copies délivrées le / / 2026 à
CCC + CE Me Marc REYNAUD
CCC Me Frédéric MORIN

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]
JUGE DE L'EXÉCUTION

AFFAIRE N° RG 26/00001 - N° Portalis DBW6-W-B7K-DROF
Nature Affaire : Demande tendant à la vente immobilière et à la distribution du prix
minute n° : 2026/

JUGEMENT
Rendu le 15 Octobre 2026
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Par Madame Sarah NICOLAI, Juge et Juge de l'Exécution chargé des procédures de saisies immobilières, assisté de Monsieur John TANI, Greffier,

ENTRE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

Société BANKB
prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social
sis [Adresse 1] (BELGIQUE)
représentée par Me Marc REYNAUD, avocat au barreau de LISIEUX, Me Eric SIMONNET, avocat au barreau de PARIS

ET

DÉBITEUR SAISI :

Monsieur [N], [D] [H]
né le [Date naissance 1] 1972 à [Localité 2]
de nationalité Française, demeurant [Adresse 2]
représenté par Me Frédéric MORIN, avocat au barreau de LISIEUX, Me Aurore SICET, avocat au barreau de BORDEAUX

CRÉANCIERS INSCRITS :

SIP [Localité 1]
sis [Adresse 3]
non représentée

S.A. BANQUE POPULAIRE AQUITAINE [Adresse 4]
immatriculée au RCS de [Localité 3] sous le numéro 755 501 590, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège sis [Adresse 5]
représentée par Me Didier PILOT, avocat au barreau de LISIEUX

DEBATS :

L'affaire a été plaidée le 09 juillet 2026, et mise en délibéré pour jugement rendu le 15 Octobre 2026.

EXPOSÉ DU LITIGE

Le 17 octobre 2025, la Société Bankb a fait signifier par exploit de commissaire de justice à M. [N] [H] un commandement de payer valant saisie immobilière en vertu :
* d'un acte reçu par Me [O] [P], notaire associée à [Localité 4] (06), le 7 juin 2023 contenant prêt consenti par la Société Anonyme de droit belge Centrale Kredietverlening, nouvellement dénommé la société Bankb à M. [H] (nom d'usage [S]), d'un montant de 767 000 euros divisé en deux tranches :
- le premier prêt n° 512.509 d'un montant de 262 996,98 euros remboursable sur 240 mois au taux de 4,80% ;
- le second prêt n°512.510 d'un montant de 504 003,02 euros remboursable sur 240 mois au taux de 3,20% ;
* d'une affectation hypothécaire des biens et droits sis [Adresse 6] à [Localité 5].

Resté sans effet, ledit commandement a été publié au service de publicité foncière du Calvados le 28 novembre 2025 sous la référence 1404P01 volume 2025 S n°59.

Ce commandement vise donc des droits et biens immobiliers sis [Adresse 6] à [Localité 5], figurant au cadastre sous la référence section A n° [Cadastre 1], n°[Cadastre 2] et n°[Cadastre 3], pour une surface totale de 03 ha 50a 00ca, constituant une maison de maître.

Un procès-verbal de description des lieux a été dressé le 25 novembre 2025 par Me [C] [Y], commissaire de justice, et le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe du tribunal judiciaire de Lisieux le 10 février 2026.

Par acte de commissaire de justice délivré le 22 janvier 2026, la Société Bankb a assigné M. [H] à l'audience du 19 mars 2026, devant le juge de l'exécution, aux fins, notamment, de voir ordonner la vente forcée des biens immobiliers saisi, ou de statuer ce que de droit sur une éventuelle demande de vente amiable.

Par acte de commissaire de justice du 23 janvier 2026, dénonciation et assignation a été délivré à la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie en sa qualité de créancier inscrit.

À l'audience d'orientation du 19 mars 2026, M. [H] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

Le créancier poursuivant était représenté et a procédé au dépôt de son dossier.

Par jugement du 26 mai 2026, le juge de l'exécution a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 9 juillet 2026 soulevant d'office le caractère abusif de la clause de déchéance du terme contenue dans les contrats de prêts litigieux.

Par message notifié par RPVA le 3 juin 2026, la [Adresse 7] a constitué avocat en sa qualité de créancier inscrit postérieurement à la publication du commandement de payer.

Par conclusions notifiées par RPVA le 30 juin 2026, la Société BankB a :

- maintenu les demandes formées aux termes de son assignation, faisant valoir ne pas avoir mis en oeuvre la clause de déchéance du terme litigieuse, de telle sorte que la jurisprudence sur les clauses abusives n'est pas applicable à l'espèce, et revendiquant uniquement le montant des échéances échues impayées au titre des deux prêts litigieux;
- communiqué un décompte actualisé de sa créance au 26 juin 2026, le précédent étant arrêté au 10 septembre 2025.
Lors de l'audience du 9 juillet 2026, M. [H] n'a pas comparu et n'était pas représenté. Le créancier poursuivant a soutenu les termes de ses dernières écritures et a procédé au dépôt de son dossier.

L’affaire a été mise en délibéré au 15 octobre 2026.

M. [H] a constitué avocat le 16 septembre 2026.

Par message RPVA du même jour, il a transmis une note en délibéré aux termes de laquelle il sollicite, au visa de l’article 444 du code de procédure civile, une réouverture des débats. Il fait valoir qu’il n’a pas été en mesure de répliquer s’agissant de la jurisprudence sur les clauses abusives soulevée d’office par le juge de l’exécution ni sur le décompte actualisé produit par le créancier poursuivant. En ce sens, il invoque le non respect du principe du contradictoire, le fait que le bien immobilier objet de la saisie litigieuse fasse l’objet d’un mandat de vente, et ce depuis le 18 janvier 2022, que le montant de la mise à prix sollicité par le créancier poursuivant est sous-évalué et qu’il ne permettra pas de désintéresser ses créanciers, que sa non-comparution est due au fait qu’il a changé de domicile et que son contrat de réexpédition de courrier conclu avec la poste a expiré avant la date de l’assignation du 22 janvier 2026.

Par message RPVA du 6 octobre 2026, M. [H] communique un mandat simple de vente en complément de sa précédente note en délibéré et réitère les moyens qu’il soulève aux termes de cette dernière.

MOTIFS

Sur le demande de réouverture des débats :

Aux termes de l’article 445 du code des procédures civiles d’exécution, après la clôture des débats, les parties ne peuvent déposer aucune note à l'appui de leurs observations, si ce n'est en vue de répondre aux arguments développés par le ministère public, ou à la demande du président dans les cas prévus aux articles 442 et 444.

Aux termes de l’article 442 du même code, le président et les juges peuvent inviter les parties à fournir les explications de droit ou de fait qu'ils estiment nécessaires ou à préciser ce qui paraît obscur.

Aux termes de l’article 444 du même code, le président peut ordonner la réouverture des débats. Il doit le faire chaque fois que les parties n'ont pas été à même de s'expliquer contradictoirement sur les éclaircissements de droit ou de fait qui leur avaient été demandés.
En cas de changement survenu dans la composition de la juridiction, il y a lieu de reprendre les débats.

Aux termes de l’article 16 du code de procédure civile, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Aux termes de l’article 9 du même code, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l’espèce, M. [H] sollicite, par l’intermédiaire de son conseil nouvellement constitué, et par notes en délibéré des 16 septembre et 6 octobre 2026, la réouverture des débats pour non respect principe du contradictoire s’agissant de la présente instance.

En ce sens, il soutient qu’il a effectivement reçu le commandement de payer à l’adresse du bien immobilier objet de la mesure d’exécution litigieuse signifié le 17 octobre 2025 mais pas l’assignation du 22 janvier 2026 ni aucun acte postérieur et notamment, le jugement du 26 mai 2026 ordonnant la réouverture des débats au visa de la jurisprudence sur les clauses abusives.

À l’appui de sa prétention, il fait valoir qu’il a déménagé en région bordelaise et que le contrat de réexpédition de son courrier s’achevait le 31 décembre 2025. Il oppose que le créancier poursuivant ne pouvait l’ignorer puisqu’il en était fait mention sur les avis de réception des mises en demeure du 4 avril 2025 qu’il lui avait adressées. Or, M. [H] ne rapporte

aucunement la preuve de l'existence dudit contrat de réexpédition ni de son éventuel terme.

En outre, cet élément, quand bien même il serait établi, serait insuffisant à rapporter la preuve incombant à M. [H] de ce que son lieu de domicile a fait l'objet d'une modification et de ce qu'il en a informé le créancier poursuivant ; une information revêtant toute son importanceaprès réception du commandement de payer valant saisie immobilière qui lui a été signifié le 17 octobre 2025.

En tout état de cause, le commissaire de justice a rempli les diligences suffisantes et nécessaires lors de la signification de l'assignation du 22 janvier 2026 en constatant que des lettres au nom de M. [H] étaient dans la boîte aux lettres et en ayant obtenu confirmation en mairie de ce qu'il s'agissait encore de son lieu de domicile.

En conséquence, la demande de réouverture des débats, intervenue postérieurement à la clôture des débats le 9 juillet 2026, sera déclarée irrecevable.

Sur le titre exécutoire et le montant de la créance :

Aux termes du premier alinéa de l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

L'article L.311-2 du même code dispose que tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre Ier.

L'article L. 111- 6 du même code dispose que la créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation.
Est exigible la créance dont le paiement peut être réclamé immédiatement, c'est à dire qui n'est pas assortie d'un terme, ou que ce terme est venu à échéance.

En l'espèce, la société Bankb, anciennement dénommée Société Anonyme de droit belge Centrale Kredietverlening, ce qui est démontré aux termes des pièces produites aux débats, agit en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 17 octobre 2025, régulièrement publié le 28 novembre 2025, faisant état d'une créance de 54 282,40 euros.

La saisie est poursuivie en vertu de la copie exécutoire :

*d'un acte reçu par Me [O] [P], notaire associée à [Localité 4] (06), le 7 juin 2023 contenant prêt consenti par la Société Anonyme de droit belge Centrale Kredietverlening, nouvellement dénommé la société Bankb à M. [H] (nom d'usage [S]), lequel est produit aux débats, d'un montant de 767 000 euros divisé en deux tranches :
- le premier prêt d'un montant de 262 996,98 euros remboursable sur 240 mois au taux de 4,80% ;
- le second prêt d'un montant de 504 003,02 euros remboursable sur 240 mois au taux de 3,20% ;

* d'une affectation hypothécaire des biens et droits sis [Adresse 6] à [Localité 5].

Ces éléments sont justifiés aux termes des pièces produites aux débats.

Le créancier poursuivant verse aux débats un décompte actualisé, suite au jugement rendu par le juge de l'exécution le 26 mai 2026, du montant de la créance qu'il revendique arrêté au 26 juin 2026, soutenant qu'il s'agit uniquement des échéances échues impayées au titre des deux prêts litigieux, de telle sorte que la jurisprudence relative aux clauses

abusives ne lui est pas opposable, ce qui est confirmé par l'analyse des pièces produites aux débats.

Aux termes dudit décompte, le créancier poursuivant revendique une créance d'un montant total de 101 183,49 euros, soit 38 298,42 euros au titre du prêt n°312.509 (avec intérêts au taux contractuel à 4,80% depuis le 27 juin 2026) et 62 885,07 euros au titre du prêt n°312.510 (avec intérêts au taux contractuel à 3,20% depuis le 27 juin 2026).

Cette créance et le décompte n'étant pas sérieusement contestables au regard des pièces produites, il convient de retenir ce montant.

Sur l'orientation de la procédure :

Aux termes des dispositions sus-mentionnées de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Le second alinéa du même texte prévoit que lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure 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.

En l'espèce, M. [H], qui n'a pas comparu à l'audience d'orientation, n'a pu solliciter la vente amiable de son bien.

La Société BankB demande de son côté, à titre principal, la vente forcée dudit bien.

Compte tenu des éléments ci-dessus exposés, il convient d'y faire droit, en fixant la date d'adjudication dans un délai compris entre deux et quatre mois.

Les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

DECLARE irrecevable la demande de réouverture des débats formées par M. [N] [H] ;

CONSTATE que la société BankB, anciennement dénommée Centrale Kredietverlening, créancier poursuivant titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu d'un titre exécutoire ;

CONSTATE que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables,

CONSTATE que toutes les conditions prévues par les articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies ;

RETIENT la créance de la société BankB, créancier poursuivant, à l'égard de M. [L] [A] pour la somme totale de 101 183,49 euros ;

ORDONNE qu'aux poursuites et diligences de la société BankB, créancier poursuivant, il soit procédé, à l'audience des ventes immobilières de ce tribunal, à la vente des biens et droits immobiliers décrits au commandement, propriété de M.[N] [H], et désignés dans le cahier des conditions de vente déposé au greffe de ce tribunal le 23 janvier 2026 ;

CONSTATE que la mise à prix est fixée à la somme de 575 000 euros ;

FIXE la date de l'adjudication au 21 janvier 2027 à 09 heures ;

DIT que le présent jugement, notifié conformément aux dispositions de l’article R 311-7 du code de procédures civiles d’exécution, vaut convocation de l’ensemble des parties à la présente procédure ;

DIT que le créancier poursuivant organisera la visite du bien saisi avec le concours de l'huissier de justice territorialement compétent de son choix, lequel pourra s'adjoindre le concours de la force publique et d'un serrurier, le jour de son choix, à charge de prévenir le saisi et tout occupant au moins quinze (15) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et lettre simple, et dit qu'il nous en sera référé en cas de difficulté, ces modalités de visite étant applicables en cas de réitération des enchères ou de surenchère ;

DIT que la publicité de la vente se fera conformément aux règles édictées par les articles R. 322-31 et R. 322-32 du code des procédures civiles d'exécution, et DIT qu'il sera procédé à une insertion légale dans le journal « Ouest France » ainsi qu'à trois insertions sommaires dans les journaux « Le Pays D'auge », « Ouest France » et le « Le Journal Des Enchères » ;

DIT que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe ;

DIT que les frais de poursuite seront taxés par le juge et annoncés publiquement avant l'ouverture des enchères ;

REJETTE toute demande plus ample ou contraire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition le 15 octobre 2026.

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION