

## **Saisie immobilière – Décisions du JEX**

**Tribunal de Grande Instance d'Avignon**

**Jugement du 29 novembre 2007 - Jugement du 4 octobre 2007**

Ces jugements démontrent la dérive hélas prévisible des Juges de l'Exécution qui se prétendent contrôleurs pointilleux des créances des poursuivants.

Le combat est le même que celui des Juges de l'Exécution en matière de surendettement qui estimaient devoir contrôler la créance du poursuivant définitivement alors que ce contrôle ne pourrait s'exercer que dans le cadre de la procédure du surendettement et ne valait pas fixation définitive dans les rapports créancier / débiteur de cette créance.

**TRIBUNAL DE  
GRANDE INSTANCE  
D'AVIGNON**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
D'AVIGNON

N° R.G. 07/00023

MINUTE N°07/64**JUGEMENT DU 29 Novembre 2007**  
**JUGEMENT D'ORIENTATION****DEMANDEUR(S):****SA BOURSORAMA**

18, quai du point du jour

92659 BOULOGNE BILLAN COURT CEDEX

Rep/assistant : SCP FORTUNET, avocats au barreau d'AVIGNON  
créancier poursuivant**DEFENDEUR(S) :****SCI JEAMI**

Domaine de Tartay

84140 MONTFAVET

Rep/assistant : Me Jean-Maxime COURBET, avocat au barreau d'AVIGNON  
partie saisie**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**

42, bis Quai de France

38000 GRENOBLE

Rep/assistant : SCP ALBERTINI-ALEXANDRE, avocats au barreau  
d'AVIGNON  
créancier inscrit**MONSIEUR LE COMPTABLE DE LA TRESORERIE DE CAVAILLON**

Trésorerie principale de cavailon

106 place Maurice Bouchet

84300 CAVAILLON

Rep/assistant : Me Yvette ROUSSEL HEYER, avocat au barreau d'AVIGNON  
créancier inscrit**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**Président : Monsieur Jean-Louis GALLAND, Juge,  
assisté de Madame SCHMIT, Greffier,**DEBATS :**

Audience publique du 15/11/2007

**JUGEMENT :**

Prononcé en audience publique, contradictoirement, en premier ressort.

1 exécutoire & 1 expédition à : SA BOURSORAMA et SCP FORTUNET  
1<sup>re</sup> expédition SCI JEAMI, CIF, Comptable Trésorerie  
Cavailon, Me ROUSSEL HEYER, SCP Albertini  
le 29/11/07

## JUGEMENT D'ORIENTATION

Suivant commandement délivré le 21 Mai 2007 et publié à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 2ème bureau le 9 Juillet 2007 (volume 2007S n° 8) la société BOURSORAMA a saisi un immeuble bâti sis 5 Quartier des puits neufs à CAVAILLON appartenant à la société civile immobilière JEAMI.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe le 7 Septembre 2007. Par exploit en date du 4 Septembre 2007 la société BOURSORAMA a assigné la société civile immobilière JEAMI à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation du 15 Novembre 2007 afin de voir constater la validité de la procédure de saisie immobilière et déterminer les modalités de la vente de l'immeuble saisi.

A l'audience du 15 Novembre 2007 la société civile immobilière JEAMI demande au juge de l'exécution de l'autoriser à vendre son immeuble à l'amiable, de fixer à 750000€ le prix en dessous duquel l'immeuble saisi ne pourra pas être vendu, de constater que le montant de la mise à prix est manifestement insuffisant et de fixer celui-ci à la somme de 700000€.

La société BOURSORAMA demande au juge de l'exécution de donner acte à la société civile immobilière JEAMI de ce que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, de valider la saisie pratiquée, de fixer la mise à prix à 280000€, de lui décerner acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice sur la demande de vente amiable, de dire que la vente amiable ne pourra pas intervenir à un prix inférieur à 800000€, de fixer les date et heures de visite et de taxer les frais préalables.

### MOTIFS DE LA DECISION:

Attendu qu'en application de l'article 49 du décret du 27 juillet 2006 il convient de vérifier que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies;

Attendu que la société civile immobilière JEAMI demande également au juge de vérifier que ces conditions sont réunies;

Attendu que l'article 2191 du code civil prévoit 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 chapitre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires de la loi du 9 Juillet 1991";

Attendu que l'article 4 de la loi du 9 Juillet 1991, qui n'est pas contraire aux dispositions du chapitre premier du titre 19<sup>ème</sup> du code civil, précise que la créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre exécutoire contient tous les éléments permettant son évaluation;

Attendu qu'en l'espèce la société BOURSORAMA a engagé les poursuites en vertu d'un acte authentique en date du 8 Novembre 2004 constatant le prêt par la société CAIXABANK, aux droits de laquelle se trouve maintenant la société BOURSORAMA à la société civile immobilière JEAMI de la somme de 660000€;

Attendu que ce prêt était consenti au taux de 2,90% l'an et était initialement remboursable en 240 mensualités;

Attendu que le contrat prévoyait la révision du taux du prêt chaque trimestre en fonction de l'évolution du taux interbancaire Européen à 3 mois (tibeur à 3 mois) calculé sous l'égide de l'Association Bancaire Européenne;

Attendu que les modalités de révision étaient complexes puisque, sauf pour la dernière année l'emprunteur apprenait une fois par an le montant des révisions trimestrielles intervenues pendant l'année écoulée, les échéances payées au cours de cette année calculées selon un échéancier prévisionnel venant s'imputer sur ces échéances reconstituées;

Attendu que la variation à la hausse des échéances était plafonnée à hauteur de 75% du taux d'inflation publié par l'INSEE, le surplus de la hausse étant répercuté sur la durée du prêt;

Attendu qu'en ce qui concerne la variation à la baisse le contrat indiquait que la baisse serait imputée sur la durée du crédit, le montant de la nouvelle échéance **restant sensiblement équivalent** à celui de la précédente;

Attendu qu'il était encore prévu la possibilité de transformer le taux variable en taux fixe, ce dernier étant "le meilleur taux fixe immobilier en vigueur à la CAIXABANK au moment de la demande de passage à taux fixe, déterminé en fonction de l'apport initial et de la durée restant à courir";

Attendu qu'il convient de rechercher si ce titre exécutoire contient tous les éléments permettant d'évaluer la créance du prêteur;

Attendu que le titre exécutoire ne contient pas les éléments permettant de déterminer l'évolution du taux du prêt, du montant des échéances et de la durée du prêt, qu'il ne constate donc pas une créance liquide;

Attendu que si l'on devait admettre, au prix d'une interprétation extensive de la loi, que le titre exécutoire constate une créance liquide lorsque le rapprochement des éléments d'évaluation contenues dans le titre avec les données publiées et connues de tous, comme le taux de l'intérêt légal, permet de calculer la créance, il faudrait encore constater qu'en l'espèce le titre ne permet pas de calculer le montant de la créance puisque le taux TIBEUR à 3 mois n'est pas connu de tous et que le créancier n'invoque pas sa publication;

Attendu que le fait qu'il puisse être calculé de plusieurs façons puisqu'il faut se référer au calcul proposé par l'Association Bancaire Européenne montre la difficulté de la révision;

Attendu que le créancier ne produit même pas toutes les révisions trimestrielles

intervenues depuis le versement du prêt;

Attendu qu'une fois le taux TIBEUR à 3 mois connu, les modalités complexes de révision trimestrielles ne permettent pas de déterminer le montant exact des échéances, qu'en ce qui concerne notamment la révision à la baisse le contrat fait référence à un montant de l'échéance nouvelle sensiblement équivalent à celui de l'échéance précédente, **ce qui laisse la place à plusieurs interprétations;**

Attendu qu'il apparaît évident, à la lecture du contrat, que le montant de ces échéances révisées ne peut être calculé qu'avec l'aide d'un ordinateur et **selon des formules qui ne figurent pas dans le titre exécutoire;**

Attendu qu'en ce qui concerne le passage à taux fixe aucun élément ne permet de calculer le taux fixe contractuel, ce qui laisse à la banque toute latitude pour appliquer le taux qu'elle veut sans que cette décision puisse être contrôlée par le débiteur ou par le juge;

Attendu qu'il convient en conséquence de constater que les conditions prévues par les articles 2191 du code civil ne sont pas réunies et d'annuler la présente procédure de saisie immobilière;

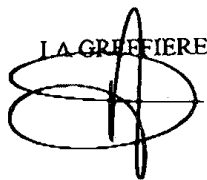
Attendu qu'il convient par suite d'ordonner la radiation de la publication du commandement de la saisie immobilière;

Attendu que le créancier poursuivant supportera les frais de cette procédure;

### PAR CES MOTIFS

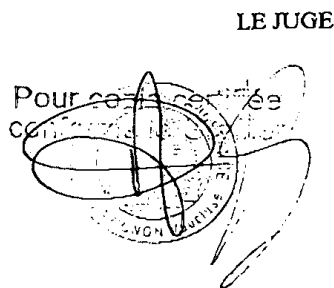
le juge de l'exécution statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort, annule la procédure de saisie immobilière engagée par la société BOURSORAMA suivant commandement délivré le 21 Mai 2007 et publié à la conservation des hypothèques d'AVIGNON deuxième bureau le 9 Juillet 2007 (volume 2007 n°8), dit que sur présentation d'une copie exécutoire du présent jugement Monsieur le Conservateur des Hypothèques d'AVIGNON deuxième bureau devra procéder à la radiation de la publication du commandement de saisie immobilière, condamne la société BOUSORAMA aux dépens de la présente procédure de saisie immobilière.

LA GREFIERE



LE JUGE

Pour ce fait certifié



**TRIBUNAL DE  
GRANDE INSTANCE  
D'AVIGNON**

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
D'AVIGNON

N° R.G. 07/00017

MINUTE N° 07/48

**JUGEMENT DU 04 Octobre 2007**

**DEMANDEUR(S):**

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE  
LORRAINE**  
56/58 avenue André Malraux  
57000 METZ

Rep/Assistant: Me François CAHEN, avocat au barreau de NANCY  
Rep/assistant : SCP FORTUNET, avocats au barreau D'AVIGNON

**DEFENDEUR(S) :**

**SCI PRAHA BILKOVA**  
7, allée de l'albatros  
54420 PULNOY

Rep/Assistant: SCP MICHEL-FREY-MICHEL-BAUER-BERNA, avocats au  
barreau de NANCY  
Rep/Assistant: Me TARRIFOU Hafsa, avocate au barreau d'AVIGNON

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : Monsieur Jean-Louis GALLAND, Juge,  
assisté de Madame SCHMIT, Greffier,

**DEBATS :**

Audience publique du 20 septembre 2007

**JUGEMENT :**

Prononcé en audience publique, contradictoire, en premier ressort.

1 exécutoire & 1 expédition à : SCP FORTUNET et SCP MICHEL-FREY-BAUER  
le : 4/10/2007

## JUGEMENT D'ORIENTATION

Suivant commandement délivré le 27 Mars 2007 et publié à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 2ème bureau le 22 Mai 2007 (volume 2007S n° 5) la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Lorraine a saisi un terrain supportant une maison à usage d'habitation sis ROUSSILLON au lieudit "La Madone" appartenant à la société civile immobilière PRAHA BILKOVA.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe le 12 Juillet 2007. Par exploit en date du 5 Juillet 2007 la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Lorraine a assigné la société civile immobilière PRAHA BILKOVA à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation du 20 septembre 2007 afin de voir fixer le montant de la créance et de voir déterminer les modalités de la vente de l'immeuble saisi.

Par exploit en date du 24 avril 2007 la société civile immobilière PRAHA BILKOVA a assigné la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Lorraine à comparaître devant le juge de l'exécution d'AVIGNON afin d'obtenir l'annulation du commandement de saisie immobilière et subsidiairement l'autorisation de vendre son bien à l'amiable.

Par jugement en date du 20 Septembre 2007 le juge de l'exécution d'AVIGNON a déclaré irrecevable la demande d'annulation du commandement de saisie immobilière, a dit que la demande de vente amiable serait examinée à l'audience d'orientation après l'examen de la validité de la procédure.

A l'audience du 20 septembre 2007 la société civile immobilière PRAHA BILKOVA n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

### MOTIFS DE LA DECISION:

Attendu qu'en application de l'article 49 du décret du 31 juillet 2006 il convient de vérifier que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies;

Attendu que l'article 2190 du code civil prévoit 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 chapitre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires de la loi du 9 Juillet 1991;

Attendu que l'article 4 de la loi du 9 Juillet 1991, qui n'est pas contraire aux dispositions du chapitre premier du titre 19<sup>ème</sup> du code civil, précise que la créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre exécutoire contient tous les éléments permettant son évaluation;

Attendu que le créancier poursuivant, la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Lorraine, dispose de deux titres, l'acte authentique du 14 Mai 2002 constatant l'existence d'un prêt de 243920€ remboursable en 180 mois et d'un prêt de 45730€ remboursable en 180 mois et l'acte authentique reçu le 13 Avril 2005 constatant un prêt de 44470€ remboursable en 180 mensualités;

Attendu que ces trois prêts ont en commun d'être conclus moyennant le paiement d'intérêts dont le taux varie en fonction de l'évolution de l'indice EURIBOR, que ces titres ne contiennent évidemment pas les éléments permettant d'apprécier l'évolution de l'indice EURIBOR depuis la souscription des prêts litigieux, qu'ils ne précisent même pas quand et comment le taux initial est révisé;

Attendu que ces actes notariés ne contiennent donc pas tous les éléments permettant d'évaluer le montant de la créance du Crédit agricole, qu'ils ne constatent donc pas une créance liquide;

Attendu qu'à titre surabondant il convient de noter que la demanderesse ne produit même pas les éléments postérieurs qui permettraient d'évaluer le montant de sa créance;

Attendu qu'en l'absence de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible la procédure de saisie immobilière n'est pas valable et doit donc être annulée;

Attendu qu'il convient par suite d'ordonner la radiation de la publication du commandement de saisie immobilière;

Attendu que le créancier poursuivant supportera les frais de cette procédure;

## PAR CES MOTIFS

le juge de l'exécution statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,  
annule la procédure de saisie immobilière engagée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Lorraine suivant commandement délivré le 27 Mars 2007 et publié à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON deuxième bureau (volume 2007S n° 5),  
dit que sur présentation d'une copie exécutoire du présent jugement monsieur le Conservateur des Hypothèques d'AVIGNON deuxième bureau devra procéder à la radiation de la publication du commandement de saisie immobilière,  
condamne la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Lorraine aux dépens de la présente procédure de saisie immobilière.

LA GREFFIERE



LE JUGE

Pour copie certifiée  
conforme au greffier

