

15 novembre 2024

Tribunal judiciaire de Versailles

RG n° 23/00053

Saisies Immobilières

## Texte de la décision

### Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

JUGE DE L'EXECUTION CHARGE DU SERVICE  
DES SAISIES IMMOBILIERES

JUGEMENT DE REJET

DU 15 NOVEMBRE 2024

N° RG 23/00053 - N° Portalis DB22-W-B7H-RGDR

Code NAC : 78A

ENTRE

S.A.CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, et dont le siège social est situé[Adresse 3] à [Localité 8], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Représenté par Maître Elisa GUEILHERS de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 96.

ET

Monsieur [F] [B], né le [Date naissance 1] 1983 à [Localité 9], de nationalité Française, demeurant [Adresse 4] à [Localité 7].

Madame [I] [E] [U] [X] épouse [B], née le [Date naissance 2] 1988 à [Localité 6], de nationalité Française, demeurant [Adresse 4] à [Localité 7].

Mariés ensemble le [Date mariage 5] 2008 à la Mairie de [Localité 7] sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

#### PARTIES SAISIES

Non comparantes, n'ayant pas constitué avocat.

#### COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Elodie LANOË, Vice-Présidente

Greffier : Sarah TAKENINT

## Exposé du litige

#### DÉBATS

À l'audience du 09 octobre 2024, tenue en audience publique.

\*\*\*

Vu le commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 02 décembre 2022 par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur [F] [B] et Madame [I] [X] épouse [B] en recouvrement de la somme de 249.442,33 euros arrêtée au 26 octobre 2022,

Vu la publication du commandement de payer le 26 janvier 2023 au service de la publicité foncière [Localité 10] 2 (volume 2023 S numéro 8),

Vu l'assignation délivrée aux débiteurs saisis le 08 mars 2023 pour l'audience du 19 avril 2023,

Vu l'acte de dépôt du cahier des conditions de vente le 10 mars 2023 au greffe de la juridiction,

Après plusieurs renvois, les époux [B], bien que régulièrement convoqués, n'ont pas comparu et n'étaient pas représentés lors de l'audience du 09 octobre 2024,

Le créancier indique que les époux [B] ont réglé la majorité de la créance en principal mais qu'il reste des sommes à payer et sollicite de ce fait la vente forcée. Alors que la question du caractère éventuellement abusif de la clause de déchéance du terme a été soulevée d'office à l'audience, le créancier poursuivant a indiqué n'avoir aucune observation et aucune demande subsidiaire.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 09 octobre 2024 et mise en délibéré au 15 novembre 2024.

Par note en délibéré en date du 24 octobre 2024, le créancier a fourni un décompte actualisé de la créance au 03 octobre 2024.

Ce jour, le présent jugement a été prononcé.

## Motivation

#### MOTIFS DE LA DECISION

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE poursuit la vente forcée des biens et droits immobiliers dans un immeuble situé sur la commune de [Localité 7], dans un ensemble immobilier sis [Adresse 4], conformément aux informations détaillées contenu dans le cahier des conditions de vente.

Sur le titre exécutoire

Aux termes de l'article L. 311-2 du Code des procédures civiles d'exécution, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière.

L'article L. 241-1 du Code de la consommation dispose que les clauses abusives sont réputées non écrites et que le contrat reste applicable dans toutes ses dispositions autres que celles jugées abusives s'il peut subsister sans ces clauses.

L'article R. 121-1 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution interdit au juge de l'exécution de modifier le dispositif de la décision de justice qui sert de fondement aux poursuites ou d'en suspendre l'exécution. Le juge de l'exécution ne peut, dès lors, ni annuler un titre, ni le modifier. Il ne peut pas non plus délivrer de titre exécutoire hors les cas prévus par la loi.

Dès lors, il en résulte, que le juge de l'exécution, qui répute non écrite une clause abusive, ne peut ni annuler le titre exécutoire, ni le modifier. Il ne peut pas non plus statuer sur une demande en paiement, hors les cas prévus par la loi. Le titre exécutoire étant privé d'effet en tant qu'il applique la clause abusive réputée non écrite, le juge de l'exécution est tenu de calculer à nouveau le montant de la créance selon les dispositions propres aux mesures d'exécution forcée dont il est saisi. Le juge de l'exécution tire toutes les conséquences de l'évaluation de cette créance sur les contestations des mesures d'exécution dont il est saisi. Lorsqu'il constate que le débiteur ne doit plus aucune somme, il doit ordonner la mainlevée de la mesure.

Enfin, il est établi par la jurisprudence que crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement, une clause d'un contrat de prêt immobilier qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable. En outre, il importe peu que la déchéance du terme n'ait été effectivement prononcée que dans un délai supérieur, car le fait que le professionnel n'ait pas appliqué une clause n'exempte pas le juge national de son obligation de tirer toutes les conséquences du caractère abusif de cette clause.

En l'occurrence, le créancier poursuivant produit la copie exécutoire d'un acte notarié, revêtu de la formule exécutoire établi le 17 octobre 2017, contenant la vente des biens et droits immobiliers, objet de la saisie immobilière, et les deux prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur et Madame [B] d'un montant de 146.248 euros remboursable selon 336 échéances mensuelles au taux d'intérêt annuel fixe de 2,65 % et d'un montant de 97.498,80 euros remboursable selon 300 échéances mensuelles au taux d'intérêt annuel fixe de 0 %.

La clause de déchéance du terme contenu dans l'acte notarié indique que « le prêt sera résilié et les sommes prêtées deviendront immédiatement exigibles par notification faite à l'emprunteur dans l'un ou l'autre des cas suivants (...) défaut de paiement des sommes exigibles en capital, intérêts et autres accessoires, quinze jours après mise en demeure de régler les sommes dues restée infructueuse ».

Le créancier poursuivant produit une lettre recommandée envoyée à chacun des époux avec accusé de réception du 15 septembre 2022 à Monsieur et Madame [B], valant mise en demeure de payer les échéances impayées du contrat de prêt P000025095A à hauteur de 5.810,82 euros dans un délai de 15 jours sous peine de déchéance du terme.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 26 octobre 2022 reçue par Monsieur [B] le 29 octobre 2022 et par Madame [B] le 03 novembre 2022, l'établissement bancaire a prononcé la déchéance du terme des deux prêts à compter du 05 octobre 2022, mettant en demeure les débiteurs de régler la somme de 246.404,70 euros.

Par conséquent, il apparait que la clause de déchéance du terme contenue dans l'acte notarié qui sert de titre exécutoire,

crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment des débiteurs qui ont été exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement, la mise en demeure ne prévoyant pas un préavis d'une durée raisonnable. Par ailleurs, les formalités de mise en demeure n'ont été réalisées que concernant un seul des prêts alors que la déchéance du terme des deux prêts a été prononcée.

Cette clause qui apparaît abusive sera donc réputée non écrite.

En conséquence, seules les échéances impayées à hauteur de 5.810,82 euros concernant le prêt P000025095A d'un montant de 146.248 euros, réclamées lors de la mise en demeure du 15 septembre 2022 par le CREDIT FONCIER DE FRANCE constituent la créance de la partie poursuivante.

Or, il ressort du décompte actualisé de la créance produit par la partie poursuivante que les débiteurs ont depuis le 02 octobre 2023 déjà réglé la somme de 17.550,10 euros au 03 octobre 2024, soit une somme supérieure à la créance due au CREDIT FONCIER DE FRANCE.

De ce fait, la créance ayant été intégralement réglée, le CREDIT FONCIER DE FRANCE ne dispose pas de créance liquide et exigible permettant l'engagement d'une saisie immobilière.

La demande de vente forcée sera donc rejetée.

Sur les frais irrépétibles

Le créancier poursuivant sollicite que les débiteurs soient condamnés à payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cette demande sera rejetée au titre de l'équité.

Sur les dépens

Les dépens seront laissés à la charge du créancier qui est débouté de ses demandes.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'exécution, statuant publiquement en matière d'exécution immobilière, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe,

REJETTE la demande de vente forcée ;

REJETTE la demande formée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

LAISSE les dépens à la charge du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Fait et mis à disposition à Versailles, le 15 Novembre 2024.

Le Greffier Le Président  
Sarah TAKENINT Elodie LANOË