

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
AVIGNON**
JUGE DE L'EXÉCUTION
statuant en matière immobilière

N° RG 18/01525 - N° Portalis DB3F-W-B7C-H5GR

Minute N°21/00025

**"RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**
Le tribunal judiciaire
séant à Avignon a rendu le jugement
dont la teneur suit :"

JUGEMENT DU 18 Février 2021

CRÉANCIER POURSUIVANT :

S.A. CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC,

Place Estrangin Pastré

BP 108

13254 MARSEILLE CEDEX 6

représentée par Me Anne HUC-BEAUCHAMPS, avocat au barreau d'AVIGNON,
avocat plaident,

DÉBITEUR SAISI :

Monsieur Y

représenté par Me Pierre-François GIUDICELLI, avocat au barreau d'AVIGNON,
avocat plaident,

CRÉANCIERS INSCRITS :

S.A. MONTE PASCHI BANQUE,

11 Boulevard de la Madeleine

75042 PARIS

représentée par Me Irène BOURE, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat postulant,
et par Me Etienne DE VILLEPIN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, avocat
plaident,

**LE COMPTABLE DU POLE DE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ DE
VAUCLUSE,**

Cité Administrative-Avenue du 7ème Génie

BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

représentée par Me Anne-Isabelle GREGORI, avocat au barreau d'AVIGNON,
avocat plaident,

ADJUDICATAIRES A L'AUDIENCE DU 15/10/2020 :

S.A.R.L. SOPHIA - FERNAND LEGER

1503 Route des Dolines

06560 VALBONNE

représentée par Me Anne-Isabelle GREGORI, avocat au barreau d'AVIGNON,
avocat plaident,

1 cc à Me HUC-BEAUCHAMPS-Me GIUDICELLI-Me BOURE-Me GUNDES-Me
GREGORI-COMMISSION SURENDETTEMENT-M.YDAIS-CAISSE
ÉPARGNE-MONTE PASCHI BANQUE-COMPTABLE PRS-Mme BASIN-SARL
SOPHIA-SIBG
le 24/02/2021

S.A.R.L. SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT BRUNO GIRAVALLI (SIBG)
29 Rue Lulli
13001 MARSEILLE 01
représentée par Me Anne-Isabelle GREGORI, avocat au barreau d'AVIGNON,
avocat plaident,

SURENCHÉRISSEUR :
Madame F

représentée par Me Feyyaz GUNDES, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat
plaident,

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Président : Madame LAURENT Enora, Juge,
assisté de Béatrice OGIER, Greffier, :

DÉBATS :
Audience publique du 18 février 2021

JUGEMENT :
Jugement prononcé publiquement. Contradictoire, non susceptible d'appel.

EXPOSE DU LITIGE

Par commandement de payer délivré le 13 février 2018, par acte de la SCP Albert-Benedetti, huissiers de justice à Cavaillon (84) publié le 21 mars 2018 au 2ème bureau du service de la publicité foncière d'Avignon volume 2018 S n°15, la Société CAISSE D'EPARGNE CEPAC a saisi une propriété sise sur le territoire de la commune d'Apt (84), appartenant à Monsieur Y

Par assignation délivrée le 14 mai 2018, la SA CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait citer Monsieur Y à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation du 5 juillet 2018, aux fins de voir constater la validité de la procédure de saisie immobilière, statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, mentionner le montant de la créance, déterminer les modalités de poursuite de la procédure et en cas de vente forcée de l'immeuble saisi, fixer la date de l'audience, déterminer les modalités de visite de l'immeuble.

Le cahier des conditions de la vente a été déposé au greffe le 16 mai 2018.

Un état hypothécaire certifié a été délivré le 26 mars 2018 par le service de la publicité foncière d'Avignon, 2ème bureau.

A l'audience du 4 juillet 2019, l'affaire a pu être évoquée après plusieurs renvois successifs.

Par jugement du 26 août 2019, le juge de l'exécution a notamment ordonné la vente forcée du bien saisi et dit qu'il sera procédé à l'adjudication à l'audience du 21 novembre 2019 à 14 heures devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance d'Avignon.

Par jugement du 21 novembre 2019, le juge de l'exécution a ordonné le report de la vente forcée fixée au 21 novembre 2019 tenant l'appel interjeté par le débiteur saisi contre le jugement d'orientation et pendant devant la Cour d'appel de Nîmes.

Par jugement du 20 février 2020, les effets du commandement de payer valant saisie ont été prorogés pour une durée de deux années.

