

Par ordonnance du 1^{er} octobre 2007, le Premier Président de la Cour d'Appel de LYON a refusé la suspension de l'exécution provisoire attachée à un jugement d'orientation ayant fait l'objet d'un appel.

**COUR D'APPEL DE LYON
JURIDICTION DU PREMIER PRESIDENT**

ORDONNANCE DE REFERE DU 01 Octobre 2007

N° R.G. Cour : 07/00188

DEMANDERESSE :

**S.C.I. RHONE ALPES SAONE
1-1 bis rue Léonard de Vinci
69120 VAULX EN VELIN**

assistée de Me Philippe MICHALON, avocat

DEFENDERESSES :

**SA BARFIMMO - BARCLAYS FINANCEMENTS IMMOBILIERS
183 avenue Dausmenil
75012 PARIS**

assistée de la SCP BRUMM et Associés, avocats

**Synd copropriétaires IMMEUBLE LA VALNOISE, TOUR
75 rue Fabia
69008 LYON 08**

assistée de Me FLOCHON, avocat

Audience de plaidoiries du 24 Septembre 2007

DEBATS : audience publique du 24 Septembre 2007 tenue par Monsieur JICQUEL, conseiller, suppléant Monsieur le Premier Président légitimement empêché, désigné à cet effet par ordonnance en date du 5 juillet 2007, assisté de Madame SAUVAGE, Greffier

ORDONNANCE : contradictoire

prononcée publiquement le 01 Octobre 2007 par mise à disposition de l'ordonnance au greffe de la cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau code de procédure civile;

signée par Monsieur JICQUEL, conseiller, et Madame SAUVAGE, Greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

★★★
★

FAITS ET PROCEDURE

La SCI RHONE ALPES SAONE a contracté deux prêts notariés, remboursables en 180 mensualités, auprès de la société BARFIMMO, pour l'acquisition et la réalisation, en vue de leur location, de deux opérations immobilières distinctes, la première avec privilège du prêteur de deniers, et la seconde avec hypothèque conventionnelle, soit :

- un premier prêt du 28 octobre 2004, d'un montant de 66.400 € (mensualités de 543,57 €), concernant un appartement formant le lot n° 141 d'un immeuble sis à LYON 8^{ème}, 75 rue Philippe Fabia,
- un second prêt du 22 juin 2005, d'un montant de 140.000 € (mensualités de 1.180,40 €), concernant un immeuble sis à VILLEURBANNE.

Faute de règlement des échéances de chacun de ces deux prêts, deux procédures distinctes ont alors été initiées par la société BARFIMMO, selon la chronologie suivante :

1^{er} Prêt de 66.400 €, qui fait l'objet de la présente procédure :

- 25 février 2006, arrêt du règlement des échéances,
- 23 juin 2006, sommation de payer visant la déchéance du terme, mais restée infructueuse,
- 31 août 2006, nouvelle mise en demeure, visant les échéances impayées, avec menace de saisie immobilière (pièce 9 de la SCI)
- 29 novembre 2006, troisième mise en demeure,
- 30 novembre 2006, montant de la créance de la société BARFIMMO : 71.318,08 €
- 7 février 2007, commandement de payer aux fins de saisie immobilière,

- 20 mars 2007, publication du commandement.
 - 23 avril 2007, assignation à comparaître à l'audience d'orientation du 5 juin 2007, avec dénonciation au syndicat des copropriétaires.
 - 26 avril 2007, dépôt du cahier des charges.
 - **5 juin 2007 audience d'orientation à laquelle la SCI est absente, avec mise en délibéré au 3 juillet 2007**
 - 21 juin 2007, déclaration de créance du syndicat des copropriétaires, pour non-paiement des charges, pour un montant de 5.417,22 € arrêté au 18 juin 2007
 - **3 juillet 2007, jugement du JEX, en suite de l'audience du 5 juin 2007, faisant droit aux prétentions de la société BARFIMMO, toujours en l'absence de la société défenderesse, qui ordonne la vente forcée et fixe la date d'adjudication au 4 octobre 2007.**
 - 13 juillet 2007, appel de la décision du JEX du 3 juillet 2007.
 - 18 septembre 2007, premier appel de cette affaire à la mise en état devant la cour avec dépôt des premières conclusions de la SCI en contestation du montant de l'ariéré et demande de délai.
 - **20 septembre 2007, assignation en référé devant le Premier Président, à l'initiative de la SCI, à l'encontre de la société BARFIMMO et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble "LA VANOISE", pour l'audience du lundi 24 septembre 2007.**
 - 4 octobre 2007, date de l'audience d'adjudication.
- 2^{ème} prêt de 140.000 €, qui ne fait pas l'objet de la présente procédure :
- 31 août et 29 novembre 2006, mises en demeures restées infructueuses.
 - 30 novembre 2006, montant de la créance de la société BARFIMMO : 159.349,92 €
 - 20 mars 2007, commandement de payer valant saisie immobilière,
 - 29 mars 2007, la SCI assigne la société BARFIMMO devant le JEX aux fins de sursis à exécution du commandement, dire n'y avoir lieu à déchéance, prendre acte de la proposition de règlement, subsidiairement accorder des délais.
 - 9 mai 2007, audience devant le JEX.
 - 15 mai 2007, décision du JEX constatant la déchéance du terme et l'exigibilité des sommes restant dues, mais autorisant la SCI à s'acquitter de sa dette en 24 règlements (dont 23 de 5.500 €), et ce, avec suspension des poursuites pendant ces 24 mois.
 - 14 juin 2007, la SCI a adressé un premier chèque de 5.500 € tiré sur le compte d'un tiers, puis un second le 12 juillet estimant ainsi remplir ses obligations résultant du jugement du 15 mai.

La SCI indique avoir pensé que la procédure issue du commandement du 7 février 2007 (à propos du premier prêt), était la même que celle issue du commandement du 20 mars 2007, qui n'était relatif qu'au second prêt, de sorte qu'elle n'a jamais réagi concernant la procédure introduite à propos du premier prêt, qui a finalement donné lieu au jugement du 3 juillet 2007, dont appel.

Elle indique avoir introduit la présente procédure aux fins d'arrêt de l'exécution provisoire du jugement du JEX du 3 juillet 2007 qui a ordonné la vente forcée de l'immeuble de LYON et fixé la date d'adjudication au 4 octobre 2007.

Elle sollicite que l'ordonnance à intervenir soit rendue avant le 4 octobre 2007 et motive sa demande par le fait que si l'arrêt de l'exécution provisoire de ce jugement n'était pas ordonné, l'adjudication interviendrait le 4 octobre, alors que sur le fond, son appel a toutes les chances d'aboutir, dès lors qu'une décision semblable au jugement du JEX du 15 mai 2007 sera très probablement rendue, les mêmes causes devant produire les mêmes effets, alors qu'elle propose des modalités de règlement pour apurer l'arriéré, qu'à titre subsidiaire elle sollicite des délais, et qu'en tout état de cause, elle est sur le point d'obtenir un nouveau prêt de 250.000 € qui lui permettra de solder l'ensemble de ses dettes.

La société BARFIMMO, défendeur à cette même procédure souligne que :

- la procédure de saisie immobilière relative au second prêt de 140.000 €, pour l'immeuble de VILLEURBANNE n'est pas concernée par la présente procédure d'arrêt de l'exécution provisoire,

- la procédure aux fins d'arrêt de l'exécution provisoire, relative au prêt de 66.400 €, pour l'acquisition de l'appartement de LYON 8^{ème} est purement dilatoire, dès lors que la SCI ne s'est pas présentée à l'audience d'orientation du 5 juin 2007, pas plus qu'ensuite, ce qu'elle reconnaît elle-même,

Elle soutient qu'au regard des dispositions de l'article 31 décret du 31 juillet 1992, la SCI n'invoque aucun moyen sérieux d'annulation ou de réformation de la décision du 3 juillet 2007, déferée à la cour,

Elle rappelle que le 23 juin 2006, une sommation de payer visant la déchéance du terme a été délivrée à la SCI, sans qu'ensuite, aucun règlement n'intervienne, et ce malgré plusieurs mises en demeure ultérieures avec menace de saisie immobilière,

Elle estime donc que la SCI ne peut pas raisonnablement prétendre ne pas avoir été avertie de ce que l'intégralité des sommes était devenue exigible.

Elle indique encore que la demande de délai de paiement ne peut pas constituer un moyen sérieux de réformation, dès lors qu'aucune demande de ce type n'a été et ne pouvait même, selon les dispositions de l'ordonnance du 21 avril 2006, être formée à l'audience d'orientation.

Le syndicat des copropriétaires indique que le commandement de payer du 7 février 2007 lui a été dénoncé le 23 avril 2007 et qu'il a produit sa créance le 21 juin 2007 pour un montant de 5.417,22 € arrêté au 18 juin 2007.

Il souligne que sa créance est évolutive, s'agissant de charge de copropriété, que cette dernière a encore augmentée depuis, et qu'il a donc intérêt à ce que l'audience d'adjudication ait effectivement lieu le 4 octobre 2007.

Il précise qu'en application des dispositions de l'article 49 du décret du 27 juillet 2006, à l'issue de l'audience d'orientation, le JEX statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure de saisie, sans pouvoir pour autant accorder des délais de paiement, de sorte qu'en l'espèce, dans le cadre de la procédure d'appel, la demande de la SCI a peu de chance de prospérer.

Il fait donc sien la demande de rejet de l'arrêt de l'exécution provisoire soutenue par la société BARFIMMO contre la demande de la SCI.

MOTIFS

Attendu que la demande de la SCI est recevable dans la mesure où il est justifié que le jugement en cause fait l'objet d'un appel ;

Attendu que si les dispositions du dernier alinéa de l'article 524 du NCPC en matière d'exécution provisoire de droit ne sont pas applicables en l'espèce, il résulte en revanche des dispositions du troisième alinéa de l'article 31 du décret du 31 juillet 1992, qu'en cas d'appel d'une décision ordonnée par le JEX :

"Le sursis à exécution n'est accordé que s'il existe des moyens sérieux d'annulation ou de réformation de la décision déferée à la cour."

Qu'en l'espèce, la SCI demande, sur le fond, à la Cour, dans ses conclusions du 18 septembre 2007, sur son appel visant à la réformation du jugement du 3 juillet 2007, fixant la date d'adjudication au 4 octobre 2007, notamment de :

- dire n'y avoir lieu à la déchéance du terme,
- constater l'absence de caractère exigible de la créance réclamée ...
- constater l'engagement de la SCI de régler les arriérés du prêt à compter du 25 février 2006 sur deux ans et de reprendre le paiement des mensualités en cours,
- en toute hypothèse, prononcer un délai de paiement ...
- suspendre les poursuites pendant le cours dudit délai de paiement ..."

Attendu que force est de constater qu'en application de l'article 6 du décret du 27 juillet 2006:

"A peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article 49, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci ..."

Que l'alinéa 1^{er} de l'article 49 du même texte précise encore :

"A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil 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."

Que l'article 52 précise :

"Le jugement d'orientation est susceptible d'appel dans les 15 jours de la notification par le greffe."

Attendu que dès lors que le jugement d'orientation est en date du 3 juillet 2007, et que l'appel interjeté contre cette décision est en date du 13 juillet 2007, il est possible d'admettre que cet appel apparaît comme "sérieux", du point de vue de sa recevabilité ;

Attendu qu'il convient cependant de s'interroger sur le "sérieux au fond, de la demande de réformation" dès lors qu' "**A peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article 49, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci ... (ce qui n'est pas le cas) ;**

Que force est de constater, que la demande faite pour la première fois seulement en cause d'appel, par la SCI, dans ses conclusions déposées le 18 septembre 2007, si elle n'est pas une demande d'annulation, est cependant une demande de réformation du jugement du 3 juillet 2007, visant à contester, non seulement, le montant de la créance de la société BARFIMMO, mais encore à obtenir des délais ;

Que cette demande formulée le 18 septembre 2007, "**après**" l'audience d'orientation du 5 juin 2007 ... ne peut donc pas, dès lors, a priori, être considérée comme un "moyen sérieux de réformation", ce qui interdit de prononcer le sursis à exécution du jugement du 3 juillet 2007, c'est à dire l'adjudication, autrement dit, la vente forcée prévue pour le 4 octobre 2007, alors par ailleurs qu' en application de l'article 61 du décret précité :

"Le vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement ..."

Qu'en outre, comme rappelé à l'audience par les conseils des défendeurs à la présente instance, le sursis à exécution du jugement du 3 juillet 2007 entraînerait le renvoi de l'adjudication prévue pour le 4 octobre 2007, à une audience ultérieure, et engendrerait ainsi d'importants frais de nouvelle publicité, comme l'exigent les dispositions de l'article 62 du même texte ;

Que la SCI sera donc déboutée de sa demande d'arrêt de l'exécution de ce jugement ;

Attendu qu'il y a lieu de faire application de l'article 700 du NCPD contre la SCI et de la condamner à verser à chacune des parties défenderesses, la somme de 800 € ;

Qu'elle devra en outre supporter les dépens de la présente instance ;

PAR CES MOTIFS

Nous, conseiller délégué par le Premier Président selon son ordonnance du 5 juillet 2007, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Recevons la SCI en sa demande,

Disons n'y avoir lieu d'arrêter l'exécution provisoire du jugement du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LYON du 3 juillet 2007, ayant fixé la date d'adjudication du bien immeuble sis à LYON 8^{ème}, au 4 octobre 2007,

Faisons droit à la demande de la société BARFIMMO et du syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du NCPC, et condamnons la SCI à verser à chacun d'eux la somme de 800 €,

Disons que les dépens du présent référé seront supportés par la SCI.

LA GREFFIÈRE,



LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ

