- *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 Maître Isabelle AUBERT,

- *désigne* pour y procéder Maître Nathalie BAYLE, sous la surveillance du juge du Tribunal judiciaire de Toulouse en charge des partages,

- *dit* que le notaire pourra :

. interroger le FICOBA et le FICOVIE,

. recenser tous contrats d'assurance-vie et en déterminer les bénéficiaires,

. procéder à l'établissement des actes de notoriété,

. procéder à l'ouverture de tout coffre bancaire, en faire l'inventaire, rapatrier les liquidités dans la comptabilité de son étude et placer les titres sur un compte ouvert au nom de l'indivision,

- *rappelle* que les parties devront remettre au notaire toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission,

- *rappelle* que le notaire devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an suivant la licitation, et qu'une prorogation du délai, ne pouvant excéder un an, pourra être accordée en raison de la complexité des opérations par le juge chargé de la surveillance du partage,

- *dit* que le notaire financera son travail sur les fonds indivis, avec l'accord des parties, et qu'à défaut elles lui verseront les provisions et les émoluments dus pour son travail,

- *dit* que la partie qui bénéficie ou bénéficiera de l'aide juridictionnelle, partielle ou totale, sera dispensée de verser une provision au notaire,

- *rejette* la demande aux fins de voir ordonner la vente du bien immobilier indivis,

- *rejette* la demande de relative à l'indemnité d'occupation,

- *dit* que it à l'indivision depuis le 12 janvier 2023 une indemnité d'occupation égale à la valeur locative du bien,

- *rejette* la demande d'expertise,

- condamne Jean-Claude CASSAR à payer 3 000 euros à
u titre des frais non compris dans les dépens,
- condamne à payer les dépens et dit que les autres frais du partage
judiciaire seront supportés par les co-partageants proportionnellement à leurs droits.

LA GREFFIÈRE

LE JUGE

©AVOVENTES.FR

Fait en République de Tunisie, le 25-03-25
Le directeur des services de greffe judiciaires





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

14/01/2026

N° RG 25/01436 - N° Portalis
DBVI-V-B7J-Q757

Décision déférée - 25 Mars 2025 - TJ hors JAF,
JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de TOULOUSE -
24/00405

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
1ere Chambre Section 2

ORDONNANCE

Le quatorze Janvier deux mille vingt six, nous,
magistrat chargé de la mise en état, assistée de
greffier, avons rendu l'ordonnance suivante, dans la procédure suivie
entre:

APPELANT

*Représenté par Me Nicolas MATHE de la SELARL LCM AVOCAIS,
avocat au barreau de TOULOUSE*

INTIMES

Vu le jugement rendu le 25 mars 2025 par le tribunal judiciaire de
Toulouse dans le litige opposant les consorts dans le cadre
d'un litige successoral,

Vu la déclaration d'appel manuscrite réceptionnée le 14 avril 2025
émanant de déclaration enregistrée sous le
numéro RG 25/1436,

Vu la déclaration d'appel en date du 12 mai 2025 émanant du conseil
de déclaration enregistrée sous le numéro RG
25/1436,

Vu l'ordonnance de jonction de ces deux affaires sous le numéro RG
25/1436,

Vu la constitution de l'avocat des intimés le 18 août 2025,

Vu l'avis préalable à la caducité de la déclaration d'appel en date du 16 septembre 2025 en vertu de l'article 908 du code de procédure civile,

Vu l'absence de réponse,

SUR CE

Vu les articles 908 et 911 du code de procédure civile :

L'article 908 du code de procédure civile dispose qu'à « peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dispose d'un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel pour remettre ses conclusions au greffe. ».

Suivant l'article 911 du même code, " sous les sanctions prévues aux articles 908 à 910, les conclusions sont notifiées aux avocats des parties dans le délai de leur remise au greffe de la cour. Sous les mêmes sanctions, elles sont signifiées au plus tard dans le mois suivant l'expiration des délais prévus à ces articles aux parties qui n'ont pas constitué avocat ; cependant, si, entre-temps, celles-ci ont constitué avocat avant la signification des conclusions, il est procédé par voie de notification à leur avocat ".

L'appel a été interjeté de façon régulière, le 12 mai 2025.
L'appelant devait donc déposer ses conclusions par RPVA au greffe, dans le délai de trois mois suivant sa déclaration d'appel soit avant le 12 août 2025, le greffe ayant visé la date du 11 juillet 2025 dans l'avis préalable, de façon erronée.

En tout état de cause, à la date du 12 août 2025, aucune conclusion de l'appelant n'avait été remise au greffe et ce en violation de l'article 908 du code de procédure civile.

Il convient dès lors de constater la caducité de la déclaration d'appel de

supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, magistrat de la mise en état,

DECLARE caduque la déclaration d'appel régulière formée le 12 mai 2025 par le conseil de contre le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Toulouse le 25 mars 2025,

LAISSE les dépens à la charge de

RAPPELLE que cette ordonnance prononçant la caducité de l'appel ne peut être rapportée mais qu'elle peut être déferée à la cour, dans les conditions de l'article 913 alinéa 8 du code de procédure civile,

DIT que la présente décision sera notifiée
représentants des parties, par voie électronique,

Signé

Signé
électroniquement :

Le greffier

Le magistrat chargé d





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.



Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2025	Département : 31 0	Commune : 508 ST ORENS DE GAMEVILLE	TRES : 092	Numéro communal : C01462
---------------------------	--------------------	-------------------------------------	------------	--------------------------

Titulaire(s) de droit(s)

Numéro propriétaire : MB258F	
Numéro propriétaire : MDPT4G	
Numéro propriétaire : MDPT4F	
Numéro propriétaire : MDPT4D	
Numéro propriétaire : MB558D	

Propriété(s) bâte(s)																															
Désignation des propriétés										Identification du local										Évaluation du local											
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Est	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M' Eval	AF	Nat loc	Cat	JIC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	% Exo OM	TX Coef	RC TEOM						
24	BL	118		9	PL DU COUSTOU	0815	A	01	00	01001	315000077945	SQRA	C	H	M/A	5	3130							P	3 130						
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale															
3 139 euro(s)																0 euro(s)										3 139 euro(s)					

Propriété(s) non bâtie(s)																																		
Désignation des propriétés										Évaluation										Livres foncier														
An	Sec	N° Part	N° Voie	Adresse	Code Rivall	N° Parc Prim	SP/DP	S Tax	SUF	GR/SSGR	CL	Nat. cult	Contenance:		Revenu cadastral	Coef	Nat. Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	% EXO	TC	Failliet												
24	BL	115	9	R. DU COUSTOU	D015		1	SQGA		S		sois	HA	A : CA	0,00																			
Contenance totale										Total de la part communale										Total de la part additionnelle			Majoration des terrains constructibles											
HA					A					CA					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé									
					07					54					0					0					0					0				

Département :
HAUTE GARONNE

Commune :
ST ORENS DE GAMEVILLE

Section : BL
Feuille : 000 BL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 10/03/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF COLOMIERS
1 allée du Gévaudan BP 20305 31776
31776 COLOMIERS CEDEX
tél. 05 62 74 23 00 -fax
cdif.colomiers@dgi.fr.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





diagnostics conseils
du plus proche de votre bien

Clement Obadia 06.08.16.63.46 contact@diagnosticsconseils.fr | diagnosticsconseils.fr

Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 2618_31650

Date du repérage : 19/06/2026

Heure d'arrivée : 14 h 31

Durée du repérage : 02 h 50

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 :**9 Place du Coustou**

Commune :**31650 Saint-Orens-de-Gameville**
(France)

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 noguier**
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 : 170,75 m² (cent soixante-dix mètres carrés soixante-quinze)
Surface au sol totale : 229,90 m² (deux cent vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt-dix)

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) :

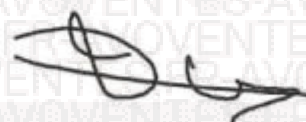
ME PELISSOU

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	6,88	6,88	
1er étage - Séjour	18,56	18,56	
1er étage - Cuisine	13,22	13,22	
1er étage - Wc	2,83	2,83	
1er étage - Dégagement	6,78	6,78	
1er étage - Salle de bain	6,22	6,22	
1er étage - Chambre	11,27	11,27	
1er étage - Chambre 2	10,76	10,76	
1er étage - Dressing	1,63	1,63	
1er étage - Chambre 3	12,01	12,01	
1er étage - Chambre 4	11,96	11,96	
1er étage - Chambre 5	11,9	11,9	
Rez de chaussée - Garage	0	32,2	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Rez de chaussée - Wc	1,42	1,42	
Rez de chaussée - Dégagement	0	9,6	
Rez de chaussée - Chambre 6	14,15	14,15	
Rez de chaussée - Atelier	0	17,35	
Rez de chaussée - Salon	41,16	41,16	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :Surface habitable totale : 170,75 m² (cent soixante-dix mètres carrés soixante-quinze)Surface au sol totale : 229,90 m² (deux cent vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt-dix)

Fait à Toulouse, le 19/06/2026

P



Aucun document n'a été mis en annexe

