

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE POITIERS**

**2ème Chambre Civile**

**ARRÊT DU 03 FEVRIER 2015**

**ARRET N° 57**

**R.G : 14/02835**

**E.J / S.S**

**FONDS COMMUN DE  
TITRISATION "HUGO  
CREANCES 3"**

**C/**

**D.**

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/02835

Décision déferée à la Cour : Jugement au fond du 17 juin 2014 rendu par le Juge de l'exécution de LA ROCHELLE.

**APPELANTE :**

**FONDS COMMUN DE TITRISATION "HUGO CREANCES 3"  
29/31 rue St Augustin  
75002 PARIS**

ayant pour avocat plaident Me Nicolas TAVIEAUX-MORO ,de la SELARL TAVIEAUX-MORO DE LA SELLE, avocat au barreau de PARIS

ayant pour avocat postulant Me François GOMBAUD de la SCP GOMBAUD & COMBEAU, avocat au barreau de LA ROCHELLE

**INTIME :**

**Monsieur \_\_\_\_\_ D**

ayant pour avocat plaident Me Patrice BROSSY de la SELARL BROSSY, avocat au barreau de LA ROCHELLE

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 03 Décembre 2014, en audience publique, devant la Cour composée de :

**Madame Elisabeth JOUVENET, Président  
Monsieur Thierry RALINCOURT, Conseiller  
Madame Catherine FAURESSE, Conseiller,**

qui en ont délibéré

**GREFFIER**, lors des débats : **Madame Véronique DEDIEU**,

**ARRÊT :**

- CONTRADICTOIRE

- Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile,

- Signé par **Madame Elisabeth JOUVENET, Président** et par **Madame Véronique DEDIEU, Greffier** auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

Vu le jugement rendu le 17 juin 2014 par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE statuant en matière de saisie immobilière qui a :

- Déclaré recevable l'intervention volontaire du FONDS COMMUN DE TITRISATION dit FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE,

- Déclaré prescrite l'action qu'il a diligentée à l'encontre  
D.

- Prononcé la nullité de la procédure de saisie-immobilière,

- Ordonné aux frais du FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, la radiation du commandement aux fins de saisie en date du 7 juin 2013, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 8 juillet 2013, volume 2013 S n°34,

- Débouté D. de sa demande au titre des frais irrépétibles

- Condamné le FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE aux dépens.

Vu la déclaration d'appel du FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT reçue au greffe le 15 juillet 2014

Vu l'ordonnance du 14 août 2014 autorisant le FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT à assigner à M.  
D. à l'audience du 3 décembre 2014

Vu l'assignation délivrée le 2 septembre 2014 par le FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT à M.  
D.

Vu les conclusions de LE FCT HUGO CREANCE 3 du 2 décembre 2014 aux fins de :

- CONFIRMER le jugement d'orientation rendu le 17 juin 2014 en ce qu'il a déclaré recevable l'intervention volontaire du FCT HUGO CREANCES 3, représenté par sa société de gestion, GTI ASSET MANAGEMENT, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE;

- INFIRMER pour le surplus

*Statuant à nouveau,*

- DIRE ET JUGER non prescrite l'action diligentée par le FCT HUGO CREANCES 3 à l'encontre de Monsieur D.

- DIRE ET JUGER que la procédure de saisie immobilière initiée par le FCT HUGO CREANCES 3 à l'encontre de Monsieur D. est régulière ;

*En conséquence,*

- RENVOYER l'affaire devant Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle aux fins de fixation d'une date d'adjudication avec mise-a-prix à hauteur de 100.000 € du bien immobilier à usage commercial et d'habitation sis 10 rue Amelot à La Rochelle (17) figurant au cadastre sous les références section AB 11° 57, lieudit "10 rue Amelot", pour une contenance de 77ca ;

- FIXER la créance du FCT HUGO CREANCES 3 détenue à l'encontre de Monsieur D. à la somme, sauf mémoire, de 154.038,26€ arrêtée au 15 mai 2013, outre les intérêts au taux contractuel de 5,90 % postérieurs au 15 mai 2013 et jusqu'au parfait paiement

- CONDAMNER Monsieur D. à payer au FCT HUGO CREANCES 3 la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- DIRE ET JUGER que les dépens soient compris dans les frais taxés de vente.

Vu les conclusions de M. D. en date du 26 novembre 2014 demandant à la cour de :

- Confirmer le jugement du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE du 17 juin 2014 en ce qu'il a :

- Déclaré prescrite l'action du FONDS COMMUN DE TITRISATION dénommé FCT HUGO CREANCES 3 représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT.

- Prononcé la nullité de la procédure de saisie-immobilière,

- Ordonné aux frais du FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT HUGO CREANCES 111, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, la radiation du commandement aux fins de saisie en date du 7 juin 2013, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 8 juillet 2013, volume 2013 S n°34,

- Condamné le FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE aux dépens,

- A titre subsidiaire, au cas où l'action du FONDS COMMUN DE TITRISATION dénommé FCT HUGO CREANCES 3 représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT serait déclarée non prescrite,

Réduire à 1 euro l'indemnité conventionnelle réclamée,

- Accorder à Monsieur D. un délai de grâce de 2 ans, A défaut,

- Fixer la mise à prix de la vente forcée au montant minimal de 350.000 euros,

En toute hypothèse,

- Condamner le FONDS COMVIUN DE TITRISATION dénommé FCT HUGO CREANCES III représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT à verser à Monsieur D. la somme de 2.500 euros par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner le FONDS COMMUN DE TITRISATION dénommé FCT HUGO CREANCES III représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT aux dépens qui seront recouverts par Maître Patrice BROSSY, membre de la SELARL BROSSY, avocat aux offres de droit.

## MOTIFS DE LA DECISION

La BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE a fait diligenter une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M.

D. en vertu de deux actes authentiques du 30 septembre 2002 par lesquels elle a consenti à M. D. deux prêts immobiliers de montant respectif de 60 979 € et 144 827 €. et ce, selon commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 7 juin 2013.

Le FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, vient aux droits de La BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE en vertu d'une cession de créance;

### Sur la prescription

LE FCT HUGO CREANCE 3 conteste que l'action soit prescrite, comme décidé par le premier juge.

Il fait valoir que la déchéance du terme a été prononcée par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 avril 2009 reçue le 5 mai 2009 par M.

D., que le délai de prescription de deux ans a commencé à courir huit jours après, soit le 13 mai 2009, pour le capital restant du et pour chacune des échéances impayées à partir de leur terme, soit le 15 de chaque mois et que ce délai a été interrompu dans les deux cas par des paiements partiels effectués par M.

D. postérieurement et ce, en vertu de l'article 2240 du code civil.

Il expose qu'au titre du prêt de 60 979 €, M. D. a fait des versements entre le 29 juin 2009 et le 22 août 2011, qu'un nouveau délai a donc commencé à courir à compter du 22 août 2011 pour expirer le 22 août 2013 et a été interrompu par le commandement de payer du 7 juin 2013.

Il expose qu'en ce qui concerne le prêt de 144 827 €, M. D. a fait des versements entre le 15 septembre 2009 et le 16 janvier 2012, qu'un nouveau délai de deux ans a commencé à courir à compter du 16 janvier 2012 pour expirer le 16 janvier 2014 et a été interrompu par le commandement de payer du 7 juin 2013.

M. D. conclut à titre principal à la prescription.

Il soutient que le point de départ du délai de prescription biennale de l'article L.137-2 du code de la consommation applicable à une action en paiement de crédit immobilier doit être situé à la date du premier incident de paiement non régularisé, soit la même règle que celle figurant à l'article L.311-52 du même code, qu'en l'espèce la première échéance impayée pour le prêt de 60 979 € date d'octobre 2008 et pour le prêt de 144 827 € de juillet 2008, que l'action est donc prescrite depuis novembre 2010 et a minima depuis avril 2011, si on fixe le point de départ du délai de prescription à la déchéance du terme du 30 avril 2009.

Il conteste en toute état de cause que les paiements partiels intervenus postérieurement à cette date aient pu valoir régularisation ou aient pu valablement interrompre la prescription à défaut d'une reconnaissance claire et non équivoque du droit de son adversaire et d'une reconnaissance d'être débiteur de l'intégralité des sommes réclamées.

L'analyse faite par l'intimé au regard de l'article L.311-52 du code de la consommation comme étant analogue à l'article L.137-2 du même code applicable au présent litige, est erronée, dès lors que l'article L.311-52 édicte un délai de forclusion qui n'est pas susceptible d'interruption, alors que l'article L.137-2 édicte un délai de prescription susceptible d'interruption.

L'article 2240 du code civil dispose que "*la reconnaissance par le débiteur du droit contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription*".

L'acte interruptif résultant d'une reconnaissance par le débiteur du droit du créancier fait courir, à compter de sa date, un nouveau délai de prescription.

La reconnaissance, même partielle, que le débiteur fait du droit contre lequel il

prescrivait, entraîne pour la totalité de la créance un effet interruptif de prescription qui ne peut se fractionner.

En l'espèce, le premier incident de paiement non régularisé pour le prêt de 60.979 € est constitué par l'échéance du 15 octobre 2008.

Pour le prêt de 144.827 €, le premier incident de paiement se situe au 15 juillet 2008

La déchéance du terme a été prononcée par lettre recommandée avec AR en date du 30 avril 2009, réceptionnée par Monsieur D. le 5 mai suivant

L'examen du décompte des sommes dues permet de constater que, postérieurement au prononcé de la déchéance du terme, des paiements partiels sont intervenus :

- Au titre du prêt d'un montant de 60.979 € des versements ont été effectués par Monsieur D. entre le 29 juin 2009 jusqu'au 22 août 2011 se répartissant comme suit :

- Virement du 29 juin 2009 d'un montant de 32,63 €
- Virement du 29 juin 2009 d'un montant de 1.065,26 €
- Règlement du 28 juillet 2009 d'un montant de 532,63 €
- 2 Règlements du 18 août 2009 d'un montant respectif de 532,63 €
- Virement du 15 septembre 2009 d'un montant de 1.065,26 €
- Règlement du 30 octobre 2009 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 26 novembre 2009 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 15 décembre 2009 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 13 janvier 2010 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 25 mars 2010 d'un montant de 532,63 €
- Virement du 26 août 2010 d'un montant de 1.065,26 €
- Règlement du 30 septembre 2010 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 22 octobre 2010 d'un montant de 532,63 €
- Virement du 22 octobre 2010 d'un montant de 1 €
- Règlement du 25 novembre 2010 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 14 décembre 2010 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 18 janvier 2011 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 14 février 2011 d'un montant de 532,63 €
- 2 Règlements du 29 avril 2011 d'un montant respectif de 532,63 €
- 2 Règlements du 28 juin 2011 d'un montant respectif de 532,63 €
- Règlement du 18 juillet 2011 d'un montant de 532,63 €
- Règlement du 22 août 2011 d'un montant de 532,63 €.

- Au titre du prêt d'un montant de 144.827 € des versements ont été effectués entre le 15 septembre 2009 jusqu'au 16 janvier 2012 se répartissant comme suit:

- Virement du 15 septembre 2009 d'un montant de 1.265,00 €
- 2 Règlements du 30 octobre 2009 d'un montant respectif de 1.265,00 €
- Règlement du 26 novembre 2009 d'un montant de 1.265,00 €
- Règlement du 15 décembre 2009 d'un montant de 1.265,00 €
- Règlement du 29 janvier 2010 d'un montant de 1.265,00 €
- Règlement du 31 mai 2010 d'un montant de 1.265,00 €
- Règlement du 8 juin 2010 d'un montant de 865,00 €
- Virement du 26 août 2010 d'un montant de 400,00 €
- Virement du 30 septembre 2010 d'un montant de 165,00 €
- Virement du 22 octobre 2010 d'un montant de 800,00 €
- Virement du 25 novembre 2010 d'un montant de 270,00 €
- Virement du 14 décembre 2010 d'un montant de 195,00 €
- Virement du 14 février 2011 d'un montant de 300,00 €
- Virement du 28 juin 2011 d'un montant de 335,00 €
- Virement du 18 juillet 2011 d'un montant de 230,00 €
- Virement du 22 août 2011 d'un montant de 200,00 €
- Virement du 5 septembre 2011 d'un montant de 249,41 €
- Versement d'un chèque d'un montant de 962,48 le 21 septembre 2011
- Virement du 5 octobre 2011 d'un montant de 249,41 €

- Versement d'un chèque d'un montant de 962,48 le 20 octobre 2011
- Virement du 4 novembre 2011 d'un montant de 249,41 €
- Versement d'un chèque d'un montant de 962,48 le 17 novembre 2011
- Virement du 5 décembre 2011 d'un montant de 249,41 €
- Versement d'un chèque d'un montant de 962,48 le 14 décembre 2011
- Virement du 5 janvier 2012 d'un montant de 249,41 €
- Versement d'un chèque d'un montant de 962,48 le 16 janvier 2012 .

Il en résulte que le nombre et la régularité de ces paiements partiels impliquent une reconnaissance de la dette qui, au sens de l'article 2240 du code civil, a eu un effet interruptif de prescription.

Il en ressort que le délai de la prescription biennale a été interrompu, tant pour les échéances impayées et non régularisées que pour le capital restant dû, avant son expiration.

En effet, le premier paiement partiel pour chacun des prêts a eu lieu avant l'expiration du délai biennal, que ce soit à compter de la première échéance impayée non régularisée ou à compter de la déchéance du terme et ensuite, chaque paiement partiel est intervenu avant l'expiration du délai de deux ans ayant couru depuis le paiement partiel précédent

En dernier lieu, au titre du prêt d'un montant de 60.979 €, un nouveau délai de deux ans a commencé à courir au 22 août 2011 pour expirer le 22 août 2013. Au titre du prêt d'un montant de 144.827 €, un nouveau délai de deux ans a commencé à courir le 16 janvier 2012 pour expirer le 16 janvier 2014.

Or, ces délais de prescription biennale ont à nouveau été interrompus avant leur terme par la signification à Monsieur D d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière le 7 juin 2013, et ce en application des dispositions de l'article 2244 du Code civil qui dispose : « *Le délai de prescription (...) est également interrompu par un acte d'exécution forcée* ».

Il sera en conséquence jugé que l'action du FCT HUGO CREANCES 3, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE, n'est pas prescrite.

Le jugement entrepris sera infirmé.

#### Sur le montant de l'indemnité conventionnelle

Monsieur D sollicite à titre subsidiaire la réduction des indemnités conventionnelles à la somme de 1 € en application de l'article 1152 du Code civil.

LE FCT HUGO CREANCE 3 s'oppose à cette demande aux motifs suivants :

- aux termes de l'article 1134 alinéas 1ers du Code civil, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

- cette indemnité forfaitaire a été expressément acceptée par l'emprunteur qui avait parfaitement connaissance du risque encouru en cas de défaillance de sa part, et a accepté ce risque par la signature des actes de prêt.

- il n'est pas contesté que la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE

aux droits de laquelle vient aujourd'hui le FCT HUGO CREANCES 3 a été contrainte de prononcer la déchéance du terme des trois prêts et ce, en raison de l'absence de règlements des échéances à leur date.

- en tout état de cause, le montant de cette indemnité est conforme à la pratique bancaire et a pour objet de compenser l'absence de versements des intérêts conventionnels initialement stipulés du fait du prononcé de la déchéance du terme.

- le FCT HUGO CREANCES 3, subissant un préjudice bien supérieur au montant de l'indemnité d'exigibilité anticipée, du fait de la résiliation de chacun des prêts et des mesures de recouvrement qu'il a dû mettre en œuvre, rien ne justifierait que celle-ci soit modérée, ou à tout le moins réduite à l'euro symbolique comme le sollicite les défendeurs.

La clause pénale a pour objet d'évaluer forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée.

La peine peut être modérée si elle est manifestement excessive.

Le caractère excessif s'apprécie au regard du préjudice réellement subi par le créancier.

En application de l'article 1152 du code civil, le juge peut modérer d'office la clause pénale convenue "si elle est manifestement excessive".

Aux termes de l'article 12 de chacun des actes de prêt, il a été stipulé « dans le cas où l'emprunteur est déchu du terme dans l'un des cas prévus à l'article 11, ainsi que dans le cas où pour parvenir au recouvrement de sa créance en capital, intérêts, commissions et accessoires, la Banque se trouverait obligée d'entreprendre des démarches ou d'avoir recours à un mandataire de justice ou d'exercer des poursuites ou de produire à un ordre ou à une distribution par contribution, soit amiable, soit judiciaire, .... L'emprunteur s'oblige à lui payer une indemnité forfaitaire de 10 % sur le montant de sa créance due, indépendamment des frais, taxés ou taxables à la charge de l'emprunteur ».

L'application d'un pourcentage de 10 % plus élevé que celui habituellement pratiqué de l'ordre de 7 à 8 %, alors même que le taux d'intérêt des prêts de 5.90 % constitue une rémunération avantageuse pour l'établissement de crédit, procure à LE FCT HUGO CREANCE 3 un avantage financier supérieur à celui qu'il était en droit d'attendre par la conduite du contrat à son terme.

Il convient en conséquence de réduire aux sommes respectives de 1258.21 € et 4291.50 € les clauses pénales litigieuses

#### Sur la fixation de la créance

Les décomptes de créance établis par LE FCT HUGO CREANCE 3 sont justifiés par les pièces produites et ne font pas l'objet de contestation sous réserve du montant des indemnités contractuelles.

Les deux créances seront fixées aux montants respectifs de 33 949.73 € pour le prêt de 60 979 € et de 114 638.53 € pour le prêt de 144 827 €, soit un montant total de 148 588.26 € outre les intérêts au taux contractuel de 5.90 %

#### Sur le des délais de grâce

Monsieur D sollicite un délai de grâce de 2 ans , en application des articles 1244-1 et suivants du code civil pour apurer sa dette.

LE FCT HUGO CREANCE 3 s'y oppose à juste titre, au motif que M. D ne justifie nullement de sa situation financière. Il ne formule aucune proposition d'échelonnement de sa dette susceptible d'entrer dans le cadre des dispositions de l'article 1244-1 du code civil et de constituer des modalités sérieuses d'apurement de sa dette.

Cette demande sera écartée.

#### Sur la mise à prix

M. D sollicite que la mise à prix de l'immeuble dans le cadre d'une vente forcée soit fixée à 350 000 € au lieu de 100 000 € comme proposé par le créancier poursuivant.

LE FCT HUGO CREANCE 3 s'y oppose au regard de l'état du bien et du marché immobilier actuel.

Le bien saisi est un immeuble situé en centre ville de la Rochelle constitué d'un commerce au rez-de-chaussée et deux trois étages composés de 5 appartements.

M. D produit aux débats un avis de valeur du seul commercial de 195 000 € du 19 novembre 2013 et argue du prix d'acquisition en 2002 de 205 806 € ainsi que des travaux d'amélioration qu'il aurait réalisés.

Ces éléments de référence ne sont pas pertinents au regard de leur ancienneté et de l'évolution du marché immobilier et sa volatilité.

M. D ne donne aucun élément sérieux justifiant de modifier la mise à prix de 100 000 € évaluée selon le descriptif du bien et dont le créancier rappelle à juste titre qu'elle doit être suffisamment attractive pour attirer un maximum d'enchérisseurs dans l'intérêt tant du créancier que du débiteur.

La mise à prix sera donc fixée à 100 000 €.

#### Sur les demandes annexes

Il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais non taxés. Leur demande respective à ce titre sera écartée.

Les dépens seront compris dans les frais taxés de vente forcée.

### **PAR CES MOTIFS**

### **LA COUR**

Infirmes le jugement entrepris en toutes ses dispositions

Statuant à nouveau

Déboute M. D de toutes ses demandes

Ordonne la vente sur adjudication de l'immeuble saisi à usage commercial et d'habitation sis à La Rochelle (17) figurant au cadastre sous les références section AB 11° 57, lieudit " ", pour une contenance de 77ca et ce, sur la mise à prix de 100 000 €

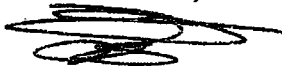
Fixe la créance du FCT HUGO CREANCES III, représenté par la société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT à la somme de 148 588,26 € outre les intérêts au taux contractuel de 5.90 % à compter du 16 mai 2013

Renvoie l'affaire devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de La Rochelle statuant en matière de saisie immobilière aux fins de fixation de la date d'adjudication

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile

Dit que les dépens de première instance seront compris dans les frais taxés de vente.

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,

