

Extrait des Minutes du Greffe
du Tribunal de Grande Instance de P-A-P

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE POINTE A PITRE**

JUGE DE L'EXECUTION

N° R.G. : 08/00061

DU 02.07.2009

JUGEMENT DU 02 JUILLET 2009

Au nom du Peuple Français

AFFAIRE :

BANQUE NATIONALE
DE PARIS

C/

Willy Augustin Alexandre
ANGELE époux de Mme
JAFFART, CAISSE
REGIONALE DE CREDIT
AGRICOLE MUTUEL DE
LA GUADELOUPE,
SODEGA, SA CREDIT
FONCIER DE FRANCE

AVOCATS :

SCP CAMENEN-SAMPER
SCP MORTON
ASSOCIES
SCP PAYEN PRADINES

DEMANDERESSE :

BANQUE NATIONALE DE PARIS, dont le siège social est sis Place
de la Rénovation - Tour Sécid - 97110 POINTE A PITRE

Représentés par SCP PAYEN PRADINES

D'UNE PART

DEFENDEURS :

Monsieur Willy Augustin Alexandre ANGELE époux de Madame
JAFFART né le 05 Mai 1963 à POINTE A PITRE (97110) de
nationalité Française, demeurant 21 Chemin Copol - Lieudit Monplaisir
- 97170 PETIT-BOURG

Représenté par la SCP CAMENEN-SAMPER

CREANCIERS INSCRITS :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA
GUADELOUPE, dont le siège social est sis Petit Pérou - 97139 LES
ABYMES

SODEGA, dont le siège social est sis Carrefour Raizet-Baimbridge -
97139 LES ABYMES

SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, dont le siège social est sis N°
19 Rue des Capucines - 75000 PARIS

D'AUTRE PART

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Claudine FOURCADE

Greffier : Patricia CHERDIEU FF serment prêté en conformité de
l'article 32 du décret n° 67-472 du 20 juin 1967.

Débats à l'audience du 02 Juillet 2009

Délibéré et rendu le 02 Juillet 2009
par mise à disposition au greffe

PROCEDURE

Vu l'assignation délivrée le 20 septembre 2008 par la BNP PARIBAS GUADELOUPE SA, partie poursuivante, à Willy Augustin Alexandre ANGELE, dénoncée le 22 septembre 2008 à la SOCIETE DE CREDIT POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA GUADELOUPE dite SODEGA et à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA GUADELOUPE et le 23 septembre 2008 au CRDIT FONCIER DE FRANCE

*aux termes de laquelle, suite à un commandement délivré le 27 décembre 2007 à la SARL SERECCO et par un commandement de payer valant saisie délivré le 25 juin 2008, publié à la conservation des hypothèques le 25 juillet 2008, et dénoncé à Maguy Claire JAFFART le 26 juin 2008, la BNP PARIBAS GUADELOUPE SA, partie poursuivante a engagé des poursuites tendant à la vente d' un bien immobilier situé commune de PETIT-BOURG, section Cabout Montplaisir lieudit 21 B Chemin Joseph Copol cadastré AY n°534,

*et valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation en date du 30 octobre 2008 pour voir :

- Constater que la BNP PARIBAS GUADELOUPE, créancier poursuivant est titulaire d'une créance liquide et exigible et que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables,
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure,
- En conséquence,
- Valider la procédure de saisie immobilière,
- Fixer la créance de la BNP PARIBAS GUADELOUPE à la somme de 133 929,40 €, montant en principal, intérêts et accessoires, arrêtés au 30 septembre 2007, sans préjudice des intérêts à courir jusqu'à parfait paiement et aux frais de la présente procédure,
- En cas de vente forcée de l'immeuble,
- Fixer la mise à prix à 145 000 €,
- Fixer la date de l'audience à laquelle aura lieu l'adjudication,
- Fixer les modalités de visite de l'immeuble,
- Dire que les frais pour parvenir à la vente seront privilégiés,

Vu le cahier des conditions de la vente déposé par le poursuivant au greffé du Tribunal de grande instance de POINTE A PITRE le 23 septembre 2008,

Vu les conclusions notifiées par Willy Alexandre ANGELE le 24 octobre 2008, ses conclusions notifiées le 30 octobre 2008 pour voir :

