

24/05/2022

ARRÊT N°409/2022

N° RG 21/04214 - N° Portalis DBVI-V-B7F-ONN6

EV/IA

Décision déferée du 10 Septembre 2021 - Juge de l'exécution de CASTRES (20/00024)

M.[D]

[W] [S]

C/

[E] [G]

S.A. BANQUE CIC SUD-OUEST

Etablissement Public ADMINISTRATEUR COMPTABLE DU POLE RECOUVREMENT SPEC IALISE DU TARN

Etablissement Public ADMINISTRATEUR COMPTABLE DES FINANCES PUBLIQUES DE PUYLAURENS

CONFIRMATION PARTIELLE

ET RENVOI DEVANT JEX DE CASTRES

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

ARRÊT DU VINGT QUATRE MAI DEUX MILLE VINGT DEUX

APPELANT

Monsieur [W] [S]

[Adresse 16]

[Localité 11]

Représenté par Me Loïc ALRAN de la SCP PERES RENIER ALRAN, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMÉS

Madame [E] [G]

[Adresse 16]

[Localité 11]

Assignée le 27.10.2021 par PV 659, sans avocat constitué

S.A. BANQUE CIC SUD-OUEST

[Adresse 5]

[Localité 7]

Représentée par Me David CUCULLIERES, avocat au barreau de CASTRES

ADMINISTRATEUR COMPTABLE DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DU TARN

Centre des Finances Publiques - [Adresse 6]

[Localité 10]

Assigné le 04.11.2021 à personne morale, sans avocat constitué

ADMINISTRATEUR COMPTABLE DES FINANCES PUBLIQUES DE PUYLAURENS

Centre des Finances Publiques - [Adresse 9]

[Localité 13]

Assigné le 04.11.2021 à Etude, sans avocat constitué

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Avril 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant E.VET, Conseiller, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. BENEIX-BACHER, président

E.VET, conseiller

A. MAFFRE, conseiller

Greffier, lors des débats : I. ANGER

ARRET :

- PAR DEFAUT

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par I. ANGER, greffier de chambre

Le 20 novembre 2006, M. [W] [S] et son épouse, Mme [E] [G], ont souscrit auprès de la banque CIC Sud-Ouest un emprunt immobilier d'un montant de 780'000 €.

Des impayés ont entraîné la déchéance du terme le 18 novembre 2014.

Le 28 juin 2020, la banque CIC Sud-Ouest a fait délivrer à M. [S] un commandement de payer valant saisie d'un bien immobilier lui appartenant à Cambounet-sur-Sor (81), lieu-dit [Adresse 16] ; le commandement a été publié au service de la publicité foncière de Castres le 14 août 2020 sous la référence n°11 volume 2020 S.

Le 11 décembre 2020 la banque CIC Sud-Ouest a fait assigner M. [S] avec sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente en vue d'une audience d'orientation devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Castres.

Par décision du 10 septembre 2021, le juge de l'exécution de Castres a :

' mentionné que le montant retenu de la créance de la banque CIC Sud-Ouest s'élève, suivant décompte arrêté au 9 octobre 2020, à la somme de 511.649,16 € en principal, 25.858,43 € au titre des intérêts, à la somme de 35'815,44 euros au titre des accessoires, soit un total sauf mémoire de 573'323,03 euros,

' ordonné la vente forcée, sur la commune de Cambounet-sur-Sor (81), sis lieu-dit [Adresse 16] une bâtisse ancienne de style château avec dépendances et terrain figurant au cadastre révisé de la commune comme suit: Section A N°[Cadastre 1] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 21 a 41 ca Section A N°[Cadastre 2] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 03 a 05 ca Section A N°[Cadastre 3] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 05 a 95 ca Section A N°[Cadastre 4] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 37 a 40 ca Section A N°[Cadastre 12] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 1 ha 77 a 10 ca Section A N°[Cadastre 14] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 65 ca Section A N°[Cadastre 15] lieu-dit [Adresse 16] pour une contenance de 22 ca soit une contenance totale de 2 ha 45 a 78 ca ,

' fixé l'audience d'adjudication au vendredi 10 décembre 2021 à 14 h au tribunal judiciaire de Castres [Adresse 8],

' fixé a mise à prix à la somme de 150.000 euros,

' dit que la visite sera effectuée par la société EXESUD Olaya-Guiraud-Gonzalez, Huissiers de Justice à Castres (81), dans la quinzaine précédent la vente, si possible avec l`accord des occupants .

' dit qu'à défaut pour les occupants du bien de permettre la visite de l'immeuble l'huissier de Justice pourra procéder à l'ouverture des portes avec l'aide d'un serrurier et dans les conditions prévues à l'article L 322-2 du CPCE,

' dit que l'huissier pourra se faire assister lors de l'une de ces visites d'un expert chargé d'établir les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur, et notamment, s'il échet rapport amiante, permettent, attestation Loi Carrez et plomb, performance énergétique (ou, si déjà fait : dire que ledit huissier se fera assister, lors d'une des visites de l'expert qui a établi les diagnostics imposée par la réglementation en vigueur afin que ce dernier puisse les réactualiser),

' réservé les dépens et les frais ces derniers étant taxés avant l'adjudication.

Par déclaration du 13 octobre 2021, M. [W] [S] a formé appel de la décision en ce qu'elle a: mentionné que le montant retenu de la créance de la banque CIC Sud-Ouest s'élevait suivant décompte arrêté au 9 octobre 2020 à la somme de 511.649,16 € en principal, 25.858,43 € au titre des intérêts, à la somme de 35.815,44 € au titre des accessoires, soit un total sauf mémoire de 573.323,03 €, - ordonné la vente forcée, sur la commune de Cambounet-sur-Sor (81), sis Lieudit [Adresse 16] d'une bâtisse ancienne de style château avec dépendances et terrain figurant au cadastre révisé de la commune comme suit : Section A N°[Cadastre 1] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 21 a 41 ca Section A N°[Cadastre 2] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 03 a 05 ca Section A N°[Cadastre 3] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 05 a 95 ca Section A N°[Cadastre 4] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 37 a 40 ca Section A N°[Cadastre 12] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 1 ha 77 a 10 ca Section A N°[Cadastre 14] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 65 ca Section A N°[Cadastre 15] Lieudit [Adresse 16] pour une contenance de 22 ca soit une contenance totale de 2 ha 45 a 78 ca - fixé l'audience d'adjudication au vendredi 10 décembre 2021 à 14 heures au tribunal judiciaire de Castres- [Adresse 8], - fixé la mise à prix à la somme de 150.000 euros, - dit que la visite sera effectuée par la société EXESUD Olaya-Guiraud-Gonzalez, Huissiers de Justice a Castres (81), dans la quinzaine précédent la vente, si possible avec l'accord des occupants, - dit qu'à défaut pour les occupants du bien de permettre la visite de l'immeuble, l'huissier de justice pourra procéder à l'ouverture des portes avec l'aide d'un serrurier et dans les conditions prévues l'article L 322-2 du CPCE, - dit que l'huissier pourra se faire assister lors de l'une de ses visites d'un expert chargé d'établir les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur, et notamment, s'il échet, rapport amiante, termites, attestation Loi Carrez et plomb, performances énergétiques (ou, si déjà faits: dire que ledit huissier se fera assister, lors d'une de ses visites, de l'expert qui a établi les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur afin que ce dernier puisse les réactualiser), - réservé les dépens et les frais ces derniers étant taxés avant l'adjudication.

Autorisé par ordonnance du 18 octobre 2021, M. [W] [S] a fait assigner pour l'audience du 15 novembre 2021 à 14 heures

la banque CIC Sud-Ouest , Mme [E] [G], le centre des finances publiques de Puylaurens et le Trésor public pour le recouvrement spécialisé du Tarn.

Par arrêt du 18 janvier 2022, une réouverture des débats a été ordonnée et il a été enjoint à la banque CIC sud-ouest de produire un nouveau décompte faisant application du taux d'intérêt légal sur les intérêts réclamés au titre des échéances impayées.

Par dernières conclusions du 30 mars 2022, M. [W] [S] demande à la cour de :

Réformer le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté la demande de prescription formulée par le concluant en l'état de l'arrêt mixte rendu le 18 janvier 2022.

Et, statuant à nouveau :

A titre principal,

Vu l'article L. 722-2 du Code de la consommation,

' Constaté l'arrêt de la procédure de saisie immobilière en l'état de la recevabilité de la procédure de surendettement de M. [W] [S], prononcée par la Commission de surendettement des particuliers du Tarn le 29 juillet 2021.

A titre subsidiaire,

Vu l'article L.313-2 du Code de la consommation,

' constater le défaut de mention du taux effectif global comme étant en contradiction avec les dispositions du Code de la consommation et par conséquent,

' constater que le décompte produit par la banque ne permet d'apprécier la liquidité de la créance invoquée,

' débouter la banque de sa demande de saisie immobilière,

A titre plus subsidiaire encore,

Vu l'ancien article 1152 du code civil,

' réduire la clause pénale à la somme de 1 €,

A titre plus subsidiaire encore,

Vu l'article R.322-15 du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'article 1421 du Code civil,

' autoriser M. [W] [S] à procéder à la vente amiable du bien saisi pour le prix plancher de 500.000 € (cinq cent mille euros),

' fixer la date de l'audience de rappel devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Castres.

A titre très subsidiaire,

Vu l'article R. 322-5' 5° du code des procédures civiles d'exécution,

' fixer la mise à prix à la somme de 250.000 € (deux cent cinquante mille euros).

En toutes hypothèses,

' condamner la banque CIC sud-ouest à une indemnité de 2.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

' la condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de l'avocat soussigné.

Par dernières conclusions du 2 mars 2022, la banque CIC Sud-Ouest demande à la cour de :

Vu l'arrêt avant-dire-droit du 18 janvier 2022,

' débouter M. [S] de sa demande de vente amiable,

' fixer la créance de la banque CIC Sud-ouest, actualisée à la date du 11 février 2022, à la somme de 560.716,46 € se décomposant comme suit :

. 506.407,28 € en principal

. 18.493,74 € au titre des intérêts courus du 8.11.2014 au 11.02.2022

. 35.815,44 € au titre de l'indemnité conventionnelle ,

' ordonner la vente forcée de l'immeuble sur la mise à prix de 150.000 € insérée au Cahier des Conditions de Vente, en fixer la date et :

- désigner la SAS Exesud, huissiers qui a établi le procès-verbal de description pour assurer la visite des biens saisis au moins 10 jours avant la vente, en se faisant assister, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique

- dire que ledit huissier pourra se faire assister lors de l'une des visites d'un expert chargé d'établir les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur, et notamment, s'il échet, rapports amiante, termites, attestation Loi Carrez et plomb, performances énergétiques (ou, si déjà faits : dire que ledit huissier se fera assister, lors d'une de ses visites, de l'expert qui a établi les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur afin que ce dernier puisse les réactualiser) ainsi que le diagnostic pour l'assainissement

- dire que la décision à intervenir désignant l'huissier de justice pour assurer les visites devra être signifiée préalablement aux occupants des biens saisis, autres que les propriétaires

- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, qui comprendront le coût des visites et des divers diagnostics dont distraction au profit de Me David Cucullières, sur son affirmation de droit ,

' dire n'y avoir lieu à paiement d'une indemnité au titre de l'article 700,

' condamner M. [S] aux dépens de la procédure d'appel.

Mme [E] [G], le centre des finances publiques de Puylaurens et le Trésor public pour le recouvrement spécialisé du Tarn n'ont pas constitué avocat.

La cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, fera expressément référence au jugement entrepris ainsi qu'aux dernières conclusions déposées.

MOTIFS

Sur la demande de « constat de l'arrêt de la procédure de saisie immobilière en l'état de la recevabilité de la procédure de surendettement de M. [W] [S] prononcé par la commission de surendettement des particuliers du Tarn le 29 juillet 2021 »:

Bien que ce moyen soit soulevé pour la première fois par M. [S] dans ses conclusions du 30 mars 2022, la banque ne soulève pas son irrecevabilité.

L'article L 722-2 du code de la consommation disposent : «La recevabilité de la demande emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires. ».

En l'espèce, le 30 juillet 2021 le dossier de M. [S] a été déclaré recevable par la commission de surendettement des particuliers du Tarn.

Cependant, par courrier du 1er novembre 2021, M. [S] était informé que le 29 octobre 2021 la commission n'avait pas trouvé d'accord amiable suite au refus de la banque CIC sud-ouest, qu'il pouvait dans le délai de 15 jours demander à la commission de poursuivre le traitement de son dossier et qu'à défaut celui-ci serait définitivement clôturé.

M. [S] ne justifiant pas avoir sollicité la poursuite du traitement de son dossier par la commission de surendettement son dossier doit être considéré comme ayant été définitivement clôturé. Dès lors, il ne peut plus invoquer la suspension des procédures d'exécution prévue par l'article L 722-2 du code de la consommation.

Il convient en conséquence de rejeter ce moyen.

Sur le montant de la créance :

Suite à l'arrêt du 18 janvier 2022, la banque a produit un nouveau décompte ramenant sa demande à 560'716,46 € (506'407,28 € en principal, 18'493,74 € au titre des intérêts courus entre le 8 novembre 2014 et le 11 février 2022 et 35'815,84 € au titre de l'indemnité conventionnelle),

M. [S] fait valoir que si la banque produit un nouveau décompte, il ne peut vérifier qu'elle s'est soumise aux injonctions de l'arrêt avant-dire droit puisque le détail du taux d'intérêt applicable chaque année n'est pas mentionné et conclut au rejet de sa demande de saisie immobilière.

La cour par l'arrêt du 18 janvier 2022 a demandé à la banque de produire un nouveau décompte faisant application du taux d'intérêt légal sur les intérêts réclamés au titre des échéances impayées.

Cependant, le décompte produit par la banque n'indique pas le taux d'intérêt appliqué par période et en fonction des versements effectués malgré les critiques de son adversaire à ce titre et ne permet pas une analyse utile par la cour, ceci alors que la critique de ce décompte par M. [S] a été présentée par conclusions du 2 mars 2022 et que la banque a conclu le 30 mars 2022 l'affaire ayant été renvoyée à l'audience du 4 avril 2022 ce qui lui laissait un délai utile et suffisant pour répondre.

En conséquence, il convient de rejeter la demande de la banque au titre des intérêts présentée à hauteur de 18'493,74 €.

La banque n'a pas répondu à la demande de réduction de la clause pénale présentée par M. [S] et qu'elle présente à hauteur de 35'815,44 €.

La cour rappelle que le contrat prévoit l'octroi au bénéfice de la banque d'une indemnité de 7 % en cas de non-respect par l'emprunteur de ses obligations, cette indemnité constitue une clause pénale.

Or, le montant réclamé par la banque en principal ayant été ramené à 506'407,28 €, elle ne peut réclamer au titre de cette indemnité une somme supérieure à 35'448,50 €.

Pour le surplus, force est de constater que M. [S], ne justifie pas de ce que ce montant est manifestement excessif la différence entre les situations personnelles des parties étant insuffisante à caractériser cet excès.

De plus, en l'espèce, la déchéance du terme est intervenue le 18 novembre 2014 alors que le remboursement du prêt avait débuté en 2006 pour une durée de minimum 240 mois, le préjudice de la banque est à hauteur de la perte des intérêts pendant au minimum 12 années.

En conséquence, il convient de faire droit à la demande de la banque à hauteur de 35'448,50 € par infirmation du jugement déféré.

Sur la demande de vente amiable :

La banque fait valoir que M. [S] a bénéficié de larges délais pour réaliser son bien amiablement et attendu que l'affaire soit évoquée devant le juge de l'exécution pour solliciter l'organisation d'une vente amiable se contentant de fournir une simple estimation de son bien.

M. [S] rappelle avoir acquis le bien avec son épouse non comparante qui a quitté le territoire français depuis 10 ans et avec laquelle il n'a plus aucun contact ce qui a rendu impossible tout recueil de consentement pour pouvoir vendre l'immeuble. Cependant, il précise que les dispositions de l'article 1421 du Code civil l'autorisent à vendre seul ce bien dans le cadre d'une saisie-immobilière.

Il précise avoir fait estimer son bien qui regroupe un château du XIXe siècle avec des dépendances attenantes notamment des étables et des gîtes sur un parc arboré de 3 ha.

La cour relève que si M. [S] considère que le potentiel de l'ensemble immobilier peut susciter l'intérêt d'investisseurs, il ne justifie pas, malgré la longueur de la procédure, avoir eu des contacts avec une personne ou structure intéressée.

De plus, et bien que des sommes importantes lui soient réclamées depuis 2014, il ne justifie pas avoir tenté de mettre en vente ce bien avant l'engagement de la présente procédure et alors qu'il ne prétend pas qu'il pouvait rembourser l'emprunt notamment en sollicitant du juge des affaires familiales l'autorisation de vendre le bien suite à la disparition de son épouse qu'il invoque.

En conséquence, il convient de rejeter sa demande de vente amiable.

Sur l'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix:

M.[S] produit une estimation de sa propriété entre 500'000 et 550'000 € en l'état alors que la mise à prix a été fixée à 150'000 €.

Cependant, outre que cette estimation est unique, elle ne précise pas que la personne ayant évalué le bien se soit déplacée alors que seules sont indiquées des considérations générales (surface du terrain, piscine, 6 gîtes individuels), sans aucune mention relative à son état.

Or, le procès-verbal descriptif immobilier établi le 15 juillet 2020 et produit par la banque relève de nombreux désordres nécessitant des travaux de rénovation et de consolidation de toiture précisant que le château n'est pas relié au tout-à-l'égout le crépi étant qualifié de vétuste avec des marques de délabrement par endroit, certains travaux n'apparaissant pas comme terminés (gîte n° 3 en cours de rénovation).

Au regard de ces éléments et à défaut pour M. [S] de produire une estimation précise décrivant le bien et justifiant une mise à prix supérieure à celle envisagée, il n'y a pas lieu de modifier la mise à prix fixée par le premier juge.

Sur les demandes annexes :

L'équité commande de rejeter la demande présentée par M. [S] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

La cour,

Statuant dans les limites de sa saisine :

Confirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a fixé le montant de la créance de la SA banque CIC sud-ouest à 511'649,16 € en principal, 25'858,43 € au titre des intérêts et 35'815,44 € au titre de l'indemnité contractuelle,

Statuant à nouveau et y ajoutant :

Fixe la créance de la SA banque CIC sud-ouest à 506'407,28 € en principal et 35'448,50 € au titre de l'indemnité contractuelle ;

Rejette la demande de constat de l'arrêt de la procédure de saisie immobilière au regard de la procédure de surendettement ;

Rejette la demande de M. [W] [S] de procéder à la vente amiable du bien ;

Renvoie l'affaire devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Castres aux fins de poursuite de la procédure de saisie immobilière et de fixation de la date de l'audience d'adjudication dans les conditions prévues à l'article R 322-26 du code des procédures civiles d'exécution et conformément au cahier des conditions de vente déposé au greffe du juge de l'exécution;

Rejette la demande de M. [W] [S] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire ;

Dit que les dépens de la procédure de première instance et d'appel seront compris dans les frais soumis à taxe.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT

I.ANGERC. BENEIX-BACHER