

N° 09/00036

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTES

Chambre des Saisies Immobilières

Minute n°

Jugement du 15 Mai 2009

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Daniel CASTAGNÉ, Vice- Président

Sylvie DUBO, Greffier

PROCEDURE

Débats à l'audience publique du 15 Mai 2009,

Jugement contradictoire, en premier ressort, prononcé en audience publique,

ENTRE :

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL
ATLANTIQUE**, dont le siège social est sis 35 rue Bobby Sands - 44800
SAINT HERBLAIN

Demandeur représenté par SELARL L.R.B. AVOCATS CONSEILS
Me Guillaume LENGART avocats au barreau de NANTES

ET :

SCI GUINAUDEAU, dont le siège social est sis 9 rue Flandre
Dunkerque - 44100 NANTES représentée par sa gérante Madame
DAGRE Teki Léontine, demeurant 26 rue Raphael "les Jaulnières"
85000 LA ROCHE SUR YON, comparante assistée de **Me Marc
DELALANDE** avocat au barreau de NANTES

Aux termes d'un commandement immobilier délivré le 19 mars 2008 et publié à la conservation des hypothèques de Nantes en son premier bureau le 7 mai 2008 sous les références "volume 2008 S n°13", le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis au n°1 de la rue du Bâtonnier Guinaudeau a exigé de la SCI GUINAUDEAU le remboursement d'un solde de charges de copropriété de 4 904,69€ en principal intérêts et frais en vertu d'une ordonnance d'injonction de payer du 15 février 2007 revêtue de la formule exécutoire le 10 avril 2007.

Par suite de la défaillance de la débitrice, le cahier des conditions de vente a été déposé le 24 juin 2008 au greffe de la présente juridiction.

A la même époque, le créancier poursuivant a assigné le 20 juin 2008 la débitrice saisie à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation du 12 septembre 2008 en vue d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et de déterminer les modalités de poursuite de la procédure.

Par le même acte d'huissier, le commandement valant saisie a été dénoncé au créancier inscrit, le Crédit Maritime détenteur d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle suivant inscription du 29 janvier 2002 sous la désignation volume 2002 V n°351.

Au jour de l'audience d'orientation tenue le 12 septembre 2008, le créancier poursuivant totalement désintéressé par les règlements du débiteur saisi, s'est désisté de l'instance.

Quelques mois plus tard, le 15 janvier 2009, la Caisse Régionale de Crédit Maritime Mutuel Atlantique a sommé le créancier poursuivant de continuer les poursuites et lui a notifié des conclusions de demande de subrogation au juge de l'exécution.

Aussitôt le syndicat des copropriétaires a indiqué le 19 janvier 2009 être réglé des causes de son commandement immobilier et ne pas s'opposer à la subrogation.

Par jugement du 23 janvier 2009 la Caisse Régionale de Crédit Maritime Mutuel Atlantique a été subrogée audit syndicat dans les poursuites de saisie immobilière et la date d'adjudication a été fixée au 15 mai 2009.

Cette décision a été signifiée au conseil de l'ancien créancier poursuivant le 11 février 2009 et à la débitrice saisie par acte d'huissier du 9 mars 2009.

Par acte d'huissier du 7 mai 2009, la SCI GUINAUDEAU a délivré une assignation le 7 mai 2009 à l'encontre du syndicat de copropriétaires et du Crédit Maritime pour former une tierce opposition contre le jugement du 23 janvier 2009.

Cette voie extraordinaire de recours a nourri une vive controverse entre les parties.

Dans ses conclusions du 11 mai 2009 la SCI GUINAUDEAU se livre à une analyse juridique de l'article 6 du décret du 27 décembre 2006.

Ainsi la subrogation entre créanciers lui semble possible à tout moment jusqu'à l'audience d'orientation, sans modification du calendrier et du cours de la procédure en cas de comparution du débiteur et même au delà des lors que celui-ci auquel le jugement aura été notifié est en situation de préserver ses droits.

En revanche, dans l'hypothèse d'une interruption des poursuites par suite de négligence ou de désistement du créancier poursuivant, les droits du débiteur saisi, protégés jusqu'à l'audience d'orientation ne le sont plus en cas de subrogation ultérieure à son insu.

Aussi la SCI GUINAUDEAU, estimant se trouver en ce dernier cas sollicite rétractation de la disposition du jugement relative à l'autorisation de vendre accordée au Crédit Maritime et à la fixation de l'adjudication à la date du 15 mai 2009 ainsi que la nullité de tous les actes postérieurs.

En outre ses frais incompressibles sont quantifiés à 1 500€.

En réplique le Crédit Maritime se prévaut de l'irrecevabilité des demandes adverses et revendique symétriquement le défraiement de ses propres frais irrépétibles à 1 500€.

D'une part, la mise en oeuvre de l'incident par exploit d'huissier contrevient à la règle de l'article 7 du décret du 27 juillet 2006 exigeant le dépôt des conclusions au greffe et convocations par le greffier sous quinzaine.

D'autre part, ce recours tardif intervient en infraction à l'article 8 du même décret selon lequel les jugements sur demandes incidentes sont insusceptibles d'opposition.

En troisième part, lorsque la contestation vise des actes de procédure postérieurs à l'audience d'orientation, elle n'est ouverte que dans le délai de 15 jours à compter de la notification de l'acte.

Cette règle issue de l'article 6 dudit décret est également transgressée au regard du dépôt de la contestation après la date butoir du 24 mars 2009.

Sur le fond, martèle le Crédit Maritime, le silence du décret sur les modalités de la vente une fois la subrogation autorisée, doit conduire le juge à fixer la mise à prix et arrêter la date d'adjudication.

Surtout, aucun texte n'impose au nouveau créancier poursuivant d'assigner le débiteur à une nouvelle audience d'orientation et l'omission d'une telle précision capitale implique que le législateur ne l'a pas estimée indispensable.

A cet égard la demande de la débitrice saisie est dépourvue de fondement légal.

Enfin, sous l'ancien régime le saisi n'a pas à être mise en cause à l'audience de subrogation.

En tout cela, souligne le Crédit Maritime, la mauvaise foi du débiteur est d'autant plus évidente qu'il a eu connaissance de l'avancement de la procédure de saisie immobilière par son conseil huissier de justice, par les visites de l'immeuble organisées par le nouveau créancier poursuivant et par les nombreux échanges de correspondances.

Cette interprétation est remise en cause par la SCI GUINAUDEAU dans ses ultimes écritures.

En substance, sa tierce opposition repose sur le visa des articles 582 et 583 du code de procédure civile à portée générale sans pouvoir être confondue avec l'opposition prohibée à l'article 8 du décret du 27 juillet 2006 dès lors que la SCI GUINAUDEAU n'a jamais été convoquée à l'audience de subrogation au point de n'avoir eu d'autre alternative que de former tierce opposition, à défaut d'être l'une des parties à ce jugement.

Quant au délai de recours de quinzaine de l'article 8 du décret, il lui est inopposable pour n'avoir pas été mentionné sur la notification du 9 mars 2009 et ne peut supplanter le délai de deux mois ouvert à la tierce opposition présentement recevable pour avoir été formée le 7

mai 2009.

En outre, la contestation n'est pas davantage irrecevable au regard de l'article 7 du décret pour avoir été présentée par acte d'avocat à avocat et la jonction de l'examen de la tierce opposition avec l'instruction des poursuites en conforte la recevabilité.

Au demeurant, en cas de difficulté de droit, une suspension de l'exécution du jugement du 23 janvier 2009 est possible en application de l'article 590 du code de procédure civile pour débattre sur le mérite de la tierce opposition.

En tout cas le bien fondé en est d'autant moins discutable que le propriétaire de l'immeuble est privé des garanties d'une audience d'orientation et d'un procès équitable au sens des dispositions de l'article 6 de la convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme.

La suppression de l'audience d'orientation par le désistement du poursuivant prive la SCI GUINAUDEAU de la possibilité d'exprimer sa contestation sur le titre exécutoire.

En résumé, celle-ci demande de joindre l'examen de la tierce opposition aux poursuites de saisie immobilière et réitère pour le surplus ses prétentions initiales, y compris l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE

En substance le débat s'articule autour de la recevabilité et du juste fondement de la tierce opposition.

A observer le calendrier des divers actes de procédure, il est vrai que cette contestation tardive de la SCI GUINAUDEAU ne s'inscrit pas dans le cadre procédural défini par le décret du 27 juillet 2006.

En effet la demande est lancée par acte d'assignation au lieu de conclusions déposées au greffe, de surcroît malgré l'interdiction de faire opposition énoncée à l'article 8 du décret et au delà de l'expiration du délai de recours de quinzaine de l'article 6.

Cependant la tierce opposition est précisément une voie de

recours extraordinaire ouverte à toute personne qui n'a été ni partie ni représentée au jugement attaqué, et se distingue en cela de l'opposition ordinaire de droit commun ouverte seulement au défaillant en vertu de l'article 571 du code de procédure civile mais exclue en matière de saisie immobilière par l'article 8 du décret précité.

Les dispositions de ce dernier texte sont manifestement inopposables au tiers opposant.

A cet égard les effets du jugement critiqué du 21 janvier 2009 sont limités aux parties à l'instance qui sont le créancier subrogeant et le créancier subrogé, tandis que la débitrice saisie qui n'a pas participé à cette procédure spécifique de subrogation est recevable à ce titre à former tierce opposition pour peu que le jugement attaqué lèse ses intérêts personnels.

De manière générale tout jugement est susceptible de tierce opposition si la loi n'en dispose autrement.

Cette règle issue de l'article 585 du code de procédure civile peut trouver ici application en l'absence de toute interdiction expresse contenue dans le décret du 27 juillet 2006 qui ne s'exprime que sur l'opposition.

Quant au délai de contestation ouvert par l'article 6 du décret dans les quinze jours de la notification de l'acte postérieur à l'audience d'orientation, il est inopposable pour deux motifs.

D'une part, la signification du jugement de subrogation faite le 9 mars à la débitrice saisie ne porte pour seule et unique mention que la formule lapidaire " pour servir et valoir ce que de droit" sans être complétée par la moindre indication sur le délai de recours.

Aussi, dans une bonne compréhension des principes généraux du droit, n'est-il pas sérieusement concevable de pénaliser un justiciable de n'avoir pas mis à profit un délai de recours non formellement porté à sa connaissance.

D'autre part, il ne faut oublier que la tierce opposition envisageable à titre principal pendant trente ans, au sens de l'article 586 du code de procédure civile, est renfermée dans un délai raccourci de deux mois lorsque le jugement a été notifié par l'une des parties à toute personne susceptible d'être affectée par la décision.

Ici l'initiative prise par le créancier subrogé de signifier le 9 mars 2009 le jugement de subrogation au débiteur saisi qui n'y était pas partie limite normalement jusqu'au 9 mai 2009 la faculté pour celui-ci de former tierce opposition.

Dès lors, la mise en oeuvre de recours à la date du 7 mai est indiscutablement recevable.

Certes cette action ne prend pas la forme de conclusions conformément à l'article 7 du décret mais précisément celles-ci sont

régularisées le 11 mai 2009, date de leur dépôt au greffe.

Cette régularisation couvre le vice originel de la même manière que dans le régime des nullités de forme ou de fond des articles 115 et 121 du code de procédure civile.

Surtout, même à prendre exclusivement en considération la date des conclusions du 11 mai 2009, le léger dépassement du délai de deux mois depuis la signification du 9 mars 2009 n'est pas présentement sanctionnable dès lors qu'en application de l'article 586 du code de procédure civile cette limitation de temps est subordonnée à l'indication très apparente sur la notification, du délai et des modalités dont dispose le tiers opposant.

Tel n'est pas le cas de la signification du 9 mars silencieuse sur tous ces points si bien qu'à ce titre là aucune forclusion n'est opposable à la SCI GUINAUDEAU.

En résumé, tous les moyens procéduraux soulevés par le Crédit Maritime pour combattre la tierce opposition sont impuissants à en écorner la recevabilité, même si par ailleurs aucune irrégularité formelle ne lui est imputable dans la conduite des poursuites, en l'état des textes en vigueur.

Cependant, pour être admise, la tierce opposition doit également reposer sur un intérêt à agir.

Dans le cas présent, la SCI GUINDAUDEAU se livre à de longs développements pour mettre en exergue la violation de ses droits dans la privation d'une audience d'orientation.

C'est à ce stade précis que réside la clé de voûte de cette procédure.

En effet, tout l'édifice de la réforme des saisies immobilières repose sur le point central de l'audience d'orientation qui offre aux débiteurs l'option entre vente amiable ou forcée.

Or l'analyse soutenue par le créancier subrogé conduit à pulvériser frontalement l'objectif poursuivi par le législateur dans la prédominance à accorder à la vente amiable lorsque les conditions en sont réunies.

En effet, déclarer irrecevable la tierce opposition à un jugement de subrogation avec fixation de la date d'adjudication après désistement du créancier poursuivant lors de l'audience d'orientation revient à priver catégoriquement le débiteur saisi de la faculté d'être autorisé à vendre amiablement et à lui imposer automatiquement une

vente forcée.

Un tel mécanisme est manifestement contraire à l'esprit de la loi nouvelle.

Cette prédominance donnée par le législateur à la vente amiable est si bien ancrée que l'article 2201 du code civil frappe de nullité toute convention offrant aux créancier la possibilité de faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière.

Même si dans le cas présent le créancier subrogé est légitimement fondé à stigmatiser la légèreté ou la désinvolture de la SCI GUINAUDEAU longtemps restée sans réaction quoique informée de l'état d'avancement de la procédure par les publicités ou par les échanges de correspondances avec le conseil du créancier poursuivant, il reste que ce comportement critiquable ne saurait avoir pour effet d'interdire à la débitrice saisie d'accéder à cette faculté fondamentale d'orientation de la vente vers un processus amiable sur autorisation du juge.

C'est en cela que son intérêt à agir est flagrant car sa tierce opposition a pour finalité de rétablir en sa faveur une audience d'orientation de manière à lui ouvrir l'option comme à tout autre débiteur, sans discrimination.

Au demeurant à la différence du régime procédural antérieur prescrivant de ne pas mettre en cause le débiteur saisi lors de l'audience de subrogation, selon l'article 722 de l'ancien code de procédure civile, cette exclusion ne figure plus expressément dans les dispositions nouvelles de l'article 10 du décret du 27 juillet 2006.

C'est pourquoi la SCI GUINAUDEAU est fondée à former tierce opposition contre le jugement du 23 janvier 2009 rendu à son insu et susceptible de préjudicier à ses intérêts.

En conséquence la disposition de cette décision autorisant la vente et fixant la date d'adjudication au 15 mai 2009 avec mise à prix à 40.000€ doit être rétractée et tous les actes postérieurs sont frappés de nullité.

Par ailleurs les prétentions indemnitaires réciproques sont symétriquement à écarter, la SCI GUINAUDEAU restant débitrice d'une obligation au paiement et le Crédit Maritime disposant d'un service contentieux capable d'absorber dans les frais généraux de sa gestion l'incidence financière de l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin le jugement est à rendre en premier ressort par référence aux dispositions des articles 592 du code de procédure civile et 8 du décret du 27 juillet 2006 et l'exécution provisoire découle de plein droit du caractère non suspensif des délais de recours en application de l'article 30 du décret du 31 juillet 1992 étendu aux saisies immobilières.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort.

- Par référence aux dispositions des articles 582 à 592 du code de procédure civile, 4 à 12 du décret du 27 juillet 2006 reçoit la SCI GUINAUDEAU en sa tierce opposition contre le jugement rendu le 23 janvier 2009 entre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis au n°1 de la rue du Bâtonnier Guinaudeau à Nantes et la Caisse Régionale du Crédit Maritime Mutuel Atlantique.

- Rétracte le dispositif de ce jugement dans ses dispositions préjudiciables au tiers opposant sur l'autorisation de vente, la fixation de la date d'adjudication et la mise à prix.

- En conséquence prononce la nullité de tous les actes de poursuite exercés postérieurement au 23 janvier 2009.

- Déboute les parties de leurs prétentions indemnitaires respectives.

- Réserve les dépens.

- Rappelle que l'exécution provisoire du présent jugement découle de plein droit du caractère suspensif des délais de recours, au sens de l'article 30 du décret du 31 juillet 1992.

- Ainsi prononcé par le Président qui a signé le présent jugement avec le greffier.

LE GREFFIER
S. DUBO

LE PRESIDENT
D. CASTAGNE



POUR COPIE CONFORME
LE GREFFIER



OBSERVATION :

Le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de GRASSE exige la mise en cause du débiteur lors d'une demande de subrogation.

Michel DRAILLARD
AAPPE
27/05/2009