

**EXESUD**  
Huissiers  
de Justice

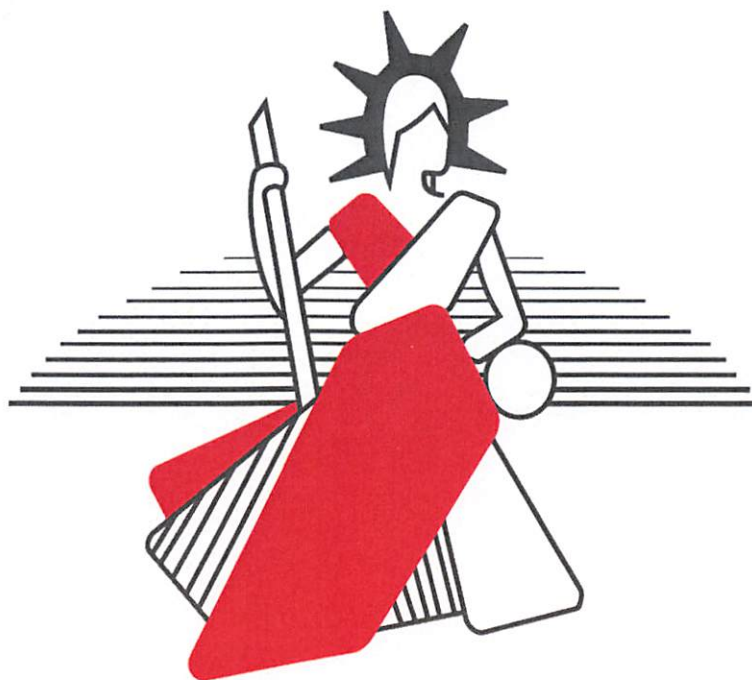
**S.A.S. - EXESUD**

**DAVID OLAYA – MARC GUIRAUD – STÉPHANE GONZALEZ – FRANÇOIS ALBERGE  
LUC ERMET – FRANC ARNAL – CAROLINE BRILLANT-BINEL  
COMPÉTENTE SUR LE RESSORT DE LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE**

72 Avenue Charles de Gaulle – 81000 ALBI  
Tel : 05.63.38.88.44 – Fax : 05.63.54.05.14 – albi@exesud.fr  
Numéro TVA : FR54312068026 - N°SIRET : 31206802600011

Dossier N° CT 21 09 1517

# PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER



**HUISSIER DE JUSTICE**

# PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET  
LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE À 10H30**

*A la requête de :*

Monsieur BRANCO FERNANDES Carlos, né le 27/09/1959 à BISMULA SABUGAL, demeurant Hôtel Bristol 3 rue Gambetta à PAU (64000)

ET DE Madame SOULIE Maria, née FERNANDES, le 13/04/1962 à Bismula (Portugal), demeurant 7 promenade du lac à BOUSSENS (31360)

ET DE Monsieur FERNANDES Manuel, né le 13/02/1958 à Bismula Sabugal (Portugal), demeurant 4 rue de la Lande à SAINT JUERY (81160)  
poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué Maître Anne PONTACQ du cabinet LGD dont le siège est 7 rue des Chapeliers à FOIX (09000) au cabinet duquel il est fait élection de domicile,

*Agissant en vertu :*

D'un jugement contradictoire du 6 juillet 2021, minute n°191/2021 rendu par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Judiciaire d'ALBI

Et des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Ce faisant, déférant à cette réquisition,

Je soussignée,

**Maître Caroline BRILLANT-BINEL, huissier de justice salariée, membre de la SAS EXESUD, titulaire de trois offices d'huissiers de justice à la résidence d'ALBI 72 avenue Charles de Gaulle, de CASTRES 44 bis rue de l'Hôtel de Ville et de TOULOUSE, 5 place Rouaix,**

Certifie m'être transportée ce jour, 40 rue Jean Bart à ALBI (81000) où là étant, en présence de Monsieur Hubert PASINI du cabinet PROBATEX, je procède ainsi qu'il suit, étant précisé que les clés de l'immeuble m'ont été préalablement remises par Monsieur Carlos BRANCO FERNANDES.

Il s'agit d'une maison individuelle de type 4 datant des années 70, située dans un quartier calme, proche du centre-ville d'ALBI, libre de toute occupation.

La maison est libre sur ses quatre faces avec un terrain qui l'entoure.

La toiture est ancienne mais semble en état correct. Je ne constate pas d'infiltration d'eau à l'intérieur de la maison.

Elle est chauffée au gaz avec présence dans le garage d'une chaudière ATLANTIC d'une quinzaine d'année environ, qui assure également la production d'eau chaude.

Côté rue, un portail métallique défend la propriété et présence d'un garage avec portail métallique, ainsi qu'une porte-fenêtre défendue par un volet roulant électrique.

#### **Entrée :**

Porte bois ancienne avec partie vitrée.  
Sol carrelage blanc en état convenable.  
Murs papier-peint ancien.  
Plafond en état convenable, un point lumineux.

#### **Cellier :**

Sur main gauche se trouve un cellier.  
Sol linoléum vétuste.  
Murs bruts.  
Une ouverture verre opaque défendue par une grille.

#### **Cuisine :**

Sur main droite se trouve la cuisine équipée avec meubles bois bas et suspendus.  
Une plaque quatre feux gaz.  
Une hotte bâtie équipe cette pièce.  
Sol carrelage identique à l'entrée.  
Murs papier-peint ancien en état convenable.  
Un radiateur de chauffage.  
Ouverture bois vitrage et volet roulant électrique.

### **Séjour :**

Sol carrelage identique à l'entrée en état convenable.

Murs papier-peint ancien en état convenable.

Plafond avec point lumineux et rosace.

Une large porte-fenêtre bois ouvre sur l'avant de la maison défendue par un volet roulant électrique.

Présence de deux radiateurs.

### **Garage :**

On accède au garage par une porte bois sur main gauche dans le dégagement partie nuit.

Sol chape ciment.

Murs bruts.

Pas d'aménagement particulier si ce n'est quelques étagères fixées au mur.

On trouve la chaudière ATLANTIC et les évacuations pour le lave-linge.

### **Combles :**

Depuis le garage, on accède aux combles de cette maison.

### **Salle de bain :**

Sol carrelage identique en bon état.

Murs pour partie faïence blanche ancienne en bon état, partie supérieure papier-peint vétuste.

Une ouverture avec vitrage opaque, défendue par une grille.

Un lavabo sur meuble laqué quatre portes deux tiroirs en bon état surmonté d'une glace, ainsi que d'une rampe de deux spots.

Une baignoire.

Un radiateur.

### **Petite salle d'eau :**

Pièce comprenant une douche bâtie avec bac et paroi coulissante trois portes, un WC et un lave-main d'angle.

Sol carrelage identique en état convenable.

Murs pour partie faïencés blanc en bon état, partie supérieure papier-peint en état convenable.

### **Chambre 1 :**

Sol linoléum vétuste.

Murs papier-peint clair en bon état d'usage.

Un radiateur.

Une ouverture fenêtre bois défendue par des volets bois en état convenable.

### **Chambre 2 :**

Sol linoléum ancien.

Murs papier-peint ton saumoné en état convenable.

Plafond état convenable.

Un convecteur.

Une fenêtre bois défendu par des volets bois en état correcte.

### **Chambre 3 :**

Sol linoléum vétuste.

Murs papier-peint ton de bleu en état convenable.

Présence de deux placards KZ en état convenable équipés d'étagères et d'une penderie.

Un radiateur.

Une fenêtre bois défendue par des volets bois en bon état.

### **Dégagement nuit :**

Présence d'un placard défendu par une porte bois équipé d'une tringle et de deux étagères.

### **Extérieur :**

Devant la porte d'entrée, présence d'une petite terrasse carrelée vétuste.

À l'arrière de la maison, le terrain est clos par un muret ciment surmonté d'une clôture fil de fer.

### **Dépendance :**

Présence sur le terrain à l'arrière de la maison d'une petite dépendance bâtie, défendue par une porte bois.













SAS EXESUD ALBI © # 2021



SAS EXESUD ALBI © # 2021



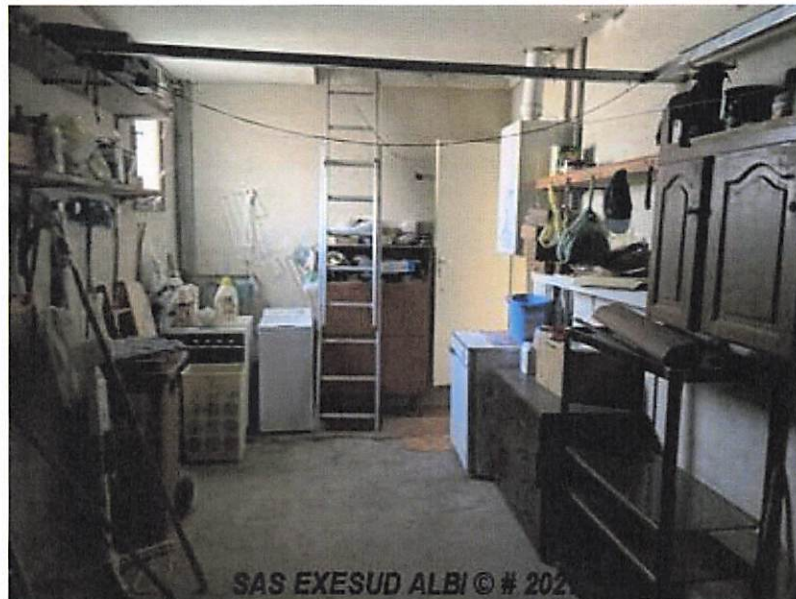
SAS EXESUD ALBI © # 2021















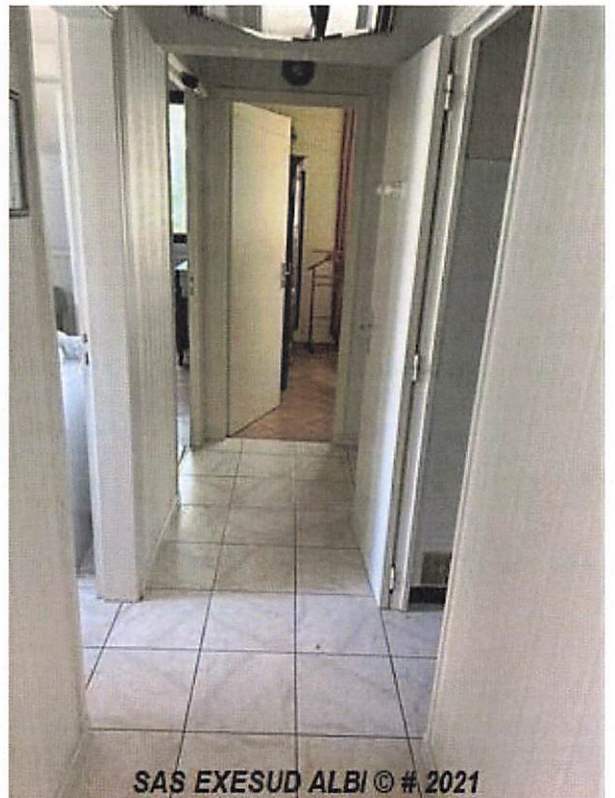
SAS EXESUD ALBI © # 2021



SAS EXESUD ALBI © # 2021



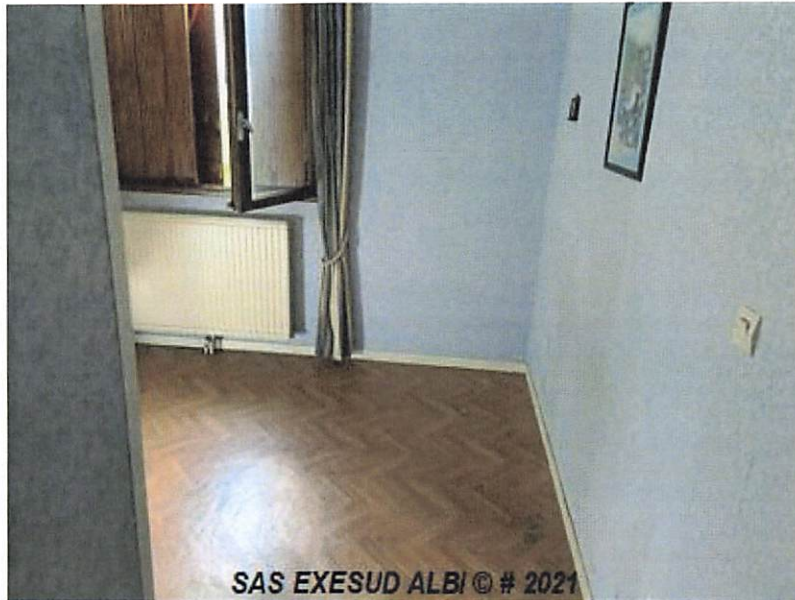
SAS EXESUD ALBI © # 2021



SAS EXESUD ALBI © # 2021













\*\*\*\*\*

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

\*\*\*\*\*

***C. BRILLANT-BINEL***

Huissier de Justice Salariée



**PV DE DESCRIPTION DU 29/09/2021**  
**CT 21 09 1517**

**DETAIL DU COUT DE L'ACTE**

Début de la prestation : le vingt-neuf septembre à 10 heures 30

Fin de la prestation : le vingt-neuf septembre à 12 heures 00

Emolument Article R444-3	219,16 €
Vacation complémentaire 0 heure 30	74,40 €
Transport	7,67 €
Total H.T.	<hr/> 301,23 €
T.V.A. 20,00 %	60,25 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<hr/> <b>361,48 €</b>





MINUTE N° : 191 /2021  
JUGEMENT DU : 06 Juillet 2021  
DOSSIER N° : 20/01536 - N° Portalis DB3A-W-B7E-DIIU  
NAC : 28A  
AFFAIRE : Carlos BRANCO-FERNANDES, Maria FERNANDES épouse  
SOULIE, Manuel FERNANDES C/ Joaquina  
MONTEIRO-FERNANDES épouse CORRAL, Joaquin  
FERNANDES

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALBI

CONTENTIEUX GENERAL CIVIL

COMPOSITION DU TRIBUNAL

**PRESIDENT :** Monsieur ATTAL, Vice-Président

Statuant par application des articles 812 à 816 du Code de  
Procédure Civile, avis préalablement donné aux Avocats.

**GREFFIER :** Madame VERGNES,

PARTIES :

DEMANDEURS

**M. Carlos BRANCO-FERNANDES**

né le 27 Septembre 1959 à SABUGAL (PORTUGAL)  
demeurant 3 Avenue Gambetta - Hôtel Bristol - 64000 PAU  
représenté par Me Emilie TCHIZIMBILA VIODHO, avocat au barreau  
d'ALBI, avocat postulant, Me Regis DEGIOANNI, avocat au barreau  
d'ARIEGE, avocat plaidant

**Mme Maria FERNANDES épouse SOULIE**

née le 13 Avril 1962 à BISMULA (PORTUGAL)  
demeurant 7 Promenade du Lac - 31360 BOUSSENS  
représentée par Me Emilie TCHIZIMBILA VIODHO, avocat au barreau  
d'ALBI, avocat postulant, Me Regis DEGIOANNI, avocat au barreau  
d'ARIEGE, avocat plaidant

**M. Manuel FERNANDES**

né le 13 Février 1958 à BISMULA SABUGAL (PORTUGAL)  
demeurant 4 rue de la Lande - 81160 SAINT-JUERY  
représenté par Me Emilie TCHIZIMBILA VIODHO, avocat au barreau  
d'ALBI, avocat postulant, Me Regis DEGIOANNI, avocat au barreau  
d'ARIEGE, avocat plaidant



**DEFENDEURS**

**Mme Joaquina MONTEIRO-FERNANDES épouse CORRAL**  
née le 01 Avril 1956 à BISMULA (PORTUGAL)  
demeurant 16 rue des Eglantines - 81130 CAGNAC LES MINES  
représentée par Me Karine GROS, avocat au barreau d'ALBI, avocat  
plaidant

**M. Joaquin FERNANDES**  
né le 03 Octobre 1965 à LACAUNE (81230)  
demeurant 35 route de Saliesie - "Les Perreys" - 81990 SALIÈS  
représenté par Me Laurie anne FEMENIA, avocat au barreau d'ALBI,  
avocat plaidant

Clôture prononcée le : 14 Avril 2021  
Débats tenus à l'audience du : 04 Mai 2021  
Jugement prononcé par sa mise à disposition au greffe le 06 Juillet 2021

**EXPOSE DU LITIGE**

Le 22 avril 2016, Madame Ibraïna DE CONCEISAO FERNANDES BRANCO est décédée à CASTELNAU-DE-LEVIS (81), en laissant à sa survivance ses cinq enfants :

- Monsieur Carlos BRANCO-FERNANDES ;
- Madame Maria Alice FERNANDES épouse SOULIE ;
- Monsieur Manuel FERNANDES ;
- Madame Joaquina Conceição MONTERO-FERNANDES épouse CORRAL ;
- Monsieur Joaquin FERNANDES.

Le patrimoine successoral comprend un bien immeuble, situé au 40 rue Jean Bart à ALBI (81), cadastré section BZ 226, d'une contenance de 04a 00ca, que la défunte avait acquis avec son mari le 24 février 1994.

Le 27 juillet 2019, Monsieur Carlos BRANCO-FERNANDES, Madame Maria FERNANDES épouse SOULIE, Monsieur Manuel FERNANDES, et Madame Joaquina Conceição MONTERO-FERNANDES épouse CORRAL ont accepté purement et simplement la succession.

Monsieur Joaquin FERNANDES n'a pas pris position, malgré une sommation de prendre parti.

Par acte extra-judiciaire signifié les 5 et 10 novembre 2020, Monsieur Carlos BRANCO-FERNANDES, Madame Maria Alice FERNANDES épouse SOULIE, et Monsieur Manuel FERNANDES ont assigné Madame Joaquina Conceição MONTERO-FERNANDES épouse CORRAL et Monsieur Joaquin FERNANDES devant le tribunal judiciaire d'ALBI aux fins de partage.





Les demandeurs ont formulé les prétentions suivantes :

-ordonner la liquidation et le partage de l'indivision existant entre eux et les deux défendeurs sur le bien immeuble sis à ALBI ;

-ordonner la vente sur licitation de l'immeuble indivis à la barre du tribunal judiciaire d'ALBI sur la base d'une mise à prix fixée à 130.000 euros, avec faculté de baisse du prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères ;

-dire et juger que la vente sur licitation aura lieu après accomplissement des formalités, notamment de publicité, prévues par la loi, et sur la base du cahier des charges déposé par Maître Emilie TCHIZIMBILA VIODHO, avocat à ALBI ;

-désigner Maître Christine DECHAUMONT, en qualité de séquestre pour recevoir le prix de la vente et le conserver jusqu'au partage ;

-désigner Maître Christine DECHAUMONT pour procéder à l'issue de la vente à la liquidation des comptes ;

-condamner Monsieur Joaquin FERNANDES à régler la somme de 2.500 euros à chacun des requérants à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et dilatoire ;

-condamner Monsieur Joaquin FERNANDES et Madame Joaquina Conceição MONTEIRO-FERNANDES à régler à chacun d'eux la somme de 1.200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

-ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

-dire et juger que les sommes allouées à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pourront être prélevées sur la part des fonds détenus par le notaire et devant revenir à Monsieur Joaquin FERNANDES et Madame Joaquina Conceição MONTEIRO-FERNANDES.

Les demandeurs n'ayant pas déposé de conclusions postérieurement à leur assignation, il sera renvoyé à cette dernière pour complet exposé de leurs moyens et prétentions.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 10 février 2021, et auxquelles il est renvoyé pour complet exposé, Monsieur Joaquin FERNANDES a formulé les prétentions suivantes :

-ordonner la liquidation et le partage de l'indivision existant entre les parties sur le bien immeuble situé à ALBI ;

-ordonner la vente sur licitation de l'immeuble indivis à la barre du tribunal judiciaire d'ALBI sur la base d'une mise à prix fixée à 150.000 euros, avec faculté de baisse du prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères ;

-débouter les demandeurs de leur demande de dommages et intérêts pour résistance abusive et dilatoire ;

-les débouter du surplus de leurs demandes ;

-condamner les demandeurs à lui verser chacun la somme de 1.200 euros par application des dispositions du code de procédure civile.





Dans ses dernières conclusions, signifiées le 2 mars 2021, et auxquelles il est renvoyé pour complet exposé, Madame Joaquina Conceição MONTEIRO-FERNANDES a formulé les prétentions suivantes :

- ordonner la liquidation et le partage de l'indivision existant entre les parties sur le bien immeuble situé à ALBI ;
- statuer ce que de droit sur la demande de licitation de l'immeuble indivis sur la mise à prix qu'il plaira au tribunal de fixer ;
- débouter les demandeurs de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à son encontre ;
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage.

La mise en état a été clôturée le 14 avril 2021. L'affaire a été appelée à l'audience du 4 mai 2021, à l'issue de laquelle la décision a été mise en délibéré au 6 juillet 2021.

## **MOTIVATION**

### **Sur le 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 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, toutes les parties, c'est-à-dire la totalité des cohéritiers, souhaitent voir ordonner le partage de l'indivision successorale.

Il est en outre justifié de démarches, infructueuses, en vue de parvenir à un partage amiable.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner le partage de l'indivision existant entre les parties.

Aucun des défendeurs ne s'y opposant, Maître Christine DECHAUMONT, notaire à ALBI, sera commise pour y procéder.

### **Sur la demande de licitation du bien immeuble indivis**

*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 et, pour les meubles, dans les formes prévues aux articles*



R221-33 à R 221-38 et R. 221-39 du code des procédures civiles d'exécution.

*L'article 1273 alinéa 1 du code de procédure civile dispose que le tribunal détermine la mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente. Il peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix, la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.*

Aucune des parties ne s'oppose à ce que le bien immeuble indivis puisse être vendu aux enchères.

Aucune des parties n'a sollicité l'attribution du bien en question.

Par conséquent, la licitation sera ordonnée, selon les modalités décrites au dispositif du présent jugement.

En ce qui concerne la mise à prix, elle sera fixée à 140.000 euros, au vu des estimations produites par les demandeurs et par Monsieur Joaquin FERNANDES.

De plus, sur la base de l'article 1273 du code de procédure civile précité, il sera décidé qu'en cas de carence d'enchère, la mise à prix pourra être baissée du quart, puis de la moitié.

Enfin, Maître DECHAUMONT sera désignée au titre du séquestre du prix de vente du bien indivis.

### **Sur la demande indemnitaire pour résistance abusive**

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Les demandeurs considèrent que Monsieur Joaquin FERNANDES a rendu impossible le partage amiable, tandis que ce dernier soutient qu'il a seulement refusé de brader le bien en question, au vu des estimations qu'il a fait réaliser.

Cependant, il résulte des pièces produites par les demandeurs et Monsieur Joaquin FERNANDES que :

-les cinq cohéritiers ont signé un mandat de vente de la maison, le 25 novembre 2019, pour un prix de 160.000 euros (150.400 euros net vendeurs) ;

-les cinq héritiers ont accepté une offre d'achat, le 17 février 2020, au prix de 135.000 euros (127.000 euros net vendeurs) ;

-Monsieur Joaquin FERNANDES n'a fait réaliser des estimations qu'au cours des mois de novembre et décembre 2020, soit juste après avoir été assigné en partage judiciaire ;





-Monsieur Joaquin FERNANDES n'a pas expliqué pourquoi la vente, qui était possible en février 2020, n'a pas pu se réaliser, alors que les demandeurs indiquent un défaut de réponse au notaire de sa part.

Les éléments qui précèdent montrent que, indépendamment du point de savoir s'il en a retiré un bénéfice, Monsieur Joaquin FERNANDES a contribué à rendre le partage amiable impossible, ainsi qu'à retarder la vente du bien immeuble indivis.

Par conséquent, il sera condamné à verser à chacun des demandeurs une somme de 500 euros de dommages et intérêts.

Aucun texte ne prévoit la possibilité de contraindre le débiteur à payer avec telle ou telle partie de son patrimoine. Par conséquent, la demande des demandeurs sera rejetée.

### **Sur les frais irrépétibles et les dépens**

L'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 du code de procédure civile, eu égard à la nature familiale du litige.

Toutes les demandes des parties sur ce fondement seront donc rejetées.

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage. Chaque partie sera condamnée à en supporter un cinquième.

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal, statuant par mise à disposition du public au greffe, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi :

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision successorale résultant du décès de Madame Ibraïna DE CONCEISAO FERNANDES BRANCO ;

COMMET pour y procéder Maître Christine DECHAUMONT, notaire à ALBI ;

ORDONNE la licitation du bien immeuble situé au 40 rue Jean Bart à ALBI (81), cadastré section BZ 226, d'une contenance de 04a 00ca ;

DIT que la vente sur licitation aura lieu après accomplissement des formalités, notamment de publicité, prévues par la loi, et sur la base du cahier des charges déposé par Maître Emilie TCHIZIMBILA VIODHO, avocat à ALBI ;

DIT que la mise à prix sera fixée à 140.000 euros, avec possibilité, en cas de carence d'enchère, de la baisser du quart, puis de la moitié ;





CONDAMNE Monsieur Joaquin FERNANDES à verser à chacun des trois demandeurs, à savoir Monsieur Carlos BRANCO-FERNANDES, Madame Maria Alice FERNANDES épouse SOULIE, et Monsieur Manuel FERNANDES, une somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

REJETTE la demande de Monsieur Carlos BRANCO-FERNANDES, Madame Maria Alice FERNANDES épouse SOULIE, et Monsieur Manuel FERNANDES visant à permettre le prélèvement de cette indemnité sur la part des fonds détenus par le notaire et devant revenir à Monsieur Joaquin FERNANDES ;

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

CONDAMNE chaque partie à un cinquième des dépens, dont il sera fait masse, et qui seront employés en frais privilégiés de partage.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

EN CONSEQUENCE,  
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE.  
A tous huissiers de justice sur ce  
requis de mettre le présent jugement à exécution.  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République  
près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.  
A tous les Commandants et Officiers de la force publique de  
prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi, la présente expédition certifiée conforme à la  
minute du jugement et comportant la formule exécutoire a été  
signée, scellée et délivrée par le Directeur de greffe du Tribunal  
Judiciaire d'Albi.

le 06.07.2021  
à P. TCHOUAMBA VIOU  
Pour lui servir de titre exécutoire  
Pour le Directeur de greffe

