

Ci-après un arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX du 25 septembre 2007 qui considère qu'un appel du jugement d'orientation constitue un motif de relevé de caducité du commandement de saisie immobilière lorsque la vente n'a pas été requise ;

Le jugement du Juge de l'Exécution de BORDEAUX du 14 juin 2007 dont appel qui au contraire appliquant littéralement la Loi dit qu'il n'y a pas lieu à relever de caducité ;

Le tout s'explicitant par un premier jugement du même Juge du 5 avril 2007.

C

JEX SI

COUR D'APPEL DE BORDEAUX
PREMIERE CHAMBRE CIVILE - SECTION A

ARRÊT DU : 25 SEPTEMBRE 2007

(Rédacteur : Elisabeth LARSABAL, Conseiller,)

N° de rôle : 07/02044

*Copie délivrée à titre de simple
renseignement. Ne peut être utilisée
comme pièce de procédure.
(Cirulaire n° 65-19 du 16 mai 1955)*

Gérard Robert COHENNEC

c/

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU CENTRE EST

Nature de la décision : **AU FOND**

JONCTION AVEC LE DOSSIER N°07/3171

Grosse délivrée le :

aux avoués :

Décisions déferées à la Cour : jugements rendus le 05 avril 2007 (dossier n°07/02) et le 14 juin 2007 (dossier n°07/02) par le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX

APPELANT (du jugement du 5 avril 2007 suivant déclaration d'appel du 19 avril 2007) et intimé

Gérard Robert COCHENNEC divorcé de Madame RUSSO
né le 19 Novembre 1944 à DINARD (35800)
de nationalité Française
Retraité
demeurant La Digue de Pinay - 42590 PINAY

représenté par la SCP FOURNIER, avoués à la Cour, et assisté de Maître Williams HAOUTT-REHEL, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉE et appelante (du jugement du 14 juin 2007 suivant déclaration d'appel du 22 juin 2007)

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU CENTRE EST, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social sis 1 rue Pierre de Truchis de Lays - 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR

représentée par la SCP BOYREAU ET MONROUX, avoués à la Cour, et assistée de Maître Eric FORZY, avocat du barreau de BORDEAUX, substituant la SCP BRUMM ET ASSOCIES, avocats au barreau de LYON

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 28 août 2007 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Elisabeth LARSABAL, Conseiller, chargée du rapport,

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Franck LAFOSSAS, Président,
Jean-Claude SABRON, Conseiller,
Elisabeth LARSABAL, Conseiller,

Greffier lors des débats : Annick BOULVAIS

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 al. 2 du Nouveau Code de Procédure Civile.

* * *

EXPOSE DU LITIGE :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Centre Est (ci-après CRCAM) poursuit, sur le fondement d'un acte en la forme authentique reçu par Maître DUCOURAU, notaire à ARCACHON, en date du 27 août 1999, la saisie immobilière de biens et droits immobiliers appartenant à Gérard COCHENNEC, en l'espèce un appartement situé à BLANQUEFORT (Gironde), résidence L'Orée du Parc, rue du Maréchal Leclerc, selon commandement aux fins de saisie immobilière en date du 2 janvier 2007, publié le 24 janvier 2007 à la Conservation des Hypothèques de BORDEAUX, volume 2006 S numéro 2.

L'audience d'orientation a été fixée au 29 mars 2007 pour laquelle Gérard COCHENNEC a été assigné le 15 février 2007, la copie de l'assignation et le cahier des conditions de vente ayant été régulièrement déposés le 23 février 2007 au greffe du juge de l'exécution, et la CRCAM étant le seul créancier inscrit.

A l'audience d'orientation du 29 mars 2007, le créancier saisissant a demandé de fixer la vente de l'immeuble saisi à l'audience publique de vente du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures sur la mise à prix de 58.000 euros, de désigner toute personne habilitée aux fins d'assurer les visites de l'immeuble et d'ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de poursuite de vente.

Pour cette audience, Gérard COCHENNEC a saisi le juge de l'exécution aux fins:

- à titre principal, d'obtenir le renvoi du dossier à une audience ultérieure pour qu'il puisse notamment vérifier le décompte
- à titre subsidiaire, de réduire à la somme d'un euro le montant sollicité au titre de la clause pénale, de l'autoriser à procéder à la cession amiable de l'immeuble en raison de la sous évaluation manifeste de la mise à prix en lui octroyant un délai suffisant et de dire et juger que la mise à prix doit être portée à la somme de 100.000 euros.

Par jugement du 5 avril 2007, le juge de l'exécution a, vu le décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié :

- rejeté la demande de renvoi présentée par Gérard COCHENNEC
- constaté que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies
- constaté que le montant retenu pour la créance de la CRCAM en principal, frais intérêts et autres accessoires est de 86.791,91 euros
- débouté Gérard COCHENNEC de sa demande de réduction de la clause pénale
- débouté Gérard COCHENNEC de sa demande relative au montant de la mise à prix
- débouté Gérard COCHENNEC de sa demande tendant à la vente amiable de l'immeuble saisi
- ordonné la poursuite de la procédure de vente forcée de l'immeuble saisi

- fixé la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi à l'audience publique de vente aux enchères du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures sur la mise à prix de 58.000 euros

- organisé les modalités de visite
- ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, avec distraction au profit du créancier saisissant
- dit que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens.

Gérard COCHENNEC a interjeté appel de cette décision dans des conditions de régularité non contestées.

Cet appel est enregistré sous le numéro 07/2044.

Ultérieurement, est intervenu, à la suite de l'audience de vente prévue le 14 juin 2007, un jugement rendu le même jour qui :

- vu les articles 12, 60 et 61 du décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié
- dit n'y avoir lieu à report de la vente forcée de l'immeuble de Gérard COCHENNEC ordonnée le 14 juin 2007 à 15 heures
- constate que ni le créancier poursuivant ni aucun autre créancier inscrit n'a sollicité la vente à l'audience du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures
- constate en conséquence la caducité du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 2 janvier 2007, publiée le 24 janvier 2007 à la Conservation des Hypothèques de BORDEAUX, volume 2006 S numéro 2
- dit que les frais de saisie engagés resteront à la charge du créancier poursuivant
- condamne la CRCAM aux dépens de l'incident.

La CRCAM a interjeté appel de cette décision dans des conditions de régularité non contestées.

Cet appel est enregistré sous le numéro 07/3171.

Aux termes de ses conclusions du 10 août 2007 relatives au jugement du 5 avril 2007, Gérard COCHENNEC demande à la Cour

à titre principal

- vu les articles 4 et 60 du décret du 27 juillet 2006 et la décision du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX rendue le 14 juin 2007 constatant la caducité du commandement valant saisie, de dire irrecevables et mal fondées les demandes formulées par la CRCAM et de la débouter de l'intégralité de ses demandes

à titre subsidiaire

- vu notamment les dispositions des articles 49 et 54 du décret du 27 juillet 2006 d'infirmier le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande de vente amiable du bien et en conséquence

- de fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché

- de fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois

- vu les dispositions des articles 1254 du Code Civil et 51 du décret du 27 juillet 2006

- de réduire le montant de la clause pénale à la somme d'un euro

- de retenir le montant de la créance, en principal, frais, intérêts et autres accessoires à la somme figurant dans le commandement diminuée de la réduction de la clause pénale soit à hauteur de la somme de 81.228,16 euros

- en tout état de cause de condamner la CRCAM au paiement de la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles et des dépens de première instance et d'appel.

Il fait valoir qu'en raison de la caducité du commandement de payer résultant du jugement du 14 juin 2007, la CRCAM ne peut poursuivre la saisie et, subsidiairement, maintenir les demandes formulées en première instance au regard de ce qu'il considère être la valeur du bien, et du caractère infondé de la clause pénale eu égard à sa bonne foi et des conditions dans lesquelles il a été amené à faire l'acquisition du bien immobilier saisi, son placement en position de retraite ayant réduit ses revenus et l'ayant conduit à ne plus régler les mensualités de l'emprunt.

Aux termes de ses conclusions du 6 juillet 2007 relatives à ce même jugement du 5 avril 2007, la CRCAM demande à la Cour de confirmer purement et simplement la décision déférée et, y ajoutant, de condamner l'appelant au paiement de la somme de 300 euros à titre de dommages et intérêts en raison du préjudice résultant de la procédure abusive et celle de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles.

Le créancier saisissant considère que les demandes formulées en première instance lors de l'audience d'orientation étaient infondées, tant en ce qui concerne la demande de renvoi, qu'en ce qui concerne le montant de la créance, qu'en ce qui concerne la mise à prix, rappelant qu'il ne s'agit pas d'une vente amiable et que la mise à prix ne correspond pas à la valeur du bien et a pour seul but d'attirer le plus large panel d'adjudicataires potentiels, qu'il n'y a pas lieu d'autoriser la vente amiable dès lors que le débiteur a déjà bénéficié de larges délais puisque les premières échéances impayées sont de janvier 2006, et que Gérard COCHENNEC ne justifie toujours pas d'un quelconque compromis de vente, contrairement à ce qu'il avançait.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 24 août 2007.

Aux termes de ses conclusions du 26 juin 2007 dans le dossier 07/3171 relatif au jugement du 14 juin 2007, la CRCAM, appelante, demande à la Cour de dire et juger que l'appel du jugement d'orientation constitue un des motifs légitimes prévus à l'alinéa 3 de l'article 12 du décret du 27 juillet 2006, de dire que la caducité du commandement de payer valant saisie immobilière n'est pas encourue et de statuer ce que de droit sur les dépens.

Elle fait valoir que la possibilité d'une réformation du jugement intervenue à la suite de l'orientation par un arrêt intervenant nécessairement postérieurement à la date d'adjudication entraînerait inmanquablement contre le créancier poursuivant une action par la partie saisie et la partie adjudicataire sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil, et que l'appel du jugement d'orientation, même si dans la plupart des cas, il s'avérera dilatoire, constitue donc bien un motif légitime au sens de l'article 12 du décret susvisé, quand bien même cette hypothèse n'est pas expressément visée par le dit article.

Aux termes de ses conclusions du 13 août 2007, Gérard COCHENNEC demande à la Cour de confirmer le jugement du 14 juin 2007 constatant la caducité du commandement de payer et sollicite une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il fait valoir que l'article 60 alinéa 3 du décret du 27 juillet 2006 dispose que le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie si le créancier saisissant ne sollicite pas la vente lors de l'audience de vente, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a constaté la caducité du commandement de payer dès lors que la CRCAM n'avait pas sollicité la vente, et que les dispositions de l'article 12 relatif aux motifs légitimes visent limitativement six articles du dit décret au nombre desquels ne figure pas l'hypothèse de l'absence de réquisition de vente à l'audience d'adjudication par le créancier.

Le débiteur rappelle par ailleurs le caractère non suspensif de l'appel, de sorte que l'acceptation comme motif légitime d'un appel du jugement d'orientation reviendrait à lui conférer un effet suspensif non voulu par le législateur et que le Premier Président peut être saisi aux fins de suspension des poursuites si le juge de l'exécution a ordonné leur continuation, ce qui n'a pas été fait en l'espèce par le créancier saisissant.

L'ordonnance de clôture est intervenue pour ce dossier le 14 août 2006 et, à l'audience, les parties ont fait part de leur accord pour sa révocation, la réouverture des débats et son prononcé au 24 août 2007, même date que celle du dossier relatif au jugement du 5 avril 2007.

MOTIFS :

Sur la jonction

Il convient d'ordonner la jonction des deux procédures, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, s'agissant de deux jugements relatifs à une saisie immobilière portant sur un même bien par le même créancier poursuivant, et le second jugement ayant prononcé la caducité de la saisie immobilière, de sorte qu'il est opportun de statuer sur la poursuite de la procédure de saisie immobilière avant de statuer sur les demandes relatives à la menée de celle-ci formées par le débiteur, étant précisé que les parties ont fait part oralement à l'audience de leur accord sur cette jonction.

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture du 14 août 2007 dans le dossier 07/3171

Bien que, contrairement à ce qu'elle avait envisagé, la CRCAM n'ait pas conclu en réponse aux conclusions du 13 août 2007 de Gérard COCHENNEC signifiées à la veille de la clôture, il y a lieu de faire droit à cette demande de révocation, au vu de l'accord des parties, pour l'harmonisation des deux dossiers ultérieurement joints.

Sur la caducité du commandement aux fins de saisie immobilière

Par incident soulevé antérieurement à l'audience de vente prévue pour le 14 juin 2007, le créancier poursuivant a fait état de ce qu'il considérait comme un motif légitime pour anticiper la caducité encourue aux termes de l'article 60 du décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié.

Cet article prévoit :

"Au jour indiqué [pour la vente forcée], le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente (...). Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée."

En l'espèce, il n'est pas contesté que la vente forcée pour le jeudi 14 juin 2007 à 15 heures n'a été sollicitée ni par la CRCAM créancier poursuivant ni par aucun autre créancier inscrit.

Aux termes de l'article 12 du décret précité :

"Les délais prévus par les articles 18, 40, 44, 48 et 64 ainsi que les délais de deux et trois mois prévus par l'article 38 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie. Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité et d'ordonner, en tant que de besoin, qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques. Il n'est pas fait droit à la demande si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime."

Si, comme l'a relevé le premier juge, et l'invoque Gérard COCHENNEC, ce texte prévoit la possibilité pour le créancier d'opposer un motif légitime à la demande de forclusion qu'il a pu encourir à diverses étapes de la saisie immobilière, il ne vise pas la clause de caducité du commandement prévue de plein droit par l'article 60 du même décret.

Pour autant, cet article a pour objet de sanctionner l'abandon des poursuites par le créancier saisissant ou sa carence explicite ou tacite, afin de ne pas préjudicier au débiteur, et, dans cette hypothèse, le juge de l'exécution constate aux termes du texte sans possibilité d'appréciation la caducité.

Pour autant, la CRCAM ne saurait en l'espèce être considérée comme défaillante ou carente, dès lors qu'elle était représentée à l'audience et que lors de celle-ci, elle a requis le report de la vente, se fondant sur l'appel interjeté par Gérard COCHENNEC à l'encontre du jugement du 5 avril 2007.

Ceci ne saurait s'interpréter comme un désintérêt à l'égard de la procédure, mais au contraire comme la gestion de celle-ci dans l'intérêt bien compris du débiteur dès lors que, en présence d'un appel, sur lequel la Cour doit statuer, en application de l'article 910 du Nouveau Code de Procédure Civile, à bref délai, la poursuite de la vente pouvait gravement préjudicier aux intérêts tant du débiteur que de l'éventuel adjudicataire, et pouvait entraîner, dans l'hypothèse d'une réformation, la recherche de la responsabilité du créancier saisissant.

Si l'article 12 du décret ne vise pas, au nombre des délais pour lesquels la caducité peut être prononcée à la requête de toute partie intéressée, l'article 60 relatif à la vente forcée, il n'en demeure pas moins que cet article, qui vise l'article 64 du décret, s'applique également à la procédure postérieure à la vente forcée, et non exclusivement

aux délais et incidents préalables à la dite vente, et que le législateur a fait preuve de souplesse en ce qui concerne la caducité en prévoyant que la déclaration de caducité peut être rapportée dans l'hypothèse où le créancier poursuivant fait connaître dans un délai de quinze jours à compter du prononcé de celle-ci, le motif légitime qu'il n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile.

Par ailleurs, si l'article 61 du décret prévoit que la vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement, hypothèses que ne constitue pas l'existence d'un appel à la suite d'un jugement survenu lors de l'audience d'orientation, cela n'exclut pas que la vente puisse être reportée dans l'hypothèse d'un accord entre les parties comme en l'espèce puisque le débiteur ne s'opposait pas à ce report qui était dans son intérêt et qui faisait suite à son appel, l'objet des articles 60 et 61 étant de sanctionner d'une part la carence du créancier saisissant, comme le montre la disposition prévoyant que les frais de la procédure demeurent à sa charge, et d'autre part d'éviter des demandes de report dilatoires du débiteur.

En l'espèce, le report était d'une durée nécessairement limitée puisque conditionné par le bref délai dans lequel la Cour devait statuer sur l'appel interjeté à l'encontre du premier jugement.

En outre, ce délai était d'ores et déjà connu à la date de l'audience de vente forcée du 14 juin 2007 puisque l'affaire avait reçu fixation par le conseiller de la mise en état le 9 mai 2007 pour l'audience du 28 août 2007, de sorte que, en tenant compte des délais de délibéré, il était possible de prévoir une nouvelle audience de vente forcée au mois d'octobre 2007.

Il convient en conséquence, réformant le jugement, de dire que la demande de report formée par le créancier saisissant qui recueillait l'accord du débiteur, fondée sur l'appel interjeté par celui-ci à l'encontre du jugement rendu sur incident constituait un motif légitime justifiant de ne pas constater la caducité, étant en outre mentionné que la partie intéressée, soit Gérard COCHENNEC, ne sollicitait pas du juge de l'exécution qu'il déclare la caducité, mais s'associait à la demande de ne pas requérir la vente.

En l'absence de constatation de caducité du commandement aux fins de saisie immobilière, il convient de statuer sur le jugement du 5 avril 2007.

Sur le jugement du 5 avril 2007

Le commandement de payer a été délivré pour une somme de 86.791,91 euros dont 73.887,25 euros au titre du capital exigible et 5.564,75 euros au titre de l'indemnité forfaitaire au taux de 7 % sur le total de la créance, le surplus représentant des échéances en retard et des intérêts.

Gérard COCHENNEC ne conteste pas le principal ni les échéances en retard et intérêts qu'il reconnaît ne pas avoir réglés, mais demande à la Cour de réduire l'indemnité forfaitaire au montant symbolique d'un euro.

A l'appui de sa demande de modération de la clause pénale fondée sur l'article 1152 du Code Civil qui permet au juge de réduire l'indemnisation contractuellement prévue si celle-ci est manifestement excessive, Gérard COCHENNEC fait valoir le fait que la sanction consistant en la saisie de son bien et sa situation de retraité contraint d'assurer un remboursement jusqu'à ce qu'il ait atteint l'âge de soixante quinze ans justifie la réduction sollicitée.

Pour autant, il convient de mentionner que la perspective de sa retraite, à l'origine de la réduction de ses possibilités de remboursement, était une certitude lorsque Gérard COCHENNEC a procédé à l'acquisition du bien par acte du 27 août 1999, puisqu'il était alors âgé de cinquante cinq ans, et a contracté un emprunt sur vingt ans soit au-delà de l'âge d'une retraite nécessairement prévisible.

Force est par ailleurs de constater que Gérard COCHENNEC ne produit aucune pièce relative à ses revenus que se soit à la date de l'acquisition ou lorsqu'il a cessé les paiements ou à la date de l'audience.

En conséquence, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande dès lors que la clause n'apparaît pas manifestement excessive.

Sur la demande de vente du bien amiablement, il convient de reprendre les motifs pertinents du premier juge selon lequel la mise à prix, si elle apparaît inférieure à la valeur réelle du bien, a pour objet d'attirer le plus grand nombre possible d'enchérisseurs, ce que ne permettrait pas une mise à prix à la valeur réelle de celui-ci, de sorte que la mise à prix à hauteur de 58.000 euros, pour un bien que Gérard COCHENNEC dit valoir 105.000 euros mais qu'il se propose de vendre à 95.000 euros n'apparaît pas dérisoire.

Par ailleurs, force est là encore de constater que Gérard COCHENNEC, huit mois après le commandement de payer, cinq mois après l'audience d'orientation et trois mois après l'audience prévue pour la vente forcée, ne justifie d'aucun compromis de vente.

Il se borne en effet à produire une offre d'achat de la société OMIUM GESTION en date du 13 juin 2007 pour un montant de 95.000 euros, et une attestation de Maître TARDY PLANECHAUD, notaire à BORDEAUX, en date du 8 août 2007, par laquelle cet officier ministériel atteste être chargé d'établir l'acte aux termes duquel la SCI CLABEN doit acquérir l'appartement objet de la saisie immobilière pour le prix de 95.000 euros.

Pour autant, le projet de compromis de vente n'est pas signé sans qu'aucune explication soit donnée sur la raison de ce retard dès lors qu'il était loisible aux parties d'insérer une clause de condition suspensive relativement à la saisie immobilière.

En outre, Gérard COCHENNEC qui est présenté dans l'attestation notariée comme dans le projet de compromis de vente comme directeur commercial est domicilié PINAY (Haute Loire), n'occupe manifestement pas le bien à titre de résidence principale, de sorte qu'il semble que l'acquisition objet de la procédure soit un investissement de nature locative ou de défiscalisation, ce qui ne justifie pas davantage qu'il soit fait droit à la demande de vente à l'amiable.

Il n'y pas lieu en conséquence de faire droit à la demande de Gérard COCHENNEC tendant à retenir le montant de la créance en principal, frais, intérêts et autres accessoires à la somme figurant dans le commandement diminué de la réduction de la clause pénale soit à hauteur de la somme de 81.228,16 euros, ni "de fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché" ce qui est particulièrement imprécis et ne saurait faire l'objet d'une décision exécutoire.

Il s'ensuit que le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions alors même que Gérard COCHENNEC n'a pas mis à profit la période écoulée entre le 14 juin 2007, date à laquelle le juge a constaté la caducité du commandement de saisie immobilière et la date de l'audience de la Cour le 28 août 2007 pour finaliser son projet de vente amiable alors qu'il bénéficiait d'un titre assorti de l'exécution provisoire mettant fin à la saisie immobilière.

Sur la demande de dommages et intérêts de la CRCAM

Le créancier saisissant ne justifie pas du préjudice que lui causerait l'appel interjeté par Gérard COCHENNEC, a fortiori dans le contexte de l'application de textes nouveaux, et alors que l'indemnité forfaitaire de 7 %, que tant le tribunal que la cour ont refusé de réduire, suffit à compenser le retard mis au paiement par le débiteur.

Les dépens du présent arrêt seront mis à la charge de Gérard COCHENNEC, le jugement du 5 avril 2007 étant réformé.

En application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, Gérard COCHENNEC sera condamné à verser à la CRCAM une somme de 1.200 euros.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Ordonne la jonction, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, des dossiers enrôlés sous les numéros 07/2044, relatif à l'appel interjeté par Gérard COCHENNEC à l'encontre d'un jugement rendu par le juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 5 avril 2007, et 07/3171, relatif à l'appel interjeté par la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel du Centre Est contre le jugement rendu le 14 juin 2007 par le juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX sous le numéro 07/2044,

Ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture rendue le 14 août 2007 dans le dossier 07/3171, la réouverture des débats, et prononce la clôture à la date du 24 août 2007,

Au fond, confirme en toutes ses dispositions le jugement du 5 avril 2007,

Réforme le jugement du 14 juin 2007,

Vu l'appel interjeté par Gérard COCHENNEC à l'encontre du jugement du 5 avril 2007,

Dit n'y avoir lieu à constater la caducité du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 2 janvier 2007, publié le 24 janvier 2007 à la conservation des hypothèques de BORDEAUX, volume 2006 S numéro 2,

Dit qu'il appartiendra au créancier saisissant de saisir à nouveau le juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX pour que soit fixée une nouvelle audience de vente forcée,

Ordonne l'emploi des dépens afférents au jugement du 14 juin 2007 en frais privilégiés de vente dont distraction au profit de Maître FORZY conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Ajoutant aux jugements, déboute la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel du Centre Est de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne Gérard COCHENNEC à verser à la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel du Centre Est la somme de 1.200 euros en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Condamne Gérard COCHENNEC aux dépens du présent arrêt et en ordonne la distraction au profit de la SCP BOYREAU - MONROUX, avoué, en application de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le présent arrêt a été signé par Franck LAFOSSAS, Président, et par Annick BOULYAIS, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.



TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX

JUGE DE L' EXECUTION

(SAISIES IMMOBILIERES)

JUGEMENT D'INCIDENT DU 14 JUIN 2007

DOSSIER N° : 07/02

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE DE L'EXECUTION : Robert CHELLE, Vice-Président

Statuant conformément aux dispositions du décret du 27 juillet 2006 du Nouveau Code de Procédure Civile.

GREFFIER : Jean-Claude VINCENT

PARTIES :

CREANCIER POURSUIVANT DEMANDEUR A L'INCIDENT

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
DU CENTRE EST**, inscrite au R.C.S. de LYON sous le numéro 399.973.825, dont le siège social est 1 rue Pierre de Truchis de Lays 69410 CHAMPAGNEAUMONT D'OR
poursuites et diligences de son Directeur domicilié en cette qualité au dit siège.
Représenté par Me Eric FORZY, avocat au barreau de BORDEAUX

DEBITEUR SAISI DEFENDEUR A L'INCIDENT

Monsieur Gérard COCHENNEC divorcé de Madame RUSSO, né le 19 novembre 1944 à DINARD (35), de nationalité française, demeurant La Digue de Pinay 42590 PINAY
Représenté par Me Céline DEBELLE, avocat postulant au barreau de BORDEAUX.
Représenté par Me Pierre Yves CERATO, avocat plaidant au barreau de LYON

A l'audience publique tenue le 14/06/2007 les parties présentes ou régulièrement représentées ont été entendues et l'affaire a été mise en délibéré, et le jugement prononcé par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST poursuit, sur le fondement d'un acte en la forme authentique reçu par Maître DUCOURAU, notaire à ARCACHON, en date du 27 août 1999, la saisie immobilière de biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur Gérard COCHENNEC, situés à BLANQUEFORT (Gironde), résidence L'Orée du Parc, rue du Maréchal Leclerc, selon commandement aux fins de saisie immobilière en date du 2 janvier 2007, publié le 24 janvier 2007 à la Conservation des Hypothèques de Bordeaux, volume 2006 S numéro 2.

Par jugement d'orientation en date du 5 avril 2007, le juge de l'exécution de ce siège a ainsi statué :

- « Vu le Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié,
- Rejette la demande de renvoi présentée par Monsieur Gérard COCHENNEC,
- Constate que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies,
- Constate que le montant retenu pour la créance de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST en principal, frais, intérêts et quêtes accessoires est de 86.791,91 €,
- Déboute Monsieur Gérard COCHENNEC de sa demande de réduction de la clause pénale,
- Déboute Monsieur Gérard COCHENNEC de sa demande relative au montant de la mise à prix,
- Déboute Monsieur Gérard COCHENNEC de sa demande tendant à la vente amiable de l'immeuble saisi,
- Ordonne la poursuite de la procédure de vente forcée de l'immeuble saisi,
- Fixe la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi à l'audience publique de vente aux enchères du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures, sur la mise à prix de 58.000 €,
- Dit que la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST pourra désigner une personne habilitée aux fins d'assurer ou faire assurer par son mandataire la visite des biens saisis, jusqu'à l'adjudication définitive, un jour par semaine pendant deux heures,
- Dit que Monsieur Gérard COCHENNEC ou tout occupant de son chef seront tenus de laisser visiter les lieux sous son contrôle, et qu'à défaut il pourra être si besoin procédé à l'ouverture des portes par tout huissier de justice de son choix avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant, assisté de deux témoins en application des dispositions de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, ou l'assistance de la force publique,
- Dit qu'en cas de difficulté, il pourra nous en être référé sur requête,
- Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, dont distraction au profit de Maître FORZY conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. »

Par « conclusions d'incident avec avenir pour l'audience du juge de l'exécution du jeudi 14 juin 2007 à 9 heures », la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST demande de :

- Vu les articles 12, 60 et 61 du décret du 27 juillet 2006,
- A titre principal,
- DIRE et JUGER que le CREDIT AGRICOLE justifie d'un motif légitime de ne pas requérir la vente, et donc de ne pas prononcer la caducité du commandement.

- A titre subsidiaire,
- RENVOYER l'audience d'adjudication à une date ultérieure,
- A titre encore plus subsidiaire,
- Si par extraordinaire, il n'était pas fait droit à la demande de renvoi,
- DIRE et JUGER que Monsieur COCHENNEC conservera à sa charge, l'ensemble des frais de saisie engagés,
- STATUER ce que de droit sur les dépens.

Vu les conclusions déposées et développées à l'audience, auxquelles il convient de se reporter pour le détail de l'exposé des faits, de la procédure et de ses prétentions, écritures par lesquelles Monsieur Gérard COCHENNEC demande au juge de l'exécution de :

- Faire droit à la demande du crédit Agricole du Centre Est de :
 - A titre principal de
 - Ne pas requérir la vente.
 - A titre subsidiaire
 - Renvoyer l'audience d'adjudication à une date ultérieure.
 - Statuer ce que de droit sur les dépens.

Oui les parties en leurs observations orales à l'audience du jeudi 14 juin 2007 à 9 heures.

A l'audience de vente du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures, ni le créancier poursuivant, ni aucun autre créancier n'ont sollicité la vente.

La décision prévue par l'alinéa 3 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié a été mise en délibéré pour être jointe à la présente procédure.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la caducité du commandement

Par son incident soulevé antérieurement à l'audience de vente, le créancier poursuivant faisait état de ce qu'il considère comme un motif légitime pour anticiper la caducité qu'il encourt.

En effet, aux termes de l'article 60 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié, « Au jour indiqué [pour la vente forcée], le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente. (...) Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée. »

Il doit être observé que le créancier poursuivant peut, le cas échéant, être substitué lors de l'audience de vente par tout autre créancier inscrit.

En l'espèce, la vente forcée prévue pour le jeudi 14 juin 2007 à 15 heures n'a été sollicitée ni par le créancier poursuivant, ni par un autre créancier inscrit, de sorte que la caducité du commandement de payer valant saisie est encourue.

Toutefois, le CREDIT AGRICOLE CENTRE-EST sollicite, au visa de l'article 12 du même Décret, que le recours du débiteur à l'encontre du jugement d'orientation soit considéré comme un motif légitime, et ainsi ne pas encourir la caducité.

Aux termes de l'article 12 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié, « Les délais prévus par les articles 18, 40, 44, 48 et 64 ainsi que les délais de deux et trois mois prévus par l'article 38 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie. Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité et d'ordonner, en tant que de besoin, qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques. Il n'est pas fait droit à la demande si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime. La déclaration de la caducité peut également être rapportée si le créancier poursuivant fait connaître au greffe du juge de l'exécution, dans un délai de quinze jours à compter du prononcé de celle-ci, le motif légitime qu'il n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile. »

Il doit être relevé que ce texte, s'il prévoit la possibilité pour le créancier d'opposer un motif légitime à la demande de forclusion qu'il a pu encourir à différentes étapes de la saisie immobilière, ne vise pas la cause de caducité du commandement prévue de plein droit par l'article 60 ci-dessus.

Le défaut de sollicitation de la vente au jour fixé pour celle-ci, et spécialement par le créancier poursuivant, constitue un abandon des poursuites, et entraîne l'extinction de la procédure par la caducité du commandement, que le juge de l'exécution ne peut que constater.

L'appel contre une décision du juge de l'exécution n'est pas suspensif, conformément à l'article 30 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, et ne peut avoir pour effet d'entraver la

poursuite de la procédure de vente forcée. Dans la mesure où il est ainsi expressément prévu que l'appel n'a pas d'effet suspensif, il serait difficile de lui conférer la valeur d'un motif légitime pour écarter le prononcé de la caducité.

D'ailleurs, la nécessité de qualifier l'appel de motif légitime conduirait le juge de l'exécution à devoir apprécier la pertinence du recours formé contre son propre jugement, ce qui reste pourtant du pouvoir exclusif de la juridiction d'appel.

Au surplus, il doit être rappelé que, par application de l'article 31 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, en cas d'appel, un sursis à exécution des mesures ordonnées par le juge de l'exécution peut être demandé au Premier Président de la Cour d'Appel, et que cette procédure n'a pas été utilisée en l'espèce.

Ainsi, la caducité prévue par l'article 60 ci-dessus ne peut qu'être constatée, et doit être prononcée.

Sur la demande de report de la vente forcée

Aux termes de l'article 61 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié, « *La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du code de la consommation.* »

En l'espèce, aucune demande n'a été présentée par la Commission de Surendettement des Particuliers de la Gironde.

L'appel du débiteur à l'encontre du jugement d'orientation ne constitue pas un cas de force majeure.

En effet, l'exercice d'une voie de recours par la partie qui succombe, recours rendu possible par les textes, n'est en rien imprévisible. De même, l'appel contre le jugement d'orientation n'est en rien irrésistible, un tel appel n'étant pas suspensif, comme le prévoit expressément l'article 30 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, ci-dessus déjà rappelé.

La demande de report doit donc être rejetée.

Sur la charge des frais de poursuite

En application de l'article 60 ci-dessus le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés.

Le seul motif de l'appel du jugement d'orientation par le débiteur ne suffit pas à motiver une décision contraire, dès lors que cet appel, comme déjà indiqué supra, n'empêchait pas la poursuite de la procédure, dont l'abandon découle dès lors de la seule décision du créancier poursuivant.

Les dépens de l'incident seront mis à la charge de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST.

PAR CES MOTIFS,

Le juge de l'exécution,

Statuant par jugement mis à disposition au Greffe, contradictoire et en premier ressort,

- Vu les articles 12, 60 et 61 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié,
- Dit n'y avoir lieu à report de la vente forcée de l'immeuble de Monsieur Gérard COCHENNEC, situé à BLANQUEFORT (Gironde), résidence L'Orée du Parc, rue du Maréchal Leclerc, ordonnée le jeudi 14 juin 2007 à 15 heures,
- Constate que ni le créancier poursuivant ni aucun autre créancier inscrit n'a sollicité la vente à l'audience du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures,
- Constate en conséquence la caducité du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 2 janvier 2007, publié le 24 janvier 2007 à la Conservation des Hypothèques de Bordeaux, volume 2006 S numéro 2,
- Dit que les frais de saisie engagés resteront à la charge du créancier poursuivant,
- Condamne la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST aux dépens de l'incident.



TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX

JUGE DE L' EXECUTION

(SAISIES IMMOBILIERES)

JUGEMENT D'ORIENTATION DU 05 AVRIL 2007

DOSSIER N° : 07/02

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE DE L'EXECUTION : Robert CHELLE, Vice-Président

Statuant conformément aux dispositions du décret du 27 juillet 2006 du Nouveau Code de Procédure Civile.

GREFFIER : Jean-Claude VINCENT

PARTIES :

CREANCIER POURSUIVANT

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
DU CENTRE EST , inscrite au R.C.S. de LYON sous le numéro 399.973.825, dont le
siège social est 1 rue Pierre de Truchis de Lays 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR
poursuites et diligences de son Directeur domicilié en cette qualité au dit siège.
Représenté par Me Eric FORZY, avocat au barreau de BORDEAUX

DEBITEUR SAISI

Monsieur Gérard COCHENNEC divorcé de Madame RUSSO, né le 19 novembre
1944 à DINARD (35), de nationalité française, demeurant La Digue de Pinay 42590
PINAY
Représenté par Me Céline DEBELLE, avocat au barreau de BORDEAUX.

A l'audience publique tenue le les parties présentes ou régulièrement représentées ont
été entendues et l'affaire a été mise en délibéré au 05 Avril 2007, et le jugement
prononcé par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées
dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Nouveau Code de
Procédure Civile.

g. Forzy
05 AVRIL 2007
1. Forzy

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST poursuit, sur le fondement d'un acte en la forme authentique reçu par Maître DUCOURAU, notaire à ARCACHON, en date du 27 août 1999, la saisie immobilière de biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur Gérard COCHENNEC, situé à BLANQUEFORT (Gironde), résidence L'Orée du Parc, rue du Maréchal Leclerc, selon commandement aux fins de saisie immobilière en date du 2 janvier 2007, publié le 24 janvier 2007 à la Conservation des Hypothèques de Bordeaux, volume 2006 8 numéro 2.

Vu l'assignation délivrée en date du 15 février 2007 à Monsieur Gérard COCHENNEC par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 29 mars 2007,

Vu le dépôt en date du 23 février 2007 de la copie de l'assignation et du cahier des conditions de vente au greffe du juge de l'exécution,

Vu l'absence d'autres créanciers inscrits,

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST demande de :

- fixer la vente de l'immeuble saisi à l'audience publique de vente aux enchères du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures, sur la mise à prix de 58.000 €,
- désigner toute personne habilitée aux fins d'assurer les visites de l'immeuble,
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de poursuite de vente,

Vu les conclusions déposées et développées à l'audience, auxquelles il convient de se reporter pour le détail de l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions du demandeur, écritures par lesquelles Monsieur Gérard COCHENNEC a saisi le juge de l'exécution aux fins de :

- A titre principal de
- En l'absence de pièces jointes à l'assignation, renvoyer ce dossier à une audience ultérieure afin que Monsieur COCHENNEC puisse avoir communication des pièces conformément aux dispositions des articles 15 et 16 du Nouveau Code de Procédure Civile et vérifier notamment le décompte des sommes dues.
- A titre subsidiaire
- Réduire à la somme de 1€ le montant sollicité au titre de la clause pénale.
- Autoriser Monsieur COCHENNEC à procéder à la cession amiable de l'immeuble lui appartenant. Puisqu'en raison de la sous évaluation manifeste de la mise à prix, une vente amiable sera préférable en raison également de son obligation de rembourser l'avantage fiscal dont il a « bénéficié ».

- Lui octroyer un délai suffisant pour ce faire.
- Dire et juger que le montant de la mise à prix est manifestement insuffisant et le porter à la somme de 100.000 €.
- Statuer ce que de droit sur les dépens.

Où les parties présentes en leurs observations orales à l'audience.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de renvoi

Aux termes des dispositions combinées des articles 12 et 38 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié, l'audience d'orientation prévue par ce texte doit se tenir dans un délai compris entre un et trois mois de l'assignation, sous peine de caducité du commandement.

Il en résulte que le renvoi de l'audience d'orientation, dont la date ne saurait dépasser le délai ainsi prévu, ne peut être accordé qu'à titre exceptionnel, si le débiteur justifie de raisons particulièrement graves.

Ne répondent pas à cette définition les motifs invoqués par le débiteur, qui fait valoir que sa demande de renvoi est destinée :

- à « vérifier le décompte »,

Alors que le décompte, sans même évoquer les relations antérieures entre les parties, est repris dans l'assignation à l'audience d'orientation comme dans le commandement du 2 janvier 2007, que le débiteur ne saurait sérieusement soutenir qu'il n'a pas eu le temps de vérifier le décompte entre cette date et le 29 mars 2007, date de l'audience.

- à avoir « communication des pièces »

Alors qu'aucune pièce nouvelle n'est invoquée, les pièces visées à l'assignation sont des pièces depuis longtemps dans le débat et n'ont pas à être de nouveau communiquées.

Il apparaît ainsi que la demande de renvoi est dilatoire et doit être rejetée.

Sur les conditions de la saisie immobilière

Il y a lieu de constater que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies en l'espèce.

Sur le montant de la créance

Il y a lieu de constater que la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST, aux termes de l'assignation de l'acte de production de sa créance fait valoir un montant total de 86,791,91 € pour sa créance en principal, frais, intérêts et autres accessoires, montant qu'il y a lieu de retenir.

Sur les contestations et demandes incidentes

Aucune contestation n'est élevée à l'encontre de la procédure.

Monsieur Gérard COCHENNEC demande de réduire à la somme de 1 € le montant sollicité au titre de la clause pénale.

Toutefois, outre le rappel des textes applicables, il se borne à invoquer « *les circonstances de ce dossier* » et « *l'attitude des protagonistes* ».

Ces moyens particulièrement vagues ne sont pas de nature à permettre au juge de mettre en œuvre la modération de la peine dont la possibilité est prévue par l'article 1152 du Code Civil, et la demande sera rejetée.

Monsieur Gérard COCHENNEC demande ensuite de porter la mise à prix à 100.000 € au motif qu'il produit une estimation d'une agence immobilière estimant l'immeubles à 105.000 €.

Ce faisant, il confond manifestement la notion de mise à prix avec celle de valeur de l'immeuble. Une mise à prix fixée à plus de la moitié de la valeur supposée de l'immeuble est suffisante, et au surplus de nature à attirer davantage d'adjudicataires potentiels.

~~La demande relative à la mise à prix sera en conséquence rejetée.~~

Sur la demande d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble

Monsieur Gérard COCHENNEC demande l'autorisation de la vente amiable de l'immeuble saisi.

Il invoque « *la sous évaluation manifeste de la mise à prix* », argument qui a déjà été écarté ci-dessus, et également « *son obligation de rembourser l'avantage fiscal dont il a bénéficié* » sans davantage expliciter en quoi la nature de la vente, amiable ou forcée, aurait une quelconque relation avec ses obligations fiscales.

Le fait qu'il ait confié mandat de vente à une agence immobilière n'est pas suffisant pour s'assurer que le bien pourrait être vendu dans les délais maximum prévus par la loi.

Il convient d'observer que le créancier poursuivant avait déjà accordé à son débiteur des délais aux fins de vente amiable du bien immobilier, délais qui n'ont pas été respectés.

Dans ces conditions, la demande d'autorisation de vente amiable sera rejetée.

Il y a lieu en conséquence d'accueillir la demande de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST et d'ordonner la vente forcée du bien saisi aux enchères publiques, à l'audience du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures, sur la mise à prix de 58.000 €.

Sur la demande d'organisation des visites de l'immeuble

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST demande l'organisation des visites de l'immeuble.

Dans le but d'une meilleure réalisation, il convient que les biens immobiliers objet de la saisie puissent être visités par les adjudicataires éventuels.

En conséquence il y a lieu de prévoir la désignation par le créancier d'un mandataire habilité de son choix pour assurer la visite des biens jusqu'à adjudication définitive, à raison d'un jour par semaine pendant deux heures, comme indiqué au dispositif.

Il y a lieu d'ordonner l'emploi des dépenses en frais privilégiés de vente, dont distraction au profit de Maître FORZY.

PAR CES MOTIFS,

Le juge de l'exécution,

Statuant par jugement mis à disposition au Greffe, contradictoire et en premier ressort,

- Vu le Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié,
- Rejette la demande de renvoi présentée par Monsieur Gérard COCHENNEC,
- Constate que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies,
- Constate que le montant retenu pour la créance de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST en principal, frais, intérêts et autres accessoires est de 86.791,91 €,

- Déboute Monsieur Gérard COCHENNEC de sa demande de réduction de la clause pénale,
- Déboute Monsieur Gérard COCHENNEC de sa demande relative au montant de la mise à prix,
- Déboute Monsieur Gérard COCHENNEC de sa demande tendant à la vente amiable de l'immeuble saisi,
- Ordonne la poursuite de la procédure de vente forcée de l'immeuble saisi,
- Fixe la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi à l'audience publique de vente aux enchères du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du jeudi 14 juin 2007 à 15 heures, sur la mise à prix de 58.000 €.
- Dit que la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST pourra désigner une personne habilitée aux fins d'assurer ou faire assurer par son mandataire la visite des biens saisis, jusqu'à l'adjudication définitive, un jour par semaine pendant deux heures,
- Dit que Monsieur Gérard COCHENNEC ou tout occupant de son chef seront tenus de laisser visiter les lieux sous son contrôle, et qu'à défaut il pourra être si besoin procédé à l'ouverture des portes par tout huissier de justice de son choix avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant, assisté de deux témoins en application des dispositions de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, ou l'assistance de la force publique,
- Dit qu'en cas de difficulté, il pourra nous en être référé sur requête,
- Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, dont distraction au profit de Maître FORZY conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- Dit que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens.

Le présent jugement a été signé par Robert CHELLE, Vice-Président, et par Jean-Claude VINCENT, greffier, présent lors du prononcé