Par jugement du 20 février 2020, le juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière a dit que la Société CAISSE D'EPARGNE CEPAC était relevée de la caducité encourue, a ordonné le report de la vente initialement prévue à l'audience de ce jour et dit qu'il pourra être procédé à l'adjudication de l'immeuble saisi à l'audience du 23 avril 2020 à 14h00 devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Avignon.

Par jugement du 23 février 2020, le juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière a dit que la Société CAISSE D'EPARGNE CEPAC était relevée de la caducité encourue, a ordonné le report de la vente initialement prévue à l'audience de ce jour et dit qu'il pourra être procédé à l'adjudication de l'immeuble saisi à l'audience du 15 octobre 2020 à 14h00 devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Avignon.

Par jugement du 15 octobre 2020, le bien saisi a été adjugé à la S.A.R.L. SOPHIA - FERNAND LEGER et à la S.A.R.L. SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT BRUNO GIRAVALI (SIBG), derniers enchérisseurs, pour moitié indivise chacune, le bien immobilier mis en vente, moyennant le prix principal de 182000 Euros, outre les frais fixés à la somme de 10854.39 Euros.

En date du 26 octobre 2020, Madame F a effectué une déclaration de surenchère portant le prix du bien saisi à la somme de 200200 euros.

L'audience d'adjudication sur surenchère a été fixée au 18 février 2021 à 14 heures.

Par lettre recommandée avec accusée réception datée du 16 décembre 2020, réceptionné au greffe du tribunal judiciaire le 21 décembre 2020, la commission de surendettement des particuliers du Vaucluse sollicite le report de la vente forcée devant intervenir le 18 février 2021. La commission a complété et étayé sa demande par mails des 28 décembre 2020 et 11 janvier 2021.

Par conclusions notifiées par RPVA le 16 février 2021, conclusions auxquelles il est expressément renvoyé pour un plus ample exposé de ses moyens et prétentions en application de l'article 455 du Code de procédure civile, la Société CAISSE D'EPARGNE CEPAC sollicite

- À titre principal, que la demande de report de vente formée par la commission de surendettement de Vaucluse soit rejetée et que la vente du bien objet de la saisie sur surenchère soit maintenue ;
- à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où la vente forcée serait reportée, qu'elle soit relevée de la caducité du commandement de payer valant saisi.

Par conclusions notifiées par RPVA le 17 février 2021, conclusions auxquelles il est expressément renvoyé pour un plus ample exposé de ses moyens et prétentions en application de l'article 455 du Code de procédure civile, Monsieur Y sollicite que le report de la vente forcée telle que sollicité par la commission de surendettement soit ordonnée et que les autres parties soient déboutées de l'ensemble de leurs demandes.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'article L721-7 du Code de la consommation dispose qu'en cas de saisie immobilière, lorsque la vente forcée a été ordonnée, le report de la date

d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission, pour causes graves et dûment justifiées.

L'article R721-7 du Code de la consommation prévoit qu'en cas de saisie immobilière, lorsque la vente forcée d'un bien immobilier du débiteur a été ordonnée et que la commission saisit le juge chargé de la saisie immobilière aux fins de report de la date d'adjudication en application des dispositions de l'article L. 721-7 ou de celles de l'article L. 722-4, elle transmet la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement au greffe, quinze jours au moins avant la date prévue pour la vente.

Cette demande indique les noms, prénoms et adresse du débiteur ainsi que ceux des créanciers poursuivants ou, pour les personnes morales, leur dénomination et leur siège social. Elle précise les causes graves et dûment justifiées invoquées à l'appui de la demande. Sont annexés à cette demande un état des revenus du débiteur, un relevé des éléments actifs et passifs de son patrimoine et la liste des procédures d'exécution diligentées à l'encontre de ses biens, des cessions de rémunération qu'il a consenties et des mesures d'expulsion de son logement, établis au moyen des documents dont dispose la commission.

L'article R721-8 du même Code indique que le jugement statuant sur le report de la date d'adjudication est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le greffe du juge chargé de la saisie immobilière, au débiteur ainsi qu'au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits. La commission en est avisée par lettre simple. La notification indique que ce jugement n'est susceptible ni d'appel, ni d'opposition.

