

SELARL ACTIAJURIS

Hervé DEUFF & Marc RIOU

Commissaires de Justice Associés

Tél : 02.98.46.26.57

E. Mail : contact@actiajuris.fr

Fax : 02.98.46.06.82

Dossier N° : D265101



PROCES VERBAL DE CONSTAT

PREMIERE EXPEDITION

5 Rue Colbert
CS 61918
29219 BREST CEDEX 1
Tél.02.98.46.26.57 - Fax.02.98.46.06.82
Cmb n°15589 29718 01262793844 40

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE CINQ FEVRIER

J'ai Hervé DEUFF Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL ACTIA JURIS titulaire d'un office de commissaire de justice près du Tribunal Judiciaire de BREST à la résidence de BREST (Finistère),

A LA REQUETE DE :

Maître ** agissant en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur ** et de Madame **, épouse **.

Domicilié es qualité [REDACTED]

LEQUEL me fait exposer que :

Que suivant jugement du 6 février 2025 le tribunal judiciaire d'ARRAS a ordonné la vente aux enchères publique d'un immeuble situé à LANHOUARNEAU rue du calvaire.

Que dans le cadre des opération de licitation il convient de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble

* Qu'afin d'assurer la sauvegarde de tous ses droits, il est de son intérêt, de faire dresser par les soins d'un Officier Ministériel compétent, un procès-verbal relatant les constatations utiles relatives dans le respect des dispositions de l'ordonnance du 02 juin 2016 :

Ordonnance n°2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut des commissaires de justice

Les commissaires de justice peuvent en outre procéder au recouvrement amiable ou judiciaire de toutes créances ; effectuer, lorsqu'ils sont commis par justice ou à la requête de particuliers, des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter sauf en matière pénale où elles ont valeur de simples renseignements, ces constatations font foi jusqu'à preuve du contraire ;

DEFERANT A CETTE RÉQUISITION, **Je Hervé DEUFF, Commissaire de Justice associé, soussigné**, me suis transporté ce jour sur la commune de LANHOUARNEAU OÙ là étant,

Je procède aux constatations suivantes :

Le jugement ordonnant la vente aux enchères figure en annexe. La décision porte sur des biens immobiliers situés à LANOUHARNEAU rue du calvaire, cadastrés en section AD numéros 161, 163, 165.

La fiche cadastrale des biens est la suivante

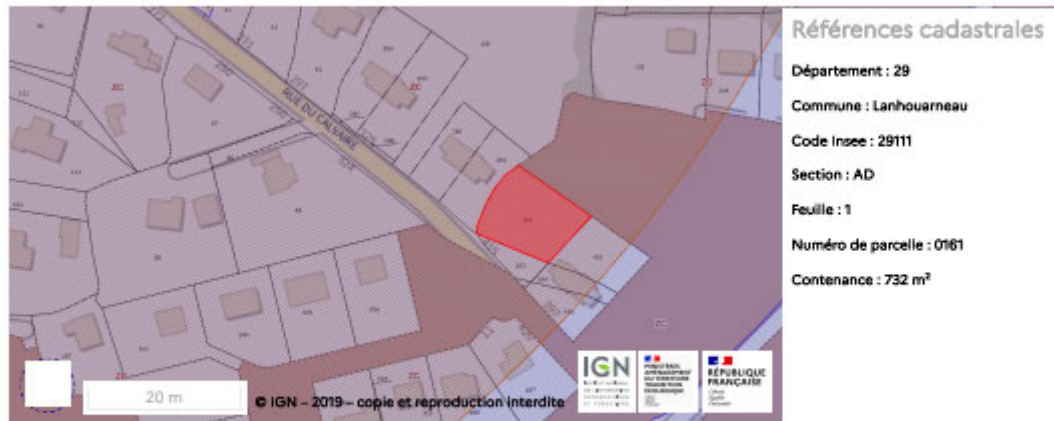


Je copie ci-après les informations d'urbanisme pour chaque parcelle telles que figurant sur le site

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

parcelle 161 :

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Secteur ouvert à la construction
C

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

- Information de type inconnu

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DU LEON

Parcelle 163


FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)


-  Secteur ouvert à la construction
C

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

-  Information de type inconnu

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

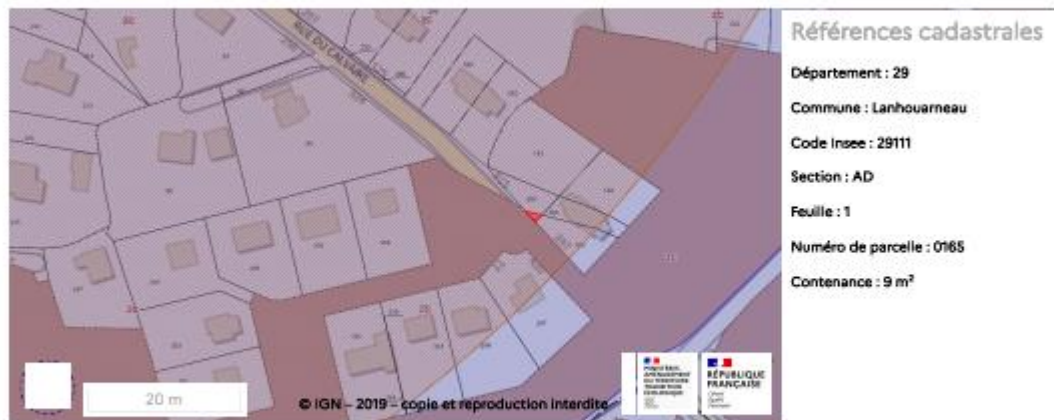
-  Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)
- Eglise Saint-Hervé et placître

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

-  SCOT DU LEON

Parcelle 165


FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)


-  Secteur ouvert à la construction
C

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

-  Information de type inconnu

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

-  Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DU LEON

Ces parcelles sont situées dans un quartier résidentiel situé à 500 mètres à vol d'oiseau du centre bourg de Lanhouarneau.



Je me déplace sur site et constate que les parcelles 161, 163, 165 sont réunies et forment une seule et même surface.

Le terrain présente un surface nivelée, et seul un monticule est visible en partie centrale.

Il ne présente aucune trace de terrassement, et est exempt de déchets visibles.







Je note qu'il n'existe pas de borne de géomètre visible à l'exception de limite sud-ouest, ou un piquet de géomètre reste visible .

Le long de cette limite une haie est complantée dans une bâche qui parait installée sur la parcelle voisine.





Le long de la limite Est, il n'existe ni haie ni grillage, et je note que le bâtiment voisin n'offre aucune vue sur les biens décrits.



Le long de la limite nord ne comprend aucun aménagement et donne vue sur un terrain agricole.



Les parcelles sont situées à l'entrée d'un quartier résidentiel et la voirie et les trottoirs ont fait l'objet d'un aménagement récent.

Je note que la parcelle faisant face aux biens décrit est une réserve d'eau, clôturé.







A l'entrée de la parcelle 165 je note la présence d'un coffret EDF



En bordure de la parcelle 163 il existe un tampon donnant sur collecteur d'eaux usées orienté vers la parcelle.

Il n'existe pas de bouche à eau visible sur la voie publique à proximité des parcelles.



ANNEXES

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ARRAS
1ère CHAMBRE**

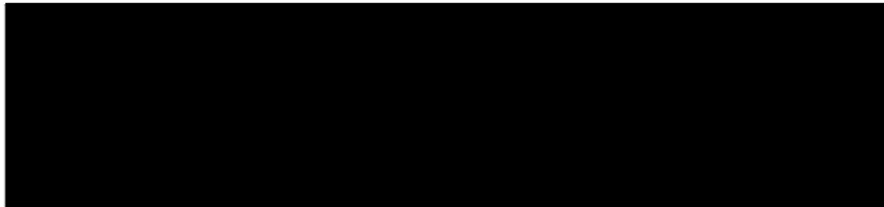
N° RG 23/01717 - N° Portalis DBZZ-W-B7H-ESXD

JUGEMENT DU 06 FEVRIER 2025

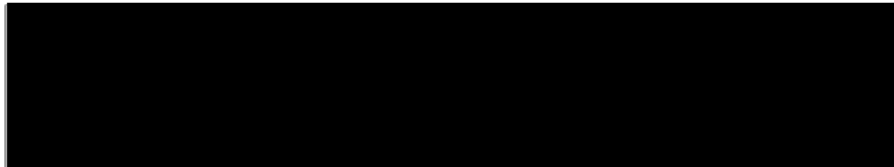
DEBATS à l'audience tenue en Chambre du Conseil le 05 Décembre 2024, par Madame Marion MOURAND DE WOLF, Juge aux Affaires Familiales, assistée de Madame K. CAPELLE, Greffier

PRONONCÉ par mise à disposition au greffe le 06 Février 2025 par Madame Marion MOURAND DE WOLF, Juge aux Affaires Familiales, qui a signé la minute du présent jugement ainsi que Madame Christelle PAROISSIEN, Greffier.

DANS L'INSTANCE OPPOSANT :



A :



1

RAPPEL DES FAITS ET PROCEDURE

Les époux ont acquis le 25 juillet 2006 un terrain à bâtir, situé rue du Calvaire sur la commune de Lanhouarneau (29).

Par jugement du juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance d'Arras du 07 novembre 2011, le divorce des époux [REDACTED] a été prononcé.

[REDACTED] ont contracté mariage le 05 avril 2014 à Fresnes-sur-Escaut (59), sans contrat préalable.

Par un jugement du tribunal du 06 novembre 2020, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Valenciennes a ordonné la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de [REDACTED]

Par assignation délivrée à [REDACTED] le 07 novembre 2023, Maître Julien [REDACTED] mandataire judiciaire, agissant en qualité de liquidateur de [REDACTED] a saisi le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire d'Arras d'une action en partage et licitation de l'immeuble dépendant de l'indivision existant entre les ex-époux [REDACTED]

Le mandataire judiciaire demande au juge aux affaires familiales de :

ordonner l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision entre Mme [REDACTED]
ordonner la licitation du terrain à bâtir situé rue du Calvaire sur la commune de Lanhouarneau (29),

dire que la vente aura lieu au tribunal judiciaire de Brest, par le ministère de la SELARL WIBAULT AVOCAT, avocat, représentée par Me François-Xavier Wibault, avocat au Barreau d'Arras, et sous la constitution de la SELARL BRITANNIA, avocat, représentée par Maître Cyril Laurent, avocat au Barreau de Brest, conformément au cahier des charges rédigé par l'avocat poursuivant, sur une mise à prix de 10.000 euros, avec faculté de baisse du tiers à défaut d'enchères,

dire que la publicité préalable à la vente sera effectuée conformément aux dispositions des articles R.322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

dire que le poursuivant pourra faire procéder à l'établissement d'un procès-verbal de constat et description de l'immeuble par tout commissaire de justice de son choix, qui pourra pénétrer dans l'immeuble et se faire le cas échéant accompagner de tout technicien ou géomètre-expert aux fins d'établissements des diagnostics immobiliers exigés par la loi,

dire que préalablement à la vente le poursuivant pourra faire assurer deux visites du bien par tout commissaire de justice de son choix qui devra prévenir les occupants de l'immeuble, trois jours ouvrés au moins avant les dates fixées pour celles-ci,

dire que pour assurer sa mission le commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux et se faire assister d'un serrurier, de la force publique, et à défaut faire application des dispositions des articles L 322-2, L 142-1 et L 142-2 du code des procédures civiles d'exécution,

ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente par adjudication, sauf ceux de mauvaise contestation qui resteront à la charge des contestants avec distraction au profit des avocats en la cause.

Maître [REDACTED] explique, au soutien de ses prétentions, et sur le fondement de l'article 815-17 du code civil, qu'il est autorisé, en qualité de mandataire liquidateur, du patrimoine des époux [REDACTED] à solliciter le partage judiciaire de l'indivision post-communautaire existant entre [REDACTED] et [REDACTED] qui comporte à l'actif un terrain

à bâtir, et à solliciter la vente forcée aux enchères de ce terrain à bâtir, dont la vente amiable au prix de 30.000 euros n'a pas abouti depuis 2015.

_____ a constitué avocat mais n'a pas conclu en défense, en dépit des renvois successifs à la mise en état.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter aux écritures de la partie demanderesse, pour un exposé exhaustif des prétentions et des moyens développés au soutien de celles-ci.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 14 novembre 2024 et la date de l'audience fixée au 05 décembre 2024. La date du délibéré a été fixée au 06 février 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande en licitation-partage

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.

L'article 815-17 précise que les créanciers personnels d'un indivisaire ont la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui.

Aux termes de l'article 1341-1 du code civil, lorsque la carence du débiteur dans l'exercice de ses droits et actions à caractère patrimonial compromet les droits de son créancier, celui-ci peut les exercer pour le compte de son débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement rattachés à sa personne.

En application de l'article 1361 du code de procédure civile et de l'article 1377 du code de procédure civile, le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués.

Il est constant qu'une telle demande, qui constitue une modalité de partage, ne peut être présentée indépendamment d'une action en liquidation partage.

En l'espèce, il ressort de l'acte notarié du 25 juillet 2006 que _____ ont acquis en commun un terrain à bâtir, situé rue du calvaire sur la commune de Lanhouarneau dans le Finistère. Le divorce des époux _____ ayant été prononcé le 07 novembre 2011, ce bien est devenu un actif indivis.

Il ressort du jugement du tribunal d'instance de Valenciennes rendu le 18 octobre 2019 que l'état de surendettement et la bonne foi de Mme _____ a été constatée, que leur situation est apparue irrémédiablement compromise et qu'ils ont bénéficié d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Aux termes d'un jugement rendu le 06 novembre 2020 par le juge des contentieux de la protection de Valenciennes, la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de _____ a été ordonnée et Maître _____ mandataire judiciaire, a été désigné avec pour mission de vendre les biens des débiteurs, y compris par voie de vente forcée.

Maître _____ mandataire liquidateur, investi de la mission de réaliser l'actif au bénéfice des créanciers, est un tiers autorisé à engager l'action oblique prévue à l'article 1341-3 du code civil, et à provoquer la licitation-partage du terrain situé à Lanhouarneau, constituant l'actif de

l'indivision post-communautaire existant entre [REDACTED]

[REDACTED] débiteurs, ont fait preuve de carence, puisque ce terrain, estimé par un notaire au prix de 30.000 euros en 2015, n'a pas été vendu amiablement, selon les explications produites par la partie demanderesse, non contredites par [REDACTED]

Aussi, l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage du régime matrimonial et de l'indivision post-communautaire sera ordonnée et la licitation du terrain sera prévue, dans les conditions précisées au dispositif.

Sur la désignation du notaire

En vertu de l'article 1364 du code civil, 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, [REDACTED] ne suggère le nom d'aucun notaire. Il appartient au juge, en application du texte susvisé, de désigner un notaire, sans déléguer sa faculté de désignation. C'est Maître Marc Avinée, notaire à Vimy (62), qui sera commis.

Le notaire précité interviendra sous la surveillance du juge commis.

La mission du notaire commis est encadrée par les articles 1364 et suivants du code de procédure civile. Les modalités détaillées et la mission du notaire seront fixées et détaillées au dispositif du présent jugement.

Il lui appartiendra, naturellement, de faire les comptes entre les parties en sollicitant les documents utiles.

Sur les dépens

Les parties seront condamnées aux dépens qui seront employés en frais privilégiés de partage.

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 1074-1 du code de procédure civile, et sauf exceptions limitativement énumérées, les décisions du juge aux affaires familiales mettant fin à l'instance ne sont exécutoires par provision que si elles l'ordonnent.

L'exécution provisoire sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS,

Le juge aux affaires familiales, statuant par jugement contradictoire, par mise à disposition au greffe et en premier ressort ;

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage du régime matrimonial et l'indivision existant entre [REDACTED]

Pour y parvenir,

Ordonne la vente de l'immeuble indivis (parcelles de terrains) situé rue du Calvaire sur la commune de Lanhouarneau (29) et cadastré AD 161, AD 163 et AD 165, aux enchères publiques au tribunal judiciaire de Brest, par le ministère de la SELARL WIBAULT AVOCAT, avocat, représentée par Me François-Xavier Wibault, avocat au Barreau d'Arras, et sous la constitution de la SELARL BRITANNIA, avocat, représentée par Maître Cyril Laurent, avocat au Barreau de Brest, conformément au cahier des charges rédigé par l'avocat poursuivant ;

Dit que la vente sera opérée sur la mise à prix de 10.000 euros, avec en cas de carence d'enchères, faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers, séance tenante, sans publicité supplémentaire ;

Dit que la publicité préalable à la vente sera effectuée conformément aux dispositions des articles R.322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

Dit que l'avocat poursuivant pourra faire procéder à l'établissement d'un procès-verbal de constat et description de l'immeuble par tout commissaire de justice de son choix, qui pourra pénétrer dans l'immeuble et se faire le cas échéant accompagner de tout technicien ou géomètre-expert aux fins d'établissements des diagnostics immobiliers exigés par la loi ;

Dit que préalablement à la vente le poursuivant pourra faire assurer deux visites du bien par tout commissaire de justice de son choix ;

Dit que pour assurer sa mission le commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux et se faire assister d'un serrurier, de la force publique, et à défaut faire application des dispositions des articles L 322-2, L 142-1 et L 142-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Désigne pour procéder aux opérations des opérations de liquidation et partage :

Maître Marc Avinée, notaire
9, rue Rouget de l'Isle
62580 Vimy
03 21 73 70 11

Désigne le juge aux affaires familiales du Cabinet 2 (Madame Marion Mourand De Wolf) ou en cas d'empêchement tout autre juge du tribunal judiciaire d'Arras pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis, avec lequel les échanges se feront par courriel, adressé en copie aux avocats des parties, à l'adresse mail suivante : jaf.tj-arras@justice.fr ;

Enjoint aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous, les pièces que le notaire aura pris soin de requérir ;

Dit que le notaire procédera ou fera procéder aux estimations de la valeur vénale et/ou locative de tous biens nécessaires à la conduite des opérations qui lui sont confiées ;

Rappelle que le notaire commis pourra s'adjoindre, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, un expert immobilier, foncier ou comptable choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut désigné par le juge commis ;

Etend la mission du notaire commis à la consultation des fichiers FICOBA et FICOVIE pour le recueil des données concernant l'identification de tout compte bancaire ou postal ouvert au nom des parties, ensemble ou séparément aux dates qu'elle indiquera à l'administration fiscale chargée de la gestion de ce fichier ;

Ordonne à cet effet ordonne et au besoin requiert l'administration fiscale, de répondre à toute demande du notaire en application des dispositions de l'article L.143 du livre des procédures fiscales ;

Condamne les parties au paiement des dépens qui seront employés en frais privilégiés de partage ;

Rappelle que les parties peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;

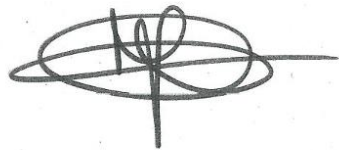
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le juge et le greffier.


LE GREFFIER



LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES



En conséquence la république française mande et ordonne à tous Huissiers de justice de mettre les présentes à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente grosse a été signée, scellée et délivrée par le Directeur des services de greffe judiciaires du Tribunal Judiciaire d'Arras soussigné.
ARRAS, le 06/02/25

 Le Directeur des services de greffe judiciaires



Rappel des dispositions applicables (articles 1364 et suivants du code de procédure civile)

- le notaire désigné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la présente décision pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir. Ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert et jusqu'à la remise du rapport
- le notaire désigné convoque d'office les parties et leurs avocats et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission ; il leur impartit des délais pour produire les pièces sollicitées, rend compte au juge des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge, vente forcée d'un bien...)
- si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informe le juge qui constate la clôture de la procédure, étant rappelé que les parties peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et réaliser un partage amiable
- en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier transmet au juge un procès-verbal reprenant les dires des parties ainsi que le projet d'état liquidatif
- la date de jouissance divise devra être déterminée dans le projet d'acte
- le procès verbal de dires dressé par le notaire est le plus exhaustif possible, il reprend tous les points d'accord et de désaccord subsistant entre les parties et il est rappelé aux parties que ce qui n'aura pas été consigné dans leurs dires sera réputé ne plus faire difficulté et mention de ce rappel est effectuée dans l'acte
- le notaire perçoit directement ses émoluments auprès des parties.

Rappel de dispositions de l'article 841-1 du code civil : « Si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte 27 pages, en ce non compris les éventuelles annexes.

Hervé DEUFF



Coût : Quatre cent quarante-six euros et dix-sept centimes.

Emoluments	362,41 €
Transport	9,40 €
Total H.T.	<u>371,81 €</u>
T.V.A. 20 %	74,36 €
Total T.T.C.	<u>446,17 €</u>