

# Texte de la décision

COUR D'APPEL D'ORLÉANS

CHAMBRE COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

GROSSES + EXPÉDITIONS : le 05/11/2020  
la SCP CABINET LEROY & ASSOCIES

ARRÊT du : 05 NOVEMBRE 2020

No : 214 - 20  
No RG 20/00482  
No Portalis DBVN-V-B7E-GDUM

DÉCISION ENTREPRISE : Jugement du Juge de l'exécution de MONTARGIS en date du 21 Novembre 2019

PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :- Timbre fiscal dématérialisé No:1265248118845954  
Monsieur G... Q...  
né le [...] à COSNE COURS SUR LOIRE (58200)  
[...]  
[...]

Ayant pour avocat Me Hugues LEROY, membre de la SCP CABINET LEROY & ASSOCIES, avocat au barreau d'ORLEANS

Madame L... P... épouse Q...  
née le [...] à CORBEIL ESSONNES (91100)  
[...]  
[...]

Ayant pour avocat Me Hugues LEROY, membre de la SCP CABINET LEROY & ASSOCIES, avocat au barreau d'ORLEANS

D'UNE PART

INTIMÉES : - Timbre fiscal dématérialisé No: 1265245268394545

La SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE, par suite d'une fusion par voie d'absorption devenue définitive le 1er mai 2016,  
Prise en la personne de son représentant légal

[...]

[...]

Ayant pour avocat Me Arthur DA COSTA, membre de la SELARL LUGUET-DA COSTA, avocat au barreau d'ORLEANS

La S.A. EUROTITRISATION Le Fonds Commun de Titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la Société EUROTITRISATION,

Agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT,

[...]

[...]

Ayant pour avocat Me Arthur DA COSTA, membre de la SELARL LUGUET-DA COSTA, avocat au barreau d'ORLEANS

D'AUTRE PART

DÉCLARATION D'APPEL en date du : 20 Février 2020

## COMPOSITION DE LA COUR

Lors des débats à l'audience publique du 17 SEPTEMBRE 2020, à 14 heures, Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS, et Madame Fanny CHENOT, Conseiller, en son rapport, ont entendu les avocats des parties en leurs plaidoiries, avec leur accord, par application de l'article 786 et 907 du code de procédure civile.

Après délibéré au cours duquel Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS, et Madame Fanny CHENOT, Conseiller, ont rendu compte à la collégialité des débats à la Cour composée de :

Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS,  
Madame Fanny CHENOT, Conseiller,  
Madame Nathalie MICHEL, Conseiller,

Greffier :

Madame Marie-Claude DONNAT, Greffier lors des débats et du prononcé,

ARRÊT :

Prononcé publiquement par arrêt contradictoire le 05 NOVEMBRE 2020 par mise à la disposition des parties 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.

EXPOSE DU LITIGE :

Selon acte notarié du 19 janvier 2009, la société Crédit immobilier de France Ile-de-France a consenti à M. G... Q... et Mme L... P..., son épouse, un prêt immobilier d'un montant total de 144 350 euros, comprenant un prêt à taux zéro de 19 000 euros, remboursable en 204 mensualités sans intérêt et un prêt de 125 350 euros remboursable en 396 mensualités, avec intérêts au taux de 5,80 % l'an stipulé révisable.

Des échéances de ces deux prêts étant restées impayées, la société Crédit immobilier de France Développement (CIFD), venant aux droits du Crédit immobilier de France Ile-de-France, a vainement mis en demeure M. et Mme Q..., par courriers recommandés du 26 février 2018 réceptionnés le 27 février suivant, de lui régler la somme de 12 284,21 euros, en avisant les emprunteurs qu'à défaut de régularisation de leur situation sous huitaine, l'intégralité de sa créance deviendrait immédiatement exigible puis a vainement fait délivrer à M. et Mme Q..., le 17 mai 2018, un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur une parcelle de terrain à bâtir et les immeubles qui y sont édifiés située

[...], cadastrée section [...], [...] et [...], et sur la moitié indivise de parcelles à usage de passage commun situées au même lieu, cadastrées [...], [...] et [...].

Ce commandement a été publié au service de la publicité foncière de Montargis le 21 juin 2018, volume 2018 S no 23.

Par actes du 24 juillet 2018, le CIFD a fait assigner M. et Mme Q... devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Montargis à fin de vente forcée de l'immeuble saisi.

Par conclusions notifiées le 5 février 2019 à M. et Mme Q..., remises au greffe le 6 février suivant, le fonds commun de titrisation Crédinvest 2 représenté par la SA Eurotitrisation (Credinvest), est intervenu volontairement à l'instance en indiquant venir aux droits du CIFD en vertu d'un contrat de cession de créances du 28 décembre 2018 régi par les articles L. 216-168 à L. 214-175 du code monétaire et financier, en rappelant la teneur de l'article L. 214-169, IV de ce code.

Par jugement du 21 novembre 2019, rendu après un jugement du 20 décembre 2018 ayant ordonné la réouverture des débats à fin de recueillir les observations des parties sur les effets à attacher à la clôture du dossier de surendettement de M. et Mme Q... par la commission de surendettement du Loiret, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Montargis a, notamment :

- dit que la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir du Fonds Commun de Titrisation Credinvest est irrecevable
  - dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer du fait de la procédure de surendettement
  - débouté M. et Mme Q... de leur demande tendant à voir dire qu'il n'y a pas lieu à déchéance du terme
  - débouté M. et Mme Q... de leur demande de délai de paiement
  - constaté que la SA Fonds commun de titrisation Credinvest compartiment Credinvest 2, représentée par la société Eurotitrisation venant aux droits de la société Crédit immobilier de France développement venant elle même aux droits de la société Crédit immobilier de France Ile-de-France, créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu d'un titre exécutoire
  - constaté que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables
  - fixé la créance à l'encontre de M. et Mme Q... à hauteur de 137 648,95 euros arrêtée à la date du 26 juin 2018, outre les intérêts postérieurs à cette date, calculés sur la somme de 118 039,30 euros au taux d'intérêt contractuel (1,547 % l'an au jour du décompte de créance)
  - ordonné la vente des immeubles saisis et fixé la date de l'adjudication en précisant les modalités de publicité et de visite
- Pour statuer comme il l'a fait, le premier juge a retenu en substance que M. et Mme Q..., à qui les conclusions d'intervention volontaire de Credinvest ont été notifiées le 6 février 2019, étaient irrecevables en leur fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de l'intervenant volontaire, soulevée par conclusions notifiées le 2 mai 2019, soit passé le délai de quinze jours prévu à l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, que la procédure de saisie immobilière ne pouvait être suspendue par l'effet d'une procédure de surendettement clôturée et que, faute d'avoir réglé les échéances de retard dans le délai qui leur avait été octroyé par le prêteur, qui n'avait aucune obligation d'accepter leur proposition d'apurement de leur dette, la déchéance du terme était acquise au poursuivant.

M. et Mme Q... ont relevé appel de cette décision par déclaration en date du 20 février 2020, en critiquant expressément tous les chefs du jugement en cause puis, autorisés par ordonnance du 9 mars 2020, rendue sur requête transmise le 25 février précédent, ont fait assigner le CIFD et Credinvest pour l'audience du 17 septembre 2020, par actes de 14 et 15 mai 2020, enrôlés le 22 mai suivant par voie électronique.

Dans leur dernières conclusions notifiées le 16 septembre, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de leurs moyens, M. et Mme Q... demandent à la cour de :

- les déclarer recevables et bien fondés en leur appel

Y faire droit

En conséquence,

- infirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions et statuant à nouveau,

- déclarer nulles et de nul effet les conclusions signifiées par le CIFD le 13 juin 2019, avec toutes les conséquences de droit
- ordonner la suspension de la procédure de saisie immobilière en application de l'article L. 722-2 du code de la consommation, dans les termes de l'article L. 722-3 du même code
- subsidiatement, dire et juger que la déchéance du terme n'était pas acquise et débouter en conséquence Credinvest de toutes ses demandes, fins et conclusions
- encore plus subsidiairement, constater que la créance de Credinvest ne peut être fixée à la somme de 137 648,95 € arrêtée au 26 juin 2018 outre les intérêts postérieurs à cette date, calculés sur la somme de 118 039,30 € au taux d'intérêts contractuels, mais à une somme bien moindre
- à titre infiniment subsidiaire, autoriser la vente amiable du bien, qui par définition se fera dans des conditions satisfaisantes au sens de l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution.
- dans tous les cas, condamner in solidum et le CIFD, ou l'un à défaut de l'autre, à leur verser une somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner les mêmes, dans les mêmes conditions, aux entiers dépens, distraits au profit de la SCP Cabinet Leroy et associés

Les appelants commencent par soutenir que sous réserve « d'une subrogation avec cession de créance régulière », Credinvest, qui selon eux se prétend subrogé dans les droits du CIFD, avait qualité à agir pour poursuivre la procédure de saisie immobilière dès le 6 février 2019, et que les conclusions du 13 février 2019 par lesquelles le CIFD a demandé au juge de l'exécution de constater qu'il n'existait plus aucun motif légal de suspendre la saisie compte tenu de la clôture de leur dossier annoncée le 7 février 2018 par la commission départementale de surendettement, étaient donc irrecevables, ce dont ils déduisent que c'est à tort que le premier juge a dit n'y avoir lieu de surseoir à statuer du fait de la procédure de surendettement, « entérinant » ainsi des conclusions qui étaient irrecevables.

Les appelants indiquent ensuite avoir déposé un nouveau dossier de surendettement le 6 février 2020, après que Mme Q... a perdu son emploi, et faisant valoir que leur nouvelle demande a été déclarée recevable le 26 mars 2020 par la commission départementale de surendettement, M. et Mme Q... demandent à la cour d'ordonner la suspension de la procédure de saisie immobilière par application de l'article L. 722-2 du code de la consommation, en précisant, en réplique aux conclusions des intimées, d'une part que cette décision d'admission au bénéfice de la procédure de surendettement a été communiquée dès le 27 juillet 2020 ; d'autre part que contrairement à ce que soutient Credinvest, aucune décision définitive n'ayant ordonné la vente forcée n'est intervenue, et que sauf à méconnaître les dispositions de l'article 561 du code de procédure civile, l'effet dévolutif de l'appel oblige la cour à statuer au regard de tous les éléments qui lui sont produits et des faits qui sont survenus au cours de l'instance d'appel, depuis le jugement entrepris.

A titre infiniment subsidiaire, M. et Mme Q... demandent à la cour de constater, sans plus d'explication, que la déchéance du terme n'était pas acquise au prêteur dès lors qu'il leur avait été permis de reprendre les échéances normales de paiement.

Encore plus subsidiairement, ajoutant aux prétentions et moyens qu'ils avaient exposés à l'audience d'orientation, les appelants soutiennent que la créance du poursuivant ne peut être fixée à la somme de 137 648,95 euros assortie des intérêts contractuels, alors qu'en application de l'article 1346-4 du code civil, le subrogé ne peut prétendre qu'aux intérêts au taux légal, et ce à compter d'une mise en demeure inexistante en l'espèce.

A titre infiniment subsidiaire, M. et Mme Q... sollicitent, comme devant le premier juge, l'autorisation de vendre leur bien à l'amiable.

Dans leurs dernières conclusions notifiées le 14 septembre 2019, auxquelles il est également renvoyé pour l'exposé détaillé de leurs moyens, Credinvest et le CIFD demandent à la cour de :

-déclarer le Fonds commun de Titrisation Credinvest, compartiment Credinvest 2, représenté par la société Eurotitrisation, sa société de gestion et son représentant légal (Credinvest), et la société Crédit immobilier de France développement (CIFD), recevables et biens fondés en leurs écritures

Y faisant droit,

-déclarer M. et Mme Q... irrecevables en toutes leurs prétentions nouvelles par application de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution.

-déclarer M. et Mme Q... mal fondés en toutes leurs prétentions, fins et conclusions

En conséquence,

-déclarer M. et Mme Q... mal fondés en leur appel formé contre le jugement d'orientation en vente forcée rendu le 21 novembre 2019 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Montargis et les en débouter

-confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il emporte réduction de l'indemnité contractuelle d'exigibilité anticipée à un euro et fixation du montant de la créance à la somme de 137 648,95 €

-l'infirmier de ces chefs et fixer la créance de Credinvest à la somme de 151 026,54 €, selon décomptes provisoirement arrêtés au 26 juin 2018, s'y ajoutant, pour le prêt « Projet » no [...], les intérêts postérieurs au 26 juin 2018, calculés sur la somme de 118 039,30 € au taux d'intérêt contractuel [1,547 % l'an au jour du décompte de créance], le tout selon la décomposition suivante :

1) Prêt « nouveau prêt à taux 0 % » no [...] :

a) Principal dû à la date de la déchéance du terme : 17 351,22 €

[Échéances impayées : 455,61 € + capital devenu exigible : 16 895,61 €]

b) Acomptes à déduire : - 2.470,33 €

Sous total au 26 juin 2018 : 14 880,89 €

2) Prêt « projet » no [...] :

a) Principal dû à la date de la déchéance du terme : 129 867,90 €

[Échéances impayées : 11 828,60 € + capital devenu exigible : 118 039,30 €]

b) indemnités, pénalités et accessoires : 8 262,75 €

[Indemnité d'exigibilité de 7 % sur la somme de 118 039,30 €]

c) intérêts au taux de 1,547 % l'an sur la somme de 118 039,30 € au 26/06/2018 : 660,51 €

d) Intérêts au taux du prêt sur la somme de 118 039,30 € à compter du 27/06/2018 : mémoire

e) Acomptes à déduire : - 2.645,51 €.

sous total au 26 juin 2018, sauf mémoire : 136 145,65

Total au 26 juin 2018, sauf mémoire : 151 026,54 €

Sous réserve de tous autres dus, droits, intérêts, frais judiciaires et d'exécution, notamment le coût du commandement de payer valant saisie immobilière

-condamner in solidum M. et Mme Q... à payer à Credinvest la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

-condamner in solidum M. et Mme Q... à payer au CIFD la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

-condamner in solidum M. et Mme Q... aux entiers dépens d'appel

-rejeter toutes prétentions, fins et conclusions plus amples ou contraires

Les intimées commencent par faire valoir à titre liminaire que s'agissant d'une procédure à jour fixe, les appelants ne peuvent varier dans leurs prétentions, en sorte que toute nouvelle prétention ou tout nouveau moyen ne peut qu'être déclaré irrecevable, et ajoutent que M. et Mme Q... ne peuvent produire de pièces qui n'auraient pas été visées dans leur requête aux fins d'assignation à jour fixe, sauf à ce que ces pièces tendent à répondre à des arguments nouveaux ou à des pièces nouvelles produites par les intimées, puis relèvent que M. et Mme Q... n'ont produit qu'une seule pièce à l'appui de leur requête, à savoir un courrier de la commission de surendettement des particuliers du Loiret en date du 6 février 2020.

Les intimées soutiennent ensuite que la contestation élevée sur la recevabilité des conclusions notifiées le 13 février

2019 à la suite du jugement ayant ordonné la réouverture des débats est une contestation nouvelle qui n'avait pas été soutenue devant le premier juge et qui, en application de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, ne peut qu'être déclarée irrecevable, en précisant que les conclusions en cause ont en réalité été prises et soutenues par Credinvest, comme en attestent les actes de procédure transmis à la cour.

Les intimées, qui rappellent que la procédure de traitement de la situation de surendettement de M. et Mme Q... avait été clôturée par la commission en raison d'un détournement ou d'une dissimulation de tout ou partie de leurs biens, font valoir par ailleurs que les appelants ne peuvent solliciter un sursis à statuer du fait d'une procédure de surendettement qui n'existe plus et ajoutent qu'en toute hypothèse, la vente forcée ayant été ordonnée, la suspension des mesures d'exécution prévue à l'article L. 722-2 du code de la consommation ne peut plus recevoir application, les dispositions de l'article L. 722-4 du même code étant désormais seules applicables.

Assurant en outre que la déchéance du terme a été régulièrement prononcée, la société Credinvest demande à la cour de rejeter comme étant non fondée la demande imprécise des appelants tendant à entendre acquise que la déchéance du terme « n'était pas acquise ».

Sur le montant de sa créance, la société Credinvest soutient que la demande des appelants tendant à entendre constater que sa créance ne pourrait être assortie des intérêts au taux contractuels, difficilement compréhensible, ne peut qu'en toute hypothèse être rejetée comme constituant une prétention nouvelle en cause d'appel, mais demande à la cour d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ramené à 1 euro le montant de l'indemnité d'exigibilité qui n'était pourtant pas manifestement excessif, puis de fixer le montant de sa créance tel qu'elle l'avait sollicité à l'audience d'orientation, sans en déduire la somme de 5 115,84 euros que le premier juge a cru devoir soustraire sans qu'il ait jamais été justifié de l'encaissement d'une telle somme postérieurement à l'arrêté de compte figurant au commandement de payer.

Credinvest s'oppose enfin à la demande d'orientation en vente amiable, en faisant valoir que sur le principe, elle n'y aurait pas été opposée, mais que M. et Mme Q... ne justifient avoir engagé aucune démarche en ce sens.

SUR CE, LA COUR :

Sur la demande de nullité des conclusions signifiées le 13 juin 2019 par le CIFD

L'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution prévoit qu'à peine d'irrecevabilité soulevée d'office, les contestations et demandes incidentes soulevées après l'audience d'orientation ne sont recevables que si elles portent sur des actes de procédure de saisie immobilière postérieurs à cette audience ou si, nées de circonstances postérieures à celle-ci, elles sont de nature à interdire la poursuite de la saisie.

Les conclusions dont les appelants sollicitent la nullité, qui au demeurant n'avaient pas été prises par le CIFD seul, mais par le CIFD et la société Credinvest, ont été signifiées le 13 juin 2019, préalablement à l'audience d'orientation à laquelle M. et Mme Q... n'avaient excipé d'aucune irrégularité s'agissant de ces écritures.

Dès lors la demande des appelants tendant à entendre « déclarer nulles et de nul effet, avec toutes conséquences de droit », lesdites conclusions signifiées le 13 juin 2019, ne peut qu'être déclarée irrecevable.

Sur la demande tendant à entendre ordonner la suspension de la procédure de saisie immobilière ensuite de la recevabilité des appelants à la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers

Si l'on admet pour les besoins du raisonnement que la recevabilité d'une demande de surendettement est de nature à interdire la poursuite de saisie, comme le soutiennent les appelants en se prévalant des dispositions de l'article L. 722-2 du code de la consommation, leur demande tendant à entendre ordonner la suspension de la procédure de saisie immobilière par l'effet de leur recevabilité à la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers le 26 mars 2020 apparaît recevable, bien que nouvelle, au regard de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, en tant qu'elle est née de circonstances postérieures à l'audience d'orientation.

L'article L. 722-2 du code de la consommation énonce que la décision déclarant recevable la demande de traitement de la situation de surendettement du débiteur emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur et l'article L. 722-4 du même code précise que, en cas de saisie immobilière, lorsque la vente forcée a été ordonnée, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission, pour causes graves et dûment justifiées.

