COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 78E

16e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 10 AVRIL 2014

R.G. N° 13/09058

AFFAIRE :

SCI BEIT SHEAN...

C/

SA HSBC FRANCE

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 30 Octobre 2013 par le Juge de l'exécution de VERSAILLES

N° Chambre : /

N° Section : /

N° RG : 13/00084

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

SCP HADENGUE & ASSOCIES, avocat au barreau de VERSAILLES

SELARL MAYET & PERRAULT, avocat au barreau de VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DIX AVRIL DEUX MILLE QUATORZE,

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

SCI BEIT SHEAN Et actuellement au domicile de son gérant Monsieur [S] [C] [Adresse 3].

N° SIRET : 491 06 2 1 88

[Adresse 2]

Représentant : Me Pascale REGRETTIER-GERMAIN de la SCP HADENGUE & ASSOCIES, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 98 - N° du dossier 1300436 -

Représentant : Me Jérémie DARMON, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : B0379

APPELANTE

****

SA HSBC FRANCE

N° SIRET : 775 670 284

[Adresse 1]

Représentant : Me François PERRAULT de la SELARL SELARL MAYET & PERRAULT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 393 - N° du dossier 13FP1339

INTIMEE

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 19 Février 2014 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jean-Baptiste AVEL, Président, et Madame Anne LELIEVRE, Conseiller chargé du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Jean-Baptiste AVEL, Président,

Madame Marie-Christine MASSUET, Conseiller,

Madame Anne LELIEVRE, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Bernadette RUIZ DE CONEJO,

FAITS ET PROCEDURE,

Vu l'appel interjeté le 10 décembre 2013 par la SCI BEIT SHEAN du jugement d'orientation contradictoire rendu le 30 octobre 2013 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de VERSAILLES qui, statuant en matière immobilière, a principalement:

- dit que la procédure n'est pas nulle et dit n'y avoir lieu à mainlevée de la procédure,

- l'a déboutée de son incident et de toutes ses demandes,

- autorisé la vente amiable des biens lui appartenant moyennant un prix minimum de 400.000 €,

- constaté que la banque HSBC FRANCE a déclaré sa créance à hauteur de 287.010,37 €,

- renvoyé l'affaire à l'audience du mercredi 19 février 2014 à 10h pour constater la vente amiable ou déterminer les modalités de la poursuite de la procédure,

- rappelé que le prix de vente de l'immeuble saisi ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit doivent être consignés à la caisse des dépôts et consignations et que les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente,

- sursis à statuer sur le surplus des demandes du poursuivant,

- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe ;

Vu la requête afin d'être autorisée à assigner l'intimée à jour fixe déposée le 16 décembre 2013 par la SCI BEIT SHEAN et l'ordonnance du 17 décembre 2013 l'autorisant à assigner pour l'audience du 16 février 2014 à 14h00;

Vu l'assignation délivrée le 2 janvier 2014, par laquelle la SCI BEIT SHEAN, poursuivant l'infirmation du jugement entrepris, demande à la cour de :

- A titre principal, prononcer la nullité du commandement de payer valant saisie immobilière signifié,

- ordonner en conséquence la mainlevée de la saisie immobilière poursuivie à son encontre en date du 14 mars 2013;

- ordonner la publication du jugement à intervenir en marge de la copie du commandement publié au service chargé de la publicité foncière ;

- A titre subsidiaire, ordonner à la société HSBC, sous astreinte de 100 € par jour de retard, d'avoir à lui remettre lesdites conditions générales,

- accueillir l'action en dommages et intérêts pour dol ;

- condamner la société HSBC à lui payer les dommages et intérêts que la SCI aurait dû payer si le consentement n'avait pas été vicié par dol et faire compenser lesdites sommes.

- A titre très subsidiaire, ordonner à la société HSBC, sous astreinte de 100 € par jour de retard, d'avoir à lui remettre un décompte actualisé des échéances restant dues ;

- ordonner à la société HSBC de suspendre l'initiation de toutes mesures d'exécution jusqu'au 12 juin 2013, cette dernière en ayant pris l'engagement formel ;

- A titre infiniment subsidiaire, confirmer le jugement dont appel en ce qu'il lui a accordé un délai raisonnable supplémentaire afin de vendre à l'amiable son bien et/ou de désintéresser la banque HSBC,

- en tout état de cause, condamner la société HSBC à lui verser la somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts au titre du caractère parfaitement abusif de la procédure de saisie immobilière initiée par commandement en date du 14 mars 2013,

- condamner, la société HSBC à lui verser la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

Vu les conclusions signifiées le 13 janvier 2014 aux termes desquelles la banque HSBC prie la cour de débouter la SCI BEIT SHEAN de tous ses moyens, confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions et condamner celle-ci aux entiers dépens ;

Vu les conclusions en réponse signifiées le 18 février 2014 par la SCI BEIT SHEAN ;

SUR QUOI, LA COUR

Considérant qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu le 6 novembre 2007 par Maître [D], notaire associé à [Localité 2], contenant vente et prêt modulable d'une somme de 282.000 € au taux fixe de 4,95 % l'an remboursable en 264 mensualités au profit de la SCI BEIT SHEAN, la banque HSBC a fait délivrer le 14 mars 2013 un commandement de payer valant saisie des biens immobiliers lui appartenant, situés à [Localité 1] (78), [Adresse 2], cadastrés section D n°[Cadastre 1] pour obtenir le paiement de la somme de 287.010,37 € ;

Que par acte du 18 avril 2013, la banque HSBC a assigné la SCI BEIT SHEAN à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Versailles qui a rendu le jugement entrepris ;

Sur la recevabilité des conclusions signifiées le 18 février 2014 par la SCI BEIT SHEAN

Considérant que la banque HSBC FRANCE sollicite le rejet des conclusions signifiées le 18 février 2014 par la SCI BEIT SHEAN ;

Considérant que ces écritures intitulées ' conclusions responsives' ont été signifiées la veille de l'audience alors que la banque HSBC a signifié ses propres conclusions le 13 janvier 2014, ce qui permettait à la SCI BEIT SHEAN d'y répliquer dans un délai permettant à l'intimée de prendre connaissance de ses écritures, pour y répondre le cas échéant ; que tel n'a pas été le cas en l'espèce, les conclusions litigieuses ne laissant pas à la banque intimée le temps matériel d'en prendre connaissance et d'y répliquer ; qu'en application du principe du contradictoire, lesdites écritures doivent être déclarées irrecevables ; que toutefois la banque ne s'oppose pas à la production des pièces 21 et 22 récemment communiquées par l'appelante ;

Sur la nullité du commandement de payer valant saisie immobilière

Considérant que la SCI BEIT SHEAN fait valoir que l'acte notarié ou sa copie exécutoire sur le fondement duquel a été délivré le commandement de payer valant saisie immobilière, serait dépourvu de force exécutoire dès lors qu'il ne comporte pas en annexe la procuration donnée par la banque HSBC à son représentant ;

Que la banque HSBC est intervenue à l'acte notarié passé le 6 novembre 2007 en qualité de prêteuse ; qu'elle était représentée par Mme [K] [J], clerc du notaire soussigné, agissant au nom et comme mandataire de Mme [R] [O] fondée de pouvoir de Mme [Z] [N], chargée de procuration ; qu'il est mentionné ' en vertu de la procuration sous signature privée en date à [Localité 3] du 31 octobre 2007 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention . Ces deux derniers ayant reçu tous pouvoirs d'agir dans les présentes en vertu de la délégation qui leur a été conférée par Monsieur [X] [I] [V], agissant au nom et pour le compte et en qualité de Directeur Général de la société HSBC HERVET ' ;

Que la procuration en question n'est pas annexée à la copie exécutoire produite ;

Mais considérant que l'inobservation de l'obligation pour le notaire de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique et partant son caractère exécutoire (Cour de cassation, chambre mixte 21 décembre 2012) ;

Qu'en outre, la banque ne remet pas en cause la procuration donnée au clerc de notaire qui l'a représentée à l'acte notarié ;

Que le moyen est inopérant de sorte que le commandement critiqué a été délivré en vertu d'un titre exécutoire , conformément aux dispositions de l'article L 311-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Qu'après avoir adressé à la SCI BEIT SHEAN suivant lettre recommandée avec accusé de réception du 18 octobre 2012 une mise en demeure d'avoir à payer sous huitaine la somme de 10.252,48 € correspondant à plusieurs échéances impayées, la banque HSBC s'est prévalue de la déchéance du terme du prêt par lettre recommandée du 25 octobre 2012, date à laquelle elle fixait sa créance à 268.238,66 € ;

Qu'en vertu de l'acte notarié, la banque poursuivante est fondée à se prévaloir d'une créance certaine, liquide et exigible ;

Que c'est par une exacte appréciation des faits que le premier juge a rejeté la demande tendant à l'annulation du commandement de payer valant saisie immobilière et à sa mainlevée ;

Considérant que la SCI BEIT SHEAN se prévaut d'une erreur , provoquée et orchestrée par HSBC qui a dissimulé sciemment un élément plus que décisif à son cocontractant, en s'abstenant de lui transmettre les conditions générales du prêt ; qu'elle soutient qu'en raison du dol dont elle a été victime, elle n'a pu appréhender toutes les conditions du prêt de sorte que son consentement n'a pas été libre ni éclairé ; qu'elle demande en conséquence la condamnation de la banque à lui payer des dommages et intérêts équivalents à la somme des intérêts qu'elle aurait dû régler au prêteur si son consentement n'avait pas été vicié et ordonner la compensation avec les sommes dues ;

Mais considérant que l'acte notarié mentionne en pages 8 et 9 le montant du prêt (282.000 €), son type 'Modeliz', son taux d'intérêt fixe (4,95%), la durée de son remboursement, le montant de l'échéance hors assurance et avec assurance, le différé d'amortissement de 24 mois, la date de la première échéance et celle de la dernière, et la durée maximale du prêt ; que cet acte inclut de la page 42 à la page 50 tant les conditions générales que particulières du prêt litigieux, même si le paragraphe introductif est intitulé ' autres conventions relatives au prêt consenti- dispositions particulières '; que s'y trouvent mentionnées les modalités de modulation du prêt avec les possibilités de révision à la hausse ou à la baisse des échéances, notamment les conditions d'exigibilité anticipée du prêt et le taux effectif global (5,4289%) ; que l'acte contient de la page 64 à la page 72 la simulation d'un tableau d'amortissement d'un prêt à échéances constantes à terme échu ; que figure en annexe l'assurance relative audit prêt et la notice d'information relatant notamment les conditions de mise en jeu des garanties ;

Que la SCI BEIT SHEAN ne peut sérieusement prétendre avoir ignoré les conditions générales ou particulières du prêt complètement et clairement détaillées à l'acte notarié ;

Que la SCI BEIT SHEAN ne précise pas quel élément du prêt lui aurait été sciemment dissimulé par HSBC et dont la dissimulation aurait déterminé son consentement; qu'elle n'établit pas avoir été trompée en quoi que ce soit , ni sur le montant du prêt ni sur son taux d'intérêt expressément mentionné ; qu'elle ne se prévaut pas de la nullité du contrat de prêt, seule sanction prévue par l'article 1116 du code civil ; qu'elle doit être déboutée de sa demande de dommages et intérêts qui ne repose sur aucun fondement sérieux ;

Sur les sommes visées au commandement

Considérant que le commandement de payer du 14 mars 2013 porte sur une somme de 287.010,37€, se décomposant ainsi :

- échéance partiellement impayée au 25 janvier 2012 699,33 €

- 6 échéances impayées de 1.910,63 €

du 25 février au 25 mai 2012

et du 25 août au 25 octobre 201211.463,78 €

- capital restant dû au 25 octobre 2012 256.075,55 €

- intérêts au taux contractuel de 4,95% Mémoire

- indemnité de 7% au titre de la clause pénale 18.771,71 €

Que la SCI BEIT SHEAN soutient que ce décompte est erroné en ce qu'elle aurait effectué entre le 23 mars et le 8 octobre 2012 des versements pour un montant global de 7.000€;

qu'elle sollicite de la cour qu'elle fasse injonction à la banque de lui communiquer un nouveau décompte des sommes dues, sous astreinte de 100 € par jour de retard ;

Mais considérant que les versements allégués par la SCI BEIT SHEAN ont été pris en compte par la banque HSBC, ainsi que cela résulte des mouvements comptables récapitulés pour la période allant du 1er janvier 2011 au 11 décembre 2012 ; que la SCI BEIT SHEAN n'a pas contesté le décompte de la créance de la banque relatif aux échéances impayées figurant sur les mises en demeure qui lui ont été adressées les 18 et 25 octobre 2012 ;

Qu'il n'est pas démontré que le décompte figurant au commandement est erroné ; que la SCI BEIT SHEAN sera déboutée de sa demande d'injonction sous astreinte ;

Sur la vente amiable des biens saisis

Considérant qu'à titre subsidiaire, la SCI BEIT SHEAN sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la vente amiable et' accordé un délai raisonnable supplémentaire';

Considérant que la banque HSBC conclut à la confirmation de la décision entreprise sur le principe de la vente amiable ;

Que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a autorisé la SCI BEIT SHEAN à vendre à l'amiable les biens lui appartenant pour le prix minimum de 400.000 € ;

Qu'il n'appartient pas à la cour, à ce stade de la procédure, de statuer sur le délai supplémentaire pouvant être accordé à la SCI BEIT SHEAN pour parvenir à la vente amiable, ce en application de l'article R 322-21 du code des procédures civiles d'exécution ; que l'affaire devait en effet revenir devant le premier juge afin qu'il constate la vente amiable ou qu'il détermine les modalités de poursuite de la procédure ;

Sur la demande de dommages et intérêts en raison du caractère abusif du commandement de payer

Considérant que la SCI BEIT SHEAN fait grief à la banque HSBC de lui avoir fait délivrer un commandement valant saisie immobilière dès le 14 mars 2013 alors qu'elle s'était préalablement engagée, en décembre 2012 à ne pas procéder à des mesures d'exécution pendant 6 mois ;

Qu'elle fait valoir qu'elle a toujours souhaité régularisé sa situation ; que l'origine des impayés a pour cause la maladie grave de M.[E] [C], l'un des associés, qui l'a rendu invalide et placé dans l'incapacité de travailler ;

Qu'elle reproche à la banque de ne pas avoir pris attache avec l'assureur du prêt, alors qu'elle était informée de l'incapacité de travail de M.[E] [C] ;

Qu'elle sollicite en conséquence la somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Mais considérant sur le premier point que si la banque avait par courrier du 12 décembre 2012 accordé à la SCI BEIT SHEAN un délai de six mois, c'était afin de lui permettre de vendre le bien immobilier à l'amiable et sous réserve de la justification de la mise en vente par la production d'un ou de plusieurs mandats de vente ;

Que la SCI BEIT SHEAN ne justifie pas de la mise en vente spontanée du bien immobilier avant la délivrance du commandement critiqué ;

Que celui-ci n'a été délivré que le 14 mars 2013, soit plus d'un an après les premières échéances impayées, la déchéance du terme ayant été prononcée le 25 octobre 2012 ; que la mise en oeuvre d'une procédure de saisie immobilière n'apparaît pas abusive ;

Que par ailleurs, la SCI BEIT SHEAN ne démontre pas avoir informé la banque de la maladie de l'un de ses associés , alors que selon l'article 14.4 de la notice d'information du contrat d'adhésion à l'assurance groupe auquel M.[E] [C] avait souscrit, il lui incombait, aux fins de mise en jeu de la garantie, à supposer que sa situation corresponde à l'un des risques garantis, de déposer une demande auprès de la banque accompagnée des pièces justificatives ; qu'il ne peut donc être reproché à la banque un quelconque manquement, l' obligation de transmettre à la compagnie d'assurance une demande de prise en charge ne lui incombant qu'après sa propre information par le débiteur de la réalisation d'un risque objet de la garantie souscrite, laquelle n'a pas eu lieu ;

Que la SCI BEIT SHEAN doit être déboutée de sa demande de dommages et intérêts ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Considérant que le tribunal a exactement statué sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'en conséquence, le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions;

Considérant que la SCI BEIT SHEAN qui succombe en son recours sera condamnée aux dépens d'appel ; qu'il n'y a pas lieu à allocation d'une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; que la banque HSBC sera déboutée de sa demande de ce chef ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Déclare irrecevables les conclusions signifiées le 18 février 2014 par la SCI BEIT SHEAN,

Constate que la société HSBC France ne s'oppose pas à la production des pièces 21 et 22 de la SCI BEIT SHEAN ,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires des parties,

Condamne la SCI BEIT SHEAN aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés 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,