

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT NAZAIRE

JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 22 Janvier 2021

DU 22 Janvier 2021

R.G. n° N° RG 18/00042 - N°
Portalis
DBYT-W-B7C-EBNZ

JUGEMENT n°

AFFAIRE :

S.A. CREDIT FONCIER

C/

**Bernard BARBIER, Gérard
BARBIER, BARBIER Odile**
pris en leurs qualités d'héritiers
de Mme Jacqueline Suzanne
Renée FROT veuve de M. Pierre
BARBIER née à MEAUX (77) le
24 mars 1924 et décédée à
YERRES (91) le 28 décembre
2015 (débiteurs saisis),

1ère Section

Le :

Copie exécutoire délivrée à
Me Brétécher

Expéditions délivrées à
Me Gonet

DEMANDEURS :

S.A. CREDIT FONCIER

demeurant 19 rue des Capucines - 75001 PARIS CEDEX 01

Représenté par Maître Sophie BRETECHER de la SCP ROY - BRETECHER
- ANEZO, avocats au barreau de SAINT-NAZAIRE

DEFENDEURS :

Monsieur Bernard BARBIER

né le 10 Mai 1948 à PARIS, demeurant 25 rue Ferdinand Buisson - 75016
PARIS

Non comparant, ni représenté

Monsieur Gérard BARBIER

né le 04 Juillet 1949 à ST ,NAZAIRE, demeurant 4 avenue de la Corniche
Fleurie - 06200 NICE

Non comparant, ni représenté

Madame BARBIER Odile

née le 28 Mai 1953 à , demeurant 34 rue de la Montagne Ste Geneviève -
75005 PARIS

Représentée par Maître Laurent MEILLET de l'AARPI TALON-MEILLET-
ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant et Me Philippe
GONET, avocat au barreau de SAINT-NAZAIRE, avocat postulant

**pris en leurs qualités d'héritiers de Mme Jacqueline Suzanne Renée
FROT veuve de M. Pierre BARBIER née à MEAUX (77) le 24 mars 1924
et décédée à YERRES (91) le 28 décembre 2015,**

COMPOSITION, lors des débats et du délibéré,

JUGE DE L'EXECUTION : Franck NGUEMA ONDO, Vice Président placé auprès du Tribunal judiciaire de Saint-Nazaire, par ordonnance de Monsieur le Président de la Cour d'Appel de RENNES en date du 17 juillet 2020 délégué aux fonctions de Juge de l'Exécution statuant à Juge Unique et affecté par ordonnance du 16 décembre 2020, au tribunal judiciaire de SAINT NAZAIRE le 22 janvier 2021 aux fins de rendre les délibérés

GREFFIER : Martine MAUBRY

DEBATS : A l'audience publique du 03 décembre 2020

JUGEMENT : Contradictoire, en ressort prononcé par mise à disposition au greffe le 30 décembre 2020, date indiquée à l'issue des débats et prorogé au 22 Janvier 2021

EXPOSE DES FAITS et DE LA PROCÉDURE

Aux termes d'un acte notarié reçu le 18 février 2009 par Me Jacques MALAVAL, Notaire associé d'un office notarial à BOULOGNE BILLANCOURT (HAUTS DE SEINE), le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a consenti à Madame Jacqueline FROT veuve BARBIER un prêt viager hypothécaire d'un montant de 403.200 €.

Madame Jacqueline FROT veuve BARBIER est décédée le 28 décembre 2015, laissant pour héritiers ses trois enfants Monsieur Bernard BARBIER, Monsieur Gérard BARBIER et Madame Odile BARBIER, selon acte notarié de dévolution successorale en date du 4 mai 2016.

Par actes d'huissier en date du 22 et du 28 février 2018, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer à Monsieur Gérard BARBIER, Monsieur Bernard BARBIER et Madame Odile BARBIER un commandement de payer valant saisie immobilière, publié le 20 avril 2018 au service de la publicité foncière de Saint-Nazaire, 2nd bureau, Volume 2018 S n°7 et Volume 2018 S n°8.

Par actes d'huissier en date du 18 et du 19 juin 2018, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a fait assigner Monsieur Gérard BARBIER, Monsieur Bernard BARBIER et Madame Odile BARBIER devant la présente juridiction de l'exécution aux fins de saisie immobilière d'une maison à usage d'habitation dénommée "Villa Etche Yvette" située sur la Commune de LA BAULE LES PINS (44500) au 11 avenue Alexandre Dumas et cadastrée section BT n°150 pour une contenance de 12 a 51 ca.

Seule Madame Odile BARBIER a constitué avocat.

A l'audience du 03 décembre 2020, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE demande au juge de l'exécution, au visa de ses **CONCLUSIONS N°4**, notifiées par RPVA le 24 novembre 2020, de :

- Débouter Madame Odile BARBIER de ses demandes et conclusions,
- Notamment, dire ses demandes en dommages et intérêts fondées sur un prétendu manquement à l'obligation de conseil du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE irrecevables, comme n'entrant pas dans les pouvoirs juridictionnels du juge de l'exécution, et subsidiairement, les dire infondées dans leur principe et leur montant, l'en débouter,

- Dire irrecevable comme prescrite son action en nullité de la stipulation d'intérêt et celle fondée sur un TEG prétendument erroné, et subsidiairement, l'en débouter,
- Fixer sa créance au 30/9/2017, à la somme de 727.402,89 €, outre intérêts au taux légal sur 717.345,09 €, montant du principal, échus et à échoir et à échoir du 1/10/2017 au jour du règlement définitif,
- Subsidiairement, au cas où la nullité du contrat de prêt serait prononcée, la fixer au titre de la restitution du capital prêté à la somme de 403.200 €, outre intérêts au taux légal à compte du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement,
- Déterminer les modalités de poursuites de la procédure :
 - En autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs. En ce cas, il conviendra de procéder à la taxe des frais de poursuite jusqu'à l'audience d'orientation pour la somme de 4.580,35 €,
 - En ordonnant la vente forcée sur la mise a prix de 150.000 €,
 - En ce dernier cas, en fixer la date et désigner Maître Frédérique DEVAUX, Huissier de justice à BLAIN pour assurer deux visites des biens saisis, en se faisant assister, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique,
 - Dire que ledit Huissier se fera assister, lors d'une visite, d'un expert chargé d'établir les diagnostics amiante, termite, plomb et énergétique ou pour réactualiser les diagnostics déjà établis,
- Dire et ordonner que les dépens seront employés en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût des visites et des divers diagnostics,

Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE conteste toute irrégularité dans l'offre de prêt acceptée par Mme FROT-BARBIER le 18 février 2009, cette dernière répondant notamment aux exigences de l'article L.314-5 du code de la consommation. Il précise que les fonds ont été versés à l'intéressée à hauteur de 387.072 € comme convenu, le différentiel correspondant aux frais de dossier à hauteur de 16.000 €. La banque indique également que le prêt ne peut être annulé à défaut de toute insanité d'esprit de la concluyente ou de preuve d'une particulière vulnérabilité. La banque rajoute qu'il n'est pas établi que les fonds empruntés aient pu servir au titre d'une activité professionnelle, Mme FROT-BARBIER étant retraitée au moment de la souscription. La demanderesse souligne que l'objet de l'emprunt était essentiellement de procéder au remboursement d'une dette ancienne permettant d'éviter une saisie immobilière de sa résidence principale.

S'agissant du montant de la créance, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE indique que le commandement comporte toutes les précisions utiles sur le fondement et le montant de la créance, qu'il n'encourt pas la nullité. La banque soutient que l'action en nullité des intérêts du prêt serait prescrite et que l'absence de mention précise du TEG est consubstantiel de la nature viager du prêt hypothécaire. Elle explique que le grief d'une absence de clarté aurait dû être soulevé au moment de la souscription du prêt ou, à tout le moins, dans le temps de la prescription. Elle fait également valoir que la nature du prêt imposait la présentation d'exemples représentatifs du TEG en fonction de différentes hypothèses, notamment la durée du prêt, conformément aux dispositions de l'article L.314-5 du code de la consommation. Elle rajoute qu'il revient en tout état de cause à l'emprunteur de prouver l'irrégularité du calcul du TEG, précisant qu'un écart minimal de 0,1 % est attendu pour pouvoir conclure à l'irrégularité du TEG. La demanderesse conteste enfin que le taux pratiqué aurait pu être qualifié d'usuraire.

S'agissant de la demande visant à faire déclarer certaines des clauses du prêt non écrites, la CRÉDIT FONCIER DE FRANCE précise que la contenu des clauses correspond uniquement aux dispositions imposées par le code de la consommation et qu'elles ne sauraient en conséquence être annulées.

Enfin, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE fait valoir que le juge de l'exécution n'a pas pouvoir pour condamner à des dommages-intérêts, sauf pour des motifs relatifs aux moyens d'exécution forcée.

En réponse, selon ses dernières **CONCLUSIONS N°6**, notifiées par RPVA le 3 décembre 2020, Madame Odile BARBIER demande au juge de l'exécution, au visa notamment des articles 1108, 1109, 1134 et suivants et 1171 du Code Civil, L.212-1, L.314-1 et suivants et L.313-1 et suivants du Code de la Consommation, R.313-1 du Code Monétaire et Financier, de :

- ANNULER purement et simplement le commandement de payer valant saisie immobilière en date du 28 février 2018,
- DÉCLARER nul et de nul effet l'acte de prêt reçu le 18 février 2009, par Maître Jacques MALAVAL, Notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT,
- DÉCLARER mal fondé le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE en toutes ses demandes, fins et conclusions,
- DÉCLARER la créance du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE non certaine,
- DÉBOUTER le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE de toutes ses demandes, fins et conclusions, notamment au titre des intérêts conventionnels comme étant usuraire et par cela contraire aux dispositions du Code Monétaire et Financier,
- DÉCLARER nulle et de nul effet la clause d'intérêts conventionnels, dès lors que Madame Odile BARBIER justifie l'atteinte de la décimale dans l'erreur de TÈG requise par la Cour de Cassation et dès lors que la stipulation d'intérêts ne mentionne ni la durée du prêt, ni le taux de période et que le coût du prêt tel qu'indiqué est erroné, dès lors que ni le coût des garanties, ni celui des frais de dossier n'ont été ajoutés aux intérêts,
- PRONONCER la déchéance du droit aux intérêts conventionnels,
- Subsidiairement, FIXER la créance du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à la somme de 387.072 euros,
- DÉCLARER nulle la clause relative aux frais de dossiers et, encore plus subsidiairement, les RÉDUIRE à la somme de 4.000 euros,
- Subsidiairement, ORDONNER la vente amiable du bien, moyennant la mise à prix de 550.000 euros,

À titre reconventionnel,

- CONDAMNER le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à lui verser la somme de 324.202,89 euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de conseil,
- CONDAMNER le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à la somme de 110.000 euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de conseil sur le taux d'intérêts,

En toute hypothèse,

- CONDAMNER le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Philippe GONET, Avocat aux offres de droit qui le requiert conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Madame Odile BARBIER, en qualité d'héritière de Madame Jacqueline FROT-BARBIER, conteste la validité de l'acte de prêt du 18 février 2009. Elle souligne tout d'abord que la banque ne justifie pas de la remise de l'intégralité des fonds. Elle fait valoir que le crédit viager hypothécaire serait nul en raison d'un abus de faiblesse lié à l'âge de l'emprunteuse et à sa particulière vulnérabilité personnelle dans le cadre de la précédente procédure de saisie-immobilière initiée à son encontre à 85 ans, du fait d'une caution antérieure. Elle explique que le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE ne pouvait méconnaître les motifs de ce prêt au regard de son montant particulièrement inhabituel. Elle soutient qu'une procédure de placement sous mesure de protection était en cours depuis 2013 à ce titre. Elle conclut en conséquence à un vice du consentement et demande, à titre subsidiaire, que les fonds soient saisis entre les mains du notaire sur les fonds disponibles de la succession.

A tout le moins, Mme BARBIER demande que soient déclarées non écrites les clauses visant à limiter le choix du prêteur, au décès de l'emprunteur, entre la poursuite de la saisie et la vente de l'immeuble ou l'attribution de propriété.

La défenderesse conteste également le montant de la créance en ce que le TEG ne serait pas mentionné à l'offre de prêt, que les exemples proposés confirmeraient qu'il est usuraire, voire erroné de plus de la décimale et disproportionné. Elle en déduit que la clause d'intérêts conventionnelle doit être écartée comme étant nulle. Elle précise en outre que le commandement doit être annulé en raison d'imprécisions sur le montant de la créance. Elle réfute toute prescription de l'action en nullité des intérêts, soulignant que le point de départ de cette action correspond à la date de la première échéance et non à celle de la signature du prêt. Mme BARBIER soutient également que le montant des frais de dossier, fixé à 16.128 €, serait abusif, la pratique courante étant 1% des sommes empruntées (et non 4% comme stipulé au présent prêt). Elle soutient que ce montant est dépourvu de cause et doit être annulé au visa des articles 1108 et 1109 du code civil.

Elle soutient enfin que la banque a manqué à son devoir d'information et de conseil à l'égard de Mme FROT-BARBIER, sollicitant reconventionnellement l'octroi de dommages-intérêts en réparation.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 30 décembre 2020, délibéré prorogé au 22 janvier 2021 pour raisons de service.

MOTIFS

Sur la régularité du commandement

Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE dispose d'un titre exécutoire à l'encontre de Madame Jacqueline FROT veuve BARBIER, décédée le 28 décembre 2015 :

- acte notarié de prêt viager hypothécaire n°6931043 reçu le 18 février 2009 par Me Jacques MALAVAL, Notaire associé à BOULOGNE BILLANCOURT (92), consenti par le Crédit Foncier de France au profit de Mme Jacqueline FROT pour une somme de 403.200 €,

- avec bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle publié et enregistré le 6 avril 2009 au service de publicité foncière de Saint-Nazaire, 2nd bureau, Volume 2009 V n°346,

Mme Jacqueline FROT a laissé pour héritiers ses trois enfants : Monsieur Bernard BARBIER, Monsieur Gérard BARBIER et Madame Odile BARBIER, le tout selon acte de notoriété du 4 mai 2016. La banque a par ailleurs justifié d'une signification régulière de sa créance aux trois héritiers par actes d'huissier en date du 11, 13 et 24 octobre 2017.

Se fondant sur ce titre exécutoire, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer le 22 et le 28 février 2018 à Monsieur Gérard BARBIER, Monsieur Bernard BARBIER et Madame Odile BARBIER pour la somme totale de 727.402,89 € au 30/09/2017, outre intérêts au taux légal sur 717.345,09 € du 1/10/2017 jusqu'à parfait règlement définitif.

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été publié le 20 avril 2018 au service de la publicité foncière de Saint-Nazaire, 2nd bureau, Volume 2018 S n°7 et Volume 2018 S n°8. Ce commandement a donc été publié dans le délai de 2 mois à compter de sa signification comme le prévoit l'article 18 du décret du 27 juillet 2006 intégré au code des procédures civiles d'exécution.

Mme Odile BARBIER conteste néanmoins la validité du commandement en ce qu'il serait imprécis, sans en expliquer les causes et le fondement.

Selon l'article R.321-3 3° dernier alinéa du code des procédures civiles d'exécution, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

Cette mention est prescrite à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

En l'espèce, il est constant que les commandements de payer des 22 et 28 février 2018 comportent un décompte annexé précisant la mention du principal et des intérêts, ainsi que le taux légal applicable, selon décompte arrêté au 30/09/2017.

En conséquence, et à défaut de précisions complémentaires de la demanderesse sur le grief résultant d'une éventuelle imprécision quant aux modalités de calcul des intérêts échus, il n'y a pas lieu à annulation du commandement de payer valant saisie immobilière du 28 février 2018.

Sur la demande de nullité de l'acte de prêt

Selon les dispositions de l'article ancien 1108 du code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :

- Le consentement de la partie qui s'oblige ;
- Sa capacité de contracter ;
- Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
- Une cause licite dans l'obligation.

L'article 1109 ancien précise qu'il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Sur la capacité à agir de Mme Jacqueline FORT-BARBIER

Au moment de la souscription du contrat de prêt viager hypothécaire le 18 février 2009, Mme Jacqueline FROT veuve BARBIER, née le 24 mars 1924, était âgée de 85 ans. La défenderesse évoque de manière très générale l'affaiblissement habituelle des facultés cognitives et/ou physiques liées à l'âge. Elle évoque également une procédure de placement sous mesure de protection initiée courant 2013 mais n'ayant pas aboutie.

Cependant, outre le fait qu'elle ne transmet aucun élément factuel au soutien de ses observations, il n'est pas établi que Mme Jacqueline FROT n'aurait pas été en capacité à agir au moment de la souscription du contrat de prêt.

Le prêt viager hypothécaire souscrit le 18 février 2009 auprès du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE n'encourt en conséquence aucune nullité de ce chef.

Sur le vice de consentement

S'agissant du vice de consentement, il ne peut être soutenu que la banque aurait agi par manoeuvres dolosives ou par violence, étant précisé que Mme Jacqueline FROT était demanderesse des fonds au regard de sa situation financière obérée et de la procédure de saisie immobilière en cours (commandement de payer du 5 mai 2008). Seule l'erreur serait de nature à permettre de conclure à un vice de consentement.

A ce titre, Mme Odile BARBIER évoque essentiellement un affaiblissement des facultés de compréhension de sa mère et sa fragilité psychologique du fait de la procédure de saisie en cours. Elle précise en outre que la débitrice était dans l'incapacité de comprendre les enjeux de la telle souscription du prêt viager hypothécaire. Monsieur Jacques GERVAISE, amie de Mme Jacqueline FROT-BARBIER, témoigne en avril 2019 de sa situation de stress important de son amie et dit l'avoir accompagnée dans les premiers temps de ses démarches auprès de la banque. Il évoque aussi son intention claire de souscrire un prêt aux fins d'éviter la saisie de son immeuble parisien, ainsi que son choix de permettre une hypothèque sur sa maison de La Baule afin d'obtenir les fonds sollicités.

Au regard de ces éléments, il est établi que l'objectif du prêt était clairement défini et les intentions de Mme Jacqueline FROT-BARBIER, au moment de la souscription du prêt viager hypothécaire, sans ambiguïté sur la portée de ses engagements, y compris en ce qui concerne l'hypothèque de sa maison de LA BAULE apportée en sûreté.

Au surplus la question de la remise de fonds par la banque ne fait l'objet d'aucune contestation sérieuse, sous réserve de l'imputation de la somme de 16.124 € au titre des frais de dossier. De fait, elle est attestée par M. Jacques GERVAISE et par l'avocat des créanciers de 2009, qui a reçu deux chèques CARPA à ce titre. En tout état de cause, il ne s'agit d'une cause touchant à la validité du contrat de prêt mais à son exécution.

Le prêt viager hypothécaire souscrit le 18 février 2009 auprès du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE n'encourt en conséquence aucune nullité du chef d'un vice du consentement.

Sur le respect des dispositions des articles L.314-1 et s. du code de la consommation

Le prêt viager hypothécaire est prévu et défini par les articles L.314-1 anciens et suivants du code de la consommation. L'article L.314-2 prévoit notamment qu'à peine de nullité, le prêt viager hypothécaire ne peut être destiné à financer les besoins d'une activité professionnelle.

En l'espèce, Mme Odile BARBIER sollicite l'annulation du prêt sur le fondement de cet article. Néanmoins, comme le précise la banque, l'emprunteuse était retraitée au moment de la souscription du prêt. Il est par ailleurs établi que la procédure de saisie-immobilière de 2008 était initiée sur le fondement d'un engagement de caution pour un tiers, sans cause professionnelle pour Mme Jacqueline FROT-BARBIER. Il est rappelé enfin que les fonds ont été versés à l'avocat des créanciers poursuivants.

Ce moyen de nullité n'est donc pas fondé et sera également rejeté.

En conséquence, aucun des moyens de nullité du prêt viager hypothécaire souscrit le 18 février 2009 auprès du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE n'est suffisamment établi. Les demandes formées à ce titre seront donc rejetées.

Sur le montant de la créance et son caractère liquide et exigible

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.

En l'espèce, il a été rappelé supra que le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE dispose d'un titre exécutoire régulièrement publié à l'encontre des débiteurs. Madame BARBIER ne fait valoir aucune cause de suspension d'exigibilité de la créance, qui est évaluable en argent et a donc également le caractère liquide prévu à l'article L.311-2.

En revanche, Mme Odile BARBIER formule plusieurs contestations au titre de son montant :

- Sur la recevabilité des contestations relatives au TEG

Il résulte des dispositions des articles 1907 et 2224 du code civil que la prescription quinquennale de l'action en nullité des intérêts à pour point départ soit la date de la convention, si l'examen du TEG permet de constater l'erreur, soit à défaut la date de la révélation de cette erreur à l'emprunteur.

S'agissant précisément des prêts viagers hypothécaires, il est constant que le point de départ du délai de prescription de cette action se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action. Il s'agit donc, au vu de la nature de ce prêt, de la date à laquelle le prêteur a porté à la connaissance des héritiers être titulaire de cette créance.

En l'espèce, le prêt viager hypothécaire du 18 février 2009 a été transmis aux héritiers dans le cadre des opérations de succession, soit postérieurement au décès de Mme Jacqueline FROT le 28 décembre 2015. L'assignation ayant été délivrée à Madame Odile BARBIER le 18 février 2018, il convient de constater l'absence de prescription de son action.

- Sur la déchéance du droit aux intérêts

L'article L.314-5 du code de la consommation précise les mentions nécessairement présentes sur l'offre préalable de prêt viager hypothécaire, et notamment (8°) à partir d'exemples représentatifs établis en fonction d'hypothèses relatives, notamment, à la durée du prêt, le coût global du crédit, le taux effectif global défini conformément à l'article L.313-1 ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation.

L'article L.313-1 précise que, dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.

L'article L.314-15 du même code souligne que la sanction d'un manquement est la déchéance totale ou partielle du droit aux intérêts.

En l'espèce, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE verse aux débats l'offre préalable de prêt viager hypothécaire éditée le 21/11/2008, annexée à l'acte notarié. Au regard de la nature particulière de ce prêt, il est reproduit un tableau faisant état des intérêts accumulés sur une période de 10 ans et 11 mois au taux fixe de 8,95% l'an (page 3 et 4). Le TEG étant relatif à la durée réelle du prêt, les exemples représentatifs sont précisés sur les pages suivantes pour différentes durées, conformément aux dispositions susvisées.

Le prêt viager hypothécaire du 18 février 2009 n'encourt en conséquence, et à défaut d'autres moyens soulevés, aucune déchéance du droit aux intérêts.

- Sur la demande de nullité des stipulations contractuelles

Conformément aux dispositions de l'article 1907 alinéa 7 du code civil, le taux de l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit.

L'expertise amiable de Mme Bérengère POITRAT en date du 15/06/2019 confirme une erreur d'imputation des frais de dossier (16.124 €) et des frais notariés (5.700 €), ce qui n'est pas contesté par la demanderesse.

Or il est constant que si l'écart entre le taux effectif global mentionné dans le contrat de crédit et le taux réel est inférieur à la décimale prescrite par l'article R.313-1 alinéa 4 du code de la consommation, aucune nullité n'est encourue.

A ce titre, les calculs et vérifications de l'expert tendent à démontrer que sur plusieurs des durées prévisionnelles du prêt, et dans des hypothèses différentes de valorisation du bien immobilier, plusieurs erreurs sont détectées sur le TEG qui atteint 0,1%, soit la décimale.

De fait, dans l'hypothèse la plus défavorable retenue au titre d'une durée de 13 ans et 11 mois, avec valorisation du bien de 2% à partir de la date d'estimation du bien, l'expert retient une erreur potentiellement de 0,1% à 0,2 %, sous réserve d'arrondis. Or, il est précisé clairement dans son rapport que l'arrondi d'un TEG prêteur à 6,75% doit être à 6,8% en cas de TEG exact supérieur, ce qui est le cas en l'espèce (6,9%) - *Rapport pages 7 et 8* - L'erreur est atteint donc également la décimale.

La banque indique que l'expert n'imputerait pas correctement le calcul de la différence entre le TEG réel et le TEG exact calculé, en arrondissant de façon nécessairement défavorable les taux au lieu d'effectuer un calcul exacte de la différence.

Néanmoins, il peut être également constaté que la décimale est également dépassée à plusieurs reprises en cas de calcul sans arrondi, notamment au titre d'un valorisation du bien de 2% à compter de la date d'évaluation par expertise.

Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE évoque à ce titre la nécessité de ne retenir qu'une valorisation à compter de la date du prêt. Cependant, ces dispositions résultent de sa propre offre préalable de prêt (page 5/25). Il est dès lors difficilement envisageable de les écarter pour les besoins de la cause afin d'éviter toute sanction au titre d'une irrégularité du TEG.

En conséquence, il doit être constaté que le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a commis une erreur dans ses calculs de TEG en n'intégrant pas les frais de dossier et frais de notaire. Cette erreur a eu pour conséquence à plusieurs reprises d'entraîner un écart supérieur ou égale à une décimale. Dès lors, il convient de prononcer la nullité des stipulations contractuelles relatives aux intérêts.

La créance du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE sera donc fixée au montant de la somme empruntée, soit 403.200 €, avec intérêts au taux légal à compter de la date du commandement de payer, soit le 22 février 2018.

- Sur la demande relative aux frais de dossier

Mme Odile BARBIER soutient que la clause relative aux frais de dossier serait abusive et en demande l'annulation au visa des articles 1108 et 1109 du code civil pour absence de cause.

La demande relative aux frais de dossiers, considérés comme abusifs, résulte d'une disposition contractuelle et ces frais n'ont pas le caractère d'une clause pénale. Ces dispositions ont une cause licite, à défaut de toute précision contraire apportée par la défenderesse. Il est constant que les frais de dossier sont perçus en contrepartie du montage du prêt, ce qui constitue sa cause. Par ailleurs, et pour les mêmes raisons que celle du contrat de prêt, il n'est pas démontré de vice du consentement.

Dès lors, les demandes formulées au titre de la réduction ou l'annulation des frais de dossier doivent être rejetées.

Sur la régularité de la procédure de saisie immobilière

Selon l'article R.322-4 du code des procédures civiles d'exécution, dans les deux mois qui suivent la publication au bureau des hypothèques du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation.

Les assignations ont été délivrées le 18 et 19 juin 2018 aux débiteurs, soit dans les deux mois de la publication des commandement de payer (le 20 avril 2018), et pour une audience prévue le 13 septembre 2018, soit dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience.

Par ailleurs, le cahier des conditions de vente, une copie de l'assignation et un état hypothécaire certifié ont été déposés au greffe le 22 juin 2018 soit dans les cinq jours ouvrables suivant l'assignation. Il n'est pas contesté que ce cahier comporte l'ensemble des énumérations obligatoires prévues à l'article R.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution.

Aux termes des dispositions de l'article R.322-15 du Code des procédures civiles d'exécution, le Juge doit vérifier que les conditions de l'article L.311-6 du même code sont réunies.

En l'espèce, Mme Jacqueline FROT veuve BARBIER était propriétaire d'une maison à usage d'habitation dénommée "Villa Etche Yvette" située sur la Commune de LA BAULE LES PINS (44500) au 11 avenue Alexandre Dumas et cadastrée section BT n°150 pour une contenance de 12 a 51 ca, bien saisi, pour l'avoir acquise par acte authentique établi le 15 septembre 1959 par Me Roger COURTIER, Notaire à MEAUX (77100), et publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2nd bureau le 5 octobre 1959 Volume 2947 n°18.

A son décès le 28 décembre 2015, Mme Jacqueline FROT a laissé pour héritiers ses trois enfants : Monsieur Bernard BARBIER, Monsieur Gérard BARBIER et Madame Odile BARBIER, le tout selon acte de notoriété du 4 mai 2016. La banque a par ailleurs justifié d'une signification régulière de sa créance aux trois héritiers par actes d'huissier en date du 11, 13 et 24 octobre 2017.

Les dispositions de l'article L.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont donc respectées.

Compte tenu de la créance principale justifiée par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, la voie d'exécution choisie est proportionnelle au montant de la somme dont le recouvrement est recherché et la procédure initiée ne souffre par ailleurs d'aucune irrégularité formelle.

Sur les demandes reconventionnelles

- dommages et intérêts

Conformément aux disposition de l'article L.213-6 alinéa 3 du code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive, 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.

L'alinéa suivant de cet article précise qu'il connaît, sous la même réserve, des demandes en réparation fondées sur l'exécution ou l'inexécution dommageables des mesures d'exécution forcée ou des mesures conservatoires.

En l'espèce, Mme BARBIER sollicite reconventionnellement la condamnation du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à la somme de 324.202,89 € à titre de dommages et intérêts pour défaut de conseil et à la somme de 110.000 € à titre de dommages et intérêts pour défaut de conseil sur les intérêts.

Néanmoins, comme le rappelle le créancier poursuivant, le juge de l'exécution est compétent uniquement pour les demandes de réparation résultant de difficultés dommageables des mesures d'exécution forcée. Or la demande de Mme BARBIER, qui tend à voire reconnaître un manquement à une obligation contractuelle, n'entre pas dans le champ de compétence du juge de l'exécution.

Ces demandes sont donc irrecevables devant le juge de l'exécution.

- substitution de garantie ou de voie d'exécution

Mme Odile BARBIER sollicite qu'il puisse être ordonné la substitution des voies d'exécution forcée aux fins de saisie-attribution sur le compte notarié de la succession. Néanmoins cette demande n'est pas fondée en droit, étant précisé que le choix de la voie d'exécution demeure du libre choix du créancier, à ses seuls risques et périls. En outre, cette demande n'est pas reprise dans le dispositif de ses dernières conclusions.

- Sur la demande de voir déclarée non-écrite la clause d'exécution

Mme BARBIER demande que soient déclarées non écrites les clauses visant à limiter le choix du prêteur, au décès de l'emprunteur, entre la poursuite de la saisie et la vente de l'immeuble ou l'attribution de propriété. Néanmoins, comme le rappelle le créancier poursuivant, cette clause ne fait que reprendre les dispositions légales applicables à ce type de prêt, conformément aux dispositions de l'article L.314-13 ancien du code de la consommation à défaut de paiement spontané de la dette par les héritiers. Cette demande doit donc être également écartée.

Sur la demande de vente amiable

Conformément à l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution, le Juge de l'exécution peut autoriser la vente amiable du bien saisi. Il s'assure, dans ce cas, que la vente 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, il ressort des pièces fournies par Madame BARBIER que le bien serait en vente de longue date. Néanmoins, les mandats de vente fournis ne sont signés que par deux des trois héritiers, sauf en ce qui concerne celui du 08 septembre 2016 dont l'actualité est incertaine. De fait, le juge des référés du TGI de Nanterre relevait déjà le 07 février 2017 des difficultés à ce titre du fait de désaccords potentiels au sein de la fratrie sur le sort de ce bien. La situation semble avoir peu évolué à ce jour.

Néanmoins, aucune disposition légale n'impose la production de mandats de vente réactualisés au titre d'une demande de vente amiable. Surtout, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE ne s'oppose pas à cette demande et la vente amiable demeure toujours possible sur le fondement du mandat de vente du 08 septembre 2016.

Dès lors, il sera fait droit à la demande de vente amiable mais dans les délais imposés par la procédure de saisie immobilière, soit 4 mois, et pour un prix plancher correspondant au montant retenu de la créance et intérêts légaux, soit 410.000 €. A échéance de cette durée, seule la production d'un compromis ou d'une promesse de vente conformes seront de nature à permettre d'éviter une vente forcée pour 3 mois supplémentaires.

Chaque partie succombant partiellement, les dépens seront employés aux frais privilégiés de vente.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'exécution,

Vu les commandements de payer valant saisie immobilière délivrés les 22 et 28 février 2018 à Monsieur Gérard BARBIER, Monsieur Bernard BARBIER et Madame Odile BARBIER et publiés le 20 avril 2018 au service de la publicité foncière de Saint-Nazaire, 2nd bureau, Volume 2018 S n°7 et Volume 2018 S n°8,

Vu les jugements du 24 mars 2020 ordonnant la prorogation des effets des commandements et du 23 avril 2020 rectifiant une erreur purement matérielle, régulièrement publiés,

Déclare irrecevables les demandes reconventionnelles en dommages et intérêts formées par Madame Odile BARBIER,

Déclare recevable sa demande au titre de la nullité des intérêts contractuels,

Prononce la nullité des clauses d'intérêts contractuels pour erreur sur le calcul du TEG au titre du prêt viager hypothécaire souscrit le 18 février 2009 par Mme Jacqueline FROT veuve BARBIER auprès du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE pour un montant de 403.200 €,

Dit en conséquence qu'aucune somme n'est due au titre des intérêts et que seul le capital emprunté devra être remboursé,

Déboute Madame Odile BARBIER de ses autres demandes,

Constata la régularité de la procédure de saisie immobilière,

Constata que la créance du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE est certaine, liquide et exigible,

Arrête la créance du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à la somme totale de **403.200 €** outre intérêts au taux légal à compter du 22 février 2018,

Autorise Monsieur Bernard BARBIER, Monsieur Gérard BARBIER et Madame Odile BARBIER à vendre à l'amiable l'immeuble poursuivi :

_____ *Commune de LA BAULE (44) maison à usage d'habitation située au 11 avenue Alexandre Dumas et dénommée "Villa Etche Yvette", et cadastrée section BT n°150 pour une contenance de 12 a 51 ca*

Dit que le prix de vente de ce bien ne peut être inférieur à **410.000 €** net vendeur,

Taxe l'état de frais du créancier poursuivant à la somme de **4.580,53 €** (quatre-mille-cinq-cent-quatre-vingt euros et 53 cents),

Rappelle que par application de l'article R.322-24 des codes des procédures civiles d'exécution, les frais taxés de la présente procédure seront à la charge des éventuels acquéreurs et qu'ils s'ajouteront au prix et aux frais de vente intégrant les émoluments du Notaire et de l'avocat poursuivant,

Rappelle qu'aucune somme au titre de la procédure de saisie immobilière ne peut être demandée aux acquéreurs au-delà du montant de la taxe,

Dit que l'acte de vente notarié n'est établi que sur consignation auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS du prix et des frais de la vente, qui devra être justifié à l'audience de rappel,

Dit que le notaire chargé de formaliser la vente pourra obtenir la remise des documents recueillis par le créancier poursuivant,

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

**Jeudi 20 mai 2021 à 10 heures
au Tribunal Judiciaire de SAINT-NAZAIRE**

Rappelle qu'aucun délai supplémentaire ne pourra être accordé, sauf engagement écrit de vente et pour qu'elle soit réitérée en la forme authentique,

Rappelle aux débiteurs qu'ils doivent accomplir toutes diligences pour parvenir à la vente amiable et informer le créancier poursuivant de leurs diligences, s'il le demande, sous peine de voir, à sa demande, reprise la procédure sur vente forcée,

Rappelle que le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés et acquis aux créanciers participants à la distribution ainsi que, le cas échéant, aux débiteurs, pour leur être distribués,

Dit que les dépens de la présente instance seront employés en frais privilégiés de vente.

Le greffier
Martine MAUBRY

Le juge de l'exécution
Franck NGUEMA ONDO