A titre principal,

- Constater la nullité de la signification du commandement délivré à la Société SERECCO pour ne pas l'avoir été au liquidateur seul habilité à recevoir ledit acte,
- Prononcer, en conséquence, la nullité du commandement délivré à la Société SERECCO le 27 décembre 2007,
- Dire qu'à défaut d'un commandement délivré au débiteur, le commandement délivré à la caution réelle et la procédure de saisie



immobilière diligentée à l'encontre de Angèle WILLY est nulle et de nul effet,

- Vu l'article 2314 du code civil,
- Constaté que la BNP n'a pas produit utilement entre les mains du liquidateur à la liquidation du débiteur principal, la Société SERECCO,
- Constaté que cette production concernait une créance privilégiée sur le fonds de commerce de la Société SERECCO,
- Dire qu'à défaut d'avoir produit, la BNP a fait perdre à Willy ANGELE le bénéfice de la subrogation dans ses droits,
- Juger que Willy ANGELE est déchargé du paiement de la somme qui lui est réclamée au titre du commandement qui lui a été délivré,
- Prononcer la nullité du commandement délivré à Willy ANGELE ainsi que la nullité de la saisie immobilière diligentée à son encontre,
- Ordonner en conséquence la mainlevée de la procédure de saisie immobilière poursuivie à l'encontre de Willy ANGELE,
- Enjoindre à la BNP PARIBAS GUADELOUPE de publier la mention des déclarations de nullité et de mainlevée en marge des actes de la saisie publiés à la conservation des hypothèques, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé un délai de 15 jours après notification du jugement à intervenir,
- Condamner la BNP PARIBAS GUADELOUPE à verser à Willy ANGELE la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à recouvrer conformément à l'article 699 de ce même code,

Subsidiairement,

- Autoriser Willy ANGELE à procéder à la vente amiable du bien, objet de la présente procédure pour un prix qui ne saurait être inférieur à 190 000 €,
- Commettre Sylvain TANTIN, notaire, pour rédiger l'acte authentique de vente et recueillir la signature des parties,
- Renvoyer l'affaire à une audience de rappel en février 2009,
- Suspendre la procédure de saisie jusqu'à cette date,

Vu les conclusions notifiées par la BNP PARIBAS GUADELOUPE le 28 octobre 2008, ses conclusions notifiées le 30 octobre 2008, aux fins de faire :

- Débouter Willy ANGELE de l'ensemble de ses moyens tant de nullité, de décharge, que de vente amiable pour les motifs sus énoncés,
- Constaté que la BNP PARIBAS GUADELOUPE, créancier poursuivant est titulaire d'une créance liquide et exigible et que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables,
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure,
- En conséquence,
- Valider la procédure de saisie immobilière,
- Fixer la créance de la BNP PARIBAS GUADELOUPE à la somme de 133 929,40 €, montant en principal, intérêts et accessoires, arrêtés au 30 septembre 2007, sans préjudice des intérêts à courir jusqu'à parfait paiement et aux frais de la présente procédure,



- En cas de vente forcée de l'immeuble,
- Fixer la mise à prix à 145 000 €,
- Fixer la date de l'audience à laquelle aura lieu l'adjudication,
- Fixer les modalités de visite de l'immeuble,
- Dire que les frais pour parvenir à la vente seront privilégiés,

Vu les débats à l'audience du 30 octobre 2008, date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré jusqu'au 13 novembre 2008,

Vu le jugement d'orientation en date du 13 novembre 2008, ayant après vérification des conditions de la poursuite,

- Rejeté les contestations formées par Willy Augustin Alexandre ANGELE,
- Mentionné par application de l'article 51 du décret du 27 juillet 2006 le montant de la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et accessoires comme suit:
- 133 929,40 €, montant en principal, intérêts et accessoires, arrêtés au 30 septembre 2007, outre les intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement.
- autorisé la vente amiable par Willy Augustin Alexandre ANGELE à l'EURL ANTILLES ETUDES du bien situé PETIT-BOURG, section Cabout Montplaisir lieudit 21 B Chemin Joseph Copol cadastré AY n°534, au prix de 190 000 €,
- taxé les frais de poursuite à la somme de 1 153,19 €,
- Dit que l'affaire sera rappelée à l'audience de saisie immobilière du **26 février 2009 à 10 heures**,
- Dit que la présente décision, susceptible d'appel, sera notifiée par le greffe conformément aux dispositions de l'article 52 du décret du 27 juillet 2006, après notification entre avocats conformément à l'article 678 du nouveau code de procédure civile,
- Ordonné l'emploi des dépens et des frais taxés en frais privilégiés de poursuite de saisie immobilière;

Vu le jugement en date du 29 février 2009 ayant constaté l'état de force majeure, du fait des événements sociaux en cours dans le département et prorogé le délai jusqu'à l'audience du 14 mai 2009 à 10 heures,

Vu les conclusions notifiées le 13 mai 2009 par la BNP PARIBAS GUADELOUPE SA aux fins de :

- Constater que le jugement du 13 novembre 2008 a été signifié au CREDIT AGRICOLE le 17 novembre 2008, que la déclaration d'appel du 1^{er} décembre 2008 ne mentionne comme partie intimée la BNP PARIBAS GUADELOUPE,
- Constater que ce jugement est donc définitif à son encontre,
- Constater qu'il n'est pas justifié de la vente amiable,
- Fixer la date d'adjudication sur la mise à prix de 145 000 €, les frais s'élevant à ce jour à 1 722,37 €,
- Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de poursuites,

Vu les conclusions notifiées par Willy Alexandre ANGELE le 14 mai 2009 pour voir :

- Juger qu'il y a lieu d'accorder un délai supplémentaire que le saisi demande de fixer à 3 mois pour permettre la finalisation par le notaire de la vente sous forme authentique,
- Dire que l'acte de vente sera subordonné à la condition suspensive que le jugement d'orientation du 13 novembre 2008 autorisant la vente amiable soit confirmé par la cour d'appel de Basse-Terre,
- Débouter en l'état de la procédure la BNP de sa demande en fixation de la date d'adjudication sur la mise à prix de 145 000 €,

Vu les débats à l'audience du 14 mai 2009, la partie poursuivante ne s'opposant plus à l'octroi d'un délai supplémentaire, mais seulement d'une durée de 2 mois,

Vu le jugement en date du 14 mai 2009 ayant déclaré irrecevable la demande portant sur la condition suspensive à l'élaboration de l'acte notarié de vente, accordé un nouveau délai, pour finaliser la vente amiable jusqu'à l'audience du 2 juillet 2009 à 10 heures,

Vu les conclusions notifiées par la BNP PARIBAS GUADELOUPE SA pour voir :

- Constater que la vente amiable n'a pas été concrétisée,
- Fixer la date d'adjudication sur la mise à prix de 190 000 €,

Vu les débats à l'audience du 2 juillet 2009,

MOTIFS DE LA DECISION

Selon l'article 58 du décret du 27 juillet 2006, à l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées et que le prix a été consigné. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55.

Selon ces deux derniers alinéas de l'article 55, lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.



Willy ANGELE verse aux débats un acte notarié établi par Michel DESGRANGES, notaire associé de la SCP Eugène et Michel DESGRANGES le 1^{er} juillet 2009 intitulé « VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE CONFIRMATION DE JUGEMENT ET DE CONSTATATION PAR LE JUGE DE L'EXECUTION DE LA CONFORMITE AUX CONDITIONS LEGALES ET JUDICIAIRES ».

Cet acte dans un paragraphe dénommé « Conditions suspensives » énonce en effet que : « la vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- 1) que le jugement du 13 novembre 2008, frappé d'appel, soit bien devenu définitif,
- 2) que la conformité du présent acte aux exigences de la loi et aux conditions posées par le jugement précité en date du 13 novembre 2008 soit constatée par le juge de l'exécution, conformément à l'article 58 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006.

La réalisation et la constatation ou la défaillance des conditions suspensives qui viennent d'être stipulées devra intervenir dans le délai du prononcé de l'arrêt d'appel, majoré de 60 jours. »

Toujours en page 5 de l'acte, dans un chapitre « propriété jouissance », il est indiqué que « si les conditions suspensives stipulées aux présentes sont réalisées, l'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble vendu mais sans rétroactivité et de même il n'en aura la jouissance qu'après réalisation desdites conditions. »

A la suite, quant à la date d'effet de la présente vente, il est précisé que ses effets sont différés jusqu'à la date à laquelle le juge de l'exécution constatera la conformité du présent acte aux exigences de la loi et aux conditions posées par le jugement précité en date du 13 novembre 2008 qui devra être définitif.

Enfin, en page 11, il est prescrit que le notaire procédera au remboursement de toutes sommes restant éventuellement dues à des créanciers inscrits et effectuera les mainlevées des inscriptions révélées sur l'état sur formalités.

Il ne peut être constaté que l'acte notarié en date du 1^{er} juillet 2009, qui ne porte pas transfert de propriété, ne saurait s'analyser en un acte de vente à la date de la présente audience, terme fixé de la présente procédure de vente amiable.

Il n'est ainsi pas conforme aux conditions fixées dans le jugement d'orientation du 13 novembre 2008, lequel n'avait pas assorti la vente « à la condition suspensive relative à un arrêt d'appel, avec délai majoré de 60 jours ».

Au demeurant, il n'est pas conforme au jugement rendu à l'audience de rappel en date du 14 mai 2009 qui avait déclaré irrecevable la prétention présentée par le saisi relative à cette même condition suspensive.

Bien mieux, il n'est pas conforme à la loi, dans la mesure où, au vu de cet acte notarié, le juge de l'exécution ne peut, par application de l'alinéa 1^{er} de l'article



58 susvisé, ordonner la radiation des inscriptions et privilèges, obligation, qui dans l'acte serait – irrégulièrement - mise à la charge du notaire rédacteur de l'acte.

Ce faisant, l'acte notarié n'est ni conforme à la décision judiciaire, qui avait ordonné la vente amiable, ni aux prescriptions du décret.

Surabondamment, s'agissant d'un acte qui doit recevoir, outre l'authentification par notaire, la valeur du constat judiciaire, l'acte du 1^{er} juillet 2009 ne présente aucune sécurité juridique à l'égard de l'acquéreur et ne peut s'analyser qu'en une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive. Ce dernier ne deviendrait en effet propriétaire qu'à une date inconnue ; il pourrait voir dans le même temps, le bien grevé d'autres inscriptions hypothécaires du chef du vendeur toujours propriétaire. Enfin, l'insécurité juridique demeurerait en tout état de cause, dans la mesure où, s'agissant d'un bien soumis au régime des libéralités par donation de ses parents, Willy ANGELE, au lieu d'appeler à l'acte les autres héritiers réservataires, s'est contenté de « certifier » leur consentement, affirmation qui est juridiquement sans effet et leur a réservé ainsi leur droit d'action en réduction ou en revendication à l'égard du tiers détenteur de l'immeuble prévu à l'article 924-4 du code civil.

En conséquence, en l'absence d'acte de vente, la vente amiable ne peut être constatée. Dès lors, conformément au dernier alinéa de l'article 58 susvisé, la vente forcée du bien saisi sera ordonnée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55, soit dans un délai compris entre deux et quatre mois.

En l'espèce, la vente forcée sera fixée à l'audience du 17 septembre 2009 à 10 heures.

Sur les modalités de la visite de l'immeuble

En vertu de l'article 59, lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant. La visite de l'immeuble saisi sera ordonnée dans les 8 jours précédant l'audience d'adjudication.

Le président de la Chambre des Huissiers, ou son délégataire, sera désigné pour organiser les dites visites, selon les modalités qu'il déterminera plus précisément, avec si besoin est, le concours de la force publique.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, en matière de saisie immobilière, par jugement contradictoire et insusceptible d'appel,



Ordonne, la vente amiable ne pouvant être constatée, la vente forcée du bien saisi à l'audience du 17 septembre 2009 à 10 heures;

Dit qu'au titre des modalités de visite de l'immeuble saisi, le président de la chambre des huissiers, avec possibilité de délégation est désigné pour organiser les dites visites de l'immeuble saisi, dans les 8 jours précédant l'audience d'adjudication, selon les dispositions qu'il déterminera plus précisément, et avec si besoin est, le concours de la force publique,

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de poursuite de saisie immobilière;

Ainsi prononcé les jour, mois et an susdits.

Le Greffier



Le juge de l'exécution



Pour expédition conforme:
collationnée, vérifiée et délivrée
à Pointe-à-Pitre, le 03.04.09.
Le Directeur du Greffe