S'agissant de la recevabilité de la requête déposée par la Commission de surendettement des particuliers de Vaucluse, il convient de remarquer qu'elle a procédé par envoi recommandé avec accusé de réception daté du 16 décembre 2020 et reçu au Greffe du tribunal judiciaire le 21 décembre 2020. L'audience d'adjudication sur surenchère ayant été fixée au 18 février 2021, il convient de constater que la Commission a fait parvenir sa requête dans un délai supérieur à 15 jours avant la vente.

En conséquence, il y a lieu de déclarer la requête de la Commission de surendettement des particuliers de Vaucluse recevable.

S'agissant des causes graves et légitimes invoquées par la Commission de surendettement au soutien de sa demande de report de l'adjudication et étant rappelé qu'elle est la seule à pouvoir effectuer cette demande de report, il convient de noter qu'elle indique dans un mail reçu au greffe du juge de l'exécution en date du 11 janvier 2021 que « *Monsieur Y, 68 ans, disposant d'une retraite mensuelle de 680 €, s'est à la suite d'un divorce d'une grave dépression retrouvée dans une situation financière catastrophique. Le montant de ses dettes est estimé à 700 000 €. Son patrimoine immobilier total (parts de SCI et patrimoine personnel) peut, en étant vendu en globalité, désintéresser les créanciers. Si l'adjudication a lieu pour 350 000 €, elle ne permettra pas le remboursement de l'ensemble de ses dettes. Monsieur Y, très affecté et psychologiquement affaibli par les épreuves qu'il a traversées, est porté à bout de bras par son fils et son amie, Madame B* ».

Or, la lecture de l'état descriptif de la situation de Monsieur Y produit par la Commission de surendettement permet d'observer que le débiteur dispose certes d'une retraite mensuelle s'élevant à la somme de 698 € mais également « d'autres » ressources s'élevant à la somme mensuelle de 3700 €.

Contrairement à ce qu'affirme la commission de surendettement dans son mail du 11 janvier 2021, Monsieur Y n'est pas endetté à hauteur de 700 000 € mais de

571 000 €.

La Commission de surendettement retient une épargne de Monsieur Y s'élevant à la somme de 340 000 € qui correspond à l'estimation des parts de SCI dont dispose le débiteur saisi. A cet égard, elle indique que des saisies immobilières sont en cours pour la résidence principale détenue en propre par Monsieur Y et les biens détenus par la SCI. Toutefois, force est de constater que la SCI en question a récemment totalement désintéressé le créancier qui avait poursuivi la saisie sur le bien en question de sorte que cette "épargne" est bien dans le patrimoine du débiteur saisi.

Force est également de constater que le bien mis en vente sur surenchère ne constitue pas la résidence principale de Monsieur Y.

Par ailleurs, la Commission ne justifie aucunement de ce que Monsieur Y s'est retrouvé dans une situation financière délicate en raison d'une dépression et qu'il est à ce jour encore affecté psychologiquement.

Enfin, il est permis de douter de la volonté de Monsieur Y de vendre de gré à gré le bien saisi mais également du sérieux de la promesse unilatérale de vente évoquée par la Commission et produit par Monsieur Y compte tenu du fait que ce dernier ne s'est jamais réellement mobilisé pour réaliser une telle vente.

Plus encore, la proposition de prix contenu dans la promesse unilatérale de vente du bien saisi apparaît extrêmement élevée en ce qu'elle est située à hauteur de 650 000 € nets vendeur alors qu'il résulte du jugement d'orientation du 26 août 2019 rendu par le juge de l'exécution de ce siège que Monsieur Y « *fait valoir que le bien saisi, regroupé avec la parcelle voisine APN °185 doit être estimé aux alentours de 800 000 €. Sur demande du juge de l'exécution, le créancier poursuivant a produit une estimation de la valeur vénale du bien réalisé par un professionnel de l'immobilier faisant état d'une valeur du bien à hauteur de 200 000 €* ».

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de considérer que la Commission de surendettement des particuliers de Vaucluse ne justifie pas de causes suffisamment graves et légitimes permettant le report de la vente.



En conséquence, la Commission de surendettement des particuliers de Vaucluse sera déboutée de sa demande de report de vente.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'Exécution, statuant publiquement, en matière de saisie immobilière, par jugement contradictoire et en dernier ressort,

DEBOUTE la Commission de surendettement des particuliers de Vaucluse de sa demande de report d'adjudication ;

LAISSE les dépens à la charge de la Commission de surendettement des particuliers de Vaucluse;

Le présent jugement a été signé par Madame LAURENT, Juge et par Madame OGIER, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT