TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTLUÇON

Juge de l'exécution

JUGEMENT D'ORIENTATION DU
13 MARS 2026

N° RG 25/01150 - N° Portalis DBWM-W-B7J-CRNC
N.A.C :78A

ENTRE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST
[Adresse 1]
[Localité 1]

DEMANDEUR, CRÉANCIER POURSUIVANT
ayant pour conseil Me Olivier LE GAILLARD de la SELARL BLG AVOCATS, avocat au barreau de ROANNE, avocat plaidant, substitué par Me Bernard SOUTHON de la SCP SOUTHON BERNARD ET AMET-DUSSAP ANNE, avocat au barreau de MONTLUCON, avocat postulant

d'une part,

ET :

S. C.I. FR-LN-JMKC
[Adresse 2]
[Localité 2]

DÉFENDEUR, DÉBITEUR SAISI,
non comparant ni représenté

ET ENCORE:

TRESOR PUBLIC SIP
[Adresse 3]
[Localité 3]
CREANCIER INSCRIT
ayant pour conseil Me Dorian TRESPEUX de la SELAS ALLIES AVOCATS, avocat au barreau de MONTLUCON

S.A. COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTION

[Adresse 4]
[Localité 4]
CREANCIER INSCRIT
non comparant ni représenté

LE JUGE DE L'EXÉCUTION du Tribunal judiciaire de MONTLUÇON, après avoir entendu les parties ou leurs représentants en leurs explications à l'audience publique du 06 février 2026 tenue par Loïc CHOQUET, Juge de l'exécution, assisté de Karine FALGON, Greffière, a avisé les parties que la décision serait prononcée par mise à disposition au greffe de la juridiction le TREIZE MARS DEUX MILLE VINGT SIX ainsi qu'il suit :

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique de prêt reçu par Maître Me [X] [W], notaire à [Localité 5] (Puy-de-Dôme) le 09 octobre 2018, la [Adresse 5] a consenti à la société civile immobilière FR-LN-JMKC un prêt d'un montant de 372.817,00 euros, remboursable en 216 mensualités au taux d'intérêt de 1,30 % l'an, Ce prêt faisant l'objet d'une garantie par inscription de privilège de prêteur de denier à hauteur de 373.200 euros et par inscription d'hypothèque conventionnelle à hauteur de 74.180,40 euros, sur un immeuble à usage commercial situé à [Localité 6] au [Adresse 6] et cadastré sur cette commune Section AR n°[Cadastre 1] et les droits indivis d'une cour commune cadastrée sur la même commune Section AR n°[Cadastre 2], ainsi que sur un immeuble situé au [Adresse 6] et cadastré sur cette commune Section AR n°[Cadastre 3] et les droits indivis d'une cour commune cadastrée sur la même commune Section AR n°[Cadastre 2]. Ces garanties publiées le 17 octobre 2018 au Service de la publicité Foncière sous les références respectives 0304P03 2018 V 948 et 0304P03 2018 V 949.

En vertu de la copie exécutoire de cet acte notarié, la [Adresse 5] a, suivant acte de Me [E] [C], commissaire de justice à [Localité 7] (Puy-de-Dôme) en date du 25 juillet 2025, fait délivrer à la société civile immobilière FR-LN-JMKC un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur un immeuble à usage commercial situé à [Localité 6] au [Adresse 6] et cadastré sur cette commune Section AR n°[Cadastre 1] et les droits indivis d'une cour commune cadastrée sur la même commune Section AR n°[Cadastre 2], ainsi que sur un immeuble situé au [Adresse 6] et cadastré sur cette commune Section AR n°[Cadastre 3] et les droits indivis d'une cour commune cadastrée sur la même commune Section AR n°[Cadastre 2], pour obtenir paiement de la somme totale de 382.462,53 euros, selon décompte arrêté au 24 mars 2025.

Le commandement a été publié au service de la publicité foncière de l'[Localité 8] le 17 septembre 2025 sous la référence 0304P01 S00048.

Le 18 septembre 2025, La [Adresse 5] a fait dresser procès-verbal de description du bien saisi par Maître [E] [C], commissaire de justice à [Localité 7] (Puy-de-Dôme).

Par acte de commissaire de justice en date du 12 novembre 2025, délivré par remise à étude de commissaire de justice, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est a fait assigner la société civile immobilière FR-LN-JMKC devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Montluçon, à l'audience d'orientation du 06 février 2026, aux fins de :

Vu les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,
Vu les articles R 322-4 du code des procédures civiles d'exécution,
Vu, notamment, les dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L, 311-6 et R. 322-15 à R. 322-29 du code des procédures civiles d'exécution,

• constater que la créancière poursuivante, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu d'un titre exécutoire, comme il est aux articles L. 311-2 et L. 311-4 du code des procédures civiles d'exécution ;
• constater que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L.311-6 du code précité ;

• statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
• déterminer les modalités de poursuite de la procédure ;
• mentionner le montant de la créance de la créancière poursuivante en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour du jugement à intervenir et fixer le montant de la créance de la requérante à la somme de 382.462,53 Euros arrêtée au 24 mars 2025, outre les intérêts et frais jusqu'à complet règlement, en application de l'article R 322-18 du code des procédures civiles d'exécution.
• Sauf à statuer sur une demande de vente amiable formée par le débiteur, ordonner la vente forcée des biens et droits immobiliers et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessous ;
• Conformément à l'article R 322-26 du code des procédures civiles, voir fixer dès à présent la date d'adjudication et la mise à prix à la somme de 143.333,00 Euros ;
• Fixer la date de visite des biens et droits immobiliers saisis avec le concours de Maître [E] [C], Commissaire de Justice au sein de la SCP LARONDE-FOURNIER ET Associés EQUITY, à la Résidence de [X] (63 000), y demeurant [Adresse 7], ou de tel autre Commissaire qu'il plaira au Juge de l'Exécution de désigner, lequel pourra se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier, conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, et de la force publique, 15 jours avant l'audience de vente,
• Dire et juger que le débiteur saisi ou tout occupant de son chef sera tenu de laisser visiter les lieux,
• Dire et juger en outre que :
- les avis prévus aux articles R 322-31 et 322-32 du code des procédures civiles d'exécution pourront être complétés par une photographie du bien à vendre ;
- l'avis simplifié pourra comporter également une désignation sommaire du bien mis en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (R.322-32 du code des procédures civiles d'exécution) ;
- il sera également précisé sur ces avis les dates, heures et lieux de la visite ;
- il pourra être ajouté aux publicités légalement prévues la publication sur le site Internet AVOVENTES.fr
- compte tenu des mentions supplémentaires à apposer notamment la photographie, les affiches prévues aux articles R 322-31 et 322-32 du code des procédures civile d'exécution seront autorisées sur un format pouvant être supérieur à un format A3
- les frais relatifs à la publicité complémentaire seront pris en frais privilégiés de vente,

• Dire et juger qu'en cas d'application de l'article R 322-21, il sera fait application de l'ensemble des clauses du cahier des conditions de la vente, et que, l'avocat poursuivant ayant déposé le cahier des conditions de la vente aura droit, indépendamment des frais préalables et de la rémunération de tout autre intervenant à, un émolument fixé conformément aux dispositions tarifaires du code de commerce, Article A444-191 V et Article A444-91,

A TITRE SUBSIDIAIRE :

Dans l'hypothèse où le débiteur formerait une demande de vente amiable qui serait autorisée dans le respect du cahier des conditions de vente :
• S'assurer qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché, et des diligences éventuelles du débiteur
• Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché, ainsi que le cas échéant les conditions particulières de la vente
• Dire et juger que l'acte notarié de vente amiable sur autorisation judiciaire ne sera établi que sur consignation du prix et des frais de la vente amiable auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, et justification du paiement entre les mains de l'Avocat du créancier poursuivant par l'acquéreur, en sus du prix, des frais taxés.
• Dire et juger que le notaire instrumentaire versera le prix de vente amiable de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que tout somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations, en grande consignation, en application de l'article L 322-4 du code de Procédure Civile d'Exécution,

Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder 4 mois afin de s'assurer que l'acte de vente est conforme aux conditions fixées.

Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente qui comprendront notamment le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation, dont distraction faite au profit de Maître Bernard SOUTHON, Avocat au Barreau de MONTLUÇON (Allier) sur son affirmation de droit.

Cette assignation et le cahier des conditions de vente ont été déposés au greffe le 14 novembre 2025, ainsi qu'un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie.

Cette assignation a été dénoncée à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, créancier inscrit par acte en date du 13 novembre 2025 et le 14 novembre 2025 pour le Trésor Public.

la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions a déclaré sa créance au greffe le 18 décembre 2025.

À l'audience d'orientation du 06 février 2026, la [Adresse 5], représentée par son Conseil, a soutenu son acte introductif d'instance.

Elle fait valoir pour l'essentiel qu'elle est créancière de la SCI FR-LN-JMKC en vertu de l'acte authentique passé de Me [W], notaire à Thiers (Puy-de-Dôme) le 09 octobre 2018. Elle indique qu'en vertu de cet acte, elle a fait délivrer un commandement de payer valant saisie le 25 juillet 2025 et que la débitrice ne s'est pas acquittée de la somme réclamée dans le délai imparti par le commandement. Elle demande en conséquence que la procédure soit poursuivie.

En défense, la SCI FR-LN-JMKC n'a pas comparu, ni personne pour elle.

Le délibéré a été fixé par mise à disposition au greffe le13 mars 2026, date à laquelle le présent jugement est rendu.

MOTIFS

Le présent jugement sera qualifié de réputé contradictoire en application des dispositions de l'article 473 du code de procédure civile.

En application de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

1- Sur la réunion des conditions préalables à la saisie immobilière :

Par application des dispositions de l'article L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière.

En l'espèce, la [Adresse 5] a entrepris la saisie immobilière des biens de la SCI FR-LN-JMKC sur le fondement d'un acte notarié conclu par devant Me [W], notaire à Thiers (Puy-de-Dôme), le 09 octobre 2018. Aux termes de cet acte notarié, la créancière poursuivante a consenti à la défenderesse un prêt d'un montant de 372.817 euros remboursables en 216 mensualités. Il ressort des conditions générales du prêt figurant dans l'acte notarié qu'est envisagée une clause de déchéance du terme (page 8/11) qui stipule qu'en cas « de défaillance dans le remboursement des sommes dues en vertu du/des prêts du présent financement », le Prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du présent prêt, en capital, intérêts et accessoires, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours.

En l'espèce, si la [Adresse 5] entreprend la procédure de saisie immobilière des biens immobiliers appartenant à la SCI FR-LN JM KC pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues, elle ne produit aucun décompte ou mise en demeure préalable à une déchéance du terme permettant de s'assurer du caractère exigible de l'intégralité des sommes réclamées.

Si l'absence de mise en œuvre de déchéance du terme n'est pas de nature à remettre en cause la validité du commandement de payer valant saisie immobilière, le montant de la créance exigible est susceptible de n'être retenu qu'à la hauteur des échéances impayées.

Dès lors, conformément aux dispositions des articles 14 et 16 du code de procédure civile, il convient d'ordonner la réouverture des débats pour inviter les parties à formuler toutes observations utiles sur le moyen soulevé d'office tiré de l'absence d'exigibilité de l'intégralité des sommes réclamées par la demanderesse, et partant, de l'inviter à produire les pièces justifiant d'une déchéance du terme et d'un décompte historique de sa créance,

Il y a lieu de surseoir à statuer sur l'ensemble des demandes et de réserver les dépens compte tenu de la réouverture des débats ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement avant dire droit,

Vu les articles L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

Vu le commandement délivré suivant acte du 25 juillet 2025, publié au Service de la publicité foncière de l'[Localité 8] le 17 septembre 2025, sous la référence0304P01 S00048 ;

Vu l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation du 06 février 2026 délivrée à la société civile immobilière FR-LN-JMKC par acte du 12 novembre 2025 ;

Vu le cahier des conditions de vente déposé au greffe le 14 novembre 2025 ;

Ordonne la réouverture des débats à l'audience qui se tiendra à l'audience du juge de l'exécution statuant en matière de saisies immobilières, au tribunal judiciaire de Montluçon, [Adresse 8], le vendredi 22 mai 2026 à 09h00, pour laquelle les parties sont d'ores et déjà convoquées ;

Invite les parties à formuler toutes observations qu'elles estimeront nécessaires sur le moyen relevé d'office tiré de l'absence d'exigibilité de l'intégralité des sommes réclamées par la demanderesse ;

Invite la [Adresse 5] à produire toutes pièces justifiant de l'existence d'une déchéance du terme ainsi qu'un décompte historique de sa créance ;

Rappelle qu'en l'absence de ces éléments, il pourra être tiré toute conséquence d'une abstention ou d'un refus ;

Sursoit à statuer sur l'intégralité des prétentions des parties,

Réserve les dépens.

Ainsi fait et prononcé les jour, mois et an que dessus.

La Greffière

Karine FALGON
Le Juge de l'Exécution,

Loïc CHOQUET