COUR D'APPEL DE BORDEAUX

2ème CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 06 MARS 2025

N° RG 24/04897 - N° Portalis DBVJ-V-B7I-OAAU

[P] [X]

[B], [G], [A] [L] épouse [X]

Nature de la décision : GRACIEUX

Notifié le :

aux parties

Grosse délivrée le :

Décision déférée à la cour : ordonnance rendue le 07 octobre 2024 par le Juge de l'exécution de BORDEAUX (RG : 24/932) suivant déclaration d'appel du 22 octobre 2024

DEMANDEURS:

[P] [X]

né le [Date naissance 5] 1972 à [Localité 8]

de nationalité Française

Profession : Cadre d'assurance

demeurant [Adresse 7]

[B], [G], [A] [L] épouse [X]

née le [Date naissance 1] 1971 à [Localité 12]

de nationalité Française

Profession : Cadre

demeurant [Adresse 7]

Représentés par Me Xavier DELAVALLADE de la SCP DELAVALLADE - RAIMBAULT, avocat au barreau de BORDEAUX

régulièrement convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été examinée le 10 février 2025 en chambre du conseil, devant la cour composée de :

Monsieur Jacques BOUDY, Président

Madame Christine DEFOY, Conseillère

Madame Bénédicte DE VIVIE, Conseillère

Greffier lors des débats : Madame Marie-Laure MIQUEL

Vu l'avis du Ministère Public en date du 09 janvier 2025

ARRÊT :

- prononcé non publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, conformément à l'article 451 du Code de Procédure Civile

* * *

1. Les époux [X] ont acheté une maison d'habitation située à [Localité 9], le 3 mars 2020, moyennant un prix de 645 000 €.

Les vendeurs étaient les époux [W].

2. Soutenant que M [W] avait réalisé lui-même ou fait réaliser de nombreux travaux de rénovation, d'extension ou de surélévation et que de nombreux désordres sont apparus , notamment des infiltrations, les époux [X] ont fait réaliser un rapport d'expertise amiable par M. [V] qui a déposé un rapport, le 13 mai 2021.

3. Ils ont également obtenu la désignation d'un expert judiciaire, le 31 mai 2021, selon ordonnance de référé.

Les opérations d'expertise ont été étendus à de nouveaux désordres.

4. Affirmant qu'il résulte à l'évidence d'une note 'expertale' n° 12 rédigée par l'expert judiciaire, M. [S], que de nombreux désordres affectent la construction et que les vendeurs doivent être tenus à réparation tant en qualité de constructeur sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil, que sur le fondement de la garantie de vices cachés dont ils avaient nécessairement connaissance, les époux [W] invoquent une créance de 920 694 € correspondant, notamment,

-à la restitution du prix de vente après résolution de celle-ci, soit 748 450 €

-à l'indemnisation d'un préjudice de jouissance pour 54 000 €

-à l'indemnisation d'un préjudice moral à hauteur de 50 000 €

-au remboursement de divers frais pour 47 744 €.

5. Ils ont saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bordeaux, par requête, le 22 août 2024, en vue de se voir autoriser à :

-inscrire une hypothèque provisoire sur un immeuble dont est propriétaire M. [W] à [Localité 9]

-pratiquer une saisie conservatoire de droits d'associés et de valeurs mobilières dont est titulaire Mme [W]

-pratiquer une saisie conservatoire sur les biens meubles corporels des époux [W].

Par ordonnance du 23 août 2024, le juge de l'exécution n'a fait droit qu'à la première demande.

6. L'hypothèque provisoire a été inscrite le 21 novembre 2024 et les époux [X] ont assigné les époux [W] devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, le 20 décembre 2024, afin de voir ordonner la résolution de la vente et se voir allouer diverses sommes.

7. Le 2 octobre 2024, les époux [X] ont présenté au juge de l'exécution une nouvelle requête en vue de se voir autoriser :

- à saisir l'intégralité des droits d'associés et des valeurs mobilières dont est titulaire Mme [H], [N] [R] dans la société SCI Le Bon Temps dont le siège est situé [Adresse 6] au [Localité 10], n° de siren 852657345 RCS Bordeaux. Code activité 68208

-à saisir les comptes bancaires dont sont titulaires les époux [W],

le tout pour la garantie d'une somme de 920 694 €.

Cette demande a été rejetée, le 7 octobre 2024, au motif qu'il n'existerait pas de péril pour le recouvrement de la créance au regard de l'hypothèque judiciaire déjà inscrite.

8. Les époux [X] en ont interjeté appel au secrétariat-greffe du juge de l'exécution, le 22 octobre 2024.

Le 24 octobre 2024, le juge de l'exécution a indiqué ne pas se rétracter.

Le dossier a été communiqué au ministère public et, par conclusions en date du 9 janvier 2025, le procureur général a sollicité la confirmation de l'ordonnance en soulignant que les époux [X] ne démontrent pas en quoi l'hypothèque judiciaire provisoire serait insuffisante pour garantir leur créance.

MOTIFS DE LA DÉCISION

9. L'appel est recevable pour avoir été formé dans le délai de quinze jours prévu par l'article 538 du code de procédure civile.

10. Selon l'article L. 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, 'toute personne dont la créance paraît fondée en

son principe peut solliciter du juge l'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire sur les biens de son débiteur, sans commandement préalable, si elle justifie de circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement'.

11. En l'espèce, les époux produisent différents documents qui rendent vraisemblable l'existence d'une créance importante à leur profit.

Les éléments résultant :

- du rapport d'expertise amiable réalisé à la demande des époux [X] par M. [V], contradictoirement avec les époux [W] qui étaient assistés de leur propre expert

- de deux constats d'huissier des 10 mars 2020 et 8 février 2022

- de la note 'expertale' du 29 mai 2024

laissent présumer l'existence de nombreux désordres affectant l'immeuble.

Ces désordres énumérés par l'expert, au nombre de 21, sont qualifiés par lui d'importance majeure pour nombre d'entre eux.

La maison a été achetée pour la somme de 645 000 € et il est établi que les acquéreurs ont déjà dépensé des sommes importantes dans le cadre de ce litige tandis qu'ils invoquent divers chefs de préjudice, notamment de jouissance.

Il est également établi que les époux [W], qui avaient acheté la maison litigieuse en 2006 y ont réalisé ou fait réaliser de nombreux travaux qui présentent aujourd'hui des désordres.

12. Leur responsabilité est donc bien susceptible d'être engagée et la créance invoquée paraît fondée en son principe.

Or, compte tenu de son montant allégué et de son importance, il n'apparaît pas certain que l'hypothèque judiciaire provisoire est suffisante pour en répondre.

Il existe donc un risque pour le recouvrement de la créance en question et l'ordonnance sera infirmée.

PAR CES MOTIFS

Infirme l'ordonnance rendue sur requête le 7 octobre 2024 par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bordeaux;

Autorise M. [P] [X] et Mme [B] [L] épouse [X] :

- à saisir l'intégralité des droits d'associés et des valeurs mobilières dont est titulaire Mme [H], [N] [R], née le [Date naissance 3] 1975 à Talence (Gironde), de nationalité française, dans la société SCI Le Bon Temps dont le siège est situé [Adresse 6] au [Localité 10], n° de siren 852657345 RCS Bordeaux. Code activité 68208

-à saisir les comptes bancaires dont sont titulaires M. [F] [W], né le [Date naissance 4] 1970 à [Localité 13] (Yvelines) et Mme [H], [N] [R], née le [Date naissance 3] 1975 à [Localité 11] (Gironde), demeurant [Adresse 2] à [Localité 9].

Et ce, pour la conservation et la sûreté d'une créance évaluée à la somme de 920 694 €.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Jacques BOUDY, président, et par Madame Marie-Laure MIQUEL, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,