

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° : 23/00141

Adjudication du jeudi 20 mars 2025

DIRE SUR L'OCCUPATION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, et le 6 février

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Florence FRICAUDET Avocat du Barreau des Hauts-de-Seine, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé (PRS) des Hauts-de-Seine.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle annexe au cahier des conditions de vente :

- le jugement rendu le 30 mai 2024 par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de NANTERRE, et
- l'arrêt de la Cour d'appel de VERSAILLES du 19 décembre 2024 ayant déclaré irrecevable l'appel formé contre le jugement précité du 30 mai 2024

D'où il ressort que le juge de l'exécution a, à la demande du créancier poursuivant, sur le fondement de l'article 1341-2 du code civil, a déclaré **inopposable à tout acquéreur** amiable ou sur adjudication des lots de copropriété saisis le contrat de bail daté du 1^{er} janvier 2023 conclu par AVOVENTES débiteur saisi, avec AVOVENTES

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la présente situation.

Et a, ledit Maître Florence FRICAUDET, Avocat, signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves, après lecture.

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Avocats du Barreau des Hauts-de-Seine
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel : 01.47.88.26.92
cabinet@fricaudet-larroumet.com
Palais - NAN 706

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

SAISIES IMMOBILIÈRES

JUGEMENT DU 30 MAI 2024

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffier du Tribunal
de Grande Instance de la Circonscription Judiciaire
de Nanterre (Département des Hauts-de-Seine)
République Française
Au nom du Peuple Français

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

AVOVENTES vice-présidente, statuant en tant que Juge de
l'exécution, assistée de **AVOVENTES** Greffier.

CREANCIER POURSUIVANT :

**LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU PÔLE DE
RECouvreMENT SPECIALISE DES HAUTS-DE-SEINE**
235 avenue Georges Clémenceau
92756 NANTERRE CEDEX

représenté par Maître Florence FRICAUDET de la SARL
FRICAUDET LARROUMET SALOMON, avocats au barreau de S.
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : NAN 706

CRÉANCIERS INSCRITS :

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE
MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE**
26, quai de la Rapée
75012 PARIS

représentée par Me Muriel DERIAT, avocat au barreau des
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 425

AVOVENTES

représenté par Maître David AMANOU de l'AARPI LDDA
AVOCATS, avocats au barreau des HAUTS-DE-SEINE,
vestiaire : 108

DEFENDEURS :

AVOVENTES

représenté par Me Pascale GOUAILHARDOU-CRUZEL, avocat au
barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 177

AVOVENTES

représenté par Maître David AMANOU de l'AARPI LDDA
AVOCATS, avocats au barreau des HAUTS-DE-SEINE,
vestiaire : 108

N° RG 23/00141 - N° Portalis
DB3R-W-B7H-YTUH

AFFAIRE

**LE COMPTABLE PUBLIC
RESPONSABLE DU PÔLE DE
RECouvreMENT
SPECIALISE DES HAUTS-
DE-SEINE**

**LA CAISSE REGIONALE DE
CREDIT AGRICOLE
MUTUEL DE PARIS ET D'ILE
DE FRANCE**

AVOVENTES

DÉBATS :

L'affaire a été débattue le 25 avril 2024 en audience publique.

JUGEMENT

rendu par décision contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe du tribunal

EXPOSE DU LITIGE

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 19 juin 2023, et publié le 31 juillet 2023 au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2^{ème} Bureau, Volume 2023 S n°49, le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine, a fait saisir divers biens et droits immobiliers appartenant à **AVOVENTES**, situés dans un ensemble immobilier à VANVES (92170), 7 rue de l'Eglise, cadastre section L n°15, pour une contenance de 3 a 40 ca, en l'espèce les lots n°53 (appartement) et n°7 (cave), plus amplement désignés dans le cahier des conditions de vente déposé au Greffe.

Par acte du 29 septembre 2023, le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine, créancier poursuivant a fait assigner **AVOVENTES** à comparaître devant le juge de l'exécution de NANTERRE à l'audience d'orientation du 9 novembre 2023, l'assignation étant transformée en procès-verbal de recherches infructueuses.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au Greffe du juge de l'exécution de Nanterre le 3 octobre 2023.

Par actes du 2 octobre 2023, cette assignation a été dénoncée à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE PARIS ILE-DE-FRANCE, au Service des Impôts des Particuliers de CORBEIL-ESSONNES et à **AVOVENTES** créanciers inscrits.

Par déclaration de créance déposée le 23 novembre 2023 au greffe du juge de l'exécution, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE PARIS ILE-DE-FRANCE est intervenue en qualité de créancier inscrit, pour une créance s'élevant à 21.770,63 euros.

Par acte du 18 décembre 2023, le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine, créancier poursuivant a fait assigner en intervention forcée **AVOVENTES**

AVOVENTES

L'affaire a été retenue après deux renvois à l'audience du 25 avril 2024.

Aux termes de ses conclusions en réplique, notifiées via le RPVA le 11 avril 2024, le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine demande au juge de l'exécution de :

- se déclarer incompétent pour statuer sur la prescription de la créance fiscale au profit du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE ;
- faire sommation à **AVOVENTES** de communiquer l'adresse réelle de leurs domiciles respectifs et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter du jugement à intervenir ;
- se réserver la liquidation de l'astreinte ;
- débouter **AVOVENTES** de l'ensemble de leurs demandes, conclusions ;
- débouter **AVOVENTES** de sa demande de vente amiable du bien saisi ;
- condamner in solidum **AVOVENTES** à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- constater que, créancier titulaire d'une créance liquide et exigible, il agit en vertu d'un titre exécutoire, conformément à l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
- mentionner le montant de sa créance, en principal et majorations à la somme de 556.520 € arrêtée au 21 mars 2023 ;

- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;

- **A titre principal**, ordonner l'inopposabilité à l'égard du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine et de tout acquéreur amiable ou sur adjudication du bien saisi du contrat de bail conclu le 1er janvier 2023 entre

AVOVENTES :
A titre subsidiaire, sur son a statuer sur la procédure de saisie immobilière engagée contre **AVOVENTES** dans l'attente d'une décision définitive au fond sur l'inopposabilité du contrat de bail conclu le 1er janvier 2023 entre **AVOVENTES** en vertu de l'article 1341-2 du code civil ;

- déterminer les modalités de poursuite de la procédure ;
- ordonner, à défaut de vente amiable, la vente forcée à l'audience de vente qu'il vous plaira de fixer, en un seul lot des biens saisis à l'audience de vente qu'il vous plaira de fixer, sur la mise à prix de 100.000 € (CENT MILLE EUROS) ;
- désigner la SELARL ATLAS JUSTICE, commissaires de justice, qui a établi le procès-verbal de description des biens saisis, pour assurer la visite de ce bien, avec l'assistance d'un serrurier et du commissaire de police ou, à défaut, en présence de deux témoins ;
- dire et juger qu'en cas de vente amiable, le prix de vente sera consigné auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et que les frais et émoluments de poursuite dus à la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, en ce compris les émoluments prévus à l'article A. 444-191, V du Code de commerce, devront être réglés par l'acquéreur en sus du prix de vente et des frais de la vente amiable directement entre les mains de la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable ;
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente et dire qu'ils seront compris dans les frais taxés de vente.

Aux termes de ses conclusions, notifiées via le RPVA le 20 mars 2024, **AVOVENTES** demande à voir :

IN LIMINE LITIS,

- déclarer prescrite l'action engagée à l'encontre de **AVOVENTES** ;
- ordonner le renvoi de l'affaire devant les juridictions du fond en raison de l'incompétence matérielle du Juge de l'exécution ;
- prononcer la nullité du commandement de payer valant saisie immobilière du 19 juin 2023 ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

- prononcer l'opposabilité des contrats de baux conclus ;
- débouter la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE de l'intégralité de ses demandes ;
- condamner la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE à la somme de 3.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

A TITRE SUBSIDIAIRE

- ordonner la vente amiable du bien objet de la saisie par un prix convenu entre les frères **AVOVENTES**

Aux termes de leurs conclusions, notifiées via le RPVA le 11 mars 2024, **AVOVENTES** demandent à voir :

IN LIMINE LITIS,

- juger irrecevable l'action engagée du fait de l'incompétence matérielle du juge de l'exécution ;
- juger irrecevable l'action engagée car prescrite ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

- prononcer l'opposabilité des baux conclus ;
- débouter la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE de l'intégralité de ses prétentions ;
- condamner la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET

D'ILE-DE-FRANCE à la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Pour un exposé complet du litige, il convient de se reporter à l'assignation et aux écritures des parties, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 30 mai 2024.

MOTIFS

1°) Sur la régularité de la procédure

Conformément à l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. 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.

Et, en application de l'article R.322-18 du code des procédures civiles d'exécution, le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Conformément aux dispositions combinées des articles R.322-15 et L.311-2, 4 et 6 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution est tenu de vérifier d'office que le créancier agit sur le fondement d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, que la poursuite n'est pas engagée pendant le délai d'opposition à une décision rendue par défaut, la vente forcée ne pouvant quoi qu'il en soit intervenir sur le fondement d'un titre exécutoire par provision et que la saisie porte sur des droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession.

Sur le titre exécutoire de l'administration fiscale

En application de l'article L.311-2 du code des procédures d'exécution, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre Ier.

En application de l'article 1658 du code général des impôts, les impôts directs et les taxes assimilées sont recouvrés en vertu soit de rôles rendus exécutoires par arrêté du directeur général des finances publiques ou du préfet, soit d'avis de mise en recouvrement.

En l'espèce, le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine produit les extraits des rôles régulièrement rendus exécutoires et mis en recouvrement des impôts sur le revenu au titre des années 2012, 2013 et 2014 ainsi qu'un bordereau de situation au 21 mars 2023, pour un montant total de 556.520 euros.

Sur la prescription de la créance et la compétence du juge de l'exécution

Tant **AVOVENTES** que ses frère et belle soeur, **VOVENTES** invoquent la prescription de la créance du Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine, en application des articles L.169 alinéa 1er, L.169 A et L.274 du livre des procédure fiscales. Ils font essentiellement valoir que la mise en recouvrement des rôles d'impôts sur le revenu de 2012 et 2013 serait prescrite.

Cependant, l'article L.281 du livre des procédures fiscales dispose :

"Les contestations relatives au recouvrement des impôts, taxes, redevances, amendes, condamnations pécuniaires et sommes quelconques dont la perception incombe aux comptables publics doivent être adressées à l'administration dont dépend le comptable qui exerce les poursuites.

Lorsque les contestations portent sur le recouvrement de créances détenues par les établissements publics de l'Etat, par un de ses groupements d'intérêt public ou par les autorités publiques indépendantes, dotés d'un agent comptable, ces contestations sont adressées à l'ordonnateur de l'établissement public, du groupement d'intérêt public ou de l'autorité publique indépendante pour le compte duquel l'agent comptable a exercé ces poursuites.

Les contestations relatives au recouvrement ne peuvent pas remettre en cause le bien-fondé de la créance. Elles peuvent porter :

1° Sur la régularité en la forme de l'acte ;

2° A l'exclusion des amendes et condamnations pécuniaires, sur l'obligation au paiement, sur le montant de la dette compte tenu des paiements effectués et sur l'exigibilité de la somme réclamée.

Les recours contre les décisions prises par l'administration sur ces contestations sont portés dans le cas prévu au 1° devant le juge de l'exécution. Dans les cas prévus au 2°, ils sont portés :

a) Pour les créances fiscales, devant le juge de l'impôt prévu à l'article L.199 ;

b) Pour les créances non fiscales de l'Etat, des établissements publics de l'Etat, de ses groupements d'intérêt public et des autorités publiques indépendantes, dotés d'un agent comptable, devant le juge de droit commun selon la nature de la créance ;

c) Pour les créances non fiscales des collectivités territoriales, des établissements publics locaux et des établissements publics de santé, devant le juge de l'exécution".

L'article L.199 du livre des procédures fiscales, dispose quant à lui :

" En matière d'impôts directs et de taxes sur le chiffre d'affaires ou de taxes assimilées, les décisions rendues par l'administration sur les réclamations contentieuses et qui ne donnent pas entière satisfaction aux intéressés peuvent être portées devant le tribunal administratif ».

Il résulte de ces dispositions combinées que les contestations relatives au recouvrement qui portent sur l'existence de l'obligation de payer, sur le montant de la dette compte tenu des paiements effectués et sur l'exigibilité de l'impôt relèvent, s'agissant d'impôts directs, de la compétence exclusive du juge administratif.

En l'espèce, le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine poursuit le recouvrement de l'impôt sur le revenu des années 2012 à 2014 demeuré impayé, tandis que la contestation du saisi porte sur la prescription de l'action en recouvrement du comptable public.

La contestation ayant dès lors trait, non à la régularité en la forme des actes de poursuite, mais au caractère exigible de la créance, son examen relève du seul juge administratif.

Il y a lieu en conséquence de se déclarer incompétent pour connaître de la contestation au titre de la prescription de la créance du demandeur.

En application de l'article 81 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, lorsque le juge estime que l'affaire relève de la compétence d'une juridiction répressive, administrative, arbitrale ou étrangère, il renvoie seulement les parties à mieux se pourvoir.

Les parties seront ainsi renvoyées à mieux se pourvoir sur la question de la prescription.

En l'absence de saisine de la juridiction administrative compétente pour se prononcer sur la contestation relative à la prescription de la créance de l'administration fiscale, il n'y a pas d'obstacle à statuer sur les autres contestations et demandes.

Sur le montant de la créance

En l'espèce, le PRS des Hauts-de-Seine dispose d'un titre exécutoire constitué des rôles d'impôt sur le revenu suivants totalisant la somme de 556.520 euros :

- au titre de l'année 2012 N° 16/91701, mis en recouvrement le 30/04/2016 pour 12.186 euros et sa majoration mise en recouvrement le 15/06/2016, pour 1.219 euros ;
- au titre de l'année 2013 N° 17/91101, mis en recouvrement le 31/01/2017 pour 120.690 euros et sa majoration mise en recouvrement le 15/03/2017, pour 12.069 euros ;
- au titre de l'année 2014 N° 17/91102, mis en recouvrement le 31/01/2017 pour 373.051 euros, et sa majoration mise en recouvrement le 15/03/2017, pour 37.305 euros.

Par conséquent, le PRS des Hauts-de-Seine justifie par la production du titre exécutoire d'une créance certaine, liquide et exigible.

En l'absence de contestation et au vu des pièces produites, il convient de mentionner que la créance du PRS des Hauts-de-Seine s'élève au 21 mars 2023 à la somme de 556.520 euros, en principal, intérêts et dépens, outre les intérêts postérieurs jusqu'à complet paiement.

Sur la régularité du commandement de payer valant saisie immobilière

Il résulte des dispositions de l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution que le commandement de payer valant saisie comporte à peine de nullité : "4° L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure".

En l'espèce, **AVOVENTES** soulève la nullité du commandement de payer valant saisie immobilière du 19 juin 2023 au motif que lui est imparté un délai de 8 jours pour solder sa dette, et non pas un délai d'un mois.

Si l'article R.321-3 dispose également : "Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois", cette disposition vise le cas où la saisie immobilière porte sur un immeuble appartenant à un tiers qui s'est porté caution hypothécaire.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, **AVOVENTES** propriétaire du bien saisi, étant personnellement débiteur envers le PRS des Hauts-de-Seine et n'a pas été mis en cause en qualité de caution hypothécaire, de sorte que cette disposition lui est inapplicable.

AVOVENTES sera dès lors débouté de sa demande tendant à voir annuler le commandement du 19 juin 2023.

Sur la sommation faite aux défendeurs de communiquer l'adresse réelle de leurs domiciles respectifs

Aux terme de ses dernières écritures, le créancier poursuivant a fait valoir que les adresses mentionnées par les défendeurs dans leurs conclusions d'incident ne sont pas en cohérence avec leur exposé de la situation de fait.

Lors de l'audience, les défendeurs ont donné leurs adresses respectives, de sorte qu'il sera jugé que ladite sommation de communiquer l'adresse réelle de leurs domiciles respectifs est sans objet.

2°) Sur l'action paulienne et l'inopposabilité du contrat de bail

L'article 1341-2 du code civil dispose que le créancier peut aussi agir en son nom personnel pour faire déclarer inopposables à son égard les actes faits par son débiteur en fraude de ses droits, à charge d'établir, s'il s'agit d'un acte à titre onéreux, que le tiers cocontractant avait connaissance de la fraude.

En l'espèce, le PRS des Hauts-de-Seine indique qu'à la suite de la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière le 19 juin 2023, le 27 juillet 2023, à l'occasion du procès-verbal de description, il s'est avéré que le débiteur saisi, AVOVENTES, a conclu avec son frère,

AVOVENTES et l'épouse de ce dernier, AVOVENTES, un contrat de bail daté du 1er janvier 2023 portant sur le bien saisi pour une durée de 20 ans, contre paiement d'un loyer de 340 € par mois, outre 166 € de charges trimestrielles.

Le PRS des Hauts-de-Seine considère que ce bail, conclu en fraude de ses droits lui est inopposable.

Sur la compétence du juge de l'exécution

Tant AVOVENTES invoquant l'incompétence matérielle du juge de l'exécution de céans pour statuer sur cette demande,

L'article L.213-6 du code de l'organisation judiciaire dispose que : *"Le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive, des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.*

Dans les mêmes conditions, il autorise les mesures conservatoires et connaît des contestations relatives à leur mise en œuvre.

Il connaît sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit, ainsi que de la procédure de distribution qui en découle".

En l'espèce, le PRS des Hauts de Seine a engagé l'action paulienne par conclusions d'incident vis-à-vis de AVOVENTES et par assignation en intervention forcée contre AVOVENTES, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière. Cette procédure relève bien de l'exécution forcée et l'action est bien de la compétence des juridictions judiciaires s'agissant d'une action paulienne en inopposabilité du bail.

En outre, l'existence du contrat de bail conclu entre le débiteur saisi, AVOVENTES, daté du 1er janvier 2023, est apparu à l'occasion de la procédure de saisie immobilière initiée par le PRS des Hauts-de-Seine.

Ainsi même si l'action porte sur le fond du droit (l'opposabilité du bail conclu), le juge de l'exécution statuant sur la procédure de saisie immobilière du bien objet du bail litigieux est bien compétent pour en connaître et il n'y a donc pas lieu d'ordonner le renvoi de l'affaire devant une autre juridiction.

Sur la prescription de l'action paulienne

AVOVENTES soulèvent la prescription de l'action paulienne au motif qu'elle aurait été engagée plus de cinq ans après le premier bail conclu entre eux le 30 avril 2018.

Contrairement à ce qu'indique AVOVENTES, l'action paulienne, qui vise à rendre inopposable à un créancier l'acte fait par l'un de ses débiteurs en fraude de ses droits, est une action, non pas réelle, mais personnelle, soumise en tant que telle à la prescription de droit commun de l'article 2224 code civil, courant à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Si les défendeurs invoquent un précédent bail en date du 30 avril 2018, il apparaît que celui-ci prévoyait des conditions normales, puisque conclu pour une durée de trois ans contre paiement d'un loyer mensuel de 1.300 €.

Contrairement à ce que prétendent AVOVENTES, non seulement il n'est pas justifié que ce contrat de bail ait été enregistré au SIP de VANVES, mais surtout, ce n'est pas cet acte dont il est demandé l'inopposabilité, celui-ci n'étant plus en vigueur.

L'action paulienne n'est donc pas prescrite.

Sur le bien fondé de l'action paulienne

Pour prospérer, l'action paulienne implique que la créance soit née, au moins dans son principe, antérieurement à l'acte attaqué et qu'elle soit certaine au moment où le juge statue.

En l'espèce, la créance du PRS des Hauts de Seine a trait aux impôts sur les revenus de 2012 à 2014 et les mises en recouvrement datent des 30 avril 2016 et 31 janvier 2017, soit antérieurement au bail contesté du 1er janvier 2023.

Comme indiqué précédemment, au 21 mars 2023, le PRS des Hauts de Seine dispose d'une créance d'un montant de 556.520 euros à l'encontre de AVOVENTES.

La jurisprudence précise que la fraude dont le créancier a la charge de la preuve résulte de la seule connaissance qu'ont le débiteur et son cocontractant à titre onéreux du préjudice causé au créancier par l'acte litigieux en appauvrissant le débiteur, en le rendant insolvable ou en augmentant son insolvabilité.

Il est constant que compte tenu de ses termes et conditions, la conclusion d'un bail par le débiteur saisi, est susceptible de constituer une fraude paulienne, lorsqu'il constitue un acte d'appauvrissement, de nature à priver d'efficacité l'inscription hypothécaire conventionnelle du créancier titulaire d'une sûreté sur le bien objet du bail.

En l'espèce le bail en date du 1er janvier 2023, qui a remplacé celui de 2018 prévoit des conditions tout à fait dérogatoires au droit commun, puisqu'il est d'une durée de 20 ans, reconductible tacitement pour 20 années supplémentaires. Le loyer convenu, de 340 euros par mois est dérisoire non seulement eu égard à la valeur locative du bien saisi, dont les Impôts justifient qu'elle est de 1.400 euros par mois, mais également à la valeur antérieure, puisque selon le bail du 30 avril 2018, le loyer était alors de 1.300 €, soit quatre fois plus élevé.

De plus, le bail a été consenti à AVOVENTES, belle-sœur du débiteur saisi et AVOVENTES, son propre frère, tandis que le loyer est payable par compensation entre la créance que détient ce dernier à l'encontre du saisi, AVOVENTES, "jusqu'à apurement de la dette du locataire et sa descendance". Le contrat de bail fait référence à la reconnaissance de dette de AVOVENTES à hauteur de plus de 300.000 euros, passée le 2 octobre 2018 auprès de Maître Denis SALZES, notaire à Paris.

Pour contester le caractère frauduleux dudit bail, AVOVENTES fait notamment valoir qu'ils l'ont conclu de façon consensuelle, dans le cadre d'une entraide entre frères, et qu'il tient compte de l'aide financière que lui a apportée AVOVENTES.

Quant à AVOVENTES, il avance qu'il n'était pas au courant de la dette fiscale de son frère, qu'il l'a découverte avec la présente procédure de saisie immobilière, alors qu'aucun acte d'exécution n'avait été entrepris depuis plusieurs années, qu'il ne peut lui être reproché aucune intention frauduleuse, ce bail traduisant sa situation actuelle : en cours de séparation et titulaire d'une créance vis-à-vis de son frère.

En l'espèce, la preuve d'une fraude résulte des liens familiaux étroits unissant les frères AVOVENTES mais également des termes du bail, qui est de pure complaisance, en raison de sa durée (20 ans reconductible), son loyer dérisoire (quatre fois inférieur à la valeur de marché et au loyer du précédent contrat de 2018), et de ses modalités de paiement (par compensation).

AVOVENTES ne peut de bonne foi prétendre avoir ignoré la créance fiscale dont se prévaut le demandeur à l'encontre de son frère, alors que le PRS des Hauts de Seine indique avoir diligentié 19 saisies bancaires depuis le mois de mars 2017 qui se sont toutes avérées infructueuses.

Surtout, avec les trois mises en demeures des 28 février 2019, 28 octobre 2019 et 22 septembre 2022, dont justifie le PRS des Hauts de Seine, toutes adressées à AVOVENTES à l'adresse du bien saisi, où demeurait AVOVENTES en vertu du bail (Pièces n° 15, 16 et 17), ce dernier ne pouvait ignorer la dette fiscale de son frère.

La conclusion de ce nouveau bail en 2023, à des conditions sans commune mesure avec le contrat de 2018, qui comportait des conditions usuelles : à savoir une durée de 3 ans et contre paiement d'un loyer mensuel de 1.300 € en démontre encore davantage le caractère frauduleux et la volonté de frauder les droits des créanciers.

L'acte d'appauvrissement au préjudice du créancier est celui qui fait sortir un bien ou une valeur du patrimoine du débiteur sans contrepartie ou celui qui modifie la consistance de ce patrimoine et réduit le gage du créancier.

En l'espèce, il existe un faisceau d'éléments établissant le caractère frauduleux du contrat de bail du 1er janvier 2023, en raison des conditions particulièrement désavantageuses pour le bailleur qu'il comporte. Ce bail a nécessairement un impact sur la valeur du bien et sa rentabilité et il est de nature à dissuader tout acquéreur.

Cette dévalorisation du bien en termes financiers mais aussi d'attractivité sur le marché cause un préjudice réel au PRS des Hauts de Seine dans la mesure où la vente s'avérerait plus compliquée et où ne pourrait se faire qu'à moindre coût, laissant un solde après paiement de la créance du poursuivant ne permettant pas de régler en totalité ou en majeure partie sa créance. Et ce, alors même que AVOVENTES ne dispose d'aucun autre bien immobilier saisissable.

En conséquence, le bail en date du 1er janvier 2023 sera déclaré inopposable au PRS des Hauts de Seine, ainsi qu'à l'acquéreur ou à l'adjudicataire éventuel du bien saisi.

3°) Sur la demande de vente amiable

Comme rappelé plus haut, l'article R.322-15 alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution dispose que 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.

En l'espèce, dans le dispositif de ses écritures, AVOVENTES sollicite du juge de l'exécution d' "ORDONNER la vente amiable du bien objet de la saisie pour un prix convenu entre les frères AVOVENTES".

AVOVENTES ne justifie cependant pas avoir effectué des démarches en vue de vendre son bien, pour lequel il n'est d'ailleurs produit aucune estimation.

En conséquence, la demande d'autorisation de vente amiable formulée par AVOVENTES sera rejetée.

4°) Sur la vente forcée

En application de l'article R.322-26 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision. Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

L'état hypothécaire produit aux débats justifie des droits de **AVOVENTES** sur l'immeuble saisi.

La demande de vente amiable ayant été rejetée, la vente forcée des biens et droits immobiliers objet des poursuites sera ordonnée dans les termes du dispositif.

Le juge constate par ailleurs qu'aucune demande spécifique n'est présentée au titre des modalités de visite de l'immeuble.

En application de l'article R.322-30 du code des procédures civiles d'exécution, la vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions prévues par les textes suivants.

Aux termes des dispositions des articles R.322-31 à 36 du même code qui encadrent la publicité de droit commun, la publicité est réalisée par l'affichage dans les locaux de la juridiction d'un avis rédigé par le créancier poursuivant et la publication de celui-ci dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi ainsi que par l'affichage à l'entrée ou en limite de l'immeuble saisi et la publication dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires d'un avis simplifié. Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent en outre, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente dès lors qu'ils n'entraînent pas de frais pour le débiteur et qu'ils ne font pas apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur.

Conformément à la nature du bien et à la demande du poursuivant, la publicité légale sera satisfaite par la publication d'un avis simplifié dans un journal à diffusion régionale et d'une publicité sur un site internet au choix du publiciste.

Les dépens seront employés en frais taxés de vente.

L'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 du code de procédure civile et le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine sera débouté de sa demande à ce titre.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

SE DÉCLARER MATÉRIELLEMENT INCOMPÉTENT pour statuer sur la contestation soulevée au titre de la prescription de la créance du Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine ;

RENVOIE les parties à mieux se pourvoir sur ce point ;

SE DÉCLARE COMPÉTENT pour le surplus ;

MENTIONNE que le montant retenu pour la créance du Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine s'élève au 21 mars 2023 à la somme de 556.520 euros en principal, intérêts et dépens, outre les intérêts postérieurs ;

REJETTE la demande de nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 19 juin 2023;

DIT SANS OBJET la sommation de communiquer sous astreinte l'adresse réelle de leurs domiciles respectifs figurant dans les dernières écritures du Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine ;

DÉCLARE INOPPOSABLE le contrat de bail daté du 1er janvier 2023, conclu entre **AVOVENTES** épouse **AVOVENTES**, au Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine ainsi qu'à tout acquéreur amiable ou sur adjudication du bien saisi ;

REJETTE la demande de vente amiable ;

DÉBOUTE **AVOVENTES** **ES** de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

ORDONNE LA VENTE FORCEE des biens et droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière ;

DIT QUE L'AUDIENCE D'ADJUDICATION AURA LIEU, dans les conditions fixées dans le cahier des conditions de la vente, à la barre du tribunal judiciaire NANTERRE, le :

Jeudi 12 septembre 2024 à 14H00,

Salle B, rez-de-chaussée de l'extension du tribunal

DIT qu'en vue de cette vente, la SELARL ATLAS JUSTICE, commissaires de justice à Nanterre pourra faire visiter le bien et vérifier son état d'occupation, dans la quinzaine précédant la vente, pendant une durée d'une heure selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants, et qu'en cas de nécessité relatée au procès-verbal, il pourra être assisté, du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de la brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs et d'un serrurier ;

DIT qu'en cas d'empêchement, le commissaire de justice désigné pourvoira à son remplacement ;

Dit que le commissaire de justice désigné pourra en outre se faire assister en cas de besoin et lors d'une visite d'un ou plusieurs professionnels agréés chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers obligatoires prévus par l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

DIT que la publicité de la vente s'opérera de la manière suivante :

- publicité légale,
- un avis simplifié dans un journal à diffusion régionale ;
- une insertion sur un site internet au choix du publiciste ;

DIT que les dépens seront compris dans les frais de vente ;

DÉBOUTE le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que les décisions du juge de l'exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit conformément à l'article R. 121-21 du code des procédures civiles d'exécution.

Ainsi jugé et prononcé le 30 Mai 2024
Et ont signé,

LE GREFFIER



copie à
Me David AMANOU, cco toque
Me Mariel DERLAT, cco toque
Maitre Florence FRICAUDET, cco toque
Me Pascale GOUAILHARDOU-CRUZEL, cco toque

LE JUGE DE L'EXÉCUTION



En Conséquence

La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution.
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



Nantes, le

Le Greffier

06 JUIN 2024

**COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LE DIX NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE.
La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Code nac : 78A

Chambre civile 1-6

ARRET N° 367

PAR DÉFAUT

DU 19 DECEMBRE 2024

N° RG 24/04014 - N°
Portalis
DBV3-V-B7I-WTLU

AFFAIRE :

AVOVENTES

C/

**COMPTABLE
PUBLIC
RESPONSABLE DU
PÔLE DE
RECOUVREMENT
SPECIALISÉ DES
HAUTS DE SEINE**

et autres

Décision déferée à la
cour : Jugement rendu le
30 Mai 2024 par le Juge
de l'exécution de
NANTERRE
N° RG : 2300141

Expéditions exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le : 19.12.2024
à :

**Me David AMANOU de
l'AARPI LDDA
AVOCATS, avocat au
barreau de
HAUTS-DE-SEINE**

**Me Florence
FRICAUDET de la
SARL FRICAUDET
LARROUMET
SALOMONI, avocat au
barreau de
HAUTS-DE-SEINE**

AVOVENTES

Représentant : Me Laura DAVID de l'AARPI LDDA AVOCATS,
Plaidant, avocat au barreau de PARIS - Représentant : Me David
AMANOU de l'AARPI LDDA AVOCATS, Postulant, avocat au barreau
de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 108

APPELANTS

**COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU PÔLE DE
RECOUVREMENT SPECIALISÉ DES HAUTS DE SEINE**

de nationalité Française
7-9 boulevard des Bouvets, CS 80309
92741 NANTERRE CEDEX

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège

Représentant : Me Florence FRICAUDET de la SARL FRICAUDET
LARROUMET SALOMONI, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : C0510 - N° du dossier E00061IN

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE
PARIS ET D'ILE DE FRANCE**

N° Siret : 775 665 615 (RCS Paris)

26, quai de la Rapée
75012 PARIS

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège

Représentant : Me Muriel DERIAT, Postulant, avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 715 - N° du dossier E0006GEY -
Représentant : Me Bernard Claude LEFEBVRE, Plaidant, avocat au
barreau de PARIS

INTIMÉE

AVOVENTES

INTIMÉ DÉFAILLANT

Me Muriel DERIAT,
avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 20 Novembre 2024 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant **AVOVENTES** Présidente et **AVOVENTES** conseillère entendue en son rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

AVOVENTES

Greffier, lors des débats : **AVOVENTES**

EXPOSÉ DU LITIGE

Le comptable public du PRS des Hauts de Seine poursuit le recouvrement de sa créance pour un montant total de 556 520 euros, en vertu d'extraits des rôles rendus exécutoires et mis en recouvrement les 30 avril 2016 et 31 janvier 2017, portant sur des impôts sur le revenu au titre des années 2012, 2013 et 2014 ainsi qu'un bordereau de situation au 21 mars 2023, par la saisie immobilière du bien de son débiteur **AVOVENTES** situé dans un ensemble immobilier à Vanves (92170), 7 rue de l'Eglise, cadastré section L n°15, pour une contenance de 3 a 40 ca, en l'espèce les lots n°53 (appartement) et n°7 (cave), initiée par commandement de payer valant saisie délivré le 19 juin 2023, et publié le 31 juillet 2023 au service de la publicité Foncière de Vanves 2^{ème} Bureau, Volume 2023 S n°49, dénoncé à la CRCAM de Paris et Ile de France en qualité de créancier inscrit qui a déclaré sa créance, et au SIP de Corbeille-Essonne.

Le poursuivant ayant découvert que le bien avait été donné en location en janvier 2023 au frère et à la belle-soeur du débiteur à des conditions exorbitantes du droit commun et lui faisant perdre toute valeur marchande, il a appelé à la procédure **AVOVENTES** en inopposabilité paulienne sur le fondement de l'article 1341-2 du code civil, par acte du 18 décembre 2023.

Statuant sur la demande d'orientation de la procédure de saisie immobilière et sur l'action paulienne, le juge de l'exécution de Nanterre, par jugement contradictoire du 30 mai 2024:

- s'est déclaré matériellement incompétent pour statuer sur la contestation soulevée au titre de la prescription de la créance du Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine ;
- a renvoyé les parties à mieux se pourvoir sur ce point ;
- s'est déclaré compétent pour le surplus ;
- et a :
- mentionné que le montant retenu pour la créance du Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine s'élève au 21 mars 2023 à la somme de 556 520 euros en principal, intérêts et dépens, outre les intérêts postérieurs ;
- rejeté la demande de nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 19 juin 2023 ;
- dit sans objet la sommation de communiquer sous astreinte l'adresse réelle de leurs domiciles respectifs figurant dans les dernières écritures du Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine ;
- déclaré inopposable le contrat de bail daté du 1^{er} janvier 2023, conclu entre **AVOVENTES** d'une part et **AVOVENTES** d'autre part, au Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine ainsi qu'à tout acquéreur amiable ou sur adjudication du bien saisi ;
- rejeté la demande de vente amiable ;

- déboute **AVOVENTES** le l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
- ordonné la vente forcée des biens et droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière ;
- dit que l'audience d'adjudication aura lieu, dans les conditions fixées dans le cahier des conditions de la vente, à la barre du tribunal judiciaire Nanterre, le jeudi 12 septembre 2024 à 14H00,
- [fixé les modalités et conditions préalables à la vente et procédé aux désignations nécessaires],
- déboute le Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- rappelé que les décisions du juge de l'exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit conformément à l'article R. 121-21 du code des procédures civiles d'exécution.

Le 25 juin 2024 **AVOVENTES** ont interjeté appel du jugement en intimant **AVOVENTES**, le PRS des Hauts de Seine et la CRCAM de Paris et Ile de France.

Dûment autorisés à cette fin par ordonnance du 22 juillet 2024, les appelants ont assigné à jour fixe, pour l'audience du 20 novembre 2024, **AVOVENTES** en qualité de débiteur saisi, le comptable public responsable du PRS des Hauts de Seine en qualité de poursuivant, et la CRCAM de Paris et d'Ile de France en qualité de créancier inscrit, par actes du 8 août 2024, converti en ce qui concerne **AVOVENTES** en procès-verbal de recherches infructueuses et déposés au greffe par courrier de la poste reçu le 28 août 2024.

Aux termes de leur assignation à jour fixe et de la requête y annexée valant conclusions, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de leurs prétentions et moyens, les appelants demandent à la cour de :

- Infirmer le jugement [en toutes ses dispositions] ;

Statant à nouveau :

A titre principal,

- Juger irrecevable l'action engagée par le Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine car prescrite ou, à titre subsidiaire, surseoir à statuer dans l'attente du jugement rendu par le Tribunal administratif relativement à la prescription de la créance fiscale;
- Juger irrecevable l'action engagée par le Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine du fait de l'incompétence matérielle du juge de l'exécution ;
- Prononcer l'irrecevabilité de l'action paulienne engagée par le Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine du fait de l'absence de créance certaine, de la bonne foi de M **AVOVENTES** et de l'absence de démonstration d'un préjudice d'appauvrissement du créancier ;
- Déclarer opposable le bail conclu le 1^{er} janvier 2023 entre **AVOVENTES** **AVOVENTES** au Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine ainsi qu'à tout acquereur amiable ou, le cas échéant, tout adjudicataire du bien saisi ;
- Débouter le Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine et tout autre intimé de l'intégralité de ses prétentions ;
- Condamner le Comptable public responsable du PRS des Hauts-de-Seine et tout autre intimé à la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Par dernières conclusions transmises au greffe le 29 octobre 2024, dûment signifiées à AVOVENTES intimé défaillant par acte du 6 novembre 2024 déposé à l'étude du commissaire de justice, et auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de ses prétentions et moyens, le comptable public responsable du PRS des Hauts de Seine, intimé, demande à la cour de :

In limine litis :

- Confirmer le jugement du 30 mai 2024 en ce que le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre s'est déclaré incompétent pour statuer sur la prescription de la créance fiscale et a renvoyé les parties à mieux se pourvoir sur ce point ;
- Confirmer le jugement du 30 mai 2024 en ce que le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre s'est déclaré compétent pour le surplus ;

A titre subsidiaire, si le jugement du 30 mai 2024 du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre devait être infirmé en ce que le juge de l'exécution s'est déclaré compétent pour statuer sur la demande d'inopposabilité du contrat de bail conclu le 1^{er} janvier 2023 entre AVOVENTES et [redacted] surseoir à statuer sur la procédure de saisie immobilière engagée contre AVOVENTES dans l'attente d'une décision définitive du Tribunal judiciaire de Nanterre saisi au fond sur l'inopposabilité dudit contrat de bail en vertu de l'article 1341-2 du code civil ;

A titre principal :

- Déclarer irrecevable l'appel interjeté par AVOVENTES [redacted] A titre subsidiaire :
- Déclarer irrecevable la contestation de la créance fiscale de AVOVENTES [redacted] formée par M AVOVENTES [redacted] pour défaut de qualité ;
- Déclarer irrecevable la demande de sursis à statuer dans l'attente du jugement du tribunal administratif formée par AVOVENTES [redacted] comme étant nouvelle en cause d'appel ;
- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement du 30 mai 2024 du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre ;

En tout état de cause :

- Débouter AVOVENTES [redacted] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
- Condamner in solidum AVOVENTES [redacted] à payer au Comptable Public responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Hauts-de-Seine, la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente et dire qu'ils seront compris dans les frais taxés de vente.

Par dernières conclusions transmises au greffe le 5 novembre 2024, dûment signifiées à M AVOVENTES intimé défaillant par acte du 14 novembre 2024 et auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de ses prétentions et moyens, la CRCAM de Paris et d'Ile de France, créancier inscrit, demande à la cour de :

- la déclarer recevable en ses demandes, fins et conclusions ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :
- rejeté la demande de nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 19 juin 2023
- déclaré inopposable le contrat de bail daté du 1^{er} janvier 2023, conclu entre AVOVENTES [redacted] au comptable public responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Hauts-de-Seine ainsi qu'à tout acquéreur amiable ou sur adjudication du bien saisi
- ordonné la vente forcée des biens et droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière
- rejeter toutes les demandes, fins et conclusions tendant à l'infirmer le jugement d'orientation ;
- rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions formulées contre la CRCAM de Paris et d'Ile de France ;
- renvoyer devant le juge de l'exécution aux fins de fixation d'une date de vente forcée ;
- condamner tout succombant à payer à la CRCAM de Paris et d'Ile de France la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner tout succombant aux entiers dépens.

AVOVENTES [redacted] qui n'a pas constitué avocat, n'ayant pas été touché à sa personne, l'arrêt sera rendu par défaut à son égard.

A l'issue de l'audience de plaidoirie du 20 novembre 2024, le prononcé de l'arrêt a été annoncé au 19 décembre 2024 par mise à disposition au greffe de la cour, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de l'appel

Sur le moyen relevé d'office

Au constat de ce que l'assignation n'avait pas été transmise à la cour d'appel par la voie électronique comme exigé par l'article 930-1 du code de procédure civile, il a été demandé aux parties de présenter leurs observations sur l'irrecevabilité encourue, par note en délibéré.

Le 27 novembre 2024, le conseil des appelants fait valoir que toutes les parties assignées à jour fixe ont été touchées, que les assignations placées en LRAR n'ont selon lui emporté aucun grief pour quiconque.

En cas de procédure d'appel à jour fixe, la cour est saisie par la remise de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience.

L'article 930-1 du code de procédure civile impose que les actes de procédure soient remis à la juridiction par voie électronique, à peine d'irrecevabilité relevée d'office.

En l'espèce, si l'assignation a bien été délivrée aux intimés tels que visés par la déclaration d'appel le 8 août 2024, elle n'a fait l'objet que d'un dépôt au greffe d'un exemplaire papier de l'acte par voie postale reçu le 28 août 2024, et les appelants n'ont invoqué aucun motif légitime les ayant empêchés de procéder par la voie électronique dédiée, imposée à peine d'irrecevabilité que la cour est tenue de relever d'office.

Sur le moyen opposé par le poursuivant

Dans ses conclusions du 29 octobre 2024, le créancier poursuivant a soulevé la question de la recevabilité de l'appel au regard du principe d'indivisibilité de la procédure de saisie immobilière à l'égard de tous les créanciers inscrits, en ce que l'un d'entre eux mentionné au jugement d'orientation n'a pas été intimé dans la déclaration d'appel, à savoir le comptable public du SIP de Corbeille-Essonne.

Les appelants n'ont pas répondu à ce moyen.

Selon la doctrine de la Cour de cassation (Civ.2, 2 décembre 2021, n° 20-15.274), il résulte de l'article R322-6 du code des procédures civiles d'exécution, qui rend obligatoire la dénonciation à tous les créanciers inscrits du commandement aux fins de saisie valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation, que la procédure de saisie immobilière est indivisible ; et de l'article R332-2 permettant aux créanciers inscrits de faire valoir leurs droits sur la répartition du prix de vente même s'ils perdent le bénéfice de leur sûreté pour défaut de déclaration de leur créance, que la procédure de saisie immobilière demeure indivisible même à l'égard des créanciers inscrits qui ont omis de déclarer leurs créances, et qui de ce fait, ne sont pas mentionnés comme parties au jugement d'orientation.

Il résulte des mentions du jugement confirmées par les pièces produites, que le SIP de Corbeille-Essonne est un créancier inscrit à qui la procédure a régulièrement été dénoncée par acte du 2 octobre 2023.

Force est de constater que **AVOVENTES** bien qu'alertés sur l'irrégularité de leur procédure par la notification qui leur a été faite le 29 octobre 2024 des conclusions soulevant ce moyen, n'ont pas cherché à la régulariser au moyen d'une déclaration d'appel complétive et en assignant ce créancier omis pour l'audience fixée, alors qu'ils en avaient l'opportunité jusqu'à l'ouverture des débats devant la cour (Civ. 2, 15 avril 2021, n° 19-21.803), de sorte qu'en raison de l'indivisibilité du litige, l'appel qui n'a pas été dirigé contre tous les créanciers inscrits est irrecevable en son entier en application de l'article 553 du code de procédure civile.

L'appel est donc en l'espèce irrecevable à un double titre.

Sur les dispositions accessoires

AVOVENTES qui succombent supporteront les dépens d'appel, qui n'ont pas à être employés en frais privilégiés de vente, les appelants étant des tiers à la procédure de saisie immobilière, et l'équité commande d'allouer au comptable public responsable du PRS des Hauts de Seine, ainsi qu'à la CRCAM de Paris et d'Ile de France, chacun la somme de 3000 euros, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par décision rendue par défaut,

Déclare l'appel irrecevable ;

Condamne in solidum AVOVENTES à payer au comptable public responsable du PRS des Hauts de Seine, ainsi qu'à la CRCAM de Paris et d'Ile de France, chacun la somme de 3000 euros, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum AVOVENTES aux dépens d'appel.

Arrêt prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, signé par **AVOVENTES** Présidente et par **AVOVENTES** Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière



La Présidente

