MINUTE N° : 2026 /
JUGEMENT DU : 24 Septembre 2026
DOSSIER N° : N° RG 25/01313 - N° Portalis DBYI-W-B7J-DQPC /
NATURE AFFAIRE : 53B/ Sans procédure particulière
AFFAIRE : S.A. COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS C/ [G] [E], [A] [L], [F] [I] [U]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VIENNE

JUGEMENT DU 24 Septembre 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

PRESIDENT : Madame MALAROCHE, Vice-Présidente

GREFFIER : Madame ROUX, lors des débats
Madame QUENTIER, lors du délibérés

DESTINATAIRES :
Me Frederic GABET
la SCP PYRAMIDE AVOCATS
délivrées le 24/09/2026

DEMANDERESSE

S.A. COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS,
Immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est sis Immeuble Austerlitz 2 59 avenue Pierre Mendès-France - 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice
représentée par Maître Philippe ROMULUS de la SCP PYRAMIDE AVOCATS, avocats au barreau de VIENNE, avocats postulant, Me ALLEAUME Frédéric, avocat au barreau de Lyon, avocat plaidant.

DEFENDEURS

M. [G] [E], [A] [L]
né le 29 Avril 1982 à AUBERGENVILLE (78140), demeurant 18 rue Salvador Allende - 38150 SALAISE SUR SANNE
défaillant

Mme [F] [I] [U]
née le 21 Juillet 1994 à SAINTE COLOMBE (69560), demeurant 12 impasse du pressoir - 38150 CHANAS
représentée par Me Frederic GABET, avocat au barreau de la DROME,

Clôture prononcée le 6 mai 2026
Débats tenus à l'audience du 11 Juin 2026
Date de délibéré indiquée par le Président : 24 Septembre 2026

Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal, les parties ayant été avisées dans les conditions de l’article 450 du code de procédure civile.

Et le présent jugement a été signé par Madame MALAROCHE, Vice-Présidente, et par Madame QUENTIER, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE :

La société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait assigner le 18 septembre 2025 Monsieur [G] [L] et Madame [F] [U] aux fins de les voir condamner solidairement, à lui régler :

la somme de 246 214,62 euros avec intérêts au taux légal à compter du 25 août 2025,la somme de 3761,04 euros euros au titre principalement des frais de l'article 2308 (2305 ancien) du code de procédure civile et subsidiairement de l'article 700 du code de procédure civile, et à supporter les dépens, le tout au bénéfice de l'exécution provisoire.
Madame [F] [U] entend en réponse voir :
juger qu'elle s'en rapporte sur la demande de la compagnie européenne de garanties et cautions de la condamner au paiement de la somme de 246 214,62 euros,

En conséquence,
condamner Monsieur [L] son ex concubin, resté dans la maison dont l'acquisition a été financée par le prêt pris en charge par la demanderesse, à la relever et garantir de toutes les condamnations relatives aux intérêts, frais et accessoires qui pourraient être prononcés à son encontre, que ce soit pour la présente procédure que pour les éventuelles procédures à venir,condamner Monsieur [L] à lui régler 15 000 euros de dommages intérêts pour sa résistance abusive, au préjudice de l'indivision et de Madame [U],condamner le même à lui payer la somme de 5000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens de l'instance. Monsieur [G] [L] cité en l'étude du commissaire de justice, n'a pas constitué avocat.
Le présent jugement sera réputé contradictoire à son endroit.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 6 mai 2026 .

MOTIFS DE LA DECISION

Il est constant que Monsieur [G] [L] et Madame [F] [U] , alors pacsés, ont accepté le 20 août 2021, une offre de prêt immobilier émise le 29 juillet 2021 par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, portant sur la somme de 262 386,25 euros et destinée à financer l'acquisition de leur résidence principale, sise sur la commune de Salaise sur Sanne ;

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a cautionné ce prêt et suite à la défaillance des emprunteurs à compter de l'échéance de décembre 2024, sanctionnée par la déchéance du terme notifiée le 15 juillet 2025, a le 25 août 2025, réglé à la CAISSE d'EPARGNE et de PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, la somme de 246 214,62 euros ;

La demanderesse avait informé le 22 juillet 2025 les défendeurs de la demande de garantie de l'établissement bancaire ;

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a adressé aux défendeurs le 25 août 2025 une mise en demeure d’avoir à lui payer la somme précitée, et a été autorisée par ordonnance du juge de l’exécution près le tribunal judiciaire de Vienne à prendre inscription d'hypothèque judiciaire provisoire sur les biens et droits immobiliers ;

Madame [F] [U] répond que le couple qu'elle formait avec Monsieur [G] [L] s’est séparé le 31 mars 2024, qu’elle a quitté le

domicile familial dans lequel est resté Monsieur [L] , qu'il lui a indiqué qu'il avait arrêté de payer le crédit, sans toutefois la prévenir des procédures mises en œuvre par l'établissement bancaire mais aussi par la caution, la COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, de sorte qu'elle n' a pas été informée de la dénonciation d'inscription d'hypothèque provisoire et de l'assignation devant le tribunal judiciaire de Vienne ;

Elle précise que Monsieur [L] n'a pas non plus répondu aux courriers de son Conseil attirant son attention sur la nécessité de vendre le bien immobilier au plus vite, l'agent immobilier finalement mandaté en octobre 2025, n'ayant accompli aucune démarche pour diffuser des annonces, faute, selon lui, de retrait des encombrants laissés sur le terrain, empêchant la prise de photos de qualité pouvant ensuite être diffusées ;

Madame [F] [U] indique que Monsieur [L] qui s'était engagé à faire le nécessaire, n'a finalement rien fait, qu'il reste passif, ne prend pas d'avocat et que ce comportement porte préjudice à l'indivision ;

Elle estime être victime de la négligence de son co indivisaire qui lui a dissimulé la situation et doit en conséquence la relever et garantir des intérêts au taux légal à compter du 25 août 2025 et de la somme de 3761,04 euros réclamée par la demanderesse ;

Elle sollicite également la condamnation de Monsieur [L] à lui régler 15 000 euros de dommages et intérêts pour avoir mis en péril la stabilité financière de l'indivision ;

Enfin, elle explique qu'elle a été contrainte de mandater un avocat et qu'elle n'a pas à subir les frais irrépétibles qui doivent nécessairement être supportés par Monsieur [L] qui devra en conséquence lui verser 5000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il convient au vu des pièces versées au dossier de la procédure par la COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, notamment la quittance subrogative et les mises en demeure adressées à Madame [F] [U] et à Monsieur [L], outre l'offre de prêt, l'engagement de caution , les mises en demeure et notification de la déchéance du terme adressées par la CAISSE d'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE , de condamner solidairement [G] [L] et [F] [U] à lui régler la somme de 246 214,62 euros avec intérêts au taux légal à compter du 25 août 2025 ainsi que 3 761,04 euros pour les frais de l'article 2308 du code civil, à savoir les honoraires de l'avocat, les dépens restant également à leur charge ;

S'agissant des demandes formulées par Madame [F] [U], cette dernière justifie avoir mis en demeure Monsieur [L] le 21 août 2025 de répondre favorablement à la demande de vente au plus tôt à l'amiable du bien immobilier commun et le 27 novembre 2025 de lui communiquer l'exemplaire de l'assignation qui lui était destinée , ce qu'il n'a pas fait ;

Elle déplore également dans ce dernier courrier l'absence de publication à cette date d'une annonce pour la vente de la maison après la signature d'un mandat de vente le 10 octobre 2025, l'agent immobilier s'expliquant sur ce point et sur la nécessité de nettoyer le terrain et la maison pour pouvoir réaliser de photographies, ce qui ne semble pas avoir été fait ;

Elle invoque l'article 815-13 alinéa 2 du code civil qui prévoit que l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute ;

En l'espèce Madame [F] [U] ne rapporte pas la preuve d'une diminution de la valeur du bien immobilier en lien avec le refus de procéder à une vente rapide du bien immobilier indivis, opposé par son co indivisaire ;

Sa demande de condamnation à lui régler 15 000 euros de dommages intérêts doit être en conséquence rejetée ;

Il en est de même de celle tendant à faire supporter par Monsieur [G] [L] seul, les frais d'avocat exposés par la demanderesse lors de l'action en paiement introduite à l'égard des deux co indivisaires ;

L'exécution provisoire est de droit et il n'y a pas lieu de l'écarter ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal Judiciaire de VIENNE, après en avoir délibéré, statuant publiquement par dépôt au greffe conformément aux articles 450 et suivants du code de procédure civile, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Condamne solidairement [G] [L] et [F] [U] à régler à la COMPAGNIE EUROPENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 246 214,62 euros avec intérêts au taux légal à compter du 25 août 2025 ainsi que 3 761,04 euros pour les frais de l'article 2308 du code civil, à savoir les honoraires de l'avocat,

Déboute Madame [F] [U] de l’ensemble de ses prétentions, dirigées contre [G] [L],

Condamne Madame [F] [U] et Monsieur [G] [L] aux dépens,

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit et qu'il n'y a pas lieu de l'écarter.

Jugement remis au greffe en vue de sa mise à disposition des parties par Madame MALAROCHE, Présidente, qui l’a signé avec Madame Alexandrine QUENTIER, greffier ;

La Greffière La Présidente