Il résulte de la combinaison de ces textes que lorsque la décision de recevabilité d'une demande de traitement de la situation de surendettement du débiteur saisi intervient, comme en l'espèce, après que la vente forcée du bien immobilier lui appartenant a été ordonnée par un jugement d'orientation, exécutoire de plein droit nonobstant appel, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement des particuliers, pour causes graves et dûment justifiées, mais que la décision de recevabilité ne produit pas d'effet suspensif de plein droit sur la poursuite de saisie immobilière (v. par ex. Civ. 2, 5 septembre 2019, no 18-15.547).

Les appelants ne peuvent utilement faire valoir, pour soutenir la solution inverse, qu'aucune décision définitive n'a ordonné la vente forcée et que la cour méconnaîtrait les dispositions de l'article 561 du code de procédure civile en ne prenant pas en considération les éléments nouveaux survenus au cours de l'instance d'appel, alors que le jugement ordonnant la vente, rendu par un juge de l'exécution, est exécutoire de plein droit en application de l'article R. 121-21 du code des procédures civiles d'exécution qui dispose que le délai d'appel et l'appel lui-même n'ont pas d'effet suspensif, que les décisions du juge de l'exécution ont donc force de chose jugée dès leur prononcé, en application des dispositions de l'article 500 du code de procédure civile, que si, par son effet dévolutif, l'appel tend à la remise en question de cette chose jugée, ainsi qu'il est dit à l'article 561 du code de procédure civile, ce n'est qu'une fois que la cour d'appel a statué que cette chose jugée est remise en question et que l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, enfin, est exclusif de l'application de l'article 564 du code de procédure civile qui autorise les prétentions nouvelles liées à la survenance d'un fait nouveau.

Dès lors la demande de M. et Mme Q... tendant à entendre « ordonner » la suspension de la procédure de saisie immobilière par l'effet de leur recevabilité, le 26 mars 2020, au bénéfice de la procédure de traitement de leur situation de surendettement, ne peut qu'être écartée.

Sur la demande tendant à entendre juger la déchéance du terme non acquise au poursuivant

Au soutien de cette prétention, les appelants exposent, sans plus d'explication, que la déchéance du terme n'était pas acquise au CIFD qui leur avait permis de reprendre les échéances normales de paiement et en déduisent que la société Credinvest, qui ne peut avoir plus de droits que le CIFD, devra être déclarée irrecevable en ses demandes.

Le premier juge, qui a déclaré la déchéance du terme acquise au poursuivant, a relevé que M. et Mme Q... ne justifiaient pas avoir réglé les échéances de retard que le prêteur les avait mis en demeure de régulariser sous peine de déchéance du terme, et que rien n'obligeait non plus le prêteur à accepter la proposition de paiements échelonnés d'emprunteurs qui avaient déjà bénéficié d'un plan de surendettement.

En cause d'appel, les appelants ne justifient ni même n'allèguent avoir réglé les échéances de retard dont le paiement leur avait été réclamé et n'offrent pas la moindre preuve de ce que le prêteur aurait accédé à leur proposition d'un règlement échelonné de cet arriéré.

La contestation tirée de la non-acquisition de la déchéance du terme ne peut dans ces circonstances qu'être écartée.

Sur la fixation de la créance

La prétentions des appelants tendant à entendre juger que la société Credinvest, qui selon eux serait subrogée dans les droits du CIFD, ne pourrait être assortie des intérêts au taux contractuel, mais seulement des intérêts au taux légal, ne peut qu'être déclarée irrecevable, comme nouvelle, par application de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution précité.

La société Credinvest ne conteste pas que l'indemnité d'exigibilité anticipée stipulée à l'article XI du contrat de prêt dénommé « projet », qui répond à la définition des articles 1152 et 1226 anciens du code civil, constitue une clause pénale susceptible de modération par le juge en cas d'excès manifeste.

Au cas particulier, cumulée avec les intérêts stipulés à ce prêt au taux de 5,80 % l'an, l'indemnité fixée à hauteur de 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés, apparaît manifestement excessive.

C'est à raison, dans ces circonstances, que le premier juge a réduit le montant de cette clause pénale, mais pour lui conserver son caractère comminatoire, le montant de la clause dont s'agit sera ramené à 100 euros.

Alors que la société Credinvest reproche encore au premier juge d'avoir déduit du montant de sa créance une somme de 5 115,84 euros au titre de règlements dont M. et Mme Q... auraient justifié devant lui, les appelants ne produisent pas le moindre justificatif, en cause d'appel, de ces paiements.

Etant si besoin rappelé qu'il appartient à celui qui se prétend libéré d'en justifier, la créance de la société Credinvest sera fixée, sans considération de ces règlements dont il n'est pas justifié, à la somme de 142 863,79 euros arrêtée à la date du 26 juin 2018, outre les intérêts postérieurs à cette date, calculés sur la somme de 118 039,30 euros au taux de 1,547 % l'an jusqu'au 7 décembre 2018, date de clôture de la procédure de surendettement, puis au taux conventionnel de 5,80 % l'an jusqu'à la distribution du prix, puis au taux légal sur le surplus (à compter du 27 juin 2018).

Sur la demande d'autorisation de vente amiable

Alors que le premier juge avait écarté la demande d'orientation en vente amiable en relevant que les débiteurs ne fournissaient pas le moindre élément sur la valeur de leur immeuble, les appelants, qui réitèrent leur demande en cause d'appel, ne produisent toujours aucun élément, et ne justifient pas de la moindre démarche entreprise en vue de parvenir à une vente amiable de leur bien.

Dans ces circonstances, il n'y a pas d'alternative à la vente forcée de l'immeuble saisi.

Sur les demandes accessoires

M. et Mme Q..., qui succombent au sens de l'article 696 du code de procédure civile, devront supporter in solidum les dépens de l'instance et régler à chacune des sociétés CIFD et Credinvest, à qui il serait inéquitable de laisser la charge de la totalité de leurs frais irrépétibles, une indemnité de 750 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

INFIRME la décision entreprise, mais seulement en ce qu'elle a fixé la créance à l'encontre de M. et Mme Q... à hauteur de 137 648,95 euros arrêtée à la date du 26 juin 2018, outre les intérêts postérieurs à cette date calculés sur la somme de 118 039,30 euros au taux d'intérêt contractuel de 1,547 % l'an au jour du décompte de créance,

STATUANT à nouveau sur le seul chef infirmé :

FIXE la créance du fonds commun de titrisation Credinvest représenté par la SA Eurotitrisation à la somme de 142 863,79 euros arrêtée à la date du 26 juin 2018, outre les intérêts postérieurs à cette date calculés :

> sur la somme de 118 039,30 euros : au taux de 1,547 % l'an jusqu'au 7 décembre 2018, puis au taux de 5,80 % l'an  
> sur le surplus de cette somme de 118 039,30 euros : au taux légal

RAPPELLE que les intérêts courent jusqu'à la distribution du prix dans la limite énoncée aux articles L. 334-1 et R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution,

CONFIRME la décision entreprise pour le surplus de ses dispositions critiquées,

Y AJOUTANT,

DECLARE irrecevable la demande de M. et Mme Q... tendant à entendre « déclarer nulles et de nul effet, avec toutes conséquences de droit », les conclusions signifiées le 13 juin 2019 par la société Crédit immobilier de France développement,

REJETTE la demande tendant à entendre ordonner la suspension de la procédure de saisie immobilière par l'effet de la recevabilité de M. et Mme Q... au bénéfice de la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers le 26 mars 2020,

CONDAMNE in solidum M. et Mme Q... à payer à chacun du fonds commun de titrisation Credinvest représenté par la SA Eurotitrisation et de la SA Crédit immobilier de France développement la somme de 750 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum. et Mme Q... dépens.

Arrêt signé par Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS, président la collégialité et Madame Marie-Claude DONNAT , Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT