2ème Chambre

ARRÊT N°175

N° RG 21/06397

N° Portalis DBVL-V-B7F-SDJT

(Réf 1ère instance : 18/00183)

(3)

S.A.R.L. PROXIMMO

C/

CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN

Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

- Me THIRION

- Me GUENNO-LE PARC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 21 MAI 2024

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Monsieur David JOBARD, Président de Chambre,

Assesseur : Monsieur Jean-François POTHIER, Conseiller,

Assesseur : Madame Hélène BARTHE-NARI, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Morgane LIZEE, lors des débats, et Mme Ludivine BABIN, lors du prononcé,

DÉBATS :

A l'audience publique du 16 Janvier 2024

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 21 Mai 2024, après prorogations, par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

****

APPELANTE :

S.A.R.L. PROXIMMO

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Pierre-Lucas THIRION de la SELARL LE QUELLEC, postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me François BLANGY de la SCP CORDELIER & ASSOCIES, plaidant, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉE :

CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN

[Adresse 6]

[Localité 5]

Représentée par Me Elsa GUENNO-LE PARC de la SELARL SELARL GUENNO-LE PARC CHEVALIER KERVIO LE CADET, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VANNES

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte authentique en date du 29 mars 2010, le Crédit agricole du Morbihan a consenti à la SCI Besnard-Questembert un prêt d'un montant initial de 479 560,00 euros garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée auprès de la Publicité Foncière de Vannes le 17 mai 2010.

A la suite de plusieurs échéances impayées, le Crédit agricole a délivré le 2 février 2015 à la SCI Besnard-Questembert un commandement de payer valant saisie portant sur un ensemble immobilier [Adresse 7] sur la commune de Questembert (56 230).

La SCI Besnard-Questembert n'ayant pas procédé à la régularisation de sa situation, le Crédit agricole l'a assignée pour l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Vannes.

Par jugement en date du 23 août 2016, le juge de l'exécution a ordonné le sursis à statuer dans l'attente du jugement au fond du tribunal de grande instance de Vannes dans le cadre d'une action engagée par la SCI Besnard-Questembert et ses cautions contre le Crédit agricole.

Parallèlement à la saisie immobilière, le Crédit agricole a, par exploit du 8 janvier 2015, fait opposition au paiement des loyers aux locataires de l'immeuble, objet de la procédure, pour un montant total de 2 660 euros par mois. Par courrier du 19 juin 2015, il a informé l'agence immobilière chargée de la gestion, la société Proximmo, de cette opposition, en lui indiquant qu'elle devait lui verser les loyers perçus malgré l'opposition. Un deuxième courrier en date du 1er Juillet 2015 rappelant cette obligation a été adressé à la société Proximmo.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 9 juin 2017, le Crédit agricole a mis en demeure la société Proximmo de lui régler l'intégralité des loyers perçus pour le compte de la SCI Besnard-Questembert.

Par courrier recommandé du 17 juin 2017, la société Proximmo, se prévalant du jugement ordonnant le sursis à statuer du 23 août 2016, lui a répondu que l'opposition au paiement des loyers ne lui était pas opposable et que la majorité des locataires avaient quitté leur logement.

A la suite de plusieurs courriers demeurés sans effet, le Crédit agricole a fait assigner la société Proximmo en paiement, sur le fondement de l'article 1240 du code civil, devant le tribunal de grande instance de Vannes par acte d'huissier en date du 25 janvier 2018.

Par jugement du 15 janvier 2021, le tribunal judiciaire de Vannes a :

- condamné la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan la somme de 41 602,28 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par sa faute,

- débouté la société Proximmo de l'ensemble de ses demandes,

- condamné la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la société Proximmo aux entiers dépens de l'instance,

- ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Par déclaration en date du 12 octobre 2021, la société Proximmo a relevé appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées le 8 décembre 2013, elle demande à la cour de :

Vu l'article 1240 du Code civil,

Vu le Code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'article L262 du Livre des procédures fiscales,

Vu la Loi Hoguet et son décret d'application,

Vu les articles 1991 et 1992 du Code civil,

-infirmer le jugement rendu le 15 juin 2021 par le tribunal judiciaire de Vannes en toutes ses dispositions et, notamment, en ce qu'il a condamné la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan la somme de 41 602,28 euros à titre de dommages et intérêts outre la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 et aux dépens et en ce qu'il l'a déboutée de l'ensemble de ses demandes,

Statuant à nouveau :

- débouter le Crédit agricole du Morbihan de l'ensemble de ses demandes,

- le condamner à verser à la société Proximmo la somme de 64 561,86 euros, à parfaire, de dommages et intérêts du fait de la rupture anticipée de son mandat,

- le condamner à verser à la société Proximmo la somme de 5 000 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- le condamner à verser à la société Proximmo la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre aux entiers dépens.

Par ses dernières conclusions notifiées le 13 décembre 2023, le Crédit agricole demande à la cour de :

Vu l'article 1240 du Code Civil,

- débouter la société Proximmo de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Vannes le 15 juin 2021,

- condamner la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan la somme de 10 000 euros au titre des frais irrépétibles en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la société Proximmo aux entiers dépens.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure ainsi que des prétentions et moyens des parties, la cour se réfère aux énonciations de la décision attaquée ainsi qu'aux dernières conclusions des parties, l'ordonnance de clôture ayant été rendue le 11 janvier 2024.

EXPOSE DES MOTIFS :

Sur la responsabilité de la société Proximmo :

Le tribunal a retenu sinon une faute délibérée, au moins une négligence coupable de la société Proximmo à percevoir le paiement des loyers sans en outre, les verser au créancier, malgré l'opposition de la banque, considérant qu'elle devait prendre en compte cette opposition et tirer toutes les conséquences du commandement de payer valant saisie immobilière quant à l'indisponibilité des loyers.

Au soutien de son appel, la société Proximmo conteste que les dispositions de l'article R.321-13 du code de procédure civile lui soient applicables en sa qualité d'administrateur de biens. Elle fait valoir que le commandement de payer valant saisie ne lui a pas été notifié et prétend que si ce commandement est opposable aux tiers dès sa publication, cela ne vaut que pour les actes d'administration. Elle soutient qu'en sa qualité de mandataire, elle devait respecter la loi et les termes de son mandat et ne pouvait déférer aux demandes de la banque sauf à voir son mandat résilié et sa responsabilité recherchée pour manquement contractuel. Elle estime également qu'elle se devait de faire primer les avis à tiers détenteur délivrés par l'administration fiscale sur l'opposition du Crédit agricole.

Le Crédit agricole rappelle qu'il recherche la responsabilité de la société Proximmo sur le fondement de l'article 1240 du code civil et souligne que l'opposition au paiement des loyers faite aux locataires de l'immeuble saisi, a pour but de faire obstacle à leur remise au propriétaire, débiteur de la banque. Il soutient de son côté, que les dispositions du code de procédure civile d'exécution, relatives à la saisie des fruits, priment sur les obligations du mandat Il considère donc que la société Proximmo à laquelle, selon lui, le commandement de saisie était opposable dès sa publication, a commis une faute.

Il est constant que le Crédit agricole, se prévalant de l'acte de prêt passé devant notaire le 29 mars 2010 et d'une inscription de privilège de prêteur de deniers, a délivré à la SCI Besnard-Questembert, par acte d'huissier en date du 2 février 2015, commandement de payer valant saisie immobilière portant sur l'immeuble situé [Adresse 1] cadastré

section AH numéro [Cadastre 4].

Il est également acquis aux débats que la société Proximmo s'est vue confier un mandat de gestion par la SCI Besnard-Questembert comprenant notamment la perception des loyers résultant de huit baux d'habitation situé dans l'immeuble, objet de la saisie immobilière.

Il sera rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, l'acte de saisie d'un immeuble emporte saisie des fruits, sauf saisie antérieure. Il résulte de l'alinéa 2 de l'article R.321-13 du même code, que les effets de cette saisie courent à l'égard des tiers du jour de la publication du commandement, même si la délivrance du commandement est un acte de disposition réalisé aux risques du créancier.

Or, il est établi par les pièces produites que le commandement de payer valant saisie a été publié le 5 mars 2015. De même, il résulte de deux courriers du conseil de la banque en date du 19 juin 2015 et du 1er juillet 2015, que la société Proximmo a été informée de l'existence d'une opposition au paiement des loyers et qu'il lui a été précisé que les loyers devaient être versés entre les mains de la Carpa du barreau de Vannes.

En conséquence, c'est à tort que la société Proximmo soutient que l'opposition à paiement des loyers ne s'imposait qu'aux locataires, que le Crédit agricole devait procéder à des saisies attributions ou des saisies conservatoires des loyers entre ses mains pour récupérer les sommes versées et qu'elle ne pouvait contrevenir à ses obligations de mandataires alors que dès la publication du commandement, la saisie des fruits de l'immeuble lui était opposable en tant que tiers, étant observé qu'elle n'a pas la qualité de tiers détenteur du bien au sens de l'article R. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution.

De surcroît, elle était dûment informée, au plus tard le 1er juillet 2015, que les fruits de l'immeuble saisi étaient indisponibles et devaient être versés sur un compte séquestre pendant la procédure de saisie immobilière. Contrairement à ce qu'elle a répondu à ces courriers, le sursis à statuer prononcé par jugement du 23 août 2016 ne valait que pour la procédure de saisie et ne suspendait nullement les effets du commandement de saisie.

C'est donc par une exacte application des textes que le tribunal a déduit de l'attitude de la société Proximmo, mandataire professionnelle de gestion immobilière, tendant à ignorer les conséquences légales de la procédure de saisie immobilière, pourtant maintes fois rappelées, que celle-ci avait commis une faute délibéré ou s'était, à tout le moins, rendue coupable de négligence.

Le préjudice du Crédit agricole :

Les premiers juges ont condamné la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan à titre de dommages-

intérêts, en réparation du préjudice subi par la faute de celle-ci, la somme de 41 602,28 euros, correspondant pour 12 198 euros aux sommes versées au fisc suite aux avis à tiers détenteur, et pour 29 404,28 euros aux sommes versées à la SCI Besnard-Questembert.

L'appelante soutient que le préjudice du Crédit agricole est en partie injustifié et en partie purement hypothétique. Ainsi, elle fait valoir que tant que le bien n'a pas été vendu, la banque est dans l'impossibilité de démontrer l'étendue de son préjudice, outre le fait que la SCI Besnard-Questembert a saisi le tribunal judiciaire de Vannes d'une contestation de sa créance et que le juge de l'exécution a sursis à statuer sur la procédure de saisie immobilière. Elle soutient également qu'en l'absence de toute preuve de l'insolvabilité de la SCI ou des locataires, le préjudice allégué par le Crédit agricole n'est pas justifié.

De son côté, le Crédit agricole considère que son préjudice est bien certain, né et actuel. Ainsi, il expose d'une part, bénéficier d'un acte notarié établissant sa créance et d'autre part, que la SCI Besnard-Questembert a été déboutée de son action en responsabilité de la banque par jugement du 3 mars 2020 dont elle a interjeté appel. Même si le juge de l'exécution a, à nouveau, ordonné le sursis à statuer sur une demande d'adjudication forcée par décision du 5 janvier 2021, il soutient que le prix de vente ne sera manifestement pas suffisant pour rembourser la dette de la SCI Besnard-Questembert qui s'élève à la somme de 584 902,81 euros suivant décompté arrêté au 20 septembre 2018, compte tenu de la mise à prix à 195 000 euros.

Mais d'une part, l'arrêt de la cour d'appel statuant sur l'action en responsabilité du Crédit agricole engagée par l'emprunteur et écartant cette responsabilité n'est pas produit aux débats. D'autre part, il est constant que la procédure de saisie immobilière n'a pas encore abouti à la vente du bien par adjudication. Il s'ensuit que le préjudice allégué par la banque n'est pas, contrairement à ce qu'elle prétend, né et actuel, puisqu'il est impossible de savoir si la faute commise par la société Proximmo prive le Crédit agricole de sommes qui auraient dû lui revenir en déduction de sa créance et donc lui cause un préjudice dont elle peut demander indemnisation. De surcroît, ces sommes devaient être versées sur un compte Carpa et n'avaient pas vocation à revenir à la banque avant la distribution du prix de vente de l'immeuble de sorte que l'existence éventuelle de son préjudice ne sera constatée qu'après adjudication du bien.

En conséquence, le Crédit agricole ne peut qu'être débouté de sa demande d'indemnisation et le jugement infirmé en ce qu'il a condamné la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan la somme de 41 602,28 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par sa faute.

Sur les demandes reconventionnelles de la société Proximmo :

La société Proximmo a commis une faute au sens de l'article 1240 du code civil en faisant prévaloir ses obligations d'administrateur de biens sur l'indisponibilité des fruits du bien saisi qui s'imposait à elle. Elle ne peut soutenir que le Crédit agricole serait responsable de la perte des honoraires annuels de gestion consécutive à la résiliation de son mandat de gestion alors que la banque disposait d'un droit d'opposition sur les loyers dès lors qu'elle avait engagé, par délivrance du commande de payer valant saisie, la procédure de saisie immobilière de l'immeuble dont la société Proximmo avait le mandate de gestion et que la résiliation du mandat de gestion est à l'initiative de la SCI Besnard-Questembert, par ailleurs, débitrice de la banque.

Par ailleurs, même si le Crédit agricole a engagé une action en responsabilité alors que son préjudice n'était qu'hypothétique, il n'est pas démontré que son action a dégénéré en abus.

C'est à juste titre que le tribunal a débouté la société Proximmo de ses demandes reconventionnelles.

Sur les autres demandes :

La société Proximmo qui succombe en partie dans ses demandes supportera la charge des dépens d'appel, les dispositions du jugement sur la charge des dépens étant maintenues.

Le jugement sera confirmé également sur le montant et la charge des frais irrépétibles de première instance. Mais il n'y a pas matière à application de l'article 700 du code de procédure civile au bénéfice de quiconque en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

Infirme le jugement rendu le 15 juin 2021 par le tribunal judiciaire de Vannes en ce qu'il a condamné la société Proximmo à payer au Crédit agricole du Morbihan la somme de 41 602,28 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par sa faute et l'a débouté de l'ensemble de ses demandes,

Déboute le Crédit agricole du Morbihan de sa demande d'indemnisation,

Déboute la société Proximmo de ses demandes reconventionnelles,

Confirme le jugement pour le surplus,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne la société Proximmo aux dépens d'appel,

Rejette toute demande plus ample ou contraire.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT