TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

4ème Chambre civile
Date : 26 mai 2026 -
MINUTE N° 26/

N° RG 24/00684 - N° Portalis DBWR-W-B7I-PQ7S
Affaire : S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)
C/ [U] [Q] [N]
[H] [D] [A] épouse [N]

ORDONNANCE DE MISE EN ETAT

Nous, Madame VALAT, Juge de la Mise en Etat,
assistée de Madame Estelle AYADI, Greffière,

DEMANDERESSE AU FOND ET DEFENDERESSE À L'INCIDENT

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)
[Adresse 1]
[Localité 2]
représentée par Me Marc DUCRAY, avocat au barreau de NICE, Me Jean-François PUGET, avocat au barreau de PARIS

DEFENDEURS AU FOND ET DEMANDEURS À L'INCIDENT

M. [U] [Q] [N]
[Adresse 2]
[Localité 3]
représenté par Me Laura SANTINI, avocat au barreau de NICE

Madame [H] [D] [A] épouse [N]
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 3]
représentée par Me Laura SANTINI, avocat au barreau de NICE

Vu les articles 780 et suivants du code de pocédure cvile,
Ouï les parties à notre audience du 27 février 2026,

La décision ayant fait l'objet d'un délibéré au 26 mai 2026 a été rendue le 26 mai 2026 par Madame VALAT, Juge de la

Mise en état,assistée de Madame Eliancia KALO, Greffière,

Grosse
Me Marc DUCRAY
Me Laura SANTINI,

Expédition

Le

Mentions diverses :

La société Apollonia, promoteur immobilier et apporteur d'affaires, proposait à des particuliers un placement financier assorti d'avantages fiscaux comprenant l'acquisition d'un bien immobilier financé intégralement par un emprunt.

C'est dans ce cadre que, suivant offre du 9 juillet 2001, M. [L] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont conclu un contrat de prêt n°16750 d'un montant de 135.374,73 euros auprès de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain, afin de financer l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un lot d'une résidence para-hôtelière à [Localité 4]. L'offre a été acceptée par les époux [N] le 21 juillet 2001 ce qui a donné lieu à un acte notarié de prêt dressé le 16 octobre 2001 par Maître [W], notaire à [Localité 5].

Suivant offre de prêt du 12 décembre 2002, M. [L] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont conclu un contrat de prêt n°32001 d'un montant de 300.000 euros auprès de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain, afin de financer l'acquisition en l'état futur d'achèvement de lots d'une résidence située [Localité 6]. L'offre a été acceptée par les époux [N] le 23 décembre 2002 ce qui a donné lieu à un acte de prêt notarié dressé le 11 avril 2003 par Maître [E] [Y], notaire à [Localité 7].

Suivant offre de prêt du 19 juillet 2004, M. [L] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont conclu un contrat de prêt n°22492 d'un montant de 258.401 euros auprès de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain, afin de financer l'acquisition en l'état futur d'achèvement de lots d'une résidence située à [Localité 8]. L'offre a été acceptée par les époux [N] le 30 juillet 2004 ce qui a donné lieu à un acte de prêt notarié dressé le 30 décembre 2004 par Maître [F] [V], notaire à [Localité 9].

Suivant offre de prêt du 24 novembre 2006, M. [L] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont conclu un contrat de prêt n°103791 d'un montant de 857.278 euros auprès de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain, afin de financer l'acquisition en l'état futur d'achèvement de lots d'une résidence située à [Localité 10]. L'offre a été acceptée par les époux [N] le 5 décembre 2006 ce qui a donné lieu à un acte de prêt notarié dressé le 15 février 2007 par Maître [P] [Y], notaire à [Localité 7].

Suivant offre de prêt du 28 septembre 2007, M. [L] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont conclu un contrat de prêt n°146720 d'un montant de 343.958 euros auprès de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain, afin de financer l'acquisition en l'état futur d'achèvement de lots d'une résidence située à [Localité 11]. L'offre a été acceptée par les époux [N] le 9 octobre 2007 ce qui a donné lieu à un acte de prêt notarié dressé le 17 décembre 2007 par Maître [O] [M], notaire à [Localité 7].

A la suite d'une fusion intervenue le 24 décembre 2007, la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne est venue aux droits de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain.

Par courrier recommandé du 13 août 2009, la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne venant aux droits de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain a notifié aux époux [N] la déchéance des termes

des prêts immobiliers.

Par acte du 19 mai 2010, la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne venant aux droits de la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain a fait assigner M. [L] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] devant le tribunal de grande instance de Nice aux fins d'obtenir principalement leur condamnation à lui payer la somme de 1.845.528,97 euros outre intérêts

conventionnels jusqu'au parfait paiement.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro de RG 10/03577.

Par ordonnance de mise en état du 30 septembre 2011, le juge de la mise en état a ordonné un sursis à statuer jusqu'à l'issue de la procédure pénale en cours devant le juge d'instruction de [Localité 9], sur la plainte engagée à l'encontre de la société Apollonia.

Par ordonnance de mise en état du 21 décembre 2012, le juge de la mise en état a ordonné la radiation de l'affaire à titre administratif et dit qu'elle pourra être réenrôlée à la requête de la partie la plus diligente ou d'office sur justification de la réalisation de l'événement ayant motivé le sursis à statuer.

A la suite d'une fusion intervenue le 1er juin 2015, la société Crédit Immobilier de France Développement est venue aux droits de la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne.

Par conclusions déposées le 15 février 2019, la société Crédit Immobilier de France Développement a sollicité la reprise de l'instance, qui a été enrôlée sous le numéro de RG 19/00726.

Par ordonnance de mise en état du 10 décembre 2020, le juge de la mise en état a :
- déclaré recevable l'intervention volontaire de la société Crédit Immobilier de France Développement à la présente instance,
- constaté que la société Crédit Immobilier de France Développement vient aux droits de la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne,
- débouté la société Crédit Immobilier de France Développement de sa demande de révocation du sursis et de reprise de la procédure au fond,
- ordonné le maintien du sursis prononcé par ordonnance de mise en état du 30 septembre 2011,
- ordonné la radiation administrative de l'affaire,
- condamné la société Crédit Immobilier de France Développement à payer aux consorts [N] la somme de 1.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties de toutes autres demandes plus amples et contraires,
- condamné la société Crédit Immobilier de France Développement aux dépens de l'incident.

Le 20 février 2024, la société Crédit Immobilier de France Développement a notifié des conclusions de reprise d'instance et l'affaire a été enrôlée sous le numéro de RG 24/00684.

M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont saisi le juge de la mise en état par conclusions d'incident notifiées le 13 mai 2025 aux termes desquelles ils sollicitent le dessaisissement du tribunal judiciaire de Nice au profit du tribunal judiciaire de Marseille, que la société Crédit Immobilier de France Développement soit déboutée de l'ensemble de ses demandes et qu'elle soit condamnée aux entiers dépens.

Ils font valoir que par acte du 30 juillet 2009, ils ont fait assigner en responsabilité et en nullité la société Apollonia, les notaires ainsi que toutes les banques y compris la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne aux droits de laquelle vient la société Crédit Immobilier de France Développement.

Ils fondent leur demande de dessaisissement sur l'article 101 du code de procédure civile, estimant que le lien de connexité est incontestable entre l'assignation de la société Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne aux droits de laquelle vient la société Crédit Immobilier de France Développement et leur action, ce qui justifie qu'elles soient instruites et jugées ensemble devant le tribunal judiciaire de Marseille.

Ils relèvent qu'il a été fait droit à des demandes similaires devant le juge de la mise en état des tribunaux judiciaire de [Localité 1] et de [Localité 12].

Par conclusions sur incident notifiées le 30 juin 2025, la société Crédit Immobilier de France Développement sollicite in limine litis que l'incident des époux [N] soit déclaré irrecevable, à titre subsidiaire que leur demande de connexité soit rejetée, en tout état de cause qu'ils soient déboutés de l'intégralité de leurs demandes et qu'ils soient condamnés à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle expose, sur le fondement de l'article 103 du code de procédure civile, que le fait pour une partie de ne se prévaloir de l'exception de connexité que tardivement, dans le but de retarder le plus longtemps possible le paiement des sommes qu'elle pourrait devoir à son adversaire, caractérise un abus de son droit de résister à une action en justice et justifie sa condamnation à des dommages et intérêts.

Elle explique que le lien entre les instances pendantes devant le tribunal judiciaire de Nice et le tribunal judiciaire de Marseille ne peut être qualifié de lien étroit puisque les actions reposent sur des fondements tant juridiques que factuels différents et ce d'autant plus que les époux [N] n'ont aucune créance certaine liquide et exigible dont elle serait débitrice alors qu'elle estime rapporter la preuve de sa créance certaine, de nature contractuelle.

Elle affirme en outre qu'il n'y a aucun risque de contrariété de décisions entre une action visant la restitution des fonds prêtés et une action liée à la responsabilité des différents intervenants dans le processus de vente immobilière.

Elle estime que l'incident est dilatoire puisque le renvoi devant le tribunal judiciaire de Marseille, qui a sursis à statuer sur l'action en responsabilité délictuelle engagée par les époux [N], ne devrait que leur permettre d'échapper au remboursement des prêts.

L'incident a été retenu à l'audience du 27 février 2026 et la décision a été mise en délibéré au 26 mai 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article 789 – 1 du code de procédure civile, le juge de la mise en état est le juge de la mise en état est, à compter de sa désignation et, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et les incidents mettant fin à l'instance.

Sur la recevabilité de l'exception de connexité

L'article 103 du code de procédure civile dispose que l'exception de connexité peut être proposée en tout état de cause, sauf à être écartée si elle a été soulevée tardivement dans une intention dilatoire.

En l'espèce, la société Crédit Immobilier de France Développement sollicite que l'incident soit déclaré irrecevable sur le fondement de l'article 103 du code de procédure civile alors qu'il dispose seulement de l'exception peut être écartée dans une intention dilatoire.

L'irrecevabilité est la mesure qui vient sanctionner une demande formée en dépit du droit d'agir de celui qui la forme et ne peut se confondre avec la sanction prévue par l'article 103 du code de procédure civile qui permet d'écarter une exception de procédure, indépendamment du droit d'agir de celui qui la soulève, lorsqu'elle a été présentée tardivement et de manière dilatoire.

Au surplus, l'évènement ayant motivé la décision de sursis à statuer sur l'action en paiement de la société Crédit Immobilier de France Développement étant intervenue récemment, aucune intention dilatoire des époux [N] ne peut être caractérisée, sauf à les priver de leur faculté de soulever une exception de procédure que les décisions de sursis à statuer rendaient inutiles.

Par conséquent, la société Crédit Immobilier de France Développement sera déboutée de sa demande tendant à voir déclarer l'incident irrecevable.

Sur la demande de dessaisissement au profit du tribunal judiciaire de Marseille du fait de l'exception de connexité

En vertu de l'article 101 du même code, s'il existe entre des affaires portées devant deux juridictions distinctes un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire et juger ensemble, il peut être demandé à l'une de ces juridictions de se dessaisir et de renvoyer en l'état la connaissance de l'affaire à l'autre juridiction.

Ainsi, pour qu'une juridiction se dessaisisse au profit d'une autre en application de ce texte, il doit exister un lien tel entre les deux instances qu'il apparaît préférable de les instruire et juger ensemble, la solution de l'une des affaires pouvant influer sur l'autre de sorte que les juger séparément pourrait conduire à des décisions contradictoires ou peu cohérentes.

Le lien entre les affaires est une condition nécessaire mais insuffisante au renvoi pour connexité. Il faut encore que l'intérêt de la justice justifie ce renvoi.

En l'espèce, par actes du 7 août 2009, M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] ont fait assigner la société Ge Money Bank, la société CFFRA, la société Banque Patrimoine et Immobilier, la société Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Nord de France, la société Cetelem dénommée BNP Paribas Personal Finance, M. [P] [Y] en qualité de notaire, M. [O] [M] en qualité de notaire, la SCP [S] [T], M. [C] [J] en qualité de notaire, M. [F] [V] en qualité de notaire, la SCP [G] [I], M. [K] [R] en qualité de notaire, la SCP [Z] [X], la société [Adresse 5], la société les Alberes, la société Oceanis Megeve, la société Oceanis Megeve, la société Viainvest, la société JCM Invest, la société [Adresse 6], la société HCM Premium, la société Atrium Tourisme, la société Oceanis SNSPF, la société Oceanis Promotion et la société Apollonia devant le tribunal de grande instance de Marseille.

Les époux [N] sollicitent dans le cadre de cette action l'annulation des contrats de prêts et la condamnation des différents intervenants à les indemniser de leurs préjudices moral et financier.

Si les deux juridictions sont saisies sur le fondement des mêmes prêts, et partiellement entre les mêmes parties, les deux actions ne tendent pas aux mêmes fins et n'ont pas les mêmes fondements juridiques.

Quand bien même le tribunal judiciaire de Marseille annulait les actes de prêts, cela aurait pour conséquence d'entraîner un jeu de restitutions afin de replacer les parties dans leur situation d'origine.

Il s'ensuit que, même si un lien existe entre les deux affaires, les décisions à intervenir ne sont pas susceptibles d'être contraires ou incohérentes et ce lien est insuffisant pour justifier le renvoi devant le tribunal judiciaire de Marseille de la procédure dont est saisi le tribunal judiciaire de Nice et dont l'issue a déjà été reportée depuis plusieurs années par le sursis à statuer.

Par conséquent, il n'est pas d'une bonne administration de la justice de dessaisir le tribunal judiciaire de Nice au profit de celui de Marseille et l'exception de connexité soulevée par les époux [N] sera rejetée.

Sur les demandes accessoires

Parties perdantes, M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] seront condamnés à verser la somme de 1.000 euros à la société Crédit Immobilier de France Développement outre les dépens de l'incident.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge de la mise en état, statuant après débats publics, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire susceptible d'appel,

REJETONS l'exception de connexité soulevée par M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] tendant au dessaisissement du tribunal judiciaire de Nice au profit du tribunal judiciaire de Marseille ;

CONDAMNONS M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] à verser à la SA Crédit Immobilier de France Développement la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] aux dépens de l'incident ;

DEBOUTONS les parties de leurs autres demandes ;

RENVOYONS la cause et les parties à l'audience de mise en état du mercredi 23 septembre 2026 à 9h00 (audience dématérialisée) t invitons M. [U] [N] et Mme [H] [A] épouse [N] à notifier des conclusions au fond avant cette date ;

La présente ordonnance a été signée par le Juge de la mise en état et par le Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DE LA MISE EN ETAT