

7 juillet 2022

Cour d'appel de Chambéry

RG n° 21/01578

2ème Chambre

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

2ème Chambre

Arrêt du Jeudi 07 Juillet 2022

N° RG 21/01578 - N° Portalis DBVY-V-B7F-GYPN

Décision déferée à la Cour : Jugement du Juge de l'exécution de THONON LES BAINS en date du 06 Juillet 2021, RG 20/01880

Appelant

M. [ ] [U]

né le [Date naissance 1] 1962 à [Localité 5], demeurant [Adresse 3]

Représenté par Me Clarisse DORMEVAL, avocat postulant au barreau de CHAMBERY et la SELARL INTER-BARREAUX BDMV AVOCATS, avocat plaidant au barreau de LYON

Intimée

SA FINAMUR dont le siège social est sis [Adresse 2] - prise en la personne de son représentant légal

Représentée par la SELURL BOLLONJEON, avocat postulant au barreau de CHAMBERY et la SCP TORIEL & ASSOCIES, avocat plaidant au barreau de PARIS

-----

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 22 mars 2022 avec l'assistance de Madame Sylvie DURAND, Greffière,

Et lors du délibéré, par :

- Madame Viviane CAULLIREAU-FOREL, Conseillère faisant fonction de Présidente, à ces fins désignée par ordonnance de Madame la Première Présidente

- Monsieur Edouard THEROLLE, Conseiller,

- Monsieur Fabrice GAUVIN, Conseiller,

**Exposé du litige**

-----

## EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur [U] [I], chirurgien plasticien, a souhaité développer son activité professionnelle en construisant une clinique sur la commune de [Localité 4].

Il a ainsi créé la société à responsabilité limitée Titane Immobilier, le 21 janvier 2009, laquelle a, par acte notarié du 16 mars 2009, conclu avec la SA Finamur un contrat de crédit-bail portant sur un ensemble immobilier au sein duquel différents travaux d'aménagement devaient être réalisés.

Monsieur [U] s'est porté caution solidaire de la société Titane Immobilier au profit du crédit-bailleur, pendant toute la durée du bail, à hauteur de la somme de 280 000 euros.

La société emprunteuse s'est toutefois révélée défaillante dans le règlement des échéances convenues à compter de l'année 2012 et la SA Finamur lui a fait délivrer, selon exploit du 24 janvier 2014, un commandement de payer visant la clause résolutoire du contrat pour une somme de 89 141,80 euros en principal. Ce commandement a été dénoncé à Monsieur [U], en sa qualité de caution, le 31 janvier 2014.

Faute de règlement spontané, la SA Finamur a fait assigner en référé la société Titane Immobilier devant le président du tribunal de commerce de Nanterre.

Par ordonnance du 27 février 2015, le président du tribunal de commerce de Nanterre a notamment :

constaté la résiliation de plein droit du contrat de crédit-bail immobilier à la date du 25 février 2014,

ordonné l'expulsion de la société Titane Immobilier ainsi que celle de tous occupants de son chef,

condamné à titre provisionnel la société Titane Immobilier à payer au crédit-bailleur :

la somme de 96 577,12 euros TTC au titre des loyers, charges et accessoires impayés, selon décompte arrêté au 25 février 2014, outre intérêts de retard au taux contractuel à compter de la date d'exigibilité de chacune des factures impayées et ce jusqu'à parfait paiement,

une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier préloyer contractuel facturé augmenté des charges, à compter du 25 février 2014 et jusqu'à la libération effective des lieux,

3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Aucun recours n'a été exercé à l'encontre de cette décision laquelle s'avère définitive. Selon procès-verbal du 1er juillet 2015, la SA Finamur a procédé à la reprise des lieux.

Par jugement du 18 septembre 2015, le tribunal de commerce de Thonon-les-Bains a ouvert une procédure de liquidation judiciaire sans poursuite d'activité à l'égard de la société Titane Immobilier, la Selarl Gomis étant désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 26 novembre 2015, la SA Finamur a régularisé entre les mains de la Selarl Gomis une déclaration de créance, à titre chirographaire, à concurrence d'une somme de 228 956,06 euros au titre des préloyers, indemnité de résiliation, charge et accessoires échus antérieurement au jugement déclaratif.

Par jugement du 17 août 2020, le tribunal de commerce de Thonon-les-Bains a prononcé la clôture de la procédure de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actifs.

Selon procès-verbal du 6 février 2016, la SA Finamur a fait pratiquer une première saisie-attribution sur les comptes bancaires détenus par Monsieur [U] dans les livres de la Société Générale, agence de [Localité 6], pour une somme de 228 956,06 euros en principal. La mesure, partiellement fructueuse, a été dénoncée à Monsieur [U] le 9 février 2016. Cette voie d'exécution n'a pas été contestée.

Par acte du 4 septembre 2020, la société Finamur a fait pratiquer sur les mêmes comptes une seconde saisie-attribution pour une somme de 238 652,55 euros en principal.

La mesure, fructueuse à hauteur de 9 469,46 euros, a été dénoncée à Monsieur [U] le 10 septembre 2020.

Contestant la voie d'exécution initiée à son encontre, Monsieur [U] a fait assigner la SA Finamur devant le juge de l'exécution par acte du 12 octobre 2020.

Par jugement contradictoire du 6 juillet 2021, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains a notamment :

- débouté Monsieur [U] de ses demandes de cantonnement et mainlevée de la saisie-attribution pratiquée le 4 septembre 2020 sur ses comptes auprès de la Société Générale en qualité de caution de la société Titane Immobilier pour la somme de 238 625,55 euros,
- condamné Monsieur [U] à payer à la SA Finamur la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Monsieur [U] aux entiers dépens.

Par acte du 27 juillet 2021, Monsieur [U] a interjeté appel du jugement.

Dans ses conclusions notifiées par voie électronique le 1er octobre 2021, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens, Monsieur [U] demande à la cour de :

- déclarer parfaitement recevables et bien fondés l'appel interjeté et ses conclusions,

Y faisant droit,

- réformer le jugement déféré en ce qu'il l'a :

débouté de ses demandes de cantonnement et mainlevée de la saisie-attribution pratiquée le 4 septembre 2020 sur ses comptes auprès de la Société Générale en qualité de caution de la société Titane Immobilier pour la somme de 238 625,55 euros,

condamné à payer à la SA Finamur la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné aux dépens,

Statuant à nouveau,

- prononcer la déchéance des intérêts contractuels et la décharge des pénalités et intérêts de retard, soit la somme de 32 238,42 euros,
- prononcer la requalification de l'indemnité de résiliation en clause pénale et acter de son caractère manifestement excessif,
- réduire à la somme de 1 euro symbolique le montant de l'indemnité de résiliation réclamée par la société Finamur,
- rejeter l'ensemble des frais qui lui sont réclamés, en qualité de caution et non prévus dans l'acte notarié du 16 mars 2009, soit la somme totale de 56 377,59 euros,

- prononcer le cantonnement de la saisie-attribution effectuée par la société Finamur à la somme de 33 489,27 euros,
- prononcer la mainlevée partielle de la saisie-attribution pratiquée le 4 septembre 2020 par la Selarl Juris Office et signifiée le 10 septembre 2020,
- débouter la société Finamur de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- octroyer à Monsieur [U] des délais de paiement sur une période de 24 mois pour le surplus, soit 23 mensualités de 1 044,33 euros chacune,
- condamner la société Finamur à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Dormeval.

En réplique, dans ses conclusions adressées par voie électronique le 22 octobre 2021, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens, la SA Finamur demande à la cour de :

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a :

débouté Monsieur [U] de ses demandes de cantonnement et mainlevée de la saisie-attribution pratiquée le 4 septembre 2020 sur ses comptes auprès de la Société Générale en qualité de caution de la société Titane Immobilier pour la somme de 238 625,55 euros,

condamné Monsieur [U] à lui payer la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné Monsieur [U] aux dépens,

Dans l'hypothèse où les demandes de Monsieur [U] seraient déclarées recevables,

- dire et juger que ses demandes tendant à contester le quantum de la créance de la société Finamur sont infondées,
- dire et juger qu'il n'est pas éligible aux délais de paiement prévus par l'article 1343-5 du code civil,
- débouter en conséquence Monsieur [U] de ses demandes, fins et conclusions,

Dans l'hypothèse où des délais de grâce seraient octroyés à Monsieur [U],

- assortir le moratoire susceptible d'être accordé d'une clause de déchéance du terme automatique en l'absence de règlement à bonne date d'une seule des échéances,

Y ajoutant,

- condamner Monsieur [U] à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Monsieur [U] aux dépens, dont distraction pour ceux d'appel au profit de son conseil conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 mars 2022.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Conformément aux articles 2288 et suivants du code civil, dans leur version en vigueur au jour de la signature du contrat de crédit bail immobilier, celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même. Le cautionnement ne se présume point. Il doit être exprès et on ne peut l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté étant spécifié qu'il peut être contracté pour une partie de la dette seulement, et sous des conditions moins onéreuses.

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié du 16 mars 2009, revêtu de la formule exécutoire, que Monsieur [U] s'est porté caution solidaire de la société Titane Immobilier, en faveur de la SA Finamur, selon les modalités visées en partie A.6 du contrat et ci-dessous reproduites :

'[Monsieur [I] [U]] se constitue caution personnelle et solidaire du preneur au profit du bailleur pour toute la durée du crédit-bail et pour l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions, quelles qu'elles soient du présent crédit-bail, à hauteur de 280 000 euros, et ce pour le paiement des préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, et de toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques'.

'[Monsieur [I] [U]] renonce à se prévaloir du bénéfice de discussion, de sorte que [la] caution s'oblige solidairement avec le preneur à payer au bailleur toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit en exécution du présent crédit-bail dans la limite fixée ci-dessus sans pouvoir exiger du bailleur qu'il poursuive préalablement le preneur'.

'[Monsieur [I] [U]] renonce à se prévaloir du bénéfice de division, de sorte que chaque caution s'oblige à payer au bailleur

toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, par le preneur, en exécution du présent crédit-bail dans la limite fixée ci-dessus sans pouvoir exiger du bailleur qu'il poursuive chaque caution pour sa quote-part'.

'La caution sera mise en jeu en cas de non paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance du preneur et notamment en cas de procédure collective. La caution s'engage irrévocablement à rembourser ou à payer à première demande du bailleur, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire'.

En l'espèce, il est constant que par jugement du 18 septembre 2015, le tribunal de commerce de Thonon-les-Bains a ouvert une procédure de liquidation judiciaire sans poursuite d'activité à l'égard de la société Titane Immobilier, procédure ultérieurement clôturée (17 août 2020) pour insuffisance d'actifs.

Il n'est pas contesté que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 26 novembre 2015, adressée au mandataire liquidateur de la société Titane Immobilier, la SA Finamur a régulièrement déclaré sa créance à la procédure collective de cette société étant précisé qu'elle a été définitivement admise, à titre chirographaire, pour un montant de 228 956,06 euros.

Il est par ailleurs justifié de la publication au Bodacc, en date du 8 juin 2016, d'une annonce comportant l'état des créances vérifié complété par le projet de répartition prévu à l'article L.644-4 du code de commerce lequel était disponible au greffe du tribunal de commerce de Thonon-les-Bains avec mention du délai de contestation (1 mois) par tout intéressé, en ce compris la caution.

Il est enfin admis par toutes les parties que Monsieur [U] n'a aucunement contesté l'état des créances devant le juge-commissaire dans le délai imparti à l'article R.624-8 du code de commerce de sorte qu'il n'est plus recevable à contester le quantum de la dette de la société Titane Immobilier dans le cadre de la présente voie d'exécution.

Il en résulte que la créance de la SA Finamur envers le débiteur principal s'avère définitivement fixée, la caution ne pouvant se prévaloir que des exceptions qui lui sont strictement personnelles pour contester la demande en paiement dirigée à son encontre au titre de son engagement notarié du 16 mars 2009.

En ce sens, la contestation de Monsieur [U] relative à l'indemnité de résiliation ne saurait s'entendre d'une exception personnelle et ne peut, par conséquent, être accueillie dans le cadre d'une demande de cantonnement du montant de la saisie. De même, Monsieur [U] n'est plus recevable à soutenir que des intérêts contractuels antérieurs à la déclaration de créance seraient prescrits et devraient être déduits de la créance du poursuivant. Il est en tout état de cause rappelé que la déclaration de créance du 26 novembre 2015 a interrompu le délai de prescription (l'effet se prolongeant jusqu'à la clôture de la procédure) tout comme la saisie-attribution fructueuse du 6 février 2016 de sorte que la créance de la SA Finamur n'était nullement prescrite au 4 septembre 2020, date d'exécution de la saisie contestée.

Par ailleurs, si Monsieur [U] soutient à raison que son engagement ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté, il doit néanmoins être observé, à la lecture des stipulations contractuelles sus-reproduites, qu'il s'est constitué caution solidaire 'pour l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions, quelles qu'elles soient du présent crédit-bail, à hauteur de 280 000 euros et ce pour le paiement des préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, et de toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques' de sorte qu'il ne peut valablement s'affranchir du paiement des frais, taxes et commissions revendiquées par le créancier en exécution du contrat de crédit-bail, sous réserve du non-dépassement du plafond de 280 000 euros.

En outre, il est constant que le débiteur principal (Titane Immobilier) pouvait, à l'issue du bail ou par anticipation, se prévaloir de la promesse de vente stipulée à l'acte pour se porter acquéreur de l'immeuble objet du contrat (paragraphe A.5 du contrat). Or, force est de constater, d'une part, que le contrat a été résilié avant son terme à l'initiative du crédit-bailleur en raison du défaut de paiement des loyers et, d'autre part, que la société Titane Immobilier ne s'est jamais prévalu de la clause lui permettant d'acquérir par anticipation le bien. Aussi, le débiteur principal ou la caution ne saurait revendiquer la propriété de l'immeuble pas davantage qu'il ne peut solliciter la déduction du prix de vente (165 000 euros ; cession du 18 octobre 2018) du montant de la créance.

En revanche, la SA Finamur ne justifiant ni de son obligation d'information annuelle de la caution, ni d'avoir avisé la caution suite aux incidents de paiements en 2012, Monsieur [U] est fondé à se prévaloir, sur le fondement des articles L.341-1 et L.341-6 du code de la consommation, de la déchéance des pénalités et intérêts de retard visé au procès-verbal de saisie-attribution du 4 septembre 2020 pour un montant cumulé de 32 238,42 euros. Il est tout aussi fondé à demander que soit déduite de la créance la somme appréhendée par le créancier au titre de la saisie-attribution du 6 février 2016 (22 429,96 euros).

En conséquence, hors frais et émoluments inhérents à la mesure, la présente voie-d'exécution doit être cantonnée à la somme de 183 984,17 euros (238 652,55 - 32 238,42 - 22 429,96) .

Enfin, au visa de l'article L.211-2 du code des procédures civiles d'exécution, il importe de retenir que, compte tenu de l'effet attributif immédiat attaché à la saisie-attribution, Monsieur [U] ne peut revendiquer le bénéfice de délais de paiement sur la somme saisie le 4 septembre 2020. Concernant la fraction de la dette non-saisie, la cour observe que malgré l'invitation du premier juge, Monsieur [U] ne produit aucun justificatif de ses ressources et charges de sorte que sa demande doit être rejetée.

Monsieur [U], qui succombe en principal, doit supporter les dépens de première instance et d'appel, avec pour ces derniers, application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la Selurl Bollonjeon.

Les conditions d'application de l'article 700 du code de procédure civile ne sont réunies qu'en faveur de la SA Finamur. Dans la mesure où il a été fait droit à une partie des prétentions de Monsieur [U], seule une somme de 1 500 euros sera mise à sa charge au titre de l'ensemble des frais non compris dans les dépens exposés par la SA Finamur tant en première instance qu'en cause d'appel.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, par décision contradictoire,

Réformant partiellement la décision déférée et statuant à nouveau sur le tout pour davantage de clareté,

Prononce la déchéance des intérêts contractuels et la décharge des pénalités et intérêts de retard à hauteur de 32 238,42 euros,

Ordonne le cantonnement de la saisie-attribution exercée selon procès-verbal du 4 septembre 2020, à l'initiative de la SA Finamur et au préjudice de Monsieur [I] [U], sur les comptes bancaires détenus par lui dans les livres de la Société Générale, agence de Thonon-les-Bains, à la somme de 183 984,17 euros (hors frais et émoluments inhérents à la mesure),

Condamne Monsieur [I] [U] aux dépens de première instance et d'appel, la Selurl Bollonjeon étant autorisée à recouvrer directement à son encontre les frais d'appel dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Condamne Monsieur [I] [U] à payer la somme de 1 500 euros à la SA Finamur au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes plus amples ou contraires,

Ainsi prononcé publiquement le 07 juillet 2022 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, et signé par Madame Viviane CAULLIREAU-FOREL, Conseillère faisant fonction de Présidente et Madame Sylvie DURAND, Greffière.

La GreffièreLa Présidente