

EXTRAIT DES MINUTES DU
SECRETARIAT-GREFFE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE NANTES
Loire-Atlantique
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTES

11/00060

LE JUGE DE L'EXECUTION

Chambre des Saisies Immobilières

Minute n°

Jugement du 11 Avril 2014

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Daniel CASTAGNÉ, Vice-Président, Juge de l'Exécution

Sylvie DUBO, Greffier

PROCEDURE

Débats à l'audience publique du 25 Janvier 2013

Délibéré fixé au 21 Juin 2013 prorogé au 11 avril 2014

Jugement réputé contradictoire mis à la disposition du greffe le 11 avril 2014

ENTRE :

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST, dont le siège social est sis 14 rue de Lourmel - 44000 NANTES

Créancier poursuivant représenté par la SELARL L.R.B. AVOCATS CONSEILS (ME LENGART GUILLAUME), avocats au barreau de NANTES

ET :

pie certifiée conforme et copie
exécutoire délivrée

le 18-04-2014

Me Maryvonne
BOULET-ANSQUER
la SELARL EFFICIA (ME
CABOT)
la SELARL ESNault &
LENOIR

la SELARL L.R.B.
AVOCATS CONSEILS
(ME LENGART
GUILLAUME)

la SELARL RACINE - ME
GAUTIER JEROME

la SELARL RACINE - ME
BUTTIER EMILIE

Monsieur _____ **R** _____ demeurant _____
non comparant non représenté

Madame _____ **C** _____

représentée par Me Maryvonne BOULET-ANSQUER Avocat au barreau de Nantes (AJ du 20/09/2011 N°BAJ 44109/001/2011/008742)

Débiteurs saisis

Monsieur J , demeurant

Madame H , demeurant
44150 ST HERBLON

représentés par la Selarl ESNAULT et LENOIR avocat au barreau de NANTES

S.A.R.L. SARL AFFY EXERCANT SOUS L'ENSEIGNE AVIS IMMOBILIER, dont le siège social est sis 6 BD du Docteur Moutel - 44150 ANCENIS

représentée par Maître Emilie BUTTIER de la Selarl RACINE Avocats au barreau de NANTES

La SELARL NOTAIRES ET ASSOCIES, dont le siège social est sis 218 place de la République - BP 147 - 44153 ANCENIS CEDEX

représentée par la Selarl RACINE (Me Jérôme GAUTIER) Avocat postulant et par la Selarl EFFICIA (Me Thierry CABOT) Avocat au Barreau de RENNES

Par jugement d'orientation du 20 janvier 2012, la créance du Crédit Immobilier de France Ouest sur les débiteurs saisis R et C a été fixée à la somme de 186 233,81€ en principal intérêts et frais au 28 mars 2011 .

La vente amiable a été autorisée sur la base d'un prix plancher de 130.000 € avec renvoi à l'audience du 4 mai 2012 et l'état de frais de Maître LENGART a été taxé à la somme de 2 833,63€.

Quelques semaines plus tard, l'acte authentique a été régularisé le 6 mars 2012 et le notaire des vendeurs, Maître DRENO à Ancenis a adressé directement au CIF créancier poursuivant, une somme de 136 000€ sur le prix de vente, abstraction faite des frais de procédure.

Ainsi confrontée à cette omission, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST a assigné le 19 avril 2012 les acquéreurs de l'immeuble saisi J H devant la présente juridiction en paiement des frais taxés de 4 775,89€ et d'une indemnité de 1500€ en frais irrépétibles, cette obligation leur

incombant en vertu de l'article 57 du 27 juillet 2006 devenu l'article L 322-24 du code des procédures civiles d'exécution et son inexécution étant due à la carence du notaire des vendeurs dans le respect des règles spécifiques à la procédure de saisie immobilière.

Aussitôt les consorts J. H. ont ils appelé en la cause la Selarl Notaires conseils d'Ancenis par acte d'huissier du 23 mai 2012 afin d'en être garantis de toute condamnation au paiement des frais taxés en raison de leur ignorance de cette incidence financière de l'opération de vente immobilière, non sans quantifier par ailleurs à 1 500€ le coût de leurs propres frais incompressibles.

Pour un motif identique une seconde assignation a été dirigée le 6 septembre 2012 contre la SARL AFFY "Avis Immobilier" rédactrice du compromis de vente et susceptible, en tant que telle de voir également sa responsabilité engagée et une indemnité de 1500€ a également été sollicitée contre elle sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ces mises en cause successives ont suscité une vive controverse entre les parties.

Pour le CIF, l'éviction des frais de procédure est imputable à Me DRENO, notaire des vendeurs R. C. lequel a fait prévaloir le compromis de vente sur le jugement d'orientation au mépris des dispositions des articles 2203 du code civil et 57 du décret du 27 juillet 2006 et ces derniers, en tant que débiteurs saisis portent également la responsabilité de s'être abstenus de déclarer l'existence de l'instance en saisie immobilière.

La vente amiable, sous contrôle judiciaire, ne peut être réalisée, souligne-t-il, que sur consignation du prix et justification du paiement des frais de procédure taxés en application de l'article 2203 du code civil actualisée sous l'article L 322-4 du code des procédures civiles d'exécution.

En outre la radiation des inscriptions est ordonnée par le juge de l'exécution et non le notaire.

Surtout, martèle le CIF, cet officier ministériel semble méconnaître les exigences de la procédure de saisie immobilière pour avoir passé un acte notarié en dehors des conditions de l'autorisation du juge, pour avoir accepté lui-même un désistement d'instance à la

place du juge, et pour avoir omis de solliciter celui-ci, une fois l'acte notarié régularisé.

De même par sa connaissance de la procédure de saisie immobilière avant la signature du compromis, le notaire n'ignore pas que les frais taxés sont dus par les acquéreurs et n'est pas habilité à les mettre à la charge des débiteurs et les déduire de la quote-part du prix reçu.

C'est en se basant sur le compromis et en faisant abstraction du jugement d'orientation pour éviter de faire payer les frais de procédure à l'acquéreur au risque de compromettre la vente que le notaire a commis une faute pour s'être affranchi du contrôle judiciaire.

Ce comportement fautif est également imputable à l'agent immobilier qui a rédigé le compromis sans évoquer l'existence de la procédure de saisie immobilière.

C'est pourquoi cet organisme bancaire, créancier saisissant entend obtenir condamnation solidaire des acquéreurs J H au paiement des frais taxés de 4 775,89€ ainsi qu'au règlement d'une indemnité de 3000€ en vertu de l'article 700 du code de procédure civile.

En défense, les acquéreurs J H informés de l'existence de la procédure de saisie immobilière qu'après la réitération de la vente par acte authentique du 6 mars 2012, estiment être étrangers à ce débat de taxation des frais et considèrent que l'incidence financière doit en être assumée par les professionnels intervenus qui devront les en garantir, à titre solidaire ou l'un à défaut de l'autre.

Par ailleurs, à leurs yeux, en dépit de la contestation du notaire et de l'agent immobilier sur ce point, la compétence du juge de l'exécution doit prévaloir même pour traiter de la responsabilité des professionnels dès lors que cet incident se rapporte directement à la procédure de saisie immobilière au sens de l'alinéa 3 de l'article L 213-6 du code de l'organisation judiciaire.

Subsidiairement dans l'hypothèse d'une prédominance donnée à l'exception d'incompétence, le jugement est à rendre commun à l'agence immobilière et à l'étude notariale.

Enfin une indemnité de 2 000€ en frais irrépétibles est réclamée, à l'encontre de ces dernières.

Une analyse radicalement distincte est suggérée par la Selarl Notaires et Conseils à Ancenis considérant la vente intervenue hors du cadre de la procédure de saisie immobilière par suite du désistement manifesté dans sa procuration du 1^{er} mars 2012 et soulevant par ailleurs l'exception d'incompétence du juge de l'exécution inhabilité à rechercher lui même la responsabilité du notaire en sa qualité de rédacteur d'acte sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

En résumé, cette étude notariale plaide principalement le rejet de prétentions du CIF, subsidiairement l'incompétence du juge de l'exécution et le rejet des demandes des acquéreurs J. H. , et en toute hypothèse le défraiement de ses frais irrépétibles évalués à 2000€ à mettre à la charge du CIF ou des acquéreurs.

Quant à la SARL AFFY exerçant sous l'enseigne "Avis Immobilier" elle oppose également un déclinatoire de compétence sur l'action en responsabilité d'un tiers à la procédure de saisie immobilière et subsidiairement se rallie à l'argumentation de fond de l'étude notariale , avant de contester avoir commis la moindre faute en tant qu'agent immobilier, du fait de son ignorance de l'existence de frais taxables et de son respect de l'accord sur la chose et sur le prix sans que l'élaboration initiale d'un décompte erroné n'ait une quelconque relation causale avec sa propre intervention.

Par voie de conséquence, l'agence immobilière invoque principalement l'incompétence du juge de l'exécution subsidiairement le rejet de la demande principale au point de rendre sans objet l'appel en garantie, et en tout état de cause, le débouté de l'ensemble des réclamations des acquéreurs H. J. .

Sur ce

A n'en point douter, la vente litigieuse n'est pas une simple opération de gré à gré mais une vente amiable sur autorisation judiciaire au sens de l'article L 322-3 du code des procédures civiles d'exécution et dans le cadre de cette procédure spécifique de saisie immobilière, l'acte notarié ne peut être établi que sur consignation du prix et justification du paiement des frais taxés.

Les dispositions de l'article L 322-4 du même code sont parfaitement claires et limpides sur ce point.

De surcroît ces règles incontournables sont évoquées dans le cahier des conditions de vente déposé le 2 septembre 2011 dont l'article 14 rappelle que les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente et cette mention n'est que la reproduction de la règle impérative de l'article R 322-24 du code des procédures civiles d'exécution.

Certes le cahier des conditions de vente élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant peut être contesté par tout intéressé mais les éventuelles contestations sont purgées par le jugement d'orientation.

Par la suite, lorsque la vente amiable aboutit dans le cadre de cette procédure, les frais taxés sont à verser par l'acquéreur en sus du prix de vente et le notaire ne peut établir l'acte authentique que sur justification du paiement de ces frais taxés.

Dans ce contexte l'officier ministériel n'est absolument pas habilité à s'affranchir de la procédure de saisie immobilière pour faire abstraction des frais taxés au prétexte de la survenance du jugement d'orientation postérieurement à la rédaction du compromis.

C'est de cette discordance qu'est né le présent litige relatif à la prise en compte des frais taxés.

Aussi convient-il de trancher préalablement la controverse sur l'exception d'incompétence avant de statuer sur les rapports entre les divers intervenants.

Dans un premier temps, les consorts J -H acquéreurs confrontés à la demande en paiement des frais taxés entendent en être garantis par la SCP notariale et l'agence immobilière qui leur opposent l'incompétence d'attribution du juge de l'exécution à statuer sur leur responsabilité professionnelle .

Or à cet égard, la généralité des termes de l'article L 213-6 du code de l'organisation judiciaire attribuant au juge de l'exécution le traitement des contestations surgies à l'occasion de l'exécution forcée même si elles portent sur le fond du droit, implique l'élargissement de sa saisine à toutes les incidences directes de la saisie immobilière.

Ainsi c'est pour ne pas avoir à supporter la charge financière finale des frais taxés que les acquéreurs, initialement tenus dans l'ignorance de l'existence d'un commandement immobilier, entendent en être déchargés par le notaire et l'agent immobilier.

Ce double appel en garantie, étroitement lié au litige principal entre créancier saisissant et acquéreurs du bien constitue une incidence directe de la procédure de saisie immobilière au point de pouvoir être soumis au pouvoir d'appréciation du juge de l'exécution.

Surabondamment cette difficulté procédurale est à analyser sous l'angle de la notion de connexité de l'article 101 du code de procédure civile.

Ainsi, même à supposer que la responsabilité du notaire et de l'agent immobilier relève de la compétence du tribunal d'instance au regard du montant des frais en jeu, une bonne administration de la justice commande de ne pas segmenter entre deux juridictions distinctes ce conflit qui a pris naissance devant le juge nantais de l'exécution.

Le droit n'étant pas l'ennemi de la raison et du bon sens, il est plus cohérent, par référence aux dispositions de ce dernier texte de retenir l'ensemble de ce contentieux devant la présente juridiction.

Au bénéfice de l'ensemble de ces observations, le déclinatoire de compétence opposé par les deux appelés en garantie est à rejeter.

Dans un deuxième temps, quel que puisse être la bonne foi des acquéreurs J. -H. dans leur découverte tardive des spécificités de la procédure de saisie immobilière, leurs rapports avec le créancier saisissant sont réglés par l'application combinée des articles L 322-4 et R 322-24 du code des procédures civiles d'exécution.

Dès lors que la vente amiable est réalisée sous autorisation judiciaire dans le cadre de la procédure de saisie immobilière les acquéreurs sont tenus de rajouter au prix de vente le paiement des frais taxés.

C'est pourquoi ils ne peuvent qu'être condamnés à ce titre à régler solidairement la somme de 4 775,89€ au conseil du créancier poursuivant.

En revanche en considération de leur bonne foi que rien ne permet de mettre en doute, les frais irrépétibles exposés par le demandeur principal ne sauraient équitablement être mis à leur charge.

Aussi la prétention indemnitaire du CIC OUEST au visa de l'article 700 du code de procédure civile est elle à écarter en ce qu'elle est dirigée contre les consorts J. -H.

Dans un troisième temps, l'appel en garantie dirigé contre la Selarl notaires et conseils est recevable, l'exception d'incompétence soulevée par cette dernière étant rejetée.

Sur le fond, la demande principale est contestée au motif de l'intervention préalable du désistement du Crédit Immobilier qui a

donné mainlevée de son commandement de sorte que la vente serait censée ne plus intervenir dans le cadre des poursuites de saisie immobilière.

Les pièces du dossier révèlent certes que par courrier du 2 mars 2012, le responsable du service contentieux du Crédit Immobilier a consenti à la radiation de son inscription et donné ensuite mainlevée du commandement de saisie par acte notarié du 6 mars 2012.

Cependant cette double initiative n'a été prise que sur exhortation expresse du notaire qui a écrit directement au Crédit Immobilier tout en le sachant assisté d'un avocat, pour lui demander de donner accord de mainlevée de saisie afin de lui permettre de régulariser la vente.

Dans ce contexte, la réponse du Crédit Immobilier exprimant son accord de mainlevée doit être considérée comme l'exécution des instructions du notaire et ne peut être analysée en véritable désistement d'instance avec renonciation à la perception des frais taxés.

En réalité cette mainlevée n'équivaut pas à un abandon implicite des frais taxés en l'absence d'une manifestation expresse de volonté en ce sens.

Une telle interprétation apparaît d'autant moins pertinente que dans ses écritures pléthoriques, le conseil du créancier saisissant explique longuement avoir subordonné son accord de mainlevée à la condition de règlement des frais de procédure.

En résumé le désistement exprès d'instance n'est pas établi et les frais taxés sont à verser directement par les acquéreurs
J _____ et _____ H _____

En outre ceux-ci sont fondés à en être garantis par le notaire qui ne les en a pas avisés, quoique informé lui-même de l'existence de la procédure de saisie immobilière et de la survenance du jugement d'orientation.

Plus particulièrement, cet officier ministériel informé de la mise en oeuvre d'une procédure de saisie immobilière dès le 18 octobre 2011, date de son premier courrier avise ensuite trois mois plus tard le 1^{er} février 2012, le Conseil du Crédit Immobilier qu'il s'est adressé directement à celui-ci pour l'inviter à donner mainlevée afin de permettre la régularisation de la vente.

C'est seulement au 6 mars 2012 qu'il établit l'acte authentique sans la moindre référence à l'existence d'une procédure de saisie immobilière pourtant portée à sa connaissance près de cinq mois plus tôt en octobre 2011.

En cela et en prenant l'initiative d'obtenir directement mainlevée des inscriptions du créancier saisissant sans passer par le canal de son conseil, le notaire instrumentaire s'affranchit délibérément des règles impératives de la vente amiable sous contrôle judiciaire.

Par cette confusion qu'il a apportée dans l'esprit des acquéreurs tenus dans l'ignorance de leur obligation de verser les frais taxés en sus du prix de vente, en application de l'article R 322-24 du code des procédures civiles d'exécution, l'officier ministériel est lui-même à l'origine du préjudice financier de ceux-ci.

C'est pourquoi les acquéreurs J. et H. sont fondés à être garantis par la selarl Notaires et Conseils de la condamnation au paiement de la somme de 4 775,89€ représentative des frais taxés.

En outre pour avoir exposé des frais irrécouvrables à hors droit dans leur appel en garantie, ceux-ci sont équitablement justifiés à en être défrayés à hauteur d'une indemnité arbitrée à 3 000 € mise à la charge de la Selarl Notaires et Conseil.

Dans un quatrième temps, l'autre appel en garantie dirigé contre la Sarl AFFY exerçant sous l'enseigne Avis Immobilier ne saurait en revanche sérieusement prospérer.

En effet en dépit de sa consistance, le dossier ne contient aucun élément exploitable de nature à établir la connaissance par l'agent immobilier de l'existence d'une procédure de saisie immobilière à l'époque de l'élaboration du compromis le 15 décembre 2011.

A la différence du notaire Me DRENO dont le courrier du 18 octobre 2011 révèle qu'il était déjà informé de la saisine du juge de l'exécution et dont les initiatives prises par la suite de procéder à la conclusion de l'acte notarié sans tenir compte des spécificités de la procédure de saisie immobilière pourtant portée à sa connaissance, apparaissent de nature à engager sa responsabilité, l'agence immobilière intervenue le 15 décembre 2011 pour établir un compromis de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, soutient n'avoir commis aucune faute au moment de la signature du compromis, en raison de son ignorance de la question des frais taxés.

Sur ce point, cette carence incombe aux vendeurs qui auraient du porter à la connaissance de l'agent immobilier cette situation particulière.

En tout cas, les pièces du dossier ne mettent pas en exergue une quelconque négligence fautive de l'agent immobilier en relation causale avec l'incidence financière des frais taxés.

En conséquence les consorts J. -H. doivent être déboutés de leur second appel en garantie sur ce point.

Enfin les dépens sont à assumer dans leur intégralité par la Selarl Notaires et Conseils dont la volonté de s'affranchir des exigences de la procédure de saisie immobilière est à l'origine de l'émergence de ce contentieux.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'Exécution statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort.

- En référence aux dispositions combinées des articles L 213-6 du code de l'organisation judiciaire et 101 du code de procédure civile, écarte les exceptions d'incompétence opposées par les appelés en cause.

- Constate que l'opération litigieuse est une vente sous contrôle judiciaire en application des articles L 322-3, L 322-4 et R 322-4 du code des procédures civiles d'exécution avec obligation de mettre les frais taxés à la charge des acquéreurs, en sus du prix de vente.

- Condamne solidairement J et
H à verser au conseil du Crédit Immobilier de France Ouest
la somme de 4 775,89 € au titre des frais taxés.

- Rejette la prétention indemnitaire du Crédit Immobilier de France Ouest fondée sur l'article 700 du code de procédure civile en ce qu'elle est dirigée contre les consorts J .-H .

- Reçoit J et H en leur appel en garantie dirigée contre la Selarl Notaires et Conseils et condamne celle-ci à les garantir du montant de la condamnation prononcée contre eux.

- Condamne en outre la Selarl Notaires et Conseils à régler aux
consorts J et H une indemnité de
3 000 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile.

- Rejette en revanche l'appel en garantie dirigée contre la SARL AFFY exerçant sous l'enseigne "Avis Immobilier" dont le comportement fautif en relation causale avec le préjudice financier des acquéreurs n'est nullement démontrée.

- Dit que les dépens sont intégralement à prendre en charge par la Selarl Notaires et Conseils, aussi bien pour la demande principale que pour les appels en garantie.

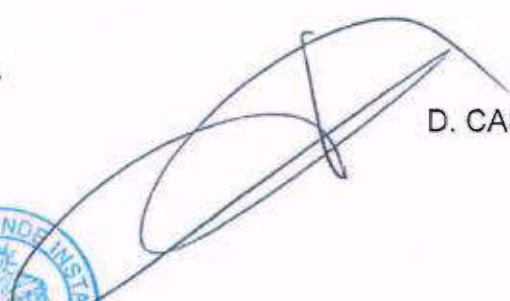
Ainsi prononcé par le Juge de l'Exécution qui a signé le présent jugement avec le greffier.

LE GREFFIER



S. DUBO

LE JUGE DE L'EXECUTION



D. CASTAGNE



POUR COPIE CONFORME

LE GREFFIER

