

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 78E

16e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 19 NOVEMBRE 2015

R.G. N° 14/01265

AFFAIRE :

[C] [L]

...

C/

SA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

...

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 15 Janvier 2014 par le Juge de l'exécution du tribunal de grande instance de VERSAILLES

N° chambre :

N° Section :

N° RG : 13/00111

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Jean-pierre TOFANI, avocat au barreau de VERSAILLES

Me Emmanuel GUEILHERS de la SCP GUEILHERS & ASSOCIES, avocat au barreau de VERSAILLES

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE QUINZE,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur [C] [L]

né le [Date naissance 1] 1946 à [Localité 1](SAHEL)

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentant : Me Jean-pierre TOFANI, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 529

Madame [E] [S] épouse [L]

née en 1960 au SAHEL

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentant : Me Jean-pierre TOFANI, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 529

APPELANTS

SA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

N° SIRET : 421 26 3 0 477

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentant : Me Emmanuel GUEILHERS de la SCP GUEILHERS & ASSOCIES, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 96 - N° du dossier 69/13 -2

SARL [V] GESTION INVESTISSEMENT - [V]

au capital de 54.000 €, [N] de biens

N° SIRET : 303 265 391

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Représentant : Me Emmanuel GUEILHERS de la SCP GUEILHERS & ASSOCIES, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
VERSAILLES, vestiaire : 96 - N° du dossier 16/14

INTIMEES

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 14 Octobre 2015, Monsieur Jean-Baptiste AVEL, Président, ayant été
entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Monsieur Jean-Baptiste AVEL, Président,

Madame Marie-Christine MASSUET, Conseiller,

Madame Ghislaine SIXDENIER, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Bernadette RUIZ DE CONEJO

FAITS ET PROCEDURE,

Vu l'appel interjeté le 17 février 2014 par les époux [L] du jugement rendu le 15 janvier 2014 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Versailles qui, statuant en matière immobilière, a :

- constaté que la dernière enchère s'est élevée à 99.000 €,
- dit qu'elle emporte adjudication au profit de Me [R] [H] de la SCP GUEILHERS ET ASSOCIES, avocat au barreau de Versailles, de l'immeuble dont s'agit, moyennant outre les frais, le prix principal de 99.000 € pour le compte de la société [V] GESTION INVESTISSEMENT - [V] SARL au capital de 54.000 €, marchands de biens, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 303 265 391 dont le siège social est à [Adresse 3], représenté par son gérant, Monsieur [JJ] [V], déclarant que cette acquisition est destinée à usage d'habitation pendant une durée de quatre ans et qu'elle est faite dans le but de revendre dans les quatre ans, la société [V] GESTION INVESTISSEMENT - [V] - étant prise en qualité de marchand de biens et remplissant les conditions de l'article 823 du code général des impôts,
- lui a donné acte de ce qu'il se réserve de fournir tous renseignements complémentaires, au regard des exigences de la publicité foncière, sur l'identité de l'adjudicataire dans les termes et délais de la loi,
- requis la publication de la mention d'adjudication en marge du commandement de saisie en date du 2 avril 2013 publié au service de la publicité foncière de [Localité 2] 1 le 16 avril 2013 volume 2013 S n°15 ;

Vu les dernières conclusions signifiées le 3 novembre 2014 par lesquelles les époux [L], appelants, demandent à la cour de :

A titre principal,

- débouter la SA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER et la SARL [V] GESTION INVESTISSEMENT - [V] de leur exception d'irrecevabilité,
- infirmer le jugement entrepris,
- constater que les publicités effectuées en vue de l'audience du 15 janvier 2014 ne sont pas les publicités prévues par les articles R 322-31 et R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution, lesquelles n'ont pas été effectuées dans le délai d'un mois avant la vente prévu,
- prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie,

- dire que cette caducité emporte caducité, subsidiairement nullité, du jugement de vente du 15 janvier 2014,

A titre subsidiaire,

- constater, dire et juger que la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER ne justifie pas par les pièces qu'elle a produite en première instance de ce qu'elle vient aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE pour chacun des deux prêts qui leur ont été consentis,
- constater, dire et juger que les pièces produites par la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER ne constituent, ni ne révèlent le procédé informatique pérenne et sécurisé exigé par l'article R 515-11 du code monétaire et financier pour dispenser les parties à l'acte de cession d'y mentionner 'l'indication du débiteur, du lieu de paiement, du montant des créances ou de leur évaluation et, s'il y a lieu, de leur échéance',
- dire que faute de comporter ces dernières mentions, l'acte de cession du 26 mai 2009 doit être déclaré irrégulier et qu'il n'a pu avoir les effets d'une cession de créance prévu par l'article L 515-21 du code monétaire et financier dans sa rédaction alors applicable,
- constater, dire et juger que la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER ne dispose pas du titre exécutoire exigé par l'article L 311-2 du code des procédures civiles d'exécution ni de la qualité pour diligenter seule la procédure de saisie immobilière,
- prononcer la nullité des formalités de publicité effectuées en vue de l'audience du 15 janvier 2014,
- constater que la nullité des formalités emporte leur inexistence juridique et donc l'absence de publicité effectuée dans les délais requis par les articles R 322-31 et R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution,
- prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie en application de l'article R 311-11 du code des procédures civiles d'exécution,

A titre très subsidiaire,

- leur accorder 12 mois de délais de paiement pour régler le reliquat de l'arriéré et le montant des frais taxés à la somme de 10.595,31€ par 11 versements mensuels de 1.500 € et un dernier versement soldant cette partie de la dette,
- dire et juger, en application des dispositions de l'article L 313-12 du code de la consommation, que l'exécution de leurs obligations sera suspendue pendant une durée de 12 mois à compter du jour du jugement à intervenir, durée pendant laquelle les sommes dues ne produiront point intérêts, conformément à l'article L 313-12 du code de la consommation, et qu'à l'issue de cette période, les sommes restant dues seront amorties selon les mensualités prévues au tableau d'amortissement du contrat de prêt jusqu'à la mensualité finale, puis par 12 mensualités constantes permettant l'apurement de l'arriéré de la dette au jour de la reprise des mensualités mentionnées ci-dessus,
- enjoindre à la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER d'établir un tableau d'amortissement fixant les modalités de remboursement après période de suspension, et qu'elle devra leur communiquer un mois au plus tard avant la date de la fin de la période de suspension de leurs obligations, par lettre recommandée avec avis de réception, cette communication conditionnant le premier versement de la première mensualité,
- à titre subsidiaire sur ce point, leur accorder un délai de paiement de 23 mois pour s'acquitter de sa dette avec 23 mensualités de 1.500 € s'imputant sur le capital restant dû, suivies d'une 24ème mensualité soldant la dette en capital,

intérêts et frais,

- rappeler qu'en application des délais accordés, la procédure immobilière se trouve suspendue,
- dire n'y avoir lieu à procéder à la vente forcée des biens saisis,
- dire que cette suspension emporte caducité, subsidiairement nullité, du jugement entrepris,

En tout état de cause,

- constater que la vente du 15 janvier 2014 est résolue de plein droit depuis le 29 mars 2014, et subsidiairement, prononcer ladite résolution,
- condamner la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER à leur verser la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens ;

Vu les dernières conclusions signifiées le 24 novembre 2014 par lesquelles la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER, intimée, demande à la cour de :

A titre principal,

- déclarer irrecevables les époux [L] en toutes leurs demandes, pour ne pas avoir été formées dans le délai de 15 jours de la notification du jugement du 18 septembre 2013 intervenue le 22 octobre 2013 ayant fixé la date de vente de l'immeuble au 15 janvier 2014,
- dire et juger que la demande de résolution de la vente constitue une demande nouvelle en appel et que celle-ci est irrecevable et qu'il appartiendra, le cas échéant, aux époux [L] de saisir la bonne juridiction,
- déclarer irrecevable la demande de délais fondée sur l'article L 312 du code de la consommation laquelle ne relève que du juge d'instance,
- déclarer irrecevable la demande de délai formée sur les dispositions des articles 1244 à 1244-3 du code civil pour être formée pour la première fois en appel,
- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

A titre subsidiaire, au fond,

- dire et juger que les formalités de publicité prévues aux articles du code des procédures civiles d'exécution sont conformes à ces dispositions légales,
- dire et juger que les époux [L] ne rapportent pas la preuve d'un grief qu'aurait pu leur causer le non respect des formalités de publicité,

- les débouter de leur demande de nullité des formalités de publicité et confirmer le jugement entrepris,
- dire et juger que les formalités de publicité sont bien intervenues avant le mois de la date de la vente par adjudication,
- débouter les époux [L] de leur demande de caducité du commandement de saisie immobilière et de la procédure de saisie immobilière,

- dire et juger régulière la cession de créance intervenue entre le CREDIT FONCIER DE FRANCE et la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER,
- dire et juger que la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER est seule titulaire de la créance et a donc capacité et qualité pour engager la procédure de saisie immobilière,
- déclarer mal fondés les époux [L] tant en leur demande de délais que de résolution de la vente judiciaire pour les motifs ci-dessus exposés,

En tout état de cause,

- débouter les époux [L] de toutes leurs prétentions, notamment en ce qui concerne : la demande de délais non justifiée et tardive eu égard au montant de la créance,
- les débouter en conséquence de leur demande de délais,
- condamner les époux [L] à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens ;

Vu l'ordonnance de clôture du 2 décembre 2014 ;

SUR CE, LA COUR :

Sur les exceptions d'irrecevabilité :

Considérant que la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER expose que l'incident formé par les époux [L] est irrecevable en application des dispositions de l'article R 311-5 du code des procédures civiles d'exécution ; qu'elle fait en outre valoir que le jugement d'orientation a été régulièrement signifié aux époux [L], et que leur appel a été jugé irrecevable comme étant tardif ; qu'elle ajoute que la demande de résolution de la vente pour défaut de paiement du prix est formée pour la

première fois en cause d'appel, et est irrecevable ;

Considérant que les époux [L] exposent que la présente procédure ne concerne que la régularité de la procédure postérieure à l'audience d'adjudication, notamment les formalités de publicité dont il n'est pas contesté qu'elles n'ont jamais été notifiées aux époux [L] avant l'audience d'adjudication du 15 janvier 2014 ; qu'ils estiment qu'aucune irrecevabilité tirée de l'article R 311-5 du code des procédures civiles d'exécution ne saurait donc leur être opposée ;

Considérant qu'il ressort de l'article R 311-5 du code des procédures civiles d'exécution que : 'A peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf dispositions contraires, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article R 322-15 à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.'

Considérant qu'il est établi que la présente procédure concerne la régularité de la procédure postérieure à l'audience d'adjudication ;

Qu'il s'ensuit que la contestation est recevable dès lors qu'elle est formée dans un délai de quinze jours de la notification de l'acte ; qu'en l'espèce, les époux [L] reprochent aux publicités effectuées de ne pas être conformes aux articles R 322-31 et R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution ; que, plus précisément, les appelants contestent la publicité légale parue dans le journal d'annonces légales 'la semaine d'Ile de France' au cours de la semaine du 4-10 décembre 2013 (pièce n°3 des appelants) ainsi que l'avis affiché sur les lieux en application de l'article R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution (pièce n°4 des appelants), cet affichage étant effectif le 12 décembre 2013 ainsi que cela résulte du procès-verbal d'apposition de placard établi le 12 décembre 2013 (pièce 6 de l'intimée) ;

Qu'à supposer que les mesures de publicité aient constitué des actes de procédure au sens des dispositions de l'article R 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, les formalités de publicité incriminées étaient effectuées le 12 décembre 2013 ;

Que les contestations à l'encontre des actes de la publicité postérieurs à l'audience d'orientation devaient être formées dans un délai de quinze jours à compter de leur accomplissement ; qu'ainsi, les époux [L] n'étaient plus recevables à demander, par conclusions d'incident signifiées par RPVA le 14 janvier 2014, la nullité des opérations de publicité de la vente ;

Qu'il s'ensuit que la demande de caducité du commandement de payer valant saisie, sera rejetée ;

Considérant que la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER dispose des pouvoirs d'agir en justice en vertu des

dispositions de l'article L 515-21 et suivants du code monétaire et financier au vu des pièces produites au dossier et notamment de la convention de cession de créance du 26 mai 2009, l'acte de cession de créance du même jour, l'extrait du bordereau de cession de créance mentionnant le prêt et le disque de transfert ; que les appelants ne rapportent la preuve d'aucune irrégularité ou fraude, alors que les actes mentionnent l'existence du CREDIT FONCIER DE FRANCE en qualité de prêteur initial ;

Considérant que les appelants, qui sollicitent des délais de paiement, indiquent avoir prouvé leur bonne foi en effectuant de nombreux versements depuis le prononcé de la déchéance du terme et avoir poursuivi leurs versements toute l'année 2014 ;

Que toutefois, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de délais ; que la cour ajoute que les ressources des débiteurs ne permettent pas, en tout état de cause, d'accorder les délais sollicités, les appelants ne démontrant pas être en mesure de régler le solde de leur dette sur une période de 24 mois selon les modalités qu'ils proposent ;

Que la demande tendant, en tout état de cause, à ce que la cour constate que la vente est résolue de plein droit depuis le 29 mars 2014 ne sera pas accueillie ; qu'elle ne saurait être déclarée irrecevable au motif qu'elle est invoquée pour la première fois en cause d'appel puisque le motif invoqué tenant au défaut de consignation du prix est un fait postérieur au jugement de vente ; qu'en revanche, il n'entre pas dans les attributions du juge de l'exécution de constater la résolution de la vente par adjudication, étant observé au surplus, que la pièce n°13 invoquée par les appelants au soutien de leur demande, qui s'analyse en un accusé-réception par le Bâtonnier de l'Ordre du courrier que lui a adressé le conseil des époux [L] le 8 août 2014, ne saurait en tout état de cause s'analyser en un défaut de consignation du prix et que l'article R 322-26 du code des procédures civiles d'exécution, dispose que le juge de l'exécution fixe la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter de sa décision, et qu'en l'espèce, il a été procédé à la vente le 15 janvier 2014, la vente ayant été ordonnée par jugement du 18 septembre 2013 ; qu'il appartient en tout état de cause aux époux [L] de saisir, le cas échéant, la juridiction compétente ; que le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions ;

Qu'il convient de faire application de l'article 700 du code de procédure civile et de condamner, eu égard à l'équité, les époux [L] à verser à la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER la somme de 1000 € au titre de ses frais irrépétibles de procédure de première instance et d'appel ;

Que les dépens de première instance et d'appel seront supportés par la partie qui succombe conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

Statuant contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Rejette le surplus des demandes,

Condamne les époux [L] à verser à la COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER la somme de 1000 € au titre de ses frais irrépétibles de première instance et d'appel,

Condamne les époux [L] aux entiers dépens de l'instance, qui pourront être directement recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

- prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Jean-Baptiste AVEL, Président et par Madame RUIZ DE CONEJO, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,