

DOSSIER N° : 16/08403

AFFAIRE : [REDACTED]

/ S.C.I. [REDACTED]

Minute n° : 16/847

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 05 OCTOBRE 2016

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Nathalie GAUTIER

GREFFIER : Maxime CHEMINOT

DEMANDEURS

[REDACTED]
demeurant ensemble [REDACTED] **92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**
*représentés par **Me Jean-Pierre SALMON**, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE*

DEFENDERESSE

S.C.I. [REDACTED]

[REDACTED]
*représentée par **Me** [REDACTED] avocat au barreau de MARSEILLE*

Le Tribunal après avoir entendu les parties et/ou leurs avocats en leurs conclusions à l'audience du 06 Septembre 2016 a mis l'affaire en délibéré et indiqué que le jugement serait rendu le 05 Octobre 2016, par mise à disposition au Greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte notarié du 29 mai 2015, la SCI [REDACTED] a notamment vendu à [REDACTED], deux appartements dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Le 16 juin 2016, la SCI [REDACTED] a fait pratiquer une saisie attribution entre les mains de la CRCAM LA CIOTAT pour la somme principale de 48.500 euros.

Cette saisie a été dénoncée à [REDACTED], débiteurs saisis, le 20 juin 2016.

Par acte d'huissier en date du 08 juillet 2016, [REDACTED] ont saisi le juge de l'exécution aux fins de voir :

- prononcer la nullité de la procédure de la saisie attribution par acte du 16 juin 2016 et en ordonner mainlevée aux frais de SCI [REDACTED],
- condamner la SCI [REDACTED] au paiement des sommes de :
 - 3.000 euros chacun, soit 6.000 euros au total, à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et préjudice moral,
 - 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre sa condamnation aux dépens.

A l'audience tenue le 8 septembre 2016, [REDACTED], représentés par leur conseil, ont sollicité le bénéfice de leur acte introductif d'instance sauf à donner en tout état de cause leur accord pour que la somme saisie de 42.359,62 euros soit payée par l'intermédiaire de l'huissier poursuivant en contre partie de la remise des clés.

Au soutien de leurs demandes, [REDACTED] exposent qu'ils ont été convoqués à un rendez-vous fixé le 09 octobre 2015 pour constater l'achèvement de l'ouvrage pour des deux appartements dont ils ont fait l'acquisition ; qu'ils ont formulé des réserves empêchant notamment la possession des biens, la remise de clés et le paiement du solde de l'acquisition d'un montant de 46.500 euros ; qu'ils ont ainsi notamment constaté des infiltrations ; que les deux constats d'huissier diligents par la SCI [REDACTED] méconnaissent ces désordres pourtant évoqués par courrier par la société [REDACTED], promoteur de l'opération de construction; que l'appartement n'est donc pas hors d'eau et qu'il n'est pas conforme à sa destination ; que la SCI [REDACTED] est de mauvaise foi.

[REDACTED] ajoutent que la SCI [REDACTED] n'a jamais notifié aux acquéreurs le certificat d'achèvement établi par l'architecte ou le maître d'oeuvre de l'opération, remettant ainsi en cause l'exigibilité de la créance en raison de la nullité des modalités contractuelles de prise de possession et de paiement du prix; que la procédure observée par la SCI [REDACTED] pour ce faire ne respecte pas les termes de l'acte de vente ; que les actes d'huissier ne sont pas délivrés à chacun des deux époux et ne fixe aucune date pour se présenter à la livraison de l'appartement.

Pour sa part, la SCI [REDACTED] représentée par son conseil, et aux termes de ses écritures déposées à l'audience, a sollicité le rejet de la demande de mainlevée et la condamnation, à titre reconventionnel, de [REDACTED] au paiement de la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre leur condamnation aux dépens.

A l'appui de ses demandes, la SCI [REDACTED] expose que [REDACTED] ont refusé de prendre possession des lieux suivant courrier du 05 octobre 2015 et n'ont pas remis le solde du prix ; qu'en dépit d'échanges épistolaires et de la levée des réserves émises par les demandeurs, ces derniers ne se sont pas présentés au rendez-vous de prise de possession et ont contesté les procès-verbaux dressés par l'huissier constatant le parfait achèvement de l'appartement.

La SCI [REDACTED] explique avoir parfaitement observé les dispositions légales et que [REDACTED] confondent "réception" et "réserves", la créance étant exigible, [REDACTED] refusant de prendre livraison du bien immobilier.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 05 octobre 2016 avec mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de mainlevée de la saisie attribution

L'article L.211-1 du code des procédures civiles d'exécution permet à tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, pour en obtenir le paiement, de saisir entre les mains d'un tiers les créances de son débiteur portant sur une somme d'argent.

L'article L 512-2 du même code prévoit que le juge peut ordonner mainlevée de cette mesure si les conditions prescrites ne sont pas réunies ; que conformément à l'article R 512-1 du Code des procédures civiles d'exécution, il incombe au créancier de démontrer que les conditions requises sont remplies.

L'acte notarié en date du 29 mai 2015 contenant vente en l'état futur d'achèvement de biens immobiliers au profit de [REDACTED] et dont le caractère exécutoire n'est pas remis en cause par les parties, prévoit en page 30 que si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, indépendamment de toutes réserves émises, il est procédé à la remise des clés à l'acquéreur valant alors livraison et prise de possession, ce dernier versant le solde du prix principal.

Ledit acte notarié précise que le vendeur doit au préalable notifier à l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'oeuvre attestant l'achèvement tel que défini par l'article R.261- 1 du code de la construction et de l'habitation et l'inviter à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixés; que si la prise de possession se trouve différée, faute pour l'acquéreur de s'être rendu au rendez-vous fixé par le vendeur ou pour cause de non paiement du solde du prix, le vendeur pourra sommer l'acquéreur par une seconde lettre recommandée avec avis de réception de se rendre sur les lieux afin de constater l'achèvement ; que faute pour l'acquéreur de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'huissier lui sera adressée par le vendeur avec la mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins 15 jours, le procès-verbal de constatations d'état des lieux étant alors établi par le vendeur seul.

La SCI [REDACTED], qui n'a produit aucune pièce au dossier, n'établit pas avoir adressé par lettre recommandée du 05 octobre 2015 à [REDACTED] le certificat de l'architecte ou du maître d'oeuvre attestant l'achèvement tel que défini par l'article R.261- 1 du code de la construction et de l'habitation, en vue de procéder à la livraison du bien immobilier et notamment du versement du solde du prix d'acquisition.

Il n'est alors pas contesté que la livraison n'a pu avoir lieu ni la remise du solde du prix.

Pas davantage, la SCI [REDACTED] ne verse ensuite au dossier la seconde lettre recommandée avec avis de réception en date du 17 mars 2016 valant sommation faite à [REDACTED] chacun séparément, de se rendre sur les lieux, de prendre possession suivant procès-verbal du bien et d'acquitter le solde du prix.

Dans ce contexte, le procès-verbal de livraison dressé le 13 avril 2016 par huissier n'a pas respecté les diligences prévues par les dispositions contractuelles contenues dans l'acte de vente, le constat d'état des lieux ne pouvait en aucun cas être dressé par le vendeur seul en l'absence des acquéreurs si les notifications préalables pour convoquer les acquéreurs n'ont pas été respectées.

Sans qu'il soit nécessaire de s'interroger sur l'éventuelle confusion de [REDACTED] entre la réception du bien et la formulation des réserves, il y a lieu de constater que la SCI [REDACTED] ne justifie pas avoir observé les modalités de constat de l'achèvement de l'ouvrage et de la prise de possession prévues au contrat de vente.

Il en résulte que la SCI [REDACTED] n'était pas en mesure d'exiger le paiement du solde du prix ni de faire pratiquer une saisie sur les comptes de [REDACTED] qui doit donc être déclarée nulle.

Il convient en conséquence d'ordonner la mainlevée de cette saisie.

Il appartiendra ensuite aux parties de se mettre d'accord sur les modalités de remise du solde du prix, puisque [REDACTED] ne contestent plus rester redevables au 23 août 2016 de la somme de 42.359,62 euros.

Sur la demande de dommages et intérêts

[REDACTED] allèguent que la SCI [REDACTED] a été alertée à plusieurs reprises que les conditions de livraison du bien n'étaient pas conformes à l'acte de vente et qu'elle a pas donné suite à la proposition transactionnelle qu'ils lui ont officiellement transmise.

Ils ajoutent que la saisie a eu un caractère manifestement abusif et qu'elle a entraîné le blocage de toutes leurs disponibilités financières alors qu'elle était informée qu'ils disposaient d'un chèque de banque depuis le mois d'octobre 2015.

Toutefois, [REDACTED] ne justifient pas d'un quelconque préjudice moral ni d'un abus de la SCI [REDACTED] qui a, certes omis de suivre à la lettre la procédure prévue au contrat, mais dont le mépris et l'agressivité évoqués par les demandeurs ne sont pas ici rapportés.

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à leur demande de dommages et intérêts.

Sur les autres demandes

La SCI [REDACTED], qui succombe à la présente procédure, supportera les dépens en ce compris les frais de la saisie litigieuse et de sa mainlevée.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de [REDACTED] tout ou partie des frais irrépétibles qu'ils ont dû exposer pour assurer la défense de leur droits dans la présente instance et il y a donc lieu de condamner la SCI [REDACTED] à leur verser la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, la défenderesse étant déboutée de sa propre demandé basée sur ce texte.

Enfin il est rappelé que la présente décision est de plein droit exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et rendu à charge d'appel :

ORDONNE la mainlevée de la saisie attribution pratiquée le 16 juin 2016 par la SCI [REDACTED] et dénoncée le 20 juin 2016 à la CRCAM LA CIOTAT à l'encontre de [REDACTED];

DÉBOUTE [REDACTED] de leur demande de dommages et intérêts;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] au paiement des dépens de l'instance en ce compris les frais de la saisie litigieuse et de sa mainlevée ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à [REDACTED] la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est de plein droit exécutoire par provision.

LE GREFFIER

, LE JUGE DE L'EXÉCUTION

Pour copie certifiée conforme 11 OCT. 2016
Nanterre, le

Le Greffier

