COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 78A

16e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 11 MAI 2023

N° RG 22/07773 - N° Portalis DBV3-V-B7G-VS6V

AFFAIRE :

[X] [E]

C/

S.D.C. DU [Adresse 5] A [Localité 8]

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 17 Novembre 2022 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° RG : 22/00110

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le : 11.05.2023

à :

Me Franck LAFON, avocat au barreau de VERSAILLES

Me Isabelle DELORME-MUNIGLIA de la SCP COURTAIGNE AVOCATS, avocat au barreau de VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE ONZE MAI DEUX MILLE VINGT TROIS,

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

Monsieur [X] [E]

né le [Date naissance 1] 1956 à [Localité 10] (Algérie)

[Adresse 3]

[Localité 7]

Représentant : Me Franck LAFON, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 618 - N° du dossier 20220449

APPELANT

****

S.D.C. DU [Adresse 5] A [Localité 8] Représenté par son syndic le cabinet C.G.I. LE GOFF - C. MAUGER, société à responsabilité limitée dont le siège social est sis [Adresse 4]

[Adresse 5]

[Localité 8]

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Me Isabelle DELORME-MUNIGLIA de la SCP COURTAIGNE AVOCATS, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 52 - N° du dossier 022879 - Représentant : Me Valérie TOUTAIN DE HAUTECLOCQUE, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D0848

INTIMÉE

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 05 Avril 2023 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Fabienne PAGES, Président et Madame Caroline DERYCKERE, Conseiller entendu en son rapport.

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

Madame Fabienne PAGES, Président,

Madame Caroline DERYCKERE, Conseiller,

Madame Florence MICHON, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Mme Mélanie RIBEIRO,

EXPOSÉ DU LITIGE

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] à [Localité 8] poursuit le recouvrement de sa créance en vertu d'un jugement du tribunal judiciaire de Nanterre du 27 mai 2019, et d'un arrêt de la cour d'appel de Versailles du 30 juin 2021, par la saisie immobilière du bien de son débiteur M [X] [E] correspondant au lot 24 de cette copropriété situé au [Adresse 5] et [Adresse 2] à [Localité 8], cadastré section D n°[Cadastre 6], mesure initiée par commandement du 13 mai 2022 publié au service de la publicité foncière de [Localité 9] 3 le 20 juin 2022 Volume 2022 S n°51.

Statuant sur la demande d'orientation de la procédure de saisie immobilière, le juge de l'exécution de Nanterre par jugement réputé contradictoire (M [E] n'ayant pas comparu) du 17 novembre 2022 a :

Mentionné que le montant retenu pour la créance du syndicat des propriétaires du [Adresse 5] à [Localité 8] s'élève au 13 juin 2022 à la somme de 30 981,39 € euros, en principal, intérêts et dépens, outre les intérêts postérieurs ;

Ordonné la vente forcée des biens et droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière ;

Dit que l'audience d'adjudication aura lieu, dans les conditions fixées dans le cahier des conditions de la vente, à la barre du tribunal judiciaire Nanterre le jeudi 16 mars 2023 à 14H30,

[fixé les conditions et modalités préalables à l'adjudication] ;

Dit que les dépens seront inclus dans les frais taxés de vente ;

Rappelé que les décisions du juge de l'exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit conformément à l'article R 121-21 du code des procédures civiles d'exécution.

Le 27 décembre 2022, M [X] [E] a interjeté appel du jugement.

Dûment autorisé à cette fin par ordonnance du 10 janvier 2023, l'appelant a assigné à jour fixe, pour l'audience du 5 avril 2023, le syndicat des copropriétaires en sa qualité de créancier poursuivant, par acte du 16 janvier 2023 délivré à son syndic et transmis au greffe par voie électronique le 18 janvier 2023.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 5 avril 2023, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de ses prétentions et moyens, leur recevabilité n'ayant pas été contestée, l'appelant, demande à la cour de :

Juger son appel recevable et fondé,

Y faisant droit,

Infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a fixé le montant de la créance du SDC du [Adresse 5] et ordonné la vente forcée des biens et droits immobiliers de M [E] en fixant une date d'audience d'adjudication,

Statuant à nouveau :

Vu le dépôt en CARPA de la somme de 30 981,39 euros,

Vu l'apurement de la dette du SDC du [Adresse 5],

Juger n'y avoir lieu d'ordonner la vente aux enchères du bien immobilier de M [E],

Subsidiairement,

Autoriser M [E] à procéder à la vente amiable de son bien immobilier permettant de désintéresser le SDC du [Adresse 5].

Juger en toute hypothèse n'y avoir lieu d'ordonner la vente forcée des biens de M [E],

Débouter le SDC du [Adresse 5] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

Statuer ce que de droit sur les dépens dont distraction, pour ceux le concernant, au profit de Maître Franck Lafon, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Par dernières conclusions transmises au greffe le 5 avril 2023, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de ses prétentions et moyens, le syndicat des copropriétaires intimé, demande à la cour de :

Déclarer le syndicat des copropriétaires [Adresse 5] recevable et bien-fondé en ses écritures,

Confirmer le jugement [entrepris] en toute ses dispositions,

Ordonner la vente forcée des biens et droits immobiliers visés au commandement à fin de saisie immobilière et ordonner la reprise de l'audience d'adjudication devant le tribunal judiciaire de Nanterre,

Rejeter toutes autres demandes de M [E] [X],

Y ajoutant,

Condamner M [X] [E] au paiement d'une somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Le condamner au paiement d'une somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Le condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Courtaigne Avocats, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

A l'issue de l'audience de plaidoirie, le prononcé de l'arrêt a été annoncé au 11 mai 2023 par mise à disposition au greffe de la cour, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire la cour rappelle qu'en application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, elle ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif, pour autant qu'elles sont soutenues par des moyens développés dans la discussion et ne répond aux moyens que pour autant qu'ils donnent lieu à une prétention correspondante figurant au dispositif des conclusions.

M [E] indique dans ses conclusions que contrairement à ce qui est indiqué dans le jugement, il « ne semble pas avoir été régulièrement assigné ou à tout le moins n'a pas été touché par l'assignation du SDC du [Adresse 5] » et que « n'ayant pas été touché par l'assignation saisissant le tribunal des saisies, [il] n'a pu se présenter et faire valoir ses observations qu'il est en droit de formuler aujourd'hui ».

Ce faisant, il défend implicitement la recevabilité de ses demandes au regard de l'article R311-5 du code des procédures civiles d'exécution, selon lequel à peine d'irrecevabilité, que la cour est tenue de prononcer même d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut être formée après l'audience d'orientation à moins qu'elle porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci.

L'irrecevabilité encourue est celle des contestations et demandes qui n'auraient pas été présentées devant le juge de l'exécution.

M [E] invoque certes un élément nouveau tenant à son règlement d'une somme de 30 981,39 euros, soit le montant exact de la créance mentionnée dans le jugement d'orientation arrêtée au 13 juin 2022, dont le versement en compte CARPA de son propre conseil a été annoncé au conseil du créancier poursuivant par courrier du 24 mars 2023, et ce, pour en tirer la conséquence que la saisie ne serait plus justifiée, ce qui devrait conduire la cour à juger qu'il n'y a plus lieu d'ordonner la vente forcée de l'immeuble. Le poursuivant s'y oppose catégoriquement.

Force est de constater que le jugement d'orientation a mentionné une créance arrêtée au 13 juin 2022, de sorte que le montant du versement en compte CARPA, non actualisé ne couvre pas la dette, et que surtout, il ne comprend pas une provision d'un montant suffisant pour couvrir les frais de saisie restant à sa charge et restant à taxer en cas de mainlevée de la saisie, à défaut de quoi la mesure est toujours fondée.

Sa contestation doit être rejetée, ainsi que ses demandes tendant à faire échec à l'orientation de la procédure.

La demande de vente amiable, en revanche, encourt l'irrecevabilité fondée sur l'article R311-5 du code des procédures civiles d'exécution ci-dessus rappelé, dès lors qu'elle n'a pas été présentée à l'audience d'orientation.

Selon la doctrine de la Cour de Cassation, cette règle qui veille à la célérité et l'efficacité de la procédure en matière de saisie immobilière, ne méconnaît pas les exigences de l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, des lors qu'il existe un contrôle jurisprudentiel des conditions dans lesquelles la partie a été assignée devant le juge de l'exécution et mise en mesure d'exercer effectivement l'ensemble des droits de la défense garantis par les règles de procédure. En effet, l'appelant défaillant devant le premier juge ne peut échapper à cette fin de non-recevoir qu'en démontrant qu'il a été légitimement empêché de faire valoir sa défense lors de l'audience d'orientation. Il est donc recevable le cas échéant à se prévaloir de l'irrégularité de l'acte introductif d'instance, ou des circonstances de son défaut de comparution à l'audience d'orientation.

Or, en l'espèce, M [E] ne soulève aucune irrégularité de l'assignation, invoquant uniquement la circonstance qu'elle ne l'aurait pas touché à personne. Le créancier poursuivant produit quant à lui l'assignation délivrée à la véritable adresse de M [E], suivant les dispositions de l'article 656. L'acte comportant l'ensemble des mentions obligatoires renseignant la partie saisie sur ses droits procéduraux, et les enjeux d'un défaut de comparution. L'acte contient également la certification par l'huissier de justice valant jusqu'à inscription de faux selon laquelle a été laissé sur place l'avis conforme aux prescriptions de l'article 655 du code de procédure civile, et adressée dans les délais prévus par la loi, la lettre simple prévue par l'article 658 du code de procédure civile. Cette mention garantit que M [E] a reçu l'information réitérée sous 2 formes différentes ne pouvant manquer son destinataire, selon laquelle par suite du commandement valant saisie qu'il ne conteste pas avoir reçu le 13 mai 2022, il devait se présenter au tribunal de Nanterre, à l'audience d'orientation du 6

octobre 2022 à 15H.

Il n'a donc pas été privé de son accès au juge, puisqu'il ne tenait qu'à lui de prendre ses dispositions pour assister à l'audience, et solliciter sans l'assistance obligatoire d'un avocat, l'autorisation de procéder par voie de vente amiable.

M [E] doit donc être déclaré irrecevable en sa demande. La cour n'ayant été saisie d'aucun autre moyen d'infirmation pertinent, le jugement ne peut qu'être confirmé en toutes ses dispositions.

Le créancier poursuivant forme une demande de dommages et intérêts pour résistance abusive, en relevant que le débiteur ne conteste pas sa dette qui atteint au 4 avril 2023 la somme de 43 221,27 euros, après deux décennies de procédures destinées à le contraindre à payer ses charges de copropriété, et une multitude de décisions de condamnation, et alors qu'il détient d'autres biens immobiliers sans avoir cherché à vendre l'un d'eux pour régulariser sa situation, de sorte que la présente procédure en appel n'a d'autre but que de lui faire gagner du temps.

Il doit être admis avec l'intimé qu'en dépit d'un paiement intervenu à quelques jours de l'audience à jour fixe, et insuffisant pour mettre fin à la procédure de saisie, si la seule demande de M [E] tend à obtenir l'autorisation de vendre à l'amiable l'immeuble saisi, alors qu'il pouvait y procéder depuis des années sans contraindre son créancier à se lancer dans une procédure de saisie immobilière, et qu'il lui suffisait de comparaître sans avocat devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation pour démontrer au juge que ses démarches en vue d'une vente amiable sont sérieuses et suffisamment avancées pour garantir une exécution du projet dans les meilleurs conditions pour toutes les parties, alors au demeurant qu'aucune pièce de son dossier d'appel ne tend à faire cette démonstration, il est manifeste qu'il a formé le présent appel pour présenter cette demande de vente amiable dans des conditions parfaitement irrecevables mais qui ont néanmoins provoqué le report de l'adjudication ce qui constitue un détournement de procédure, faisant dégénérer en abus, l'utilisation de cette voie de recours, au préjudice de son créancier, lequel sera réparé par l'allocation d'une somme de 2500 € à titre de dommages et intérêts.

L'appelant supportera les dépens d'appel et l'équité commande d'allouer à la partie intimée la somme de 2500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, en remboursement des frais auxquels il l'a contrainte inutilement.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par décision contradictoire en dernier ressort,

Vu l'article R311-5 du code des procédures civiles d'exécution,

Rejette la demande de M [X] [E] tendant à dire n'y avoir lieu d'ordonner la vente aux enchères de son bien immobilier .

Déclare M [X] [E] irrecevable en sa demande tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable du bien saisi .

CONFIRME la décision entreprise en toutes ses dispositions .

Condamne M [X] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] à [Localité 8] la somme de 2500 € à titre de dommages et intérêts pour résistance et appel abusifs, et celle de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M [X] [E] aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés directement dans les conditions posées par l'article 699 alinéa 2 du code de procédure civile.

Arrêt 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 Madame Fabienne PAGES, Président et par Madame Mélanie RIBEIRO, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,