

Cour appel d'Aix en Provence
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON
CHAMBRE DE L'EXECUTION
SAISIE IMMOBILIERE

EXTRAIT
des Minutes du Greffe du
Tribunal de Grande Instance
de l'Arrondissement de
TOULON
-DEPARTEMENT DU VAR-
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° de dossier : 17/00154

Date : 08 Mars 2018

Affaire : S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE c/ M. Rémy RUYSSSEN

JUGEMENT D'ORIENTATION

**AUDIENCE PUBLIQUE DES SAISIES IMMOBILIERES DU JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON
TENUE LE HUIT MARS DEUX MIL DIX HUIT**

- Madame Florence ALQUIE-VUILLOZ, Vice-Présidente
- Madame Valérie DAGUENET, Greffier

A LA REQUETE DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1 331 400 718,80 € dont le siège social est sis 19, Rue des Capucines - 75001 PARIS, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux demeurant et domiciliés de droit audit siège,

Créancier poursuivant
Représenté par Me Frédéric PEYSSON avocat au barreau de TOULON

CONTRE

Monsieur Rémy, Jacques RUYSSSEN, né le 05 Février 1963 à CASABLANCA (MAROC), demeurant 22 Avenue de la Gare - 83260 LA CRAU

Débiteur
Comparant en personne

Copie(s) délivrée(s) le : 8/03/18
à : Me Frédéric PEYSSON - 1005
M. Rémy RUYSSSEN

EXPOSE DU LITIGE

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE poursuit la vente aux enchères suivant commandement de payer valant saisie immobilière en date du 18 août 2017 délivré par Maître DENJEAN-PIERRET, huissier de justice associé dans la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE, huissiers associés à Toulon, publié au 2ème Bureau du Service de la publicité Foncière de TOULON le 22 septembre 2017, Volume 2017 S N° 53 portant sur les biens immobiliers situés sur la commune de La Crau (Var) ci-après décrits:

- dans un immeuble en copropriété situé sur la commune de La Crau, 22 avenue de la Gare, cadastré Section AA n°550 :

* le lot de copropriété n°2 ; un appartement deux pièces d'une superficie de 46,60m2 sis au rez-de-chaussée et une cour située 22 avenue de la Gare sur une parcelle cadastrée section AA n°613

lesdits biens immobiliers appartenant à Monsieur Rémy RUYSSSEN.

Par acte d'huissier en date du 16 novembre 2017 LE CREDIT FONCIER DE FRANCE a fait assigner Monsieur Rémy RUYSSSEN d'avoir à comparaître devant le juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de TOULON aux fins de :

- constater que le créancier poursuivant est titulaire d'une créance liquide et exigible conformément aux textes légaux
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- mentionner le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, intérêts et frais, arrêté à la somme de 29.284,98€ au 28/02/2017
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure,
- en cas de vente forcée, fixer la date de l'audience de vente et déterminer les modalités de visite de l'immeuble,
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

Au jour de la publication du commandement il n'existait aucun créancier inscrit.

Le Cahier des Conditions de Vente a été déposé au greffe de ce siège le 20 novembre 2017 pour être enregistré sous le numéro 17/154.

L'affaire a été appelée à l'audience d'orientation du 11 janvier 2018.

A l'audience d'orientation, Monsieur Rémy RUYSSSEN a comparu à l'audience et a sollicité oralement l'autorisation de vendre à l'amiable le bien saisi.

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE a indiqué qu'il s'en rapportait sur la demande de vente amiable.

SUR CE,

1) Sur le montant de la créance du CREDIT FONCIER DE FRANCE,

L'article L.311-2 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par la loi.

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE agit sur le fondement d'un prêt notarié accordé à Monsieur Rémy RUYSSSEN et Madame Sabrina HAMAMÈS épouse RUYSSSEN en date du 16 septembre 2004, prêt qui n'aurait pas été intégralement payé.

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE a produit aux débats:

- la copie de la copie exécutoire d'un acte reçu le 16 septembre 2004 par Maître Husson, notaire à Solliès-Pont, contenant prêt par LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Rémy RUYSSSEN et Madame Sabrina HAMAMÈS épouse RUYSSSEN d'un montant de 51 833€ au taux révisable, le taux de la première période de 3 ans étant de 3,25% l'an, remboursable en 240 mensualités de 293,99€,
- le bordereau d'inscription de privilège prêteur de deniers publié le 28/10/2004, Volume 2004 V numéro 4341,
- le courrier de mise en demeure avant déchéance du terme en date du 12/12/2016 adressé aux deux débiteurs;
- le décompte de sa créance arrêté au 28/02/2017, la date de la déchéance du terme étant le 06/02/2017.

En outre les éléments contenus dans le cahier des conditions de vente permettent de vérifier que le bien immobilier concerné est saisissable.

Par ailleurs il ressort des éléments du dit cahier des conditions de vente que Monsieur Rémy RUYSSSEN est désormais seul propriétaire du bien immobilier saisi en suite de la liquidation du régime matrimonial des époux RUYSSSEN en 2012, à la suite de leur divorce.

Il convient en conséquence de constater que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont remplies.

Conformément aux dispositions de l'article R.322-18 du même code, il y a lieu de retenir comme montant de la créance du créancier poursuivant, décompte d'intérêts arrêtés au 28/02/2017, la somme de **29.284,98 euros** en principal, intérêts et frais, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

2) Sur la demande de vente amiable

Selon l'article R.322-15 in fine du Code des procédures civiles d'exécution, *“lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur”*;

L'article R.322-21 du Code de Procédures Civiles d'exécution dispose que "*le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché, ainsi que le cas échéant, les conditions particulières de la vente*";

Monsieur Rémy RUYSSSEN sollicite l'autorisation de vendre amiablement le bien objet de la saisie immobilière, au prix de 50 000 €.

Certes, il ne produit aucun mandat de vente, indiquant que les mandats n'ont pas encore été signés. Cependant ce seul fait ne justifie pas en soi le rejet d'une demande de vente amiable, la volonté de vendre semblant réelle.

Le prix plancher de 50 000 € suggéré par le débiteur apparaît cohérent, eu égard à l'état du bien tel que résultant de l'état descriptif du bien dressé le 7 septembre 2017, au montant l'estimation de la valeur du bien en date du 26/09/2017 diligentée par LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, au montant de la créance à recouvrer (30 000€) et au montant de la mise à prix proposé par le créancier poursuivant (28 000€).

En l'état des diligences accomplies, des conditions économiques du marché et de la situation et de la consistance du bien objet des poursuites, il s'avère que la vente projetée peut être réalisée dans des conditions satisfaisantes et dans les délais prévus par les articles R.322-21 et R.322-22 du Code de Procédures Civiles d'exécution.

Il convient en conséquence d'autoriser la vente amiable et de dire que le bien objet de la saisie litigieuse pourra être vendu amiablement à un prix qui ne saurait être inférieur à 50 000 euros.

3) Sur le montant des frais taxés

Enfin l'article R.322-21, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution dispose que :
"Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant".

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE a produit son état de frais.

Au vu de cet état de frais, le montant des frais exposés par le créancier poursuivant peut être taxé à la somme de 4 474,66 €.

En effet ne seront pas retenus les frais sollicités au titre du cahier des conditions de vente (63,84 € +TVA 20%), la perception d'émoluments ou de frais pour la rédaction ou le dépôt du cahier des conditions de vente étant exclue par l'article 29 du décret de 1960 applicable à la profession d'avocat, article qui sert de base à la fixation des frais des avocats dans le cadre des procédure de saisie immobilière.

Or le présent état de frais a été établi selon les règles applicables antérieurement à l'entrée en vigueur du décret de mai 2017 et de l'arrêté de juillet 2017 arrêtant les tarifs des avocats en matière de saisie immobilière, applicables aux procédures dans lesquelles le commandement de payer a été délivré postérieurement au 1er septembre 2017.

Cette somme devra donc être payée par l'acquéreur directement au créancier poursuivant, en plus du prix de vente. Il convient de rappeler qu'en application des articles R.322-23 et R.322-24, seul le prix de vente doit être consigné à la Caisse des dépôts et consignations, sur un compte spécifique différent du compte habituel du notaire, et que les frais taxés n'ont pas à être consignés, le notaire devant en revanche s'assurer qu'ils ont été versés par l'acquéreur au créancier poursuivant avant la signature de la vente définitive.

Les dépens resteront à la charge du débiteur poursuivi.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi,

CONSTATE que les conditions des articles L 311-2 et L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont remplies,

RETIENT comme montant de la créance du créancier poursuivant, décompte d'intérêts arrêté au 28/02/2017, la somme totale de **29.284,98 euros**, en principal, intérêts et frais, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution;

AUTORISE Monsieur Rémy RUYSSSEN à vendre amiablement, conformément aux dispositions des articles R.322-20 à 322-25 du Code des procédures civiles d'exécution le bien immobilier situé dans un immeuble en copropriété situé sur la commune de La Crau, 22 avenue de la Gare, cadastré Section AA n°550 :

* le lot de copropriété n°2 ; un appartement deux pièces d'une superficie de 46,60m2 sis au rez-de-chaussée
et une cour située 22 avenue de la Gare sur une parcelle cadastrée section AA n°613;

FIXE à la somme de **50 000 euros** le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne pourra être vendu;

DIT que la réalisation de la vente sera examinée à l'audience du :

Jeudi 28 juin 2018 à 09H00

tenue par le juge de l'exécution, saisie immobilière, près le Tribunal de Grande Instance de TOULON;

TAXE le montant des frais préalables à la somme de **4 474,66 €**, somme qui sera versée par l'acquéreur en plus du prix de vente;

DIT qu'il devra être justifié au plus tard à l'audience d'examen de la réalisation de la vente fixée ci-dessus que l'acte de vente amiable est conforme aux conditions fixées ci-dessus et que le prix de vente a été consigné conformément aux dispositions des articles L.322-4 et R.322-23 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin

qu'intervienne un jugement constatant la réalisation des conditions de la vente produisant les effets notamment précisés à l'article R.322-25 du Code de Procédures Civiles d'exécution;

RAPPELLE que:

- les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente et n'ont pas à être consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations;

- l'acte notarié de vente ne sera établi que sur consignation du prix de vente à la Caisse des Dépôts et Consignation et justification du paiement des frais taxés par l'acquéreur en sus du prix de vente au créancier poursuivant;

- le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable et rendre compte au poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin, faute de quoi, il pourra demander la reprise de la procédure sur vente forcée,

- aucun délai supplémentaire ne sera accordé, sauf compromis écrit de vente et pour réitération de la vente en la forme authentique,

- la présente décision suspend le cours de la procédure de saisie;

CONDAMNE Monsieur Rémy RUYSSSEN aux dépens,

DIT que la présente décision sera notifiée par le créancier poursuivant à la partie saisie.

AINSI jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Juge de l'Exécution, saisie immobilière, près le Tribunal de Grande Instance de TOULON, le huit Mars deux mil dix huit.

LE GREFFIER,

LE JUGE DE L'EXECUTION

MANDEMENT

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :

A tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution :

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main :

A tous Commandants et Officiers de la Force publique de prêter main forte lorsqu'ils en sont légalement requis

GROSSE CERTIFIÉE CONFORME ET DELIVRÉE PAR LE GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNÉ.



LE GREFFIER EN CHEF