ARRÊT DU

23 Mai 2022

VS / NC

N° RG 21/01060

N° Portalis DBVO-V-B7F -C6NG

SCI JSA GRAND LARGE

C/

CRCAM [Localité 1] 31

GROSSES le

aux avocats

ARRÊT n° 246-22

COUR D'APPEL D'AGEN

Chambre Civile

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ère chambre dans l'affaire,

ENTRE :

SCI JSA GRAND LARGE prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 4]

[Localité 2]

représentée par Me Erwan VIMONT, membre de la SCP LEX ALLIANCE, avocat au barreau d'AGEN

APPELANTE d'un jugement du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'AGEN en date du 25 novembre 2021, RG 21/00045

D'une part,

ET :

CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL [Localité 1] 31 prise en la personne de son représentant légal actuellement en exercice domicilié en cette qualité audit siège socialRCS TOULOUSE 776 916 207

[Adresse 3]

[Localité 1]

représentée par Me Hélène GUILHOT, avocate associée de la SCP TANDONNET ET ASSOCIES, substituée à l'audience par Me RIGAL, avocate postulante au barreau d'AGEN

et Me Dominique ALMUZARA, SELARL ALMUZARA-MUNCK, avocate plaidante au barreau de TOULOUSE

INTIMÉE

D'autre part,

COMPOSITION DE LA COUR :

l'affaire a été débattue et plaidée en audience publique le 21 mars 2022, sans opposition des parties, devant la cour composée de :

Valérie SCHMIDT, Conseiller, qui a fait un rapport oral à l'audience

qui en a rendu compte dans le délibéré de la cour composée outre elle-même de :

Benjamin FAURE et Pascale FOUQUET, Conseillers

en application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, et après qu'il en a été délibéré par les magistrats ci-dessus nommés,

Greffière : Nathalie CAILHETON

ARRÊT : prononcé publiquement 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

''

,

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique du 30 décembre 2003, la SCI JSA Grand Large a acquis un immeuble sis à [Localité 5] au moyen d'un

prêt souscrit auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de [Localité 1] (CRCAM de [Localité 1] en suivant) pour un montant de 1.161.718 euros suivant acte du 20 octobre 2003 remboursable en 168 échéances mensuelles au taux d'intérêt de 4,45% l'an.

La CRCAM de [Localité 1] a inscrit en garantie du remboursement du prêt un privilège de prêteur de deniers sur le bien immobilier objet de l'emprunt.

Par acte authentique du 11 mars 2020, la SCI JSA Grand Large a vendu l'ensemble immobilier dont s'agit à la SARL l'Oyster au prix de 2.000.000 euros sur lequel la CRCAM de [Localité 1] a fait valoir sa créance selon décompte transmis au notaire pour un montant de 379.046,36 euros dont 6.691,62 euros relatifs à une indemnité de remboursement anticipé.

Après échanges écrits entre l'emprunteur et la banque, la SCI JSA Grand Large par courrier du 16 juin 2020 a contesté être débitrice de cette indemnité et a donné instructions au notaire de verser les sommes réclamées à l'exception de celle se rapportant à l'indemnité litigieuse.

Par courrier du 11 septembre 2020, la CRCAM de [Localité 1] a mis en demeure la SCI JSA Grand Large de payer la somme de 9.234,68 euros.

Par courrier du 04 novembre 2020, la SCI JSA Grand Large a mis en demeure la CRCAM de [Localité 1] de procéder à la clôture du compte ainsi qu'à la mainlevée de la sûreté réelle.

Par acte d'huissier du 11 décembre 2020, la CRCAM de [Localité 1] a fait pratiquer une saisie-attribution entre les mains du notaire instrumentaire pour une somme de 7.257,61 euros au titre du prêt contracté.

Par exploit du 14 janvier 2021, la SCI JSA Grand Large a saisi le juge de l'exécution d'Agen afin de voir prononcer notamment la nullité du procès-verbal de saisie et ordonner la mainlevée du privilège de prêteur de deniers pris sur l'immeuble.

Par jugement du 25 novembre 2021 le juge de l'exécution a :

- déclaré mal fondée l'exception d'irrecevabilité soulevée par la CRCAM de [Localité 1],

- débouté la SCI JSA Grand Large de l'intégralité de ses demandes,
- condamné la SCI JSA Grand Large à payer à la CRCAM de [Localité 1] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la SCI JSA Grand Large aux dépens de l'instance,
- rappelé que la décision est exécutoire de plein droit.

Le juge de l'exécution a considéré d'une part que l'absence de mention spécifique concernant l'apposition de la formule exécutoire au sein de l'acte de saisie n'emporte pas irrégularité de la mesure et d'autre part que l'initiative du remboursement anticipé est uniquement imputable à l'emprunteur de sorte que la saisie n'est pas abusive.

La SCI JSA Grand Large a interjeté appel le 08 décembre 2021 de cette décision en visant son annulation et à tout le moins son infirmation sur l'intégralité des chefs de jugement à l'exception de ceux relatifs au rejet de l'exception d'irrecevabilité et à l'exécution provisoire.

Par dernières conclusions du 25 février 2022, la SCI JSA Grand Large demande à la cour de :

- réformer le jugement dans toutes ses dispositions,

à titre principal :

- dire et juger que la CRCAM de [Localité 1] ne justifie pas d'un titre exécutoire revêtu de la formule exécutoire ni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible,
- prononcer en conséquence la nullité du procès-verbal de saisie en date du 11 décembre 2020,

à titre subsidiaire :

- dire et juger que la CRCAM de [Localité 1] n'est pas créancière d'une indemnité de gestion au titre du prêt n°103809800,
- prononcer la nullité du procès-verbal de saisie en date du 11 décembre 2020,
- débouter la CRCAM de [Localité 1] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

en tout état de cause :

- condamner la CRCAM de [Localité 1] au paiement d'une somme de 6.097 euros pour procédure abusive ainsi qu'au paiement d'une somme de 3000 euros au titre de l'article

700 du code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, la SCI JSA Grand Large fait valoir que :

- il n'est pas justifié que l'huissier détenait un titre exécutoire au moment de la signification de l'acte de saisie-attribution en violation des dispositions de l'article 502 du code de procédure civile,
- l'acte notarié ne constitue un titre exécutoire que s'il est revêtu de la formule exécutoire,
- l'acte de saisie-attribution ne mentionne nullement que l'acte notarié était revêtu de la formule exécutoire et la CRCAM de [Localité 1] n'apporte pas cette preuve qui lui incombe,
- l'acte notarié ne constate aucune créance liquide et exigible et ne peut servir de fondement aux poursuites,
- l'indemnité de gestion réclamée n'est contractuellement pas due car les dispositions de l'article 202 des conditions générales ne sont pas applicables,
- la CRCAM de [Localité 1] a exigé le paiement immédiat du prêt en raison de la vente du bien immobilier de sorte qu'elle n'a pas laissé à l'emprunteur le bénéfice du terme,
- la SCI JSA Grand Large a été contrainte de verser les sommes dues en capital et intérêts afin d'être en mesure de transmettre un immeuble vierge de toute inscription,
- la CRCAM de [Localité 1] confond volontairement le régime juridique du remboursement anticipé et de l'exigibilité anticipée,
- l'indemnité de remboursement anticipé n'est pas due en cas de cessation de l'activité de l'emprunteur ce qui est le cas car elle a cessé son activité professionnelle qui relevait de la location de locaux commerciaux,

- la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine a initié un acte d'exécution forcée manifestement abusif et elle a continué de prélever les primes d'assurances d'un montant mensuel et de facturer des intérêts débiteurs.

Par dernières conclusions du 16 mars 2022, la CRCAM de [Localité 1] sollicite de la cour de :

- confirmer le jugement déferé,
- débouter la SCI JSA Grand Large de l'ensemble de ses demandes,
- condamner la SCI JSA Grand Large à payer à la CRCAM de [Localité 1] la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

A l'appui de ses prétentions, la CRCAM de [Localité 1] fait valoir que :

- elle dispose bien d'un titre exécutoire revêtu de la formule exécutoire,

- il est seulement fait obligation à l'huissier d'énoncer dans l'acte d'exécution le titre exécutoire en vertu duquel la saisie est pratiquée,
- l'acte authentique constate bien une créance certaine liquide et exigible puisque la SCI JSA Grand Large a vendu son bien,
- elle n'a pas exigé le remboursement du prêt en prononçant la déchéance du terme et c'est l'emprunteur qui a demandé à la Banque l'intégralité des sommes restant dues pour les régler sur le produit de la vente,
- la SCI JSA Grand Large reconnaît elle même avoir donné instruction au notaire de payer le capital puis les intérêts normaux et de retard comme réclamés,
- la SCI JSA Grand Large ayant procédé à un remboursement anticipé, le prêteur est bien fondé à demander l'indemnité de gestion contractuellement prévue,
- la SCI JSA Grand Large ne démontre pas la cessation forcée de son activité car elle pouvait chercher de nouveaux preneurs, n'a pas fait l'objet d'une liquidation judiciaire et a perçu un prix de vente de 2 000 000 euros,
- la SCI JSA Grand Large a volontairement décidé de cesser son activité et n'a subi aucune contrainte et la clause exonératoire au versement de l'indemnité de remboursement anticipé ne s'applique pas,
- la mise en 'uvre d'une mesure d'exécution forcée ne dégénère en abus que s'il est prouvé que le créancier a commis une faute,
- la mesure d'exécution était parfaitement justifiée compte tenu de l'opposition du débiteur au paiement de cette somme.

L'avis de fixation de l'affaire à bref délai est du 15 décembre 2021.

La cour pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties fait expressément référence à la décision entreprise et aux dernières conclusions régulièrement déposées en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 21 mars 2022.

MOTIFS

Considérations liminaires

Dans le cadre de l'appel relevé, la SCI JSA Grand Large a sollicité la nullité du jugement déféré, or la cour n'est saisie d'aucune demande subséquente à ce titre et cette prétention sera réputée abandonnée.

Sur le titre exécutoire et la créance liquide et exigible

Aux termes de l'article L111-2 du code des procédures civiles d'exécution 'le créancier muni d'un titre exécutoire, constatant une créance liquide et exigible peut poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution'.

L'article L111-6 du même code dispose que 'la créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation'.

Selon l'article 502 du code de procédure civile 'nul jugement, nul acte ne peut être mis à exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire à moins que la loi n'en dispose autrement'.

En l'espèce :

- de première part la CRCAM de [Localité 1] a communiqué la copie de l'acte authentique du 30 décembre 2003 revêtu de la formule exécutoire permettant à son porteur d'exercer toutes poursuites sans recours à une décision judiciaire,
- de deuxième part, aucun texte ne prévoit que l'acte d'exécution lui même doit mentionner expressément que le titre exécutoire, en vertu duquel la saisie est pratiquée, est revêtu de la formule exécutoire. Ainsi, l'huissier qui, s'il doit diligenter sa mesure d'exécution sur le fondement d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire conformément à l'article 502 du code de procédure civile, doit seulement mentionner dans son acte de saisie le titre exécutoire qui légitime la mesure pratiquée, à savoir ici l'acte notarié reçu au rapport de Me [K],
- de dernière part, l'acte notarié contient tous les éléments permettant l'évaluation de la créance conformément à l'article L111-6 en reproduisant les conditions des prêts consentis par la CRCAM de [Localité 1].

En conséquence, la nullité de la saisie attribution ne peut être encourue de ce chef.

Le premier juge sera donc confirmé.

Sur l'indemnité de remboursement anticipée

Sur le remboursement anticipé

L'article 202-1 du contrat de prêt relatif à l'indemnité de gestion prévoit que 'l'emprunteur aura la faculté, s'il le désire, de rembourser le prêt par anticipation et dans ce cas, il devra prévenir le prêteur au moins un mois à l'avance. Toutefois, ces remboursements ne pourront être inférieurs à 10% du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit du solde de celui-ci.

Le prêteur pourra alors exiger une indemnité égale à six mois d'intérêts calculés au taux moyen du prêt sur la base du capital remboursé par anticipation, sans pouvoir excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.'

Il sera observé que :

- le courrier du 11 février 2021 de Me [H], notaire, qui informe le prêteur de la vente de l'immeuble appartenant à la SCI JSA Grand Large, sollicite de ce dernier la production d'un arrêté de compte en principal et intérêts faisant ressortir les sommes à adresser sur le produit de la vente pour permettre la mainlevée de l'inscription,

- cette démarche à l'attention de l'établissement bancaire témoigne de ce que celui-ci n'est pas à l'initiative du remboursement anticipé n'ayant encore fait valoir aucune prétention et qu'il est interpellé à cet égard,

- aucun élément ne vient accréditer la thèse selon laquelle la CRCAM de [Localité 1] a prononcé la déchéance du terme en raison de la vente de l'immeuble, le prêteur n'ayant pas manifesté son intention de se prévaloir de l'exigibilité immédiate de sa créance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'emprunteur,

- l'exigibilité immédiate n'est qu'une faculté laissée à la convenance de l'établissement bancaire en cas de vente du bien donné en garantie et non une obligation s'imposant à lui, de sorte que les dispositions contractuelles se rapportant à l'article 212 du contrat consacrées à l'exigibilité anticipée n'ont aucun caractère contraignant.

En conséquence, il y a bien eu remboursement anticipé de son prêt de la part de la SCI JSA Grand Large et non exigibilité anticipée du prêt par la CRCAM de [Localité 1] de sorte que la nullité ne peut pas plus être recherchée à ce titre.

Sur le bien fondé de l'indemnité de gestion

Aux termes de l'article 2-1, alinéa 3 du contrat 'cette indemnité ne sera cependant jamais exigée en cas de décès, perte totale et irréversible d'autonomie, perte d'un emploi salarié, tout comme dans le cas de prêts épargne- logement.'

Le prêteur ne pourra pas percevoir cette indemnité dans les cas suivants :

- vente du bien immobilier par l'emprunteur ou son conjoint suite à un changement du lieu de l'activité professionnelle,
- décès de l'emprunteur ou son conjoint,
- cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.'

Au regard de ce qui précède, la CRCAM de [Localité 1] est en droit de se prévaloir du paiement de l'indemnité de gestion prévue contractuellement. Cependant, la SCI JSA Grand Large lui oppose être éligible à une exonération de paiement du fait de la cessation forcée de son activité professionnelle.

En l'espèce, la SCI JSA Grand Large n'a fait l'objet d'aucune liquidation judiciaire ou amiable et les difficultés économiques qu'elle invoque se rapportent à ses bailleuses, tiers au contrat, et ne signent pas de facto, une cessation forcée d'activité professionnelle la concernant. Sa déclaration de créances relatives aux loyers commerciaux non perçus et le certificat d'irrecouvrabilité s'y rapportant sont insuffisants pour considérer que cette issue était la seule voie à elle offerte.

Ainsi, le choix par la SCI JSA Grand Large de vendre l'immeuble portant garantie au lieu de rechercher d'autres locataires pour poursuivre l'activité ne peut en soi s'interpréter comme une cessation forcée.

Enfin, le prix de vente de l'immeuble d'un montant de 2.000.000 euros est de nature à permettre d'autres investissements immobiliers pour continuer l'activité. L'attestation comptable du 13 janvier 2021 indiquant que la SCI JSA Grand Large ne porte plus d'actifs dans son bilan depuis la vente de l'immeuble soit le 11 mars 2020 est non étayée et sans éléments propres à expliquer l'affectation des sommes perçues et ce faisant à caractériser le caractère inéluctable de la cessation alléguée.

Par conséquent, la SCI JSA Grand Large ne justifie pas être placée dans des circonstances l'ayant contrainte de cesser son activité professionnelle de sorte qu'elle ne peut se prévaloir de l'exonération du paiement de l'indemnité de remboursement anticipé et sera condamnée à la verser à l'établissement bancaire.

Le jugement sera encore confirmé de ce chef.

Sur la demande de dommages et intérêts de la SCI JSA Grand Large

La solution donnée au présent litige exclut toute demande de dommages et intérêts à l'encontre de la CRCAM de [Localité 1], la saisie étant dépourvue de caractère abusif.

Elle en sera déboutée conformément à la décision de première instance.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

La SCI JSA Grand Large, succombant à l'instance, sera condamnée aux entiers dépens d'appel et à verser à la CRCAM de [Localité 1] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition et en dernier ressort,

CONFIRME le jugement déféré des chefs critiqués ;

Y ajoutant :

CONDAMNE la SCI JSA Grand Large aux entiers dépens d'appel ;

CONDAMNE la SCI JSA Grand Large à payer au Crédit Agricole Mutuel de [Localité 1] la somme de 2 000 euros sur le

fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Valérie SCHMIDT, conseiller faisant fonction de présidente, et par Nathalie CAILHETON, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière, La Présidente,