

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

TRIBUNAL de GRANDE INSTANCE
de BERGERAC
CHAMBRE des CRIÉES

16/00007

JUGEMENT du : 20 Avril 2017

SAISIE : Jean LANDAIS, Annie AMEN épouse LANDAIS

A l'audience publique des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de BERGERAC, tenue au palais de justice, le **vingt Avril deux mil dix sept** par **Madame Marie-Claude LENOIR, 1er Juge**, agissant en qualité de juge de l'Exécution, assistée de **Mme Christel CHAUMONT, Greffier**,

A été rendu le jugement suivant :

A LA REQUÊTE de :

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE BANQUE, immatriculée au RCS De Strasbourg sous le N°568 501 282 B, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es-qualité de droit audit siège
1 rue de Dôme - 67000 STRASBOURG
représentée par Maître Frédéric CHASTRES de la SCP CHASTRES, avocats au barreau de BERGERAC, Maître Emmanuel JOLY de la SCP JOLY - CUTURI AVOCATS DYNAMIS EUROPE, avocats au barreau de BORDEAUX

CRÉANCIER POURSUIVANT,

CONTRE :

Monsieur Jean LANDAIS
et
Madame Annie AMEN épouse LANDAIS
18 rue Arnault
24100 BERGERAC
représentés par Me Pierre-Emmanuel BAROIS, avocat au barreau de BERGERAC, Me Katia DEBAY, avocat au barreau de VERSAILLES

PARTIE SAISIE,

Débats à l'audience publique du 16 Février 2017

Attendu que l'avocat du poursuivant a déposé le 25 Janvier 2016 le cahier des conditions de vente de l'immeuble

* situé à BERGERAC24100 18 rue Arnzult Daniel cadastré section EP n° 285 pour 3a - appartenant aux saisis

- immeuble saisi suivant commandement délivré le 6 Novembre 2015
- publié au SPF de BERGERAC le 26 Novembre 2015 volume 2015 S n°36,
- en vertu d'un acte au rapport de Maître BAUBAU notaire associé à BERGERAC en date du 4 Septembre 2012 portant prêt de 59 000 euros remboursable en 192 mensualités au taux nominal de 6,20% l'an et au TAEG de 7,82% l'an

* pour obtenir paiement de

- principal = 53 854,61 euros arrêté au 15 Octobre 2015
- intérêts et accessoires échus au 15 Octobre 2015 = 6 247,94 euros
- intérêt à échoir au taux de 6,20% = mémoire

Attendu que la mise à prix a été fixée à 60 000 € par le poursuivant ;

Attendu que le relevé des inscriptions hypothécaires, daté du 1^{er} Décembre 2015, ne révèle aucune autre inscription d'hypothèque en cours de validité que celle du prêteur de deniers poursuivant ;

Attendu que l'assignation a été régulièrement délivrée le 22 Janvier 2016 aux débiteurs saisis pour l'audience d'orientation ;

Attendu qu'après renvois successifs, les débats ont eu lieu le 16 Février 2017 sur l'orientation

Attendu qu'aux termes de leurs dernières écritures les prétentions des parties sont les suivantes:

CFCAL-BANQUE demande au JEX de

- vu les articles L312-1 et suivants du code de la consommation,
- vu les articles R322-15 et R322-21 du CPCE
- vu les articles 1134,1147,1152 et 1184 du code civil
- vu l'article 156 du CPC,
- vu l'article 6§1 de la CEDH
- débouter les époux LANDAIS de l'ensemble de leurs demandes fins et conclusions et notamment celle relative à l'efficacité de la déchéance du terme, à la validité du TEG, à la vente amiable, au montant de la créance de CFCAL-BANQUE et à la contestation de la mise à prix,
- dire que la créance de CFCAL-BANQUE est certaine liquide et exigible,

En conséquence,

- constater la régularité de la procédure de saisie immobilière engagée par le commandement de payer valant saisie qui a été délivré le 6 Novembre 2015 et publié le 26 Novembre 2015 volume 2015Sn°36

- mentionner la créance retenue du CFCAL-BANQUE en principal, frais, intérêts et autres accessoires, la somme de 60 102,55 euros arrêtée au 15 Octobre 2015, outre intérêts, frais et accessoires jusqu'au règlement définitif,

- ordonner la vente forcée des biens et droits immobiliers saisis et fixer l'audience à laquelle il y sera procédé sur la mise à prix de 60 000 euros,

- dire que le débiteur saisi ou tout occupant de son chef sera tenu de laisser visiter les lieux et que le poursuivant pourra faire assurer la visite des biens mis en vente à raison de deux fois deux heures, par Me MASSON avec faculté de substitution en cas d'empêchement de sa part, lequel, s'il n'est pas Huissier, pourra se faire assister d'un Huissier, et qu'il pourra, si besoin, être procédé à l'ouverture des portes par le mandataire désigné par le poursuivant en présence d'un Huissier avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant, conformément à l'article L 142-1 du CPCE et au besoin avec le concours de la Force Publique,

- dire que le poursuivant sera autorisé afin d'attirer les enchérisseurs, et ce en application de l'article R 322-37 du CPCE, à faire paraître une publicité complémentaire à raison de deux

insertions dans le journal SUD-OUEST et une parution sur le site internet www.encheresjudiciaires.com

A titre subsidiaire

Dans l'hypothèse où il serait fait droit à la demande de vente amiable,

- s'assurer 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
- fixer le prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché, ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente,
- dire que l'acte notarié de vente amiable sur autorisation judiciaire ne sera établi que sur consignation du prix et des frais de vente amiable auprès de la CDC et justification du paiement entre les mains de l'avocat du créancier poursuivant par l'acquéreur, en sus du prix, des frais taxés,
- dire que le notaire instrumentaire versera le prix de vent amiable de l'immeuble, ses intérêts ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, entre les mains du séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente aux fins de distribution dès le prononcé du jugement constatant la vente amiable,
- fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder 4 mois afin de s'assurer que l'acte de vente est conforme aux conditions fixées

En tout état de cause,

- condamner les époux LANDAIS à verser à CFCAL-BANQUE la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 CPC, ainsi qu'aux entiers dépens et aux frais de procédure,
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente,

Les époux LANDAIS demandent au JEX de :

- vu les articles L311-24 et L 313-1 du code de la consommation,
- vu l'article R322-21 du CPCE
- vu l'article 1152 du code civil,

A titre principal,

- constater qu'aucun courrier de mise en demeure préalable n'a été adressé aux époux LANDAIS avant le courrier prononçant la déchéance du terme, le 22 Juillet 2015,
- constater que CFCAL BANQUE a réclamé le solde du prêt le 15 Août 2015 soit bien avant le délai indiqué dans le courrier de déchéance du terme du 22 Juillet 2015,
- dire que la déchéance du terme prononcée le 22 Juillet 2015 sans mise en demeure préalable est abusive,
- déclarer nul et de nul effet, le commandement de payer avant saisie vente délivré le 2 Novembre 2015 aux époux LANDAIS, le commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 6 Novembre 2015 à ces derniers ainsi que les actes de la procédure de saisie immobilière les ayant suivis,
- ordonner au CFCAL-BANQUE de procéder à ses frais à la mainlevée de ces commandements,

A titre subsidiaire

- constater que le TAEG est de 8,25% au lieu de 7,82% comme indiqué dans l'offre de prêt du 20 Juillet 2012 et le contrat de prêt du 4 Septembre 2012, en l'absence de prise en compte dans son calcul des frais de garantie hypothécaire,
- dire que le TAEG est erroné
- prononcer la nullité de la stipulation conventionnelle d'intérêts,
- constater que CFCAL-BANQUE a calculé des intérêts sur 360 jours au lieu de 365 jours ou 366 jours en violation de la jurisprudence consumériste,
- prononcer de plus fort la nullité de la stipulation d'intérêts,
- ordonner la substitution des intérêts légaux aux intérêts conventionnels,
- fixer à 7 914,30 euros la créance des époux LANDAIS évaluée fin Août 2015 à l'encontre de la BANQUE
- dire que la créance des époux LANDAIS est supérieure aux échéances impayées réclamées par CFCAL-BANQUE et ayant fondé la déchéance du terme,
- dire en conséquence que la déchéance du terme ne peut produire effet,
- constater que la créance de la BANQUE n'est donc pas certaine liquidé et exigible,

- déclarer nul et de nul effet le commandement de payer avant saisie vente du 2 Novembre 2015, le commandement aux fins de saisie immobilière du 6 Novembre 2015 ainsi que les actes de la procédure de saisie immobilière les ayant suivis,
- ordonner au CFCAL-BANQUE de procéder à ses frais à la mainlevée de ces commandements,
- A titre très subsidiaire*
- vu l'article R 322-21 CPCE
- autoriser la vente amiable de l'immeuble pendant un délai de 4 mois,
- A titre infiniment subsidiaire*
- vu l'article 1152 CPCE
- réduire l'indemnité forfaitaire à un euro,
- constater que la créance de la BANQUE n'est pas liquide et exigible,
- A titre très infiniment subsidiaire*
- fixer la mise à prix en cas de vente forcée à 178 000 euros
- En tout état de cause*
- condamner la BANQUE à payer 2 500 euros aux époux LANDAIS par application de l'article 700 CPC,
- condamner la BANQUE aux entiers dépens

SUR CE

Attendu que la Banque démontre avoir adressé les 8 Juin, 15 Juin, et 29 Juin 2015 par LRAR aux époux LANDAIS des courriers les informant du non paiement de leurs échéances en temps utile, le dernier les mettant en demeure de payer la somme indiquée avant le 30 Juillet 2015 sous peine de déchéance du terme, ce dernier étant parfaitement réceptionné par les époux LANDAIS qui en accusaient réception par mail du 1^{er} Juillet 2015 "réponse à votre mise en demeure" dans les termes suivants :

..."nous vous informons que, sans la copie de l'offre de prêt immobilier dont nous vous réclamons par LRAR, aucun règlement ni proposition d'apurement ne peut se faire.

Par conséquent toutes relances de votre part tant par courrier que par téléphone seront considérées comme du harcèlement et de l'intimidation.

Nous n'hésiterons pas à porter plainte pour ce motif, ce qui hypothéquera sérieusement vos chances d'obtenir la validation de la dette par les voies judiciaires
Veuillez agréer..."

Attendu que la réponse, courtoise, adressée par la Banque aux époux LANDAIS le 22 Juillet 2015 par LRAR à ce mail est ainsi libellée :

"...il nous est absolument impossible de patienter plus longtemps et nous devons en application de notre contrat d'obligation hypothécaire passé devant Me BAUBAU Notaire à BERGERAC vous prononcer la déchéance de notre prêt et vous demander le remboursement intégral pour le 30 Août 2015 ...",

déchéance du terme prononcée de manière parfaitement régulière, alors que l'offre de prêt était annexée à l'acte notarié de prêt,

Que ce premier moyen de l'incident sera rejeté comme mal fondé,

Attendu que pour ce qui est du calcul du TEG, les époux LANDAIS produisent aux débats un "rapport d'analyse financière", effectué par le Cabinet Jean-Claude JOUFFREY "conseil d'entreprise-audit et expertise, analyses en mathématiques financières, diplômé de l'institut technique de banque et de l'institut d'administration des entreprises", du 11 Mars 2016 ayant pour objet à la demande des époux LANDAIS de "vérifier la conformité du prêt de 59 000 euros souscrit auprès de CFCAL selon offre de prêt du 20 Juillet 2012"

Attendu que les époux LANDAIS tirent de ce document l'argument selon lequel le TEG serait erroné comme n'incluant pas les frais notariés et qu'il devrait être porté, en les intégrant, à 8,25 %, d'où ils déduisent en appliquant le taux de l'intérêt légal en vigueur à l'époque de la souscription du prêt (année 2012 = 0,71 % l'an) être créanciers de CFCAL à la date de déchéance du terme d'une somme de 7 914,30 euros supérieure à celle échue et impayée par eux à cette date,

Attendu qu'il n'est contesté par personne que les frais de garantie hypothécaire doivent être intégrés dans le TEG,

Que, de l'acte notarié lui-même, il ressort que ces frais de garantie n'ont pas été intégrés dans le TEG (Page 4 de l'acte, 2.7 le TAEG ..,"Il ne comprend pas les frais d'acte notarié et d'inscription hypothécaire")

Attendu que page 5 de l'acte, 2.11 frais de notaire il est indiqué : "les emprunteurs sont informés que les frais de Notaire seront exigés en cas de réalisation du prêt
Ces frais sont évalués à 1 350 euros évaluation donnée sans engagement, à faire vérifier par votre notaire",

Attendu que l'expert sollicité par les époux LANDAIS a procédé à son calcul de la façon suivante : page 4 du rapport

b) sur la base des chiffres pris en compte par CFCAL et du coût de la garantie hypothécaire ... "le montant du coût de la garantie hypothécaire s'élève à 1 350 euros " pour en déduire que le TAEG est de 8,25%

Attendu qu'il a ainsi opéré une confusion entre les frais de notaire, qui sont exclus par le code de la consommation, du calcul du TAEG, ce qui n'est contesté par personne, et les frais de garantie hypothécaire dont le montant n'est pas fourni,

Attendu qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments :

- que le TAEG est effectivement erroné en ce qu'il n'inclut pas les frais de garantie hypothécaire,
- qu'il ne s'élève pas à 8,25% comme le proposent les époux LANDAIS,
- mais que le taux applicable au prêt litigieux ne peut, en effet, être que le taux de l'intérêt légal,

Qu'il convient en conséquence de constater que en Août 2015, le trop versé par les époux LANDAIS au titre des intérêts de 6,20% alors que ce taux aurait dû être de 0,71 % l'an, est de 7 914,30 euros alors que la créance d'arriérés revendiquée par la Banque à la date du 22 Juillet 2015 était sur la base du taux d'intérêt erroné de 6,20% l'an, majoré pour retard à 8%, au total de 2 785,80 euros soit une somme inférieure, de sorte que la déchéance du terme n'était pas encourue et que la Banque ne pouvait pas revendiquer l'existence d'une créance de 59 675,90 euros,

Qu'à la date de délivrance du commandement aux fins de saisie immobilière le 6 Novembre 2016 la Banque ne prouve pas, alors qu'elle a la charge de cette preuve, l'existence d'une créance certaine liquide et exigible contre les époux LANDAIS, alors que la procédure de saisie immobilière est, par nature, préjudiciable,

Attendu que la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière sera donc prononcée et celle de tous les actes qui en sont la suite et la conséquence,

Attendu que les dépens resteront à la charge de CFCAL BANQUE qui succombe

Que l'équité ne commande l'application de l'article 700 CPC en faveur de personne,

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort

Dit que, faute d'intégrer les frais de garantie hypothécaire, le TAEG annoncé par CFCAL BANQUE et figurant dans l'acte notarié de prêt est erroné,

En conséquence, dit que la stipulation d'intérêts conventionnels est nécessairement nulle, et que doit lui être substitué le seul d'intérêt légal,

Dit que par application du taux de l'intérêt légal en cours en 2012 soit 0,71 % au lieu du taux conventionnel de 6,20%, à la date du prononcé de la déchéance du terme les époux LANDAIS n'étaient débiteurs d'aucune somme à l'égard de la Banque de sorte que la déchéance du terme n'était pas encourue,

En conséquence et faute pour CFCAL-BANQUE de prouver l'existence d'une créance certaine liquide et exigible contre les époux LANDAIS lors de la délivrance du commandement aux fins de saisie immobilière, déclare nul ledit commandement et nuls par voie de conséquence tous les actes qui sont la suite et la conséquence de ce commandement,

En ordonne main levée immédiate aux frais du poursuivant,

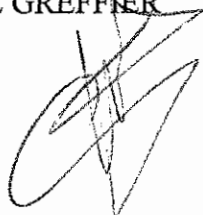
Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Laisse les dépens à la charge de CFCAL-BANQUE

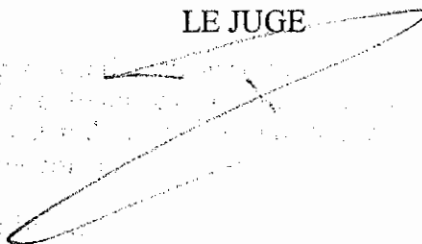
Ainsi fait et jugé le 20 Avril 2017

Et le présent jugement a été signé par le Magistrat qui l'a prononcé par mise à disposition au greffe de la juridiction et par le Greffier

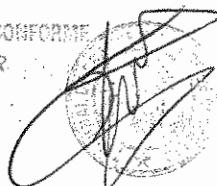
LE GREFFIER



LE JUGE



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE GREFFIER



[VOIR LES AUTRES RÉFÉRENCES](#)