

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF - PROCEDURE DE LICITATION -

LE VINGT-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS

DEMANDEUR : Madame BARRET Bénédicte



**PREMIERE
EXPEDITION**

SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD
O.BADAROUX-PELERIAUX
S.CHEIKH-BOUKAL
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180
30012 NIMES CEDEX 04
FR6140031 00001 0000169238D 58
TEL.04.66.21.88.94
FAX 04.66.67.74.79
N° TVA INTER FR27384104485

dossier n° 101037



**PREMIERE
EXPEDITION**

SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD
O.BADAROUX-PELERIAUX
S.CHEIKH-BOUKAL
COMMISSAIRES DE JUSTICE
ASSOCIES
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180
30012 NIMES CEDEX 04
FR6140031 00001 0000169238D 58
TEL.04.66.21.88.94
FAX 04.66.67.74.79
N° TVA INTER FR27384104485
etude@cdj-pgbc.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF - LICITATION -

LE VINGT-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS

Références à Rappeler :

- AG -101037

A la requête de :

Madame BARRET Bénédicte, née le 19 mars 1968 à Saint-Germain-en-Laye, demeurant la Closerie n°1, 5 allée des Ecuyers à 78240 CHAMBOURCY,

Représentée par Maître Philippe RECHE, de la SELARL GUALBERT RECHE BANULS, postulant, Avocat au Barreau de Nîmes,

Et représentée par Maître Nathalie GUIRAUDIOS, plaidante, Avocate inscrite au Barreau de Nice,

Qui se constitue sur la présente procédure et ses suites,

Agissant en vertu :

D'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Nîmes, Première Chambre Civile, en date du 22 octobre 2020, dûment revêtu de la formule exécutoire le 22 octobre 2020, et revêtu du certificat de non-pourvoi numéro 2023-91-89 en date du 23 mai 2023.

Dans le cadre de la procédure l'opposant à :

Monsieur Jean-Luc SERVETTI, né le 19 janvier 1967 à Marseille, demeurant 6 rue de Marcault à 78920 ECQUEVILLY.

Déférant à leur réquisition d'avoir à dresser un procès-verbal descriptif :

Je, Alexandre GISCLARD,

Commissaire de Justice Associé membre de la Société Civile Professionnelle
**Eric PELERIAUX, Alexandre GISCLARD, Olivia BADAROUX-PELERIAUX,
& Sabrina CHEIKH-BOUKAL**

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice
A la Résidence de NÎMES (GARD)
Y demeurant 1 rue Saint Marc

Certifie m'être rendu, ce jour, à l'adresse du bien objet de la présente procédure de licitation au 20 rue de Fenouil 30240 LE GRAU DU ROI, copropriété l'Arromanches, où étant, sur place, aux fins de description du bien litigieux, je suis accompagné de Monsieur BONNET Laurent, Diagnostiqueur, j'ai procédé à la description des lieux comme suit :

DESCRIPTION

Nous avons pu accéder aux lieux grâce aux clés qui ont été remises par Madame BARRET et qui lui seront restituées en fin de mission.

DESIGNATION :

Le lot en copropriété numéro 22 de l'immeuble dénommé l'Arromanches, sis au GRAU DU ROI (30240), 20 rue de Fenouil, figurant au registre du cadastre de la ville sous les références Section BB numéro 30, pour une contenance de 20 a et 47 ca, comprenant :

- Un appartement de type P2-A, avec terrasse, situé au 1^{er} étage du Bâtiment A, à droite du lot 21, d'une surface de 37,69 m², outre des combles aménagés (dortoir) d'une surface d'environ 25 m² ;
- Un emplacement de parking portant le numéro 22 ;
- Ainsi que les 450/10000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Après métrage des lieux, il apparaît que les lieux présentent une surface de 55.35 M2 (voir croquis des lieux, plan et tableau des surfaces).

CONDITION D'OCCUPATION :

Les lieux sont actuellement inoccupés, il s'agissait d'une résidence secondaire actuellement inutilisée.

Il n'y a aucun bail d'habitation en cours sur le bien.

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Le syndic de copropriété est la Société FONCIA 1 IMPASSE DE LA Curieuse 30240 Le Grau du Roi.
Tel 0466534118.

CHAUFFAGE :

Absence de système de chauffage.

COPROPRIETE

L'entrée de la copropriété est exposée côté Nord-ouest.

La copropriété est en bon état d'entretien.

Les murs de façades en crépi ancien.

Toiture avec tuiles demi-rondes en bon état. Cheminées sur toiture.

La toiture de la copropriété est équipée de gouttière de bon aspect général.

A vérifier une infiltration au niveau des combles.

A l'entrée de la copropriété, un ensemble de boîtes aux lettres en bon état.

Porte d'entrée de la copropriété située côté Sud : porte métallique en bon état.

Vues de l'appartement :

L'appartement est situé au 1^{er} étage.

Depuis le parking extérieur de la résidence et en se positionnant sur le côté Nord-ouest, on peut voir la fenêtre de la chambre numéro 1 exposée côté Nord-ouest.

Parties communes de la copropriété :

Après avoir franchi la porte de la résidence, on accède à un rez-de-chaussée avec au sol du carrelage marron ancien en état d'usage.

Les murs et plafonds de la copropriété sont en état d'usage.

Présence de placards en rez-de-chaussée avec gaines techniques, les compteurs d'eau, les compteurs gaz et EDF LINKY.

Un plan d'évacuation pompier.

Un escalier avec rampe en bois.

Absence d'ascenseur dans la résidence.

Palier du 1^{er} étage :

On accède au palier du 1^{er} étage de l'escalier des parties communes.

Là se trouve sur le côté gauche la porte d'entrée de l'appartement.

APPARTEMENT LOT NUMERO 22

Porte d'entrée :

En bois avec poignées en métal. Porte ancienne en état d'usage.

En partie supérieure, un verrou.

On accède à un couloir d'entrée.

Couloir d'entrée :

Au sol, du carrelage beige et plinthes assorties en bon état.

Les murs et plafond en peinture blanche, peinture en état d'usage.

Un point lumineux avec hublot en verre.

Tout de suite après la porte d'entrée sur le côté droit, un escalier en bois permet d'accéder aux combles aménagés.

En dessous de l'escalier, un emplacement pour placard et un tableau électrique avec disjoncteur ancien.

Prises électriques et boîtiers interrupteurs : les boîtiers sont en place en état d'usage.

Un thermostat de marque KANDO avec boîtier ancien.

Le couloir distribue côté Nord-ouest vers la chambre n°1.

Côté Sud-est vers la pièce à vivre avec cuisine, salon et terrasse.

A partir du couloir, une porte d'accès à un WC indépendant, une deuxième porte donnant accès à la salle d'eau.

Pièce à vivre :

Porte d'accès en bois avec verre dépoli et poignées en métal en état d'usage.

La pièce est exposée Sud-est.

Au sol, on retrouve le même carrelage que dans l'entrée et plinthes assorties en bon état.

Aux murs et plafond : peinture en état d'usage.

Au plafond, un grand ventilateur.

Dans le fond de la pièce se trouve le coin salon qui est ajouré par une grande menuiserie ancienne qui date de la construction de la résidence, la menuiserie est composée d'une porte en bois à deux vantaux, simple vitrage, et sur le côté droit, une menuiserie en bois simple vitrage avec châssis fixes .

Un grand rideau avec tringle état d'usage.

Les prises électriques et boîtiers interrupteurs sont en état d'usage.

A l'entrée de la pièce à vivre se trouve le coin-cuisine.

Cuisine :

Une cuisine ancienne avec carrelage orange sur le fond du mur de la cuisine. Là aussi la cuisine est d'époque.

Peinture beige en état d'usage.

Plafond blanc en état d'usage.

Un point lumineux avec hublot en verre.

Une grille de ventilation en partie supérieure du mur.

Le plan de travail intègre un évier simple rond avec une robinetterie simple.

Sur le côté gauche est installé un frigo.

Au-dessus, une micro-onde.

Au-dessus du plan de travail se trouve un placard à trois portes.

Sur le côté droit se trouve une hotte aspirante et un autre placard deux portes ; élément avec un arrondi avec étagères côté salon.

Une gazinière ancienne est installée en dessous de la hotte aspirante.

Il s'agit de meubles de cuisine anciens en état d'usage.

Une simple gazinière et un meuble qui fait office de séparation et de plan de travail avec tiroirs en état d'usage.

Derrière la porte d'entrée de la pièce se trouve un placard avec une porte KZ. A l'intérieur, placard avec six étagères simples.

Les prises électriques et boîtiers interrupteurs sont en état d'usage.

Terrasse :

Elle est exposée côté Sud-est.

De là une vue sur la résidence voisine en face, sur le côté gauche une vue sur la rue qui mène vers la plage..

En contrebas, une vue sur le jardinet du voisin du rez-de-chaussée.

La terrasse a été colonisée par les pigeons, l'appartement étant inoccupé.

Au sol, du carrelage en état d'usage.

Des volets type persiennes bois viennent fermer la terrasse. Ils sont usés et en mauvais état et sont exposés aux intempéries.

Un garde-corps en bois en état d'usage, peinture ancienne.

La terrasse est couverte par une avancée de toiture avec poutres bois et lambris bois.

Là aussi les peintures sont anciennes.

Mur de façade : peinture ancienne en état d'usage.

Au-dessus de la grande menuiserie, un point lumineux avec un hublot en verre.

WC indépendant :

Porte d'accès en bois avec en partie centrale un rond une vitre. Poignées métal et condamnation intérieure en état d'usage.

Au sol, on retrouve le même carrelage et plinthes assorties que dans l'entrée et la pièce à vivre.

Les murs beiges, plafond beige : les peintures sont anciennes en état d'usage.

Un point lumineux avec petit lustre.

Une grille de ventilation en partie supérieure du mur.

Boîtier interrupteur en état d'usage.

Un dévidoir.

Un WC avec chasse d'eau, dossier, double abattant en état d'usage.

Derrière le WC, une simple tablette étagère.

Salle d'eau :

On retrouve la même porte isoplane avec poignées en métal avec un hublot en verre en état d'usage.

Au sol, on retrouve le même carrelage et plinthes assorties en état d'usage.

Les murs sont carrelés en blanc du sol au plafond avec un liseré foncé.

Plafond : peinture jaune ancienne avec point lumineux avec hublot en verre.

Un meuble avec une vasque simple. Robinetterie mélangeur ordinaire.

Au-dessus, un grand miroir avec un point lumineux avec une petite tulipe en verre.

En dessous du lavabo, un meuble simple et un tiroir en état d'usage.

Le lavabo est situé sur le côté gauche en entrant dans la pièce.

A droite du lavabo se trouve une cabine de douche avec un receveur.

Une marche pour entrer dans la douche.

Une porte de douche en état d'usage.

Carrelage mural dans la douche en état d'usage avec robinetterie mélangeur ordinaire, flexible de douche, pommeau de douche et support mural en état d'usage

Une VMC au-dessus de la cabine de douche.

Un radiateur électrique au-dessus de la porte de la salle d'eau.

Chambre numéro 1 :

Elle est située côté Nord-ouest, à gauche après la porte d'entrée de l'appartement, elle donne sur le parking de la résidence.

Porte d'accès isoplane avec poignées métal. Peinture en état d'usage.

Au sol, on retrouve le même carrelage que dans les autres pièces de l'appartement et plinthes assorties en bon état.

Les murs et plafond en peinture ancienne en état d'usage.

Un point lumineux avec un petit lustre avec fils, douille et ampoule.

La pièce est ajourée par une porte-fenêtre châssis bois ancien, simple vitrage, avec un garde-corps en bois. La menuiserie de la porte-fenêtre est ancienne. Persiennes extérieures en bois en état d'usage. La menuiserie ferme très difficilement.

En entrant dans la pièce, côté droit, un grand placard à deux portes KZ avec étagères et penderie.

Combles aménagés :

On accède par une échelle-escalier simple en bois, peinture ancienne.

Les combles sont aménagés en chambre et petit salon.

Un garde-corps à la sortie de la montée d'escalier en bois, garde-corps simple.

Là au sol, on retrouve le même carrelage que dans les autres pièces de l'appartement en état d'usage

Des plinthes en carrelage brun anciennes en état d'usage.

Plafond en soupente, peinture blanche et poutres bois et simple luminaire avec petit lustre.

Murs avec peinture blanche également, peinture ancienne en état d'usage.

Sur le côté Nord-ouest, la pièce est aménagée en chambre sans cloisons de séparation.

Les combles étant entièrement ouverts en une seule pièce.

A signaler des dégoulinures sur le mur venant d'une fuite au niveau de la toiture.

De ce côté-ci, une petite porte qui donne accès à des combles qui servent de grenier.

Dans cette partie des combles aménagés est installé un petit lavabo avec une machine à laver le linge, une armoire à pharmacie et un petit néon. L'ensemble est simple en état d'usage.

De l'autre côté, sur le côté Sud-est des combles aménagés sont installés des lits superposés et un petit coin salon.

Là, au niveau du plafond se trouve une fenêtre qui permet d'ajourer les combles. Châssis bois ancien, simple vitrage.

Egalement, dans la descente du plafond, un velux permet d'ajourer la pièce avec châssis bois, double vitrage.

Présence d'un cumulus.

Prises électriques et boîtiers interrupteurs : en état d'usage.

Conclusion :

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir dans l'appartement.

Carrelage ancien.

Peinture ancienne.

Menuiseries bois anciennes, simple vitrage.

Cuisine ordinaire très simple.

Il en est de même de la salle d'eau.

Absence de climatisation et d'appareil de chauffage dans l'appartement.

A vérifier : les traces d'infiltrations au niveau des combles aménagés.

PLACE DE PARKING

Elle porte le numéro 22.

Une place extérieure avec au sol du goudron simple et ancien

Rien à signaler de particulier.

Annexes :

- Décision de justice.
- Certificat de non-pourvoi.
- Rapport de surface et croquis des lieux.

Photographies :

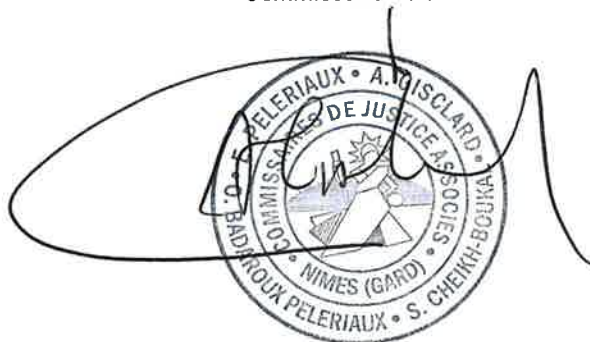
Afin de matérialiser mes constatations, j'ai procédé à des clichés photographiques.

Plus rien n'étant à enregistrer, ni à constater, je me suis retiré en mon étude, où j'ai clos le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DE L'ACTE :

Emolument	219,16
Vacations Honoraires.....	273,17
Frais de déplacement article 18.....	7,67
<hr/>	
Total hors taxes.....	500,00
TVA à 20,00 %	100,00
TOTAL.....	600,00

Maître Alexandre GISCLARD
Commissaire de Justice associé

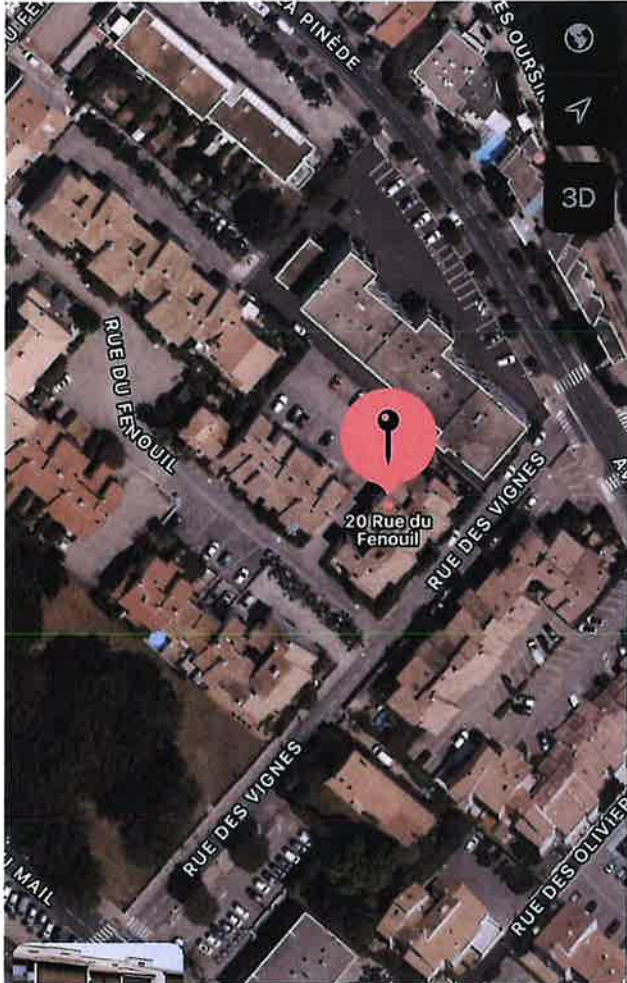


FICHIER 1
PROCES VERBAL DESCRIPTION
LICITATION
LE GRAU DU ROI
29 NOVEMBRE 2023





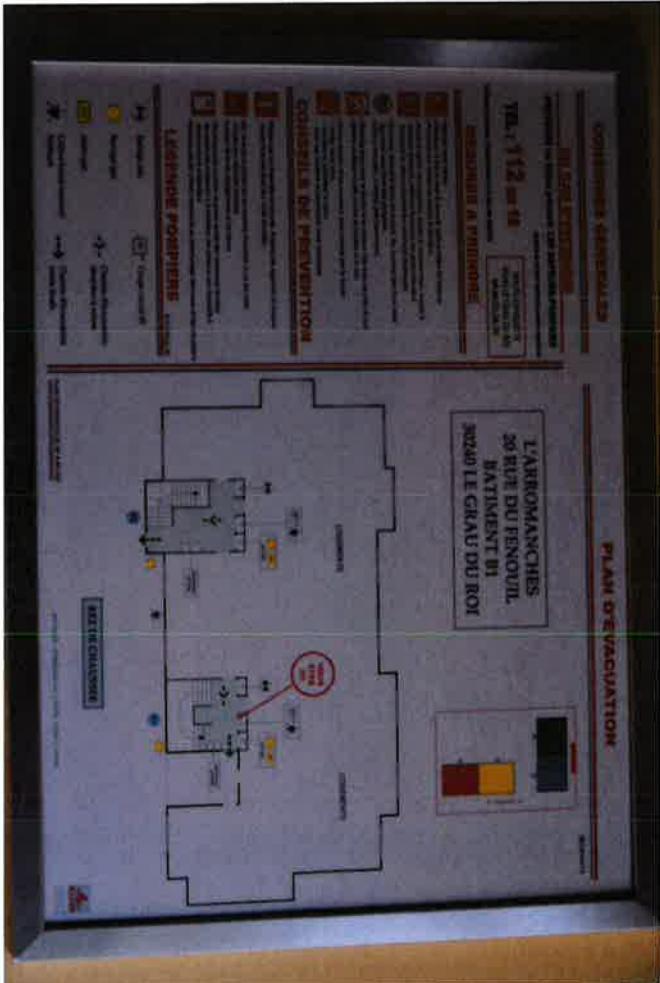
ERIMUX • A. GISCLARD • TRAVEL
AGENTS DE JUSTICE ASSOCIÉS



FICHIER 2
COPROPRIETE













FICHIER 3
APPARTEMENT
PORTE D'ENTREE - COULOIR













FICHIER 4
PIECE A VIVRE AVEC CUISINE
TERRASSE





FELERIAUX



















FICHER 5
WC INDEPENDANT







FICHER 6
SALLE D'EAU





U. E. PELEHAUX • A. GISCLARD • THIRIOU • GUYOT •
MAGNAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
10000 • NIMES (GARD)
BADAROUX PELEHAUX • S. CRENIER

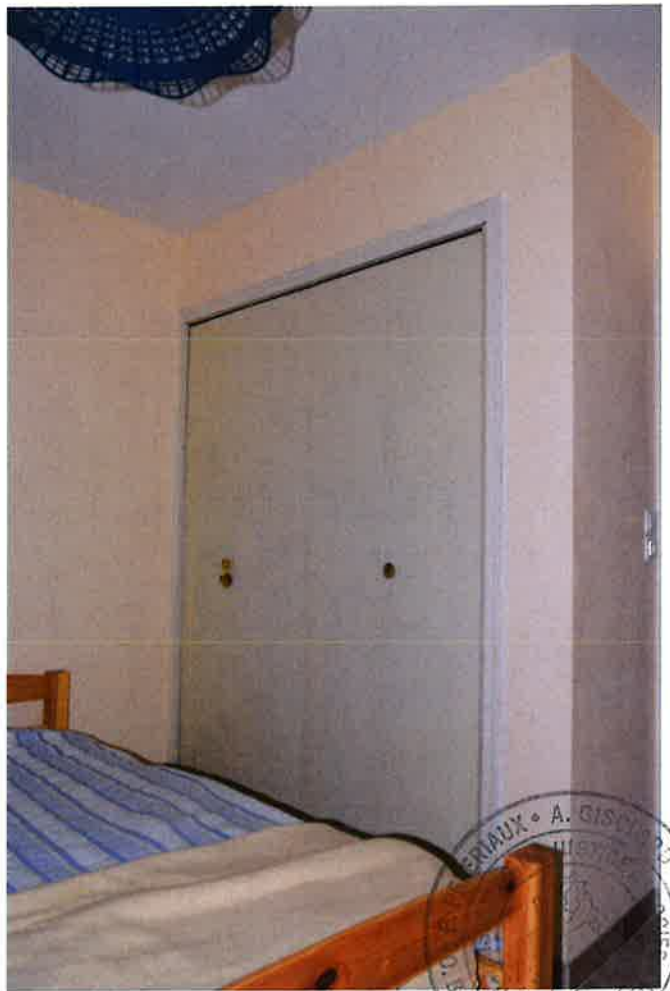




FICHIER 7
CHAMBRE 1



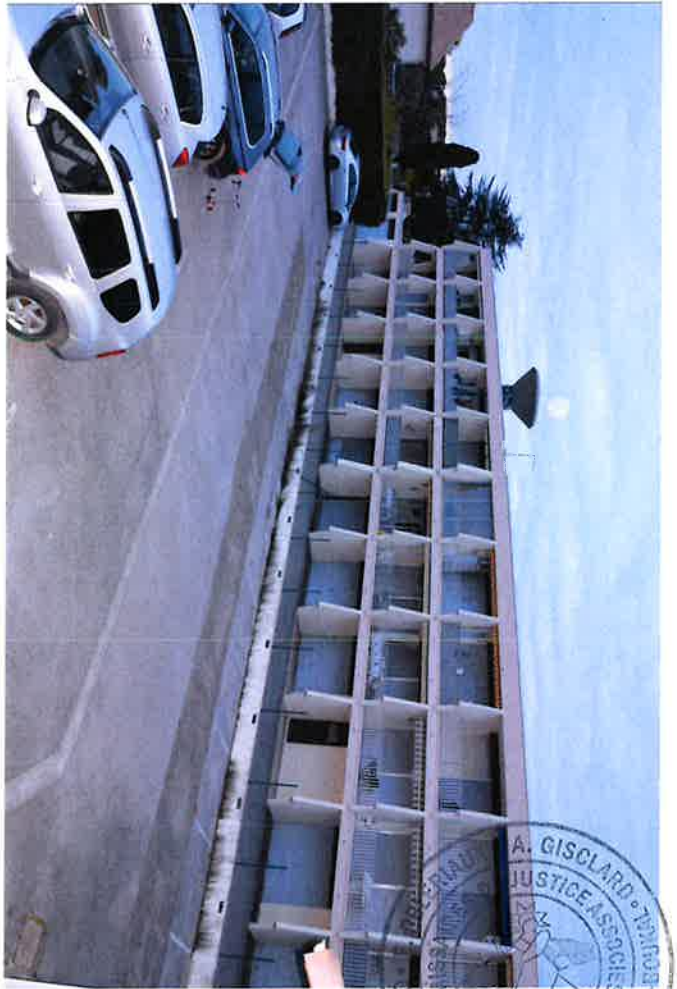












FICHER 8
COMBLES AMENAGES











ARON'S HOME







ERIAUX • A. GIS
DE JUSTICIA
BADAJOS • FERIAUX • S. CHERRI • P. DUBUIS



FICHER 9
PLACE DE PARKING





COUR D'APPEL DE NÎMES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CHAMBRE CIVILE
1ère chambre

ARRÊT DU 22 OCTOBRE 2020

ARRÊT N° 397

N° RG 18/01870 - N°
Portalis
DBVH-V-B7C-G7QQ

JCB / MB

TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE
DE NÎMES
15 mars 2018 RG
:13/03293

SERVETTI

C/

BARRET

APPELANT :

Monsieur Jean Luc SERVETTI
né le 19 Janvier 1967 à MARSEILLE
6, rue du Marcault
78920 ECQUEVILLY

Représenté par Me Caroline FAVRE DE THIERRENS de la SELARL
FAVRE DE THIERRENS BARNOUN VRIIGNAUD MAZARS
DRIMARACCI, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NÎMES

INTIMÉE :

Madame Bénédicte BARRET
née le 19 Mars 1968 à St Germain en Laye
La Closerie 1 5 allée des Ecuyers
78240 CHAMBOURCY

Représentée par Me Philippe RECHE de la SELARL GUALBERT
RECHE BANULS, Postulant, avocat au barreau de NÎMES
Représentée par Me Nathalie GUIRAUDIOS, Plaidant, avocat au barreau
de NICE

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

M. Jean-Christophe BRUYERE, Président, a entendu les plaidoiries, en
application de l'article 786 du Code de Procédure Civile, sans opposition
des avocats, et en a rendu compte à la Cour lors de son délibéré.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

M. Jean-Christophe BRUYERE, Président
Mme Elisabeth TOULOUSE, Conseillère
Mme Séverine LEGER, Conseillère

GREFFIER :

Mme Maléka BOUDJELLOULI, Greffière, lors des débats et
du prononcé de la décision

Grosse délivrée
le 22/10/20
à

Me RECHE

Me FAVRE DE THIERRENS

DÉBATS :

À l'audience publique du 03 Septembre 2020, où l'affaire a été mise en délibéré au 22 Octobre 2020 ;

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel ;

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par M. Jean-Christophe BRUYERE, Président, le 22 Octobre 2020, par mise à disposition au greffe de la Cour.

EXPOSE DU LITIGE

Les 4 et 8 août 2000, Monsieur Jean Luc Servetti et Madame Bénédicte Barret se sont portés acquéreurs pour moitié chacun du lot 22 de l'immeuble en copropriété Arromanches situé 20 rue du Fenouil au Grau du Roi, constitué d'un appartement et d'une cave.

Par acte du 30 mai 2013, Madame Bénédicte Barret a assigné Monsieur Jean Luc Servetti sollicitant la cessation de l'indivision.

Par ordonnance du 23 avril 2014, le juge de la mise en état a ordonné l'expertise du bien, l'évaluation d'une éventuelle occupation, la fixation du montant des travaux financés par M. Jean Luc Servetti ainsi que les dépenses effectuées par chaque indivisaire. Désignée comme expert, Mme Bénédicte Faucon a établi son rapport le 14 septembre 2016.

Par jugement contradictoire du 15 mars 2018, le tribunal de grande instance de Nîmes a :

- ordonné la cessation de l'indivision existant entre M. Jean Luc Servetti et Mme Bénédicte Barret sur le lot de copropriété n°22 de l'immeuble "l'Arromanches" situé 20 rue du Fenouil au Grau du Roi et cadastré sous la référence section BB30,
- désigné pour la liquidation des comptes de l'indivision Maître Pluinage notaire associé, membre de la société "Vincent Pluinage Besse Meunier Picard", notaire à Paris 198 boulevard Saint-Germain,
- dit que chaque indivisaire recevra la part de 50% du solde du compte de l'indivision après liquidation de l'indivision et des comptes entre indivisaires et ordonné, en tant que de besoin ; la compensation entre le solde des parts de chaque indivisaire et leurs dettes envers l'indivision ;
- attribué à M. Jean Luc Servetti le bien indivis à savoir l'immeuble sur le lot de copropriété n°22 de l'immeuble "l'Arromanches", situé 20 rue du Fenouil au Grau du Roi et cadastré sous la référence section BB30 contre le versement par celui-ci de la somme de 150.000 euros,

- fixé l'apport initial fait pour l'acquisition du bien à la somme de 15.077,97 euros tant à l'égard de M. Jean Luc Servetti que Mme Bénédicte Barret,
- fixé la totalité des remboursements de prêts et des dépenses effectués par Mme Bénédicte Barret à la somme de 38.607,30 euros,
- fixé la totalité des remboursements de prêts, travaux et des dépenses effectués par M. Jean Luc Servetti à la somme de 33.658,63 euros,
- rejeté la demande relative à l'indemnité d'occupation à l'égard de M. Jean Luc Servetti,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- rejeté la demande relative à l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage.

Par déclaration du 17 mai 2018, M. Jean Luc Servetti a interjeté appel de cette décision.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 21 décembre 2018, il demande à la cour de :

- dire l'appel interjeté le 17 mai 2018 recevable et bien fondé tant sur le fond que sur la forme,
- réformer le jugement n° 13/03293 en date du 15 mars 2018 rendu par le tribunal de grande instance de Nîmes en ce qu'il a :
 - attribué à M. Jean-Luc Servetti le bien indivis, à savoir l'immeuble « l'Arromanches » situé 20 rue du Fenouil au Grau du Roi (30240) et cadastré sous la référence section BB30 contre le versement par celui-ci de la somme de 150 000 euros,
 - fixé l'apport initial fait pour l'acquisition du bien à la somme de 15.077,97 euros tant à l'égard de Monsieur Jean-Luc Servetti que de Madame Bénédicte Barret,
 - fixé la totalité des remboursements de prêts et des dépenses effectuées par Mme Bénédicte Barret s'élève à la somme de 38.607,30 euros,
 - rejeté la demande relative à l'article 700 du Code de procédure civile,
 - ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

et statuant à nouveau,

- lui donner acte de ce qu'il accepte l'estimation de l'expert judiciaire de l'immeuble indivis à hauteur de 150 000 euros figurant dans le rapport d'expertise judiciaire définitif,
- prendre acte de ce qu'il offre de racheter la part indivise de Mme Bénédicte Barret à la double condition qu'il soit tenu compte dans les opérations de partage des dépenses effectuées par lui pour le bien indivis, ainsi que de son apport initial sur ses deniers personnels de 197.810 Francs, soit 30.155,94 euros, en conséquence,
- fixer l'apport initial fait pour l'acquisition du bien à la somme de 197.810 Francs, soit 30.155,94 euros à son égard sur ses deniers personnels,

- fixer la totalité des remboursements de prêts et des dépenses effectuées par Mme Bénédicte Barret s'élève à la somme de 11.979,25 euros,
- dire que cette demande ne constitue pas une prétention nouvelle mais bien un complément nécessaire aux prétentions déjà soumises aux juges du fonds en application de l'article 566 du code de procédure civile,
- débouter Mme Bénédicte Barret de sa demande d'irrecevabilité soulevée de ce chef,
- prendre acte de ce que le projet de rachat de parts indivises par acte notarié doit inclure :
 - son apport sur ses deniers personnels à hauteur de 197.810 Francs, soit 30.155,94 euros lors de l'achat du bien indivis,
 - ses dépenses retenues par l'Expert judiciaire à hauteur de 33 658.63 € dans son rapport définitif d'expertise au titre du remboursement des prêts, du paiement des charges et des travaux effectués dans le bien indivis,
 - et, les dépenses de Mme Bénédicte Barret à hauteur de 11.979,25 euros au titre des remboursements de prêts et des dépenses ;
- confirmer le jugement en ce qu'il a :
 - ordonné la cessation de l'indivision existant entre M. Jean-Luc Servetti et Mme Bénédicte Barret sur le lot de copropriété n°22 de l'immeuble « l'Arromanches » situé 20 rue du Fenouil au Grau du Roi (30240) et cadastré sous la référence section BB 30,
 - désigné pour la liquidation des comptes de l'indivision Maître Pluvinage Notaire Associé, membre de la société « Vincent Pluvinage Besse Meunier Picard », Notaire à Paris (75007), 18 Boulevard Saint-Germain,
 - dit que chaque indivisaire recevra la part de 50% du solde du compte de l'indivision après liquidation de l'indivision et des comptes entre indivisaires et ordonné, en tant que de besoin, la compensation entre le solde des parts de chaque indivisaire et leurs dettes envers l'indivision,
 - rejeté la demande relative à l'indemnité d'occupation à l'égard de M. Jean-Luc Servetti,
 - fixé la totalité des remboursements des prêts et des dépenses effectuées par M. Jean-Luc Servetti s'élève à la somme de 33.658,63 euros,
- débouter Mme Bénédicte Barret de l'intégralité de son appel incident, ainsi que de ses demandes à son endroit,
- condamner Mme Bénédicte Barret à lui porter la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la procédure de première instance,
- condamner Mme Bénédicte Barret à lui porter la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la présente procédure d'appel, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Dans ses dernières conclusions déposées et notifiées par voie électronique le 19 février 2020, Mme Bénédicte Barret demande à la cour de :

- sur la demande de M. Servetti relative à la fixation de son apport personnel à hauteur de 30 155,94 €,

- constatant les dispositions de l'acte authentique des 4 et 8 août 2000, rejeter la demande de M. Servetti et confirmer le jugement entrepris,

- sur la demande de M. Servetti relative à la fixation de la somme de 11 979,25 € des frais et remboursement d'emprunt payés par elle,

- constatant que cette demande n'est pas portée au dispositif, dire et juger qu'il s'agit d'une demande nouvelle et débouter M. Servetti et confirmer le jugement entrepris,

à titre subsidiaire sur ce point, vu le rapport d'expertise,

- constatant que les apports de Mme Barret sur le compte joint représentent presque le quintuple des échéances du prêt prélevées sur ce compte, rejeter la demande de M. Servetti et confirmer le jugement entrepris,

- sur la demande de M. Servetti concernant l'attribution du bien indivis,

- constatant l'accord de M. Servetti pour se voir attribuer le bien, concernant le montant de l'évaluation du bien indivis, et qu'il conditionne de plus fort en appel son accord à l'attribution du bien par une troisième condition, rejeter la demande de M. Servetti et confirmer les dispositions du jugement du tribunal de grande instance de Nîmes,

à titre subsidiaire sur ce point,

- constatant les demandes conjointes des deux parties concernant la fin de l'indivision, l'absence de demande de M. Servetti relative à une licitation, le refus de M. Servetti d'être attributaire du bien indivis, ordonner la vente aux enchères publiques sur licitation de celui-ci,

- dire que le prix d'adjudication sera versé entre les mains de Maître Cécile Meunier notaire associée, successeur de Maître Pluvinage, membre de la société SCP Besse Meunier Picard, notaire à Paris (75007), 183, boulevard Saint Germain, qui le partagera entre les indivisaires suivant leurs droits, après liquidation de l'indivision et reddition des comptes entre indivisaires,

- dire qu'elle est fondée à obtenir le remboursement dans le cadre de la liquidation de l'indivision des sommes suivantes :

- de son apport contenu dans l'acte de vente du bien soit de la somme de 15.077,97 euros,
- des dépenses et frais engagés pour l'immeuble indivis par elle tels que retenus par l'expert à hauteur de 38.607,30 euros,

- rejeter les demandes contraires de M. Servetti, en tout état de cause,
- modifier le nom du notaire Maître Pluvinage, désigné par le tribunal de grande instance de Nîmes, compte tenu de son départ à la retraite ;

- désigner en qualité de notaire charge de la liquidation de l'indivision Maître Cécile Meunier, successeur de Maître Pluvinage, membre de la société SCP Besse Meunier Picard,

- dire que l'équité commande de condamner M. Servetti à lui payer la somme de 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code

de procédure civile pour la procédure d'appel, ainsi qu'aux dépens de la procédure.

La clôture de l'instruction est intervenue le 20 février 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les comptes entre les parties

L'acte d'achat de l'immeuble des 4 et 8 août 2000 indique d'abord que M. Servetti et Mme Barret ont réalisé l'acquisition à hauteur de moitié chacun ; ensuite que le prix de 430 000 F a été payé à concurrence de 197 810 F par les acquéreurs au moyen de leurs deniers personnels et pour le surplus de 232 190 F au moyen des prêts souscrits auprès de La Poste ; enfin que le paiement a eu lieu à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire.

En l'absence de toute mention relative à l'origine des fonds ayant constitué l'apport personnel, ceux-ci sont présumés provenir de chacun des indivisaires à proportion de leurs droits dans l'immeuble dans lequel ils sont employés, soit la moitié chacun. L'acte qui ne relate à ce sujet aucune constatation personnelle du notaire, ni aucune manifestation d'intention des parties, ne fait foi que jusqu'à preuve contraire qui peut être rapportée par tout moyen.

A cet effet, M. Servetti produit la copie de deux chèques de 1 500 F et de 21 500 F datés du 21 mai 2000 libellés à l'ordre du notaire ainsi qu'un extrait d'un relevé de son compte postal faisant apparaître un débit de 175 052 F en date du 5 juillet 2000, soit une somme totale de 198 052 F. Mme Barret se contente quant à elle de soutenir à tort que l'absence de précision de l'acte révèle la volonté des parties de considérer l'apport comme étant celui des deux acheteurs, sans prétendre qu'elle a elle-même effectivement contribué à celui-ci. Par suite, les éléments matériels apportés par M. Servetti sont suffisants pour démontrer qu'il a seul réalisé l'apport dans son intégralité avec des fonds personnels et le jugement déféré sera réformé en ce qu'il a rejeté sa demande de ce chef.

En ce qui concerne le remboursement des emprunts, il a été effectué, suivant les recherches faites par l'expert non contestées, à hauteur de 23 889,37 € par prélèvement sur le compte joint des parties durant leur vie commune puis ultérieurement à hauteur de 21 491,08 € par prélèvement sur le compte personnel de M. Servetti. L'expert a également relevé que le compte joint avait été alimenté à hauteur de 117 832,82 € par Mme Barret et de 21 450,63 € par M. Servetti, soit un rapport de 1 à 5,4 entre les deux. La contestation de M. Servetti sur ce point, recevable en tout état de cause s'agissant d'un simple moyen de défense opposé à la demande de Mme Barret, est donc infondée et les premiers juges ont à juste titre retenu que Mme Barret devait être créditée de l'intégralité des remboursements effectués depuis le compte commun.

Le surplus des dépenses afférentes à l'immeuble indivis n'étant pas discuté, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a fixé à 38 607,30 € le montant de la créance de Mme Barret et à 33 658,63 € le montant de celle de M. Servetti.

Sur le sort de l'immeuble indivis

Le partage de l'indivision a été ordonné par un chef du jugement non frappé d'appel. Comme les règles de l'attribution préférentielle ne sont pas applicables aux indivisions constituées entre concubins, celle-ci ne peut donc résulter que d'un partage en nature après constitution de lots ou d'un accord entre les parties. En l'occurrence, l'accord de M. Servetti est imparfait puisque, qu'il l'ait ou non correctement exprimé en première instance, il conditionne à ce jour celui-ci à la fixation de la créance de Mme Barret à la somme de 11 972,25 €. Comme l'appartement de deux pièces en copropriété n'est pas partageable entre les indivisaires, il ne peut être qu'ordonné sa licitation en application des articles 1686 du code civil et 1377 du code de procédure civile, sauf aux parties à convenir ultérieurement d'une autre solution moins défavorable à l'une comme à l'autre.

Sur les autres demandes

Il sera fait droit à la demande de rectification demandée par l'intimée concernant la désignation du notaire chargé de régler le partage, en l'absence de toute opposition de l'appelant.

Comme ceux de première instance, les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de partage, chacune des parties conservant la charge des frais irrépétibles qu'elle a exposés.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant publiquement, par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort ;

Confirme le jugement déféré, sauf en ce qu'il a attribué à M. Jean Luc Servetti le bien indivis et fixé l'apport initial fait pour l'acquisition du bien à la somme de 15.077,97 euros tant à l'égard de M. Jean Luc Servetti que Mme Bénédicte Barret et en ce qui concerne le notaire désigné pour la liquidation des comptes de l'indivision ;

Statuant à nouveau de ces chefs,

Désigne Maître Cécile Meunier, notaire associée, successeur de Maître Pluinage, membre de la société SCP Besse Meunier Picard, notaire à Paris (75007), 183, boulevard Saint Germain, en qualité de notaire chargée de la liquidation de l'indivision ;

Fixe l'apport initial fait pour l'acquisition du bien à la somme de 30 155,94 € à l'égard de M. Jean Luc Servetti uniquement ;

Ordonne, à défaut de meilleur accord entre les parties, la vente aux enchères publiques sur licitation, à la barre de l'audience des criées du tribunal de grande instance de Nîmes, après accomplissement des formalités et sur le cahier des charges qui sera déposé par Maître Christine Banuls membre de la SCP Gualbert Reche Banuls, avocat au barreau de Nîmes, y demeurant 1 rue Racine, 30006 Nîmes cedex, des biens ci-après désignés, a savoir :

- le lot de copropriété (n°22) de l'immeuble dénommé l'Arromanches, sis au Grau du Roi (30240), 20 rue du Fenouil, figurant au registre du cadastre de la ville, sous les références section BB n°30, pour une contenance de 20 ares 47 centiares, comprenant :

- un appartement de type P2-A, avec terrasse, située au premier étage du bâtiment A, à droite du lot 21, d'une surface de 37,69 m², outre des combles aménagés (dortoir) d'une surface d'environ 25 m²
- un emplacement de parking portant le numéro 22
- ainsi que les 454/10.000ièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Fixe la mise à prix à la somme de 120.000 euros avec faculté de baisse de moitié, en cas d'enchères désertes ;

Dit que l'adjudication donnera lieu à l'accomplissement des mesures de publicité suivantes :

- un avis de vente aux enchères dans un des journaux d'annonces légales visés dans l'arrêté préfectoral fixant la liste des publications habilitées,
- deux annonces sommaires dans Midi Libre.

Désigne la société Logiservices sise à Langlade (30820), 1 place Visago, expert en diagnostics, qui pourra accéder aux lieux afin d'établir les diagnostics rendus obligatoires par la loi ;

Dit que le prix d'adjudication sera versé entre les mains de Maître Cécile Meunier, notaire associée, successeur de Maître Pluvinage, membre de la société SCP Besse Meunier Picard, notaire à Paris (75007), 183, boulevard Saint Germain, qui le partagera entre les indivisaires suivant leurs droits, après liquidation de l'indivision et reddition des comptes entre indivisaires ;

Dit que les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de partage ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette le surplus des demandes.

Arrêt signé par M. BRUYERE, Président et par Mme BOUDJELLOULI, Greffière.

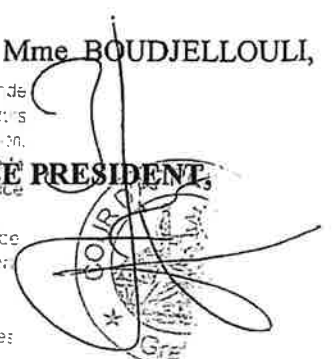
LA GREFFIERE,

LE PRESIDENT,

En conséquence la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis le maître greffier de la présente ordonnance à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Nîmes, le 22/10/2020.
Le Procureur des Services de greffe judiciaires





CERTIFICAT DE SUPERFICIE - "Loi Carrez"

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A Désignation du bâtiment

Adresse : L'ARROMANCHE 20 route du Fenouil 30240 LE GRAU-DU-ROI	Type: 2 Etage : 1er Bâtiment : Escalier : Sans objet Porte : Sans objet
Numéro de lot : 22 Référence Cadastre : BB - 30	
Nature du bâtiment : Appartement	

B Propriétaire

Référence et date de réalisation

Nom/prénom : Mme BARRET Bénédicte Immeuble : Adresse : 20 Rue du Fenouil CP/ville : 30240 LE GRAU-DU-ROI	N° Dossier : 6667 BARRET C Date de l'ordre de mission : 01/12/2023 Mission effectuée le: 01/12/2023
--	--

C Technicien ayant réalisé le métrage

Nom/prénom : Laurent BONNET	Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :
------------------------------------	---

Total : 55,35 m²

(Cinquante-cinq mètres carrés trente-cinq)

D Détail des surfaces par local

Pièce ou Local	Etage	Surface "habitable"	Surface "non habitable"
Hall	1er	5,34 m ²	0,98 m ²
Chambre n°1	1er	11,29 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau	1er	2,80 m ²	0,00 m ²
W.C.	1er	0,75 m ²	0,00 m ²
Cuisine	1er	2,62 m ²	0,00 m ²
Séjour	1er	15,87 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	2ème	16,68 m ²	13,98 m ²
Placard n°1	2ème	0,00 m ²	5,05 m ²
Placard n°2	2ème	0,00 m ²	4,24 m ²
Total		55,35 m²	24,25 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface « non habitable »	Justification
Hall	1er	0,98 m ²	Sous rampant escalier. (hauteur inf. 1.80 m)
Chambre n°2	2ème	1,28 m ²	Tremie
Chambre n°2	2ème	12,70 m ²	Sous rampant toiture. Hauteur < 1,80 m
Placard n°1	2ème	5,05 m ²	Sous rampant toiture. Hauteur < 1,80 m
Placard n°2	2ème	4,24 m ²	Sous rampant toiture. Hauteur < 1,80 m
Total		24,25 m²	





Annexes & Dépendances	Etage	Surface(s) Annexe(s)
Loggia	1er	5,69 m ²
Total		5,69 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par LOGIServices qu'à titre indicatif.






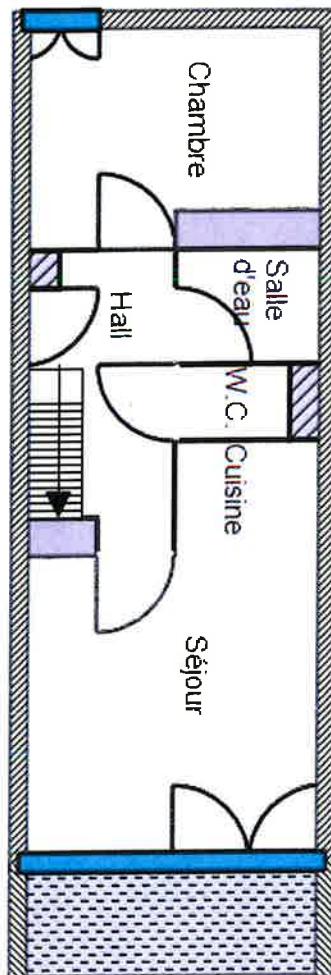


DOCUMENTS ANNEXES

Croquis - Niveau 1


Légende :

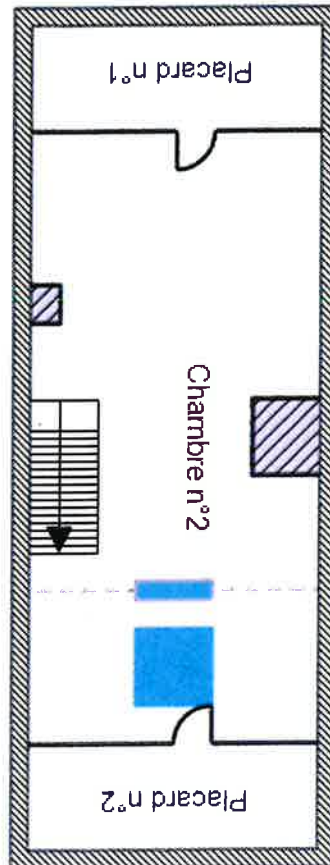
-  Zone ou espace inaccessible
-  Placard/rangement
-  Terrasse, cour, balcon ou loggia






Croquis - Niveau 2

Légende :
 Zone ou espace inaccessible





E Cachet et signature	
<p>Fait à Langlade , le 12/12/2023</p> <p> Sarl au capital de 8000€ S. social: 1 place du Visago 30980 LANGLADE RCS Nîmes 443 291 851</p>	<p>Le Technicien : Laurent BONNET</p> <p>Le responsable du cabinet: Laurent BONNET</p> 

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

