COUR D’APPEL D’[Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE

M I N U T E
(Décision Civile)

JUGEMENT

(CHAMBRE DE L’EXECUTION IMMOBILIERE)

JUGEMENT : Société [Localité 2] [X] BANQUE S.A / S.A.R.L. ETUDE FONCIERE BELLECOUR
N° RG 25/00039 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QL3R
N° 26/00200
Du 01 Octobre 2026

Grosse délivrée
Me CHAMARRE
Me [Localité 3]
Me GRASSO

Expédition délivrée
Me CHAMARRE
Me [Localité 3]
Me GRASSO
LRAR AUX PARTIES

Le 01 Octobre 2026

Mentions :

DEMANDERESSE
Société [Localité 2] [X] BANQUE S.A prise en la personne de son représentant légal, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par MeJulien CHAMARRE de la SELARL CHAMARRE AVOCAT, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant, Me Florence AMSLER, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant,

CRÉANCIER POURSUIVANT LA VENTE

DEFENDERESSE
S.A.R.L. ETUDE FONCIERE BELLECOUR, représentée par son gérant en exercice, dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Me Monica GRASSO, avocat au barreau de NICE, avocat postulant, Me Sylvain BRILLAULT avocat au barreau de LYON, avocat plaidant

PARTIE SAISIE

CREANCIER INSCRIT
MONSIEUR LE COMPTABLE DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DU RHONE, dont le siège social est sis [Adresse 3]

représentée par Me Gilles CHATENET, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE UNIQUE : Monsieur BECU
GREFFIER : Madame BALDUCCI

A l'audience du 09 Juillet 2026, les parties ont été avisées que le prononcé aurait lieu par mise à disposition au Greffe le 01 Octobre 2026 conformément à l’article 450 alinea 2 du code de procédure civile.

JUGEMENT

En matière d’exécution immobilière, contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au Greffe à l’audience du un Octobre deux mil vingt six, signé par Monsieur BECU, Juge Unique, assisté de Madame BALDUCCI, Greffier,

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES

Par une assignation en date du 27 mars 2025, la société dénommée [Localité 2] [X] Banque a initié une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la société Etude Foncière Bellecour suite à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie en date du 9 décembre 2024 pour une somme de 110 006, 41 Euros arrêtée au 03 septembre 2024.

Ce commandement a été publié au 1er bureau du Service de la publicité foncière de [Localité 4] le 29 janvier 2025 (volume 2025 n°18).

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 28 mars 2025.

Dans ses dernières conclusions visées le 18 juin 2026, la société [Localité 2] [X] demande au Juge de l'exécution de :
- rejeter les demandes de la société Etude Foncière Bellecour ;
- ordonner la radiation :
. du commandement de payer susvisé ;
. de l'assignation délivrée par elle par exploit du 27 mars 2025 publié au Service de la publicité foncière de [Localité 4] 1er bureau le 02 avril 2025 sous la référence 2025 S n°18, en marge du commandement aux fins de saisie immobilière susvisé ;
. de la dénonciation de l'assignation à comparaître délivrée par la société [Localité 2] [X] Banque SA au Trésor Public publié au service de la publicité foncière de [Localité 4] le 02 avril 2025 sous la référenc volume 2025 S n°18 en marge du commandement aux fins de saisie immobilière susvisé :
- condamner la société Etude Foncière Bellecour à payer à la [Localité 2] [X] Banque SA une somme de 10 000 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner la société Etude Foncière Bellecour aux entiers dépens de l'instance en ce compris le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers, dont distraction de droit au profit de Maître Julien Chamarre.

La Banque soutient, à l'appui de ses prétentions, reconnaître que le procès-verbal de description ainsi que les diagnostics techniques versés dans le cahier des conditions de vente ne concernent pas le lot objet de la saisie. Elle affirme que la contestation soulevée par la société Etude Bellecour est une manœuvre d'autant plus malhonnête qu'elle émane précisément de la personne (Monsieur [U] [L]) qui a ouvert les lieux au Commissaire de justice et au diagnostiqueur immobilier.
Elle indique ne pas avoir d'autre choix que de former cette demande de radiation compte tenu des impératifs légaux.
Elle sollicite 10 000 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile compte tenu de la fraude opérée par le débiteur saisi et demande à ce qu'il soit condamné aux entiers dépens.

Dans ses conclusions visées le 09 juillet 2026, la société Etude Foncière Bellecour demande au Juge de l'exécution de :

A titre principal,
- constater que le créancier poursuivant n'a pas accompli la formalité de dépôt du cahier des conditions de vente de manière conforme ;
- prononcer la caducité du commandement de payer susvisé ;
- ordonner la radiation du commandement du fichier immobilier du Service de la publicité foncière de [Localité 4] ;
- prononcer l'extinction de l'instance ;

A titre subsidiaire,
- Sur la créance du créancier poursuivant :
. écarter de la créance retenue les sommes appelées au titre de la clause pénale ou, subsidiairement, réduire les sommes appelées à de plus justes proportions ;
. écarter de la créance retenue la somme de 4800, 00 Euros réclamée au titre de l'indemnité pour procédure d'ordre ;
- Sur la créance du créancier inscrit :
. constater l'inexistence de titre exécutoire valide pour le Trésor public suite à la décharge des impositions prononcées par le Conseil d'État le 21 juillet 2025 ;
. écarter purement et simplement la créance déclarée par le Trésor Public PRS du Rhône ;
- autoriser à procéder à la vente amiable du bien sos [Adresse 4] ;

En tout état de cause,
- débouter la société [Localité 2] [X] de sa demande de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouter la société [Localité 2] [X] Banque Sa et le Trésor Public PRS du Rhône de l'ensemble de leurs demandes plus amples et contraires ;

- condamner la société [Localité 2] [X] SA et le Trésor Public PRS du Rhône à payer à la société Etude Foncière Bellecour la somme de 3000 Euros chacun au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance.

La société Etude Foncière Bellecour soutient que le commandement de payer est caduc dans la mesure où le cahier des conditions de vente déposé ne répond pas aux exigences des dispositions applicables, notamment en ce qui concerne la désignation de l'immeuble saisi et du procès-verbal de description ». Elle affirme que les juridictions du fond rappellent régulièrement que le dépôt de documents descriptifs erronés ou incomplets équivaut à une absence de dépôt.
A titre subsidiaire elle conteste la créance tant du créancier poursuivant que du créancier inscrit.

Dans ses conclusions visées le 09 juillet 2026, Monsieur le Comptable du Pôle spécialisé de recouvrement spécialisé du Rhône, créancier inscrit, demande au Juge de l'exécution de :
- dire et juger qu'il dispose bien d'une créance certaine, liquide et exigible relatif à l'impôt sur le revenu et les contributions sociales de l'année 2012 ;
- fixer le montant de sa créance à la somme de 41 751, 59 Euros ;
- débouter la société Etude Foncière Bellecour de ses demandes plus amples ou contraires ;
- donner acte au Comptable concluant de ce qu'il ne s'oppose pas à la demande de radiation de la société [Localité 2] [X] Banque ;
- condamner la société Etude Foncière Bellecour aux entiers dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, il fait valoir ne pas s'opposer à la radiation du commandement dès lors que le procès-verbal descriptif, inséré dans le cahier des conditions de vente, ne porte effectivement pas sur le bien saisi.
Il fait, par ailleurs, valoir que l'impôt sur le revenu et les contributions sociales au titre de l'année 2012 ne sont pas concernées par l'arrêt du Conseil d'État du 21 juillet 2025 ; elle en conclut que sa créance doit être fixée à la somme de 41 751, 49 Euros.

La décision a été mise en délibéré pour être rendue le 1er octobre 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la caducité du commandement de payer :

Aux termes de l'article R 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, le cahier des conditions de vente contient notamment à peine de nullité, la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description.

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble qui est désigné dans le cahier des conditions de vente n'est pas le bien objet de la saisie.

Dès lors, il convient de prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie en date du 9 décembre 2024, lequel a été publié au 1er bureau du Service de la publicité foncière de [Localité 4] le 29 janvier 2025 (volume 2025 n°18) et d'ordonner sa radiation.

Dans la mesure où la radiation du commandement est ordonnée, il n'y a pas lieu d'ordonner la publication de la présente décision en marge dudit commandement.

Sur la fixation de la créance de Monsieur le Comptable du Trésor public :

Dans le cadre de la présente instance, la radiation du commandement ayant été ordonnée, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'éventuelle créance de Monsieur le Comptable du Trésor Public, créancier inscrit.

Sur les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Il y a lieu de dire que chacune des parties conservera ses frais irrépétibles.

Il y a lieu de rappeler, au vu de la demande formée par la Banque [Localité 2] [X], que l'article 700 du code de procédure civile n'a pas vocation à sanctionner un éventuel comportement fautif du débiteur saisi, lequel aurait, selon le créancier poursuivant, sciemment présenté un lot ne correspondant pas au lot saisi au commissaire de justice chargé de dresser le procès-verbal de description.

Sur les dépens

S'agissant des dépens, ils resteront à la charge du requérant, lequel est à l'origine de sa demande de radiation.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant en matière d'exécution immobilière, publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe :

Prononce la caducité du commandement de payer valant saisie en date du 9 décembre 2024 publié au 1er bureau du Service de la publicité foncière de [Localité 4] le 29 janvier 2025 (volume 2025 n°18) ;

Ordonne la radiation du commandement de payer valant saisie en date du 9 décembre 2024 publié au 1er bureau du Service de la publicité foncière de [Localité 4] le 29 janvier 2025 (volume 2025 n°18) ;

Dit n'y avoir lieu à ordonner la publication de la présente décision en marge dudit commandement ;

Dit n'y avoir lieu à se prononcer sur la créance alléguée par Monsieur le Comptable du Trésor public PRS du Rhône ;

Déboute les demandes des parties au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la Banque [Localité 2] [X] aux dépens ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples et contraires.

La greffière Le juge de l'exécution