

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE**

**TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE
DE
MARSEILLE**

**6, Rue Joseph AUTRAN
13281 MARSEILLE Cédex 06**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur suit :

Affaire : N° : 14/00092

**CAISSE D'ÉPARGNE PROVENCE
ALPES CORSE**

Contre :

Stéphane PEREL

Décision du 17 Mars 2015

**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE**

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, d'y tenir la main

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la minute a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à :

Me Aude VAISSIERE

Copie certifiée conforme revêtue de la
formule exécutoire

Marseille, le 17 Mars 2015

sur 8 Pages

P/ LE GREFFIER EN CHEF



**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MARSEILLE**

JUGE DE L'EXECUTION

SAISIES IMMOBILIERES

**JUGEMENT DE MAIN LEVEE
DU COMMANDEMENT**

Enrôlement n° : 14/00092

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES
CORSE

C/ M. Stéphane PEREL

DÉBATS : A l'audience Publique du 27 Janvier 2015

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

Président : DELPON Laurence, Vice-Présidente

Greffier lors des débats : BRIOT Annie

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : 17 Mars
2015

PRONONCE : par mise à disposition au Greffe le 17 Mars 2015

Par Madame DELPON, Vice-Présidente

Assistée de Madame ROBICHE, Greffier

NATURE DE LA DECISION

contradictoire et en premier ressort

EN LA CAUSE DE

CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE, Banque Coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et Financier, Société anonyme à directoire et à Conseil d'Orientation et de surveillance, au capital de 759 452 800 euros, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à MARSEILLE, place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité,

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant Me Hélène JOUREAU pour avocat,

CONTRE

M. Stéphane PEREL, né le 27 Juin 1976 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, avocat, demeurant 1 Square Protis - Bâtiment A 6ème étage - 13002 MARSEILLE

Ayant Me Aude VAISSIERE pour avocat,

DEBITEUR SAISI

La CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE poursuit à l'encontre de M. Stéphane PEREL suivant commandement de Me ARDIZZONI, Huissier de Justice associé à Marseille, en date du 4 février 2014 publié le 12 février 2014 au Service de la Publicité Foncière de Marseille 1er Bureau volume 2014 S n°17, la vente de biens et droits immobiliers consistant en :

un appartement au 6ème étage du bâtiment A avec une cave (lot n°28) et un appartement au 6ème étage du bâtiment A (avec une cave (lot n°29) étant précisé que les deux lots ont été réunis, dans un ensemble immobilier en copropriété 1-3 square Protis à MARSEILLE (13002), cadastrés quartier Hôtel de Ville, section 809 E n° 2 et 3,

plus amplement désignés dans le cahier des conditions de vente.

Par acte d'huissier du 10 avril 2014, le poursuivant a fait assigner le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de Marseille à l'audience d'orientation du mardi 24 juin 2014 ;

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe le 11 avril 2014 ;

L'affaire a fait l'objet de renvois à la demande des parties pour permettre à l'avocat constitué pour le débiteur de conclure et au poursuivant de répliquer;

Dans ses dernières conclusions déposées le 26 janvier 2015 intitulées "conclusions modificatives et en défense n°2", M. PEREL demande au juge de l'exécution :

à titre principal,

- dire que la Caisse d'Epargne a violé l'article L313-1 du Code de la Consommation en n'intégrant pas les frais liés à la garantie "privilège de prêteur de deniers et hypothèque complémentaire" dans son calcul du TEG
- dire que le taux de période est erroné

- dire que le taux d'intérêt conventionnel n'a pas été calculé sur la base d'une année civile,
- en conséquence,*
- dire nulle la stipulation d'intérêts conventionnels
- dire que la Caisse d'Epargne ne dispose pas d'une créance liquide
- annuler en conséquence la procédure de vente forcée
- ordonner la mainlevée de la saisie immobilière
- ordonner la radiation du commandement publié à la requête de la partie la plus diligente

reconventionnellement,

- dire que la somme de 24 811,48€ a été perçue à tort par la Caisse d'Epargne, et ordonner sa restitution avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2014,

- dire que la Caisse d'Epargne est mal fondée à solliciter le paiement des intérêts contractuels pour un montant de 45 625,02€
- dire en conséquence que la somme de 31 893,54€ réglée par le notaire en dépit des instructions contraires de M. PEREL en date du 2 septembre 2014 doit être restituée avec intérêts au taux légal à compter du 2 septembre 2014
- dire que seul le montant de 563,80€ outre 57,16€ au titre des assurances et accessoires et 6 243,50€ au titre de l'indemnité de déchéance du terme peuvent être réclamées par la Caisse d'Epargne, soit un montant de 7 064,46€
- ordonner la compensation des sommes,

en conséquence,

- condamner la Caisse d'Epargne à payer à M. PEREL la somme de 49 640,56€
- dire sans objet le maintien de l'inscription au FICP
- dire abusive la procédure de vente judiciaire
- dire que l'attitude de la Caisse d'Epargne est constitutive d'une intention de nuire,

en conséquence,

- condamner la Caisse d'Epargne à payer à M. PEREL la somme de 25 000€ en réparation de son préjudice moral
- condamner la Caisse d'Epargne à payer à M. PEREL la somme de 4 000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- condamner la Caisse d'Epargne aux entiers dépens

Dans ses conclusions intitulées "conclusions responsives" déposées le 22 janvier 2015, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE demande au juge de l'exécution de :

à titre principal,

- écarter des débats le rapport JOUFFRAY
- rejeter la contestation relative à la prétendue nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels
- retenir le montant de la créance en principal, intérêts, intérêts majorés, intérêt des intérêts, accessoires et frais à la somme de 19 031,50€ selon décompte arrêté à la date du 10 octobre 2014

à titre infiniment subsidiaire, si par extraordinaire le Tribunal devait retenir la contestation des intérêts conventionnels,

- limiter à 1 000€ l'éventuelle sanction liée à la prétendue nullité des intérêts conventionnels
- retenir par compensation le montant de la créance en principal, intérêts, intérêts majorés, intérêt des intérêts, accessoires et frais à la somme de 18 031,50€ selon décompte arrêté à la date du 10 octobre 2014

en tout état de cause

- rejeter la demande de condamnation du poursuivant à payer la somme de 25 000€ au titre d'un préjudice moral
- rejeter l'intégralité des demandes de M. PEREL
- ordonner la vente forcée en un seul lot et fixer la date de l'adjudication
- condamner M. PEREL au paiement de la somme de 2 000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

MOTIFS DE LA DECISION

La saisie immobilière est poursuivie en vertu d'un acte notarié de vente reçu le 30 mars 2010 par Me Pierre CHARRIAUD, Notaire associé à Marseille, contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE à M. PEREL de la somme de 263 800€ sur une durée de 300 mois, consenti pour l'acquisition de l'appartement constituant le lot n°28 dans l'ensemble immobilier en copropriété situé 1-3 Square Protis à Marseille 13002, ayant donné lieu à inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle ;

La renonciation à un droit ou à une action ne peut se présumer et, pour être utilement opposée par celui qui s'en prévaut, elle doit être certaine, expresse et non équivoque ; le seul fait pour le débiteur faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière de donner un ordre de paiement au créancier poursuivant la vente ne peut caractériser une renonciation tacite à opposer au créancier la nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels au visa de l'article L313-1 du Code de la Consommation ;

L'article 16 du Code de Procédure Civile n'interdit de retenir les documents produits par les parties que si elles n'ont pas été à même d'en débattre contradictoirement ;

Le rapport d'analyse financière de M. JOUFFREY ayant été soumis à la libre discussion des parties n'a donc pas à être écarté des débats ;

sur la demande de nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels

Cette demande est formée sur le fondement des articles 1907 du Code Civil, L313-1 et L313-2 du Code de la Consommation ;

L'acte notarié de prêt contient au paragraphe intitulé "CONDITIONS DE L'EMPRUNT" les conditions particulières du prêt réalisé aux conditions suivantes :

- taux d'intérêt : 4,70%
- frais de dossier : 300€
- Taux Effectif Global : 5,10%
- frais de garantie :
- coût total sans assurance/accessoires : 193 635,92
- coût total avec assurance/accessoires : 213 720,92
- taux de période : 0,43%

Au titre des garanties, l'acte prévoit au bénéfice du prêteur l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle ;

Les frais notariés et les frais liés aux garanties, qui sont déterminables au jour de la signature de l'acte notarié de prêt, doivent être inclus dans le calcul du TEG;

En l'espèce, l'acte authentique de prêt mentionne un TEG irrégulier puisque son calcul ne prend pas en compte les frais d'inscription des garanties à hauteur de 1 306€, ce qui n'est pas contesté ;

Les frais d'inscription des garanties n'ayant pas été inclus dans le TEG, celui-ci est nécessairement erroné comme le soutient à juste titre M. PEREL ; l'arrêt de la Cour de Cassation du 26 novembre 2014 invoqué par le prêteur, qui concernait une estimation erronée des frais d'acte prise en compte dans le calcul du TEG n'est donc pas applicable en l'espèce ;

En tenant compte des frais d'inscription des garanties, le TEG s'établit à 5,15% au lieu de 5,10%, ainsi que cela résulte des calculs comparatifs effectués par M. Jouffrey versés aux débats par M. PEREL, que le poursuivant se borne à contester sans fournir le moindre élément de calcul pour étayer sa contestation;

En application des articles 1907 du Code Civil et L 313-1 et L313-2 du Code de la Consommation, la sanction de la mention d'un TEG erroné est la nullité de la stipulation contractuelle relative aux intérêts conventionnels, qui entraîne la substitution du taux légal au taux contractuel ;

Il convient dès lors de prononcer la nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels contenue dans l'acte de prêt du 30 mars 2010, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de nullité soulevés, et de dire que cette nullité entraîne la substitution de l'intérêt légal au taux contractuel à compter de la date du prêt ;

Le commandement valant saisie a été délivré pour avoir paiement de la somme de 316 652,85 € en principal, intérêts, indemnité d'exigibilité et accessoires selon décompte arrêté au 17 septembre 2013 ; deux règlements ont été effectués par M. PEREL en cours de procédure de saisie, à hauteur de 288 106,43€ en août 2014, et à hauteur de 31 893,54€ le 2 septembre 2014 ; au 10 octobre 2014, le décompte actualisé produit par le poursuivant faisait état d'une créance de 19 031,50€ ;

Selon le décompte établi par M. PEREL comportant application du taux légal depuis la date du prêt, la CEPAC se trouve débitrice envers M. PEREL de la somme de 49 640,56€ ; ce décompte n'est pas contesté, excepté sur le point précis de la majoration de trois points du taux du prêt contractuellement prévue en cas de retard de paiement, laquelle ne saurait évidemment recevoir application en cas d'application de la sanction de substitution du taux d'intérêt légal ;

Il convient en conséquence de débouter la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE de ses demandes, d'ordonner la mainlevée du commandement valant saisie, et de condamner la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE à restituer à M. PEREL ladite somme de 49 640,56€, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

sur la demande de condamnation de la CAISSE D'EPARGNE pour procédure abusive

Aucune précipitation ni intention de nuire ne peuvent être reprochées à la Caisse d'Epargne qui, alors que la déchéance du terme a été prononcée le 3 octobre 2012 en suite d'échéances impayées pour la période du 5/04/2012 au 5/09/2012, n'a diligemment la procédure de saisie immobilière que le 4 février 2014, laissant ainsi un temps plus que suffisant à M. PEREL pour régulariser sa situation relativement au prêt immobilier consenti, et à défaut de régularisation intervenue, la Banque tenue à des obligations strictes de par les dispositions impératives de l'article L333-4 du Code de la Consommation et de l'arrêté du 26 octobre 2010, ne peut se voir reprocher de ne pas avoir levé l'inscription au FICP en dépit des demandes réitérées de M. PEREL, la radiation du fichier des incidents de paiement ne pouvant intervenir que sur réception de la déclaration de paiement intégral des sommes dues effectuée par l'établissement de crédit en application de l'article 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 ;

En l'absence de faute établie de la Caisse d'Epargne, la demande de M. PEREL en réparation du préjudice résultant de la procédure de saisie immobilière et de son inscription au FICP est rejetée ;

sur les autres demandes

Il convient ainsi que le sollicite M. PEREL de constater que le maintien de l'inscription au FICP n'a plus lieu d'être ;

Il sera alloué à M. PEREL la somme de 1 000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, Juge de l'Exécution, siégeant :

Laurence DELPON, Vice-Présidente
Geneviève ROBICHE Greffier

Statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

PRONONCE la nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels contenue dans l'acte de prêt du 30 mars 2010 et dit que cette nullité entraîne la substitution de l'intérêt légal au taux contractuel à compter de la date du prêt;

ORDONNE en conséquence la mainlevée du commandement valant saisie immobilière ;

ORDONNE la radiation au fichier immobilier de la publication du commandement valant saisie immobilière délivré le 4 février 2014, publié le 12 février 2014 au Service de la Publicité Foncière de Marseille 1er Bureau volume 2014 S n°17 ;

CONDAMNE la Caisse d'Epargne à restituer à M. PEREL la somme de 49 640,56€ avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

DIT en conséquence que le maintien de l'inscription au FICP n'a plus lieu d'être;

DEBOUTE M. PEREL de sa demande de dommages et intérêts ;

CONDAMNE la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE à payer à M. PEREL la somme de 1 000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

REJETTE toutes autres demandes ;

DECLARE les dépens frais privilégiés de vente ;

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, AU PALAIS DE JUSTICE DE MARSEILLE, LE 17 MARS 2015.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXECUTION

[VOIR LES AUTRES RÉFÉRENCES](#)