

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-9

ARRÊT AU FOND

DU 20 JUIN 2019

N° 2019/517

Rôle N° RG 18/20541 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BDRSI

U... T...

C/

Sté.coopérative Banque Pop. BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Agnès ERMENEUX-CHAMPLY

Me Régis DURAND

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 22 Novembre 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 17/00169.

APPELANT

Monsieur U... T...

né le [...] à TOULON (83000), demeurant [...]

représenté par Me Agnès ERMENEUX-CHAMPLY de la SCP ERMENEUX-ARNAUD- CAUCHI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Didier CAPOROSSO, avocat au barreau de TOULON

INTIMEE

Sté.coopérative Banque Pop. BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, demeurant [...]

représentée par Me Régis DURAND de l'AARPI DDA & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULON

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 24 Avril 2019 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame Sandrine LEFEBVRE, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Evelyne THOMASSIN, Président

Madame Pascale POCHIC, Conseiller

Madame Sandrine LEFEBVRE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : M. Grégoire ALESINA.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 20 Juin 2019.

ARRÊT

contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 20 Juin 2019,

Signé par Madame Evelyne THOMASSIN, Président et Madame Ingrid LAVIGNAC, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

La société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE poursuit la vente sur saisie immobilière de biens et droits immobiliers appartenant à monsieur U... T... sis sur la Commune de la [...] - [...], cadastrés Section [...], formant le numéro [...] du Lotissement dénommé le [...], en vertu d'un commandement signifié le 12 octobre 2017, par la SCP L...-V...-I..., Huissiers de justice associés à Cuers, et publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Toulon, le 26 octobre 2017, volume 2017 S n° 87.

Cet acte est demeuré sans effet.

Suivant exploit d'huissier en date du 15 décembre 2017, le créancier poursuivant a fait assigner monsieur U... T... à l'audience d'orientation du juge de l'exécution immobilier du tribunal de grande instance de Toulon.

Par jugement d'orientation du 22 novembre 2018, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulon a rejeté toutes les exceptions et contestations de monsieur U... T... et, pour l'essentiel, a :

-validé la saisie immobilière,

-retenu comme montant de la créance de la banque la somme de 450 037,42 €, outre intérêts,

-autorisé monsieur U... T... à vendre les biens saisis amiablement, au prix plancher de 480 000 €.

Monsieur U... T... a relevé appel de ce jugement par déclaration du 27 décembre 2018, visant l'ensemble des chefs de la décision.

Par ordonnance du 2 janvier 2019, monsieur U... T... a été autorisé à assigner à jour fixe et les assignations délivrées à cette fin par exploits du 4 janvier 2019 ont été remises au greffe le 10 janvier 2019.

Par conclusions notifiées par le RPVA le 29 janvier 2019, auxquelles il est renvoyé pour un exposé complet des moyens et prétentions, monsieur U... T... demande à la cour de :

- infirmer le jugement d'orientation,

- débouter la SA BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE de sa demande de vente judiciaire du bien immobilier,

- déclarer nulle la déchéance du terme en date du 3 mars 2017,

- déclarer nulle la procédure de saisie immobilière,

- fixer la clause pénale à la somme d'un euro,

A défaut,

- ordonner le sursis à statuer des poursuites aux fins de saisie immobilière jusqu'à ce qu'une décision définitive ait statué sur la garantie et la prise en charge des échéances du prêt par la compagnie d'assurance Banque Populaire Vie,

A titre subsidiaire,

- confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné la vente amiable du bien immobilier au prix de 480.000 €,

- condamner la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE à lui payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, monsieur U... T... soutient que la déchéance du terme du prêt ne respecte pas les conditions de forme et de fond dans la mesure où :

-l'accusé de réception produit par la banque indique comme date de distribution le 13 mars 2016, de sorte qu'il est impossible de rattacher cet avis de réception à la lettre du 16 Mars 2017 qui contient la déchéance du terme,

- l'absence de signature de l'avis de réception de la lettre recommandée portant déchéance du terme par un mandataire est établie par l'orthographe erronée de son nom et le fait qu'il n'en est pas le signataire,

-la déchéance du terme n'a pas été précédée d'une information préalable afin de lui permettre de régulariser sa situation, n'étant pas le signataire des accusés de réception des lettres invoquées par l'intimée et ces lettres ne concernant pas le prêt litigieux.

Monsieur U... T... soutient par ailleurs que la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE ne justifie pas d'une créance certaine, liquide et exigible dans la mesure où les échéances du prêt doivent être prises en charge par son assureur, la BANQUE POPULAIRE VIE, en raison de son état de santé. Il précise avoir saisi par acte du 30 octobre 2017 le tribunal de grande instance de Toulon aux fins de voir la compagnie d'assurance prendre en charge les échéances du prêt en lien avec la saisie immobilière.

Il sollicite un sursis à statuer de la procédure de saisie immobilière jusqu'à ce qu'une décision définitive ait statué sur la garantie et la prise en charge des échéances du prêt par la compagnie d'assurance BANQUE POPULAIRE VIE, cette décision pouvant conduire à remettre en cause l'exigibilité de la créance.

Monsieur U... T... soutient par ailleurs que la clause pénale d'un montant indéterminé n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 132-2 du code de la consommation et demande de la réduire à la somme de 1 euro en raison de son caractère excessif.

A titre subsidiaire, monsieur U... T... sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a autorisé la vente amiable de son bien.

Par conclusions notifiées par le RPVA le 29 janvier 2019, auxquelles il est renvoyé pour un exposé complet des moyens et prétentions, la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE demande à la cour de :

- débouter monsieur U... T... de ses demandes,
- confirmer le jugement en toutes ses dispositions, sauf en ce qui concerne la vente amiable judiciairement autorisée,
- juger que le commandement de payer valant saisie immobilière, ainsi que les actes subséquents, sont parfaitement valables et doivent produire tous leurs effets,
- constater que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu d'un titre exécutoire, comme il est dit à l'article L 311-2 du code des procédures civiles d'exécution ,
- constater que la saisie porte sur des droits saisissables au sens de l'article L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- mentionner le montant de la créance en principal, frais et accessoires, telle qu'indiquée dans le commandement, à hauteur de 450 037,42 €, outre le coût dudit commandement de payer à hauteur de 501,79 €, et intérêts de retard postérieurs au 15.09.2017 calculés au taux contractuel de 3,80% l'an sur la somme de 413 326,55 € jusqu'à parfait paiement,
- juger que les conditions pour autoriser une vente amiable ne sont pas réunies,
- fixer la date de vente judiciaire,
- condamner monsieur U... T... au paiement de la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- employer les frais de la présente instance en frais privilégiés de vente.

A l'appui de ses prétentions, la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE indique que la mention de tous les encours du débiteur dans la lettre de déchéance du terme du prêt est sans incidence sur la validité de cette dernière.

Elle affirme que cette lettre a bien été distribuée le 16 mars 2017, et non le 13 mars 2016, au domicile de monsieur U...

T..., qui en a été destinataire, ce dernier l'ayant versé aux débats en l'ayant annotée. Elle ajoute que monsieur U... T... ne rapporte pas la preuve que cette lettre n'a pas été réceptionnée par son mandataire.

Cette lettre a été précédée selon ses dires, de plusieurs courriers recommandés portant sur le prêt litigieux et demandant à monsieur U... T... de régulariser sa situation.

Elle estime ainsi que la déchéance du terme a été régulièrement prononcée.

Faisant sienne la motivation du juge de l'exécution, la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE s'oppose à la demande de sursis à statuer de monsieur U... T... dans la mesure où :

- elle est étrangère à la relation contractuelle entre d'une part l'emprunteur, et d'autre part l'assurance BANQUE POPULAIRE VIE,

- monsieur U... T... verse aux débats trois certificats médicaux provenant de trois spécialistes différents, sans pour autant que ces professionnels de santé ne soient mandatés par la BANQUE POPULAIRE VIE conformément aux dispositions contractuelles du contrat d'assurance,

- les conditions contractuelles pour la prise en charge du prêt par l'assurance ne sont pas réunies, l'appelant ne justifiant pas avoir pris contact avec BANQUE POPULAIRE VIE au moment où cette incapacité s'est manifestée et a été diagnostiquée par ses médecins personnels,

- l'état de santé de Monsieur T... est à ce jour inconnu.

La société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE s'oppose par ailleurs à la réduction de la clause pénale en l'absence de démonstration par l'appelant de son caractère excessif, les clauses pénales de 7% n'étant pas en elles-mêmes excessives.

La société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE sollicite l'infirmerie du jugement en ce qu'il a autorisé la vente amiable

du bien aux motifs que monsieur U... T... ne produit aucun élément sur les conditions dans lesquelles la vente amiable pourrait avoir lieu, s'abstenant notamment de justifier des diligences qu'il a pu accomplir dans ce cadre.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la déchéance du prêt et l'exigibilité de la créance

Par lettres recommandées en date des 9 décembre 2016 et 3 janvier 2017 (et non 2016 comme mentionné par erreur), la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE a informé monsieur U... T... de l'absence de règlement des échéances du prêt pour les mois de novembre et décembre 2016 et lui a demandé de régulariser la situation.

Par lettre recommandée du 13 mars 2017, la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE a notifié à monsieur U... T... la déchéance du prêt notarié N° [...].

Ainsi que l'a relevé le premier juge, l'avis de réception de cette lettre comporte une date manuscrite dont la lecture peut prêter à confusion, le dernier chiffre inscrit pouvant être lu comme un 7 ou un 8, ce qui donne le 16 mars 2017 ou le 16 mars 2018 mais en aucun cas, comme le soutient monsieur U... T..., un 6 qui est en effet parfaitement bien écrit en début de date.

Il résulte par ailleurs de la comparaison d'écriture avec les autres dates manuscrites portées sur les différents avis de réception de courriers adressés à monsieur U... T... et notamment celui du 3 janvier 2016 (en réalité 3 janvier 2017) que c'est bien un 7 qui a été apposé sur l'avis de réception litigieux.

La déchéance du terme du prêt a bien été prononcée le 13 mars 2017, par lettre réceptionnée le 16 mars 2017.

La signature apposée sur les avis de réception des lettres des 9 décembre 2016 et 3 janvier 2017 (et non 2016 comme mentionné par erreur) est différente de celle de monsieur U... T... figurant sur le prêt, l'acte notarié de prêt, son passeport et le mandat de vente de sa maison.

Il en est de même de celle apposée sur la lettre de déchéance du terme du prêt du 13 mars 2017, la signature comportant au surplus une faute d'orthographe du nom signé 'C...' au lieu de 'T...'.

Monsieur U... T... affirme ignorer l'identité des signataires des avis de réception de ces trois lettres.

La cour relève toutefois que ces trois lettres ont bien été adressées au domicile de monsieur U... T... de sorte que seule une personne présente à son lieu d'habitation a signé ces avis de réception litigieux et dont monsieur U... T... n'établit pas l'absence de mandat.

Ni la compagne de monsieur U... T..., ni sa mère attestent ne pas être l'auteur des signatures apposées sur ces avis de réception et notamment sur celui de la lettre de déchéance du prêt.

Par ailleurs, ainsi que l'a relevé le premier juge, monsieur U... T... a bien été en possession de la lettre de déchéance du terme du 13 mars 2007 pour l'avoir versée aux débats avec une annotation de sa propre main du nom et du numéro de

téléphone du responsable de la banque, monsieur G... .

Bien que l'appelant soutienne n'avoir reçu cette lettre en mains propres, que lors d'une de ses visites à l'agence bancaire après la délivrance du commandement de payer valant saisie, sans en rapporter la preuve, la cour observe qu'il a sollicité par lettre du 20 mai 2017 adressé à monsieur G... un délai de quelques mois dans l'attente d'une réponse pour la 'reprise de son prêt' suite à leur conversation téléphonique de la veille.

En réponse, par lettre recommandée du 9 juin 2017, l'avocat de la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE a rappelé à monsieur U... T... que sa cliente lui avait adressé une lettre recommandée avec avis de réception le 13 mars 2017 valant mise en demeure d'avoir à lui régler sous quinzaine, le solde du prêt litigieux de 442 033,61 € ainsi que la teneur de sa lettre du 20 mai 2017.

L'avocat a alors avisé monsieur U... T... de l'accord de la banque pour lui accorder un nouveau délai expirant le 15 septembre 2017 et que des mesures d'exécution seraient mises en oeuvre faute de remboursement intégral avant cette date.

Cette lettre adressée à monsieur U... T... a été réceptionnée le 10 juin 2017, son avis de réception supportant une signature qui est également différente de celle de monsieur U... T....

Il n'en demeure pas moins que monsieur U... T... a bien reçu cette lettre du 10 juin 2017 dans la mesure où dans une correspondance du 26 juin 2017, son avocat a expressément reconnu que l'appelant lui en avait remis une copie.

Il résulte de ces éléments que monsieur U... T... a bien eu connaissance de la lettre de déchéance du terme du prêt du 13 mars 2017 dans la mesure où il y a répondu en sollicitant un délai pour régulariser la situation et en parlant de 'reprise du prêt' et par l'envoi d'une nouvelle lettre recommandée du 9 juin 2017 qu'il a reçue pour l'avoir remise à son conseil avant la signification du commandement de payer valant saisie.

Il convient par conséquent de constater la validité de la déchéance du terme du prêt et de confirmer le jugement en ce qu'il a estimé que la banque justifie d'une créance exigible.

Sur la demande de sursis à statuer

Monsieur U... T... sollicite un sursis à statuer dans l'attente de la décision du tribunal de grande instance de Toulon saisi notamment d'une demande de prise en charge des échéances du prêt à compter du 1er février 2014 par son assureur LA BANQUE POPULAIRE VIE et de celle en nullité de la déchéance du terme du prêt, ce jugement pouvant remettre en cause l'exigibilité de la créance.

Le premier juge doit toutefois être approuvé en ce qu'il a rejeté cette demande dès lors que l'action introduite par monsieur U... T... après l'engagement de la procédure de saisie immobilière ne saurait justifier que la présente procédure, fondée sur un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, soit suspendue.

Sur l'indemnité de 7%

Monsieur U... T... estime l'indemnité de 7% non conforme aux dispositions de l'article L132-2 du code de la consommation, lequel dispose : 'Les pratiques commerciales trompeuses mentionnées aux articles L.121-2 à L.121-4 sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 300 000 euros. Le montant de l'amende peut être porté, de manière proportionnée aux avantages tirés du délit, à 10 % du chiffre d'affaires moyen annuel, calculé sur les trois derniers chiffres d'affaires annuels connus à la date des faits, ou à 50 % des dépenses engagées pour la réalisation de la publicité ou de la pratique constituant ce délit.'

Il convient de constater que l'article L132-2 du code de la consommation ne traite pas de l'indemnité de 7% de sorte que ce moyen est inopérant.

Le contrat de prêt stipule en tout état de cause que la banque peut demander une indemnité dont le montant est fixé à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non versés et le cas échéant des intérêts de retard.

Outre que cette clause permet de déterminer le montant de cette indemnité, monsieur U... T... ne démontre pas aux termes de ses conclusions la disproportion manifeste entre le montant de la peine fixée au contrat et celui du préjudice qu'il aurait subi, ce dernier se contentant d'affirmer que l'indemnité est excessive sans que la cour d'appel ne trouve au dossier que le montant soit manifestement excessif.

Il convient dès lors de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté monsieur U... T... de sa demande de réduction de la clause pénale.

Sur la vente amiable

A l'appui de sa demande de vente amiable du bien immobilier, monsieur U... T... verse aux débats :

-un avis de valeur du bien immobilier saisi,

-un document intitulé 'lettre de mission en vue de la vente d'un mandat simple' aux termes duquel monsieur U... T... a notamment mandaté son avocat, maître CAPOROSSI, pendant une durée de 3 mois à compter du lendemain de son acceptation par le dernier des signataires, à l'effet de rechercher un acquéreur et de réaliser toutes démarches nécessaires, signer et retirer toutes pièces auprès des services compétents en vue de céder les biens et les droits immobiliers dont il est titulaire aux prix, charges et conditions exposés.

En l'état de la production d'un mandat de vente datant de plus de 13 mois à la date de l'audience devant la cour d'appel puisque signé le 15 mars 2018, il n'est pas établi, par cette pièce, que la vente projetée peut être réalisée dans des conditions satisfaisantes et dans les délais prévus par les articles R 322-21 et R 322-22 du code des procédures civiles

d'exécution, de sorte que la demande ne peut prospérer et la vente forcée doit être en conséquence ordonnée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Monsieur U... T... qui succombe est condamné à verser à la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE la somme de 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens de l'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour , après en avoir délibéré conformément à la loi, en matière de saisie immobilière,

Infirmes le jugement dont appel, mais seulement en ce qu'il a autorisé la vente amiable du bien,

Et statuant à nouveau sur le chef infirmé,

Déboute monsieur U... T... de sa demande tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable des biens et droits immobiliers saisis,

Ordonne la vente forcée des biens et droits immobiliers appartenant à monsieur U... T... sis sur la Commune de la [...] - [...] cadastré Section [...] , formant le numéro [...] du Lotissement dénommé le [...],

Renvoie l'affaire devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulon aux fins de fixation de l'audience d'adjudication et de poursuite de la procédure de saisie immobilière,

Confirme le jugement pour le surplus,

Y ajoutant,

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne monsieur U... T... à payer à la société BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE la somme de 2000 € (deux mille euros),

Condamne monsieur U... T... aux dépens de l'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT