

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



Saisies immobilières

N° RG 23/00185 - N°
Portalis
352J-W-B7H-C2LX
X

**SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
SAISIES IMMOBILIÈRES
JUGEMENT rendu le 11 janvier 2024**

N° MINUTE :

DEMANDERESSE

LE CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL
6 AVENUE DE PROVENCE
75009 PARIS

représentée par Me Isabelle SIMONNEAU, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire : #D0578

DÉFENDEUR

Monsieur Thierry Raymond PERRIN
né le 12 Juin 1965 à PARIS (75010)
110 BOULEVARD DE LA CHAPELLE
75018 PARIS

représenté par Me Adeline MELI, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : #C0422

TRÉSOR PUBLIC -SIP DE PARIS 18^{ÈME} BOUCRY
61 RUE EUGÈNE CARRIÈRE
75018 PARIS

non comparant, ni représenté

PRÉSIDENT : Cyril ROTH, 1er Vice-Président adjoint, Juge de
l'Exécution par délégation du Président du Tribunal judiciaire de
PARIS.

ASSESEURS : Claire ARGOUARC'H
Michel LAMHOUT

GREFFIER : Andréa DETRANCHANT

DÉBATS : à l'audience du 10 novembre 2023 tenue publiquement,

JUGEMENT : rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Réputé contradictoire
susceptible d'appel

Copie exécutoire et copie
hypothécaire délivrées à :
Me SIMONNEAU
Copie certifiée conforme
délivrée à :
Me MELI

Le :

PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Par un acte notarié du 9 août 2019, le Crédit industriel et commercial (le CIC, ou le créancier poursuivant) a consenti à M. Perrin (le débiteur) un prêt n°30066 10261 000200953 24 destiné au refinancement de sa résidence principale, payable par mensualités (le prêt 24).

Secondairement, par un acte notarié du 24 mars 2021, ayant fait l'objet d'un avenant sous seing privé le 18 janvier 2022, le CIC a consenti à M. Perrin un second crédit immobilier, payable in fine, n°30066 10261 000200953 26 (le prêt 26).

Sur le fondement de ces deux actes authentiques, par un commandement de payer en date du 10 mai 2023, le CIC a saisi les droits réels appartenant à M. Perrin dans un immeuble soumis au statut de la copropriété sis 110, boulevard de la Chapelle et 4, rue des Islettes, dans le XVIII^e arrondissement de Paris.

Le 2 juin 2023, ce commandement a été publié au fichier immobilier.

Le 10 juillet 2023, le CIC a assigné M. Perrin devant le juge de l'exécution, en orientation.

Le 13 juillet, cette assignation a été dénoncée au Trésor public (service des impôts des particuliers de Paris 18^e Boucry), créancier inscrit.

Le 13 juillet 2023, le CIC a déposé le cahier des conditions de vente au greffe du juge de l'exécution.

Le CIC sollicite la vente forcée du bien saisi, la fixation de sa créance à la somme de 150.251,11 € au titre du prêt 24 et à la somme de 268.068,93 € au titre du prêt 26 et la fixation de la mise à prix à la somme de 225.000 €.

En défense, M. Perrin demande au juge de l'exécution de dire abusive la clause de déchéance du terme contenue dans chacun des actes notariés de prêt, de constater que le CIC ne justifie pas contre lui d'une créance certaine, liquide et exigible, d'annuler la procédure de saisie immobilière et d'ordonner la radiation du commandement ; subsidiairement, de dire que la créance n'est pas déterminée, le commandement faisant mention de sommes erronées ; plus subsidiairement, de constater que le taux effectif global figurant aux actes de prêt est erroné et d'enjoindre au CIC de recalculer sa créance avec des intérêts au taux légal, de lui allouer des délais de paiement sous la forme d'un report à deux ans ou à défaut d'un échelonnement en 24 mensualités ; plus subsidiairement encore, de l'autoriser à procéder à la vente amiable du bien ; en tout cas, de lui allouer une indemnité de procédure de 4.000€.

En réplique, le CIC conclut à la validité des clauses des contrats de prêt.

Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est fait référence aux conclusions prises pour le créancier poursuivant le 19 octobre 2023 et pour le débiteur le 4 octobre 2023.

Les parties ont été avisées que l'affaire serait évoquée en formation collégiale.

En application de l'article L. 213-7 du code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution a renvoyé l'affaire à la formation collégiale.

Par une ordonnance du 6 novembre 2023, le président du tribunal judiciaire de Paris a déterminé la composition de la formation collégiale du tribunal judiciaire statuant comme juge de l'exécution ayant examiné l'affaire.

MOTIFS

Sur la notion de clauses abusives

Reprenant la substance de l'article 35 de la loi du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit, l'article L. 212-1 du code de la consommation dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations :

Dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Aux termes de l'article 6, §1, de la directive 3/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, les États membres prévoient que les clauses abusives figurant dans un contrat conclu avec un consommateur par un professionnel ne lient pas les consommateurs, dans les conditions fixées par leurs droits nationaux, et que le contrat restera contraignant pour les parties selon les mêmes termes, s'il peut subsister sans les clauses abusives.

En droit interne, au plan civil, selon le principe résultant de l'article 35 précité de la loi de 1978, aujourd'hui énoncé à l'article L. 241-1 du code de la consommation, les clauses abusives sont réputées non écrites.

L'examen du caractère abusif d'une clause doit se faire au regard de sa seule rédaction, non de la manière dont le professionnel l'a mise en oeuvre (CJUE, 26 janvier 2017, Banco Primus, C-421/14, §75 ; CJUE, ordonnance du 11 juin 2015, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-602/13, non publiée, §§50 et 54).

Le respect du principe d'effectivité du droit de l'Union imposant la protection juridictionnelle en matière de clauses abusives ne saurait aller jusqu'à suppléer intégralement à la passivité totale du consommateur concerné (CJUE, 1er octobre 2015, C-32/14, §62 ; 17 mai 2022, affaires jointes C-693/19 et C-831/19, §60).

Sur l'office du juge en matière de clauses abusives

Le 4 juin 2009, dans un arrêt Pannon (C-243/08), la Cour de justice de l'Union européenne a dit pour droit que le juge national est tenu d'examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet ; plusieurs arrêts subséquents ont assis cette jurisprudence (voir notamment CJUE, 14 mars 2013, Aziz, C-415/11, §46 ; 21 décembre 2016, Gutiérrez Naranjo e.a., C-154/15, C-307/15 et C-308/15, §58 ; 26 janvier 2017, Banco Primus, C-421/14, §43).

Le 17 mai 2022, par un arrêt de grande chambre, cette Cour a, sur question préjudicielle d'une juridiction italienne, dit pour droit (affaires jointes C-693/19 et C-831/19) que la directive de 1993 devait être interprétée comme s'opposant à une réglementation nationale qui prévoit que, lorsqu'une injonction de payer prononcée par un juge à la demande d'un créancier n'a pas fait l'objet d'une opposition formée par le débiteur, le juge de l'exécution ne peut pas, au motif que l'autorité de la chose jugée dont cette injonction est revêtue couvre implicitement la validité de ces clauses, excluant tout examen de la validité de ces dernières, ultérieurement, contrôler l'éventuel caractère abusif des clauses du contrat qui ont servi de fondement à ladite injonction.

Le mécanisme de l'ordonnance portant injonction de payer et l'institution du juge de l'exécution étant similaires en Italie et en France, il ne fait pas de doute que cette solution est directement transposable en droit français.

Le même jour, en grande chambre, la Cour de justice de l'Union européenne l'a exprimée en termes similaires dans une affaire roumaine (C-725/19) et dans deux affaires espagnoles (C-600/19 et C-869/19).

Dans la première des affaires espagnoles, la Cour dit pour droit que la directive s'oppose à une législation nationale qui, en raison de l'effet de l'autorité de la chose jugée et de la forclusion, ne permet ni au juge d'examiner d'office le caractère abusif de clauses contractuelles dans le cadre d'une procédure d'exécution hypothécaire ni au consommateur, après l'expiration du délai pour former opposition, d'invoquer le caractère abusif de ces clauses dans cette procédure ou dans une procédure déclarative subséquente, lorsque lesdites clauses ont déjà fait l'objet, lors de l'ouverture de la procédure d'exécution hypothécaire, d'un examen d'office par le juge de leur caractère éventuellement abusif, mais que la décision juridictionnelle autorisant l'exécution hypothécaire ne comporte aucun motif, même sommaire, attestant de l'existence de cet examen ni n'indique que l'appréciation portée par ce juge à l'issue dudit examen ne pourra plus être remise en cause en l'absence d'opposition formée dans ledit délai.

De ces quatre arrêts, résumés au bulletin de jurisprudence de la Cour de justice de mai 2022, pp. 37 à 40, il résulte que le juge de

l'exécution français est, d'une manière générale, au stade de l'exécution forcée d'un quelconque titre exécutoire, nonobstant l'autorité de chose jugée pouvant lui être attachée, tenu d'examiner d'office le caractère abusif des clauses du contrat ayant donné lieu à l'émission ou à la constitution de ce titre, pourvu qu'il dispose des éléments de droit et de fait permettant cet examen, au premier chef desquels le contrat.

Sur le caractère abusif de certaines clauses de déchéance du terme

En droit commun, selon une jurisprudence bien assise, si le contrat de prêt d'une somme d'argent peut prévoir que la défaillance de l'emprunteur non commerçant entraînera la déchéance du terme, celle-ci ne peut, sauf disposition expresse et non équivoque, être déclarée acquise au créancier sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet, précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle (1ère Civ, 3 juin 2015, n°14-15.655, publié ; 22 juin 2017, n°16-18.418, publié ; 6 décembre 2017, n°16-19.914 ; 22 mai 2019, n°18-13.246 ; 16 mai 2018, n°17-17.892 ; 27 juin 2018, n°17-18.418).

En droit de la consommation, la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a institué à l'article L. 132-1 du code de la consommation le principe selon lequel certaines clauses, dites noires, sont présumées abusives de façon irréfragable à l'égard du professionnel, d'autres, dites grises, simplement présumées abusives, le professionnel étant admis à rapporter la preuve contraire ; un décret n° 2009-302 du 18 mars 2009 a énuméré les clauses noires et grises aux articles R. 132-1 et respectivement R. 132-2 du code de la consommation.

Depuis un décret du 29 juin 2016, c'est à l'article R. 212-2 du code de la consommation que figure la liste des clauses grises.

Est ainsi présumée abusive, selon ce texte, la clause qui a pour objet ou pour effet de :

4° Reconnaître au professionnel la faculté de résilier le contrat sans préavis d'une durée raisonnable.

Dans un arrêt Banco Primus du 26 janvier 2017 (C-421/14), la CJUE a dit pour droit, sur une question préjudicielle espagnole, que pour apprécier le caractère abusif d'une clause de déchéance du terme dans un contrat, le juge devait examiner :

- si la faculté laissée au professionnel de déclarer exigible la totalité du prêt dépendait de l'inexécution par le consommateur d'une obligation qui présentait un caractère essentiel dans le cadre du rapport contractuel en cause,
- si cette faculté était prévue pour les cas dans lesquels une telle inexécution revêtait un caractère suffisamment grave au regard de la durée et du montant du prêt,

- si ladite faculté dérogeait aux règles de droit commun applicables en la matière en l'absence de dispositions contractuelles spécifiques, enfin
- si le droit national prévoyait des moyens adéquats et efficaces permettant au consommateur soumis à l'application d'une telle clause de remédier aux effets de ladite exigibilité du prêt.

Dans un arrêt du 8 décembre 2022 (C-600/21), sur question préjudicielle française, la CJUE a précisé que ces critères n'étaient ni cumulatifs ni alternatifs, mais devaient être compris comme faisant partie de l'ensemble des circonstances entourant la conclusion du contrat concerné que le juge national doit examiner.

Dans le même arrêt, elle a dit pour droit que la directive s'opposait à ce que les parties à un contrat de prêt y insèrent une clause qui prévoit, de manière expresse et non équivoque, que la déchéance du terme de ce contrat peut être prononcée de plein droit en cas de retard de paiement d'une échéance dépassant un certain délai, dans la mesure où cette clause n'a pas fait l'objet d'une négociation individuelle et crée au détriment du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties découlant du contrat.

Le 22 mars 2023, dans le prolongement de cette jurisprudence de la CJUE, la 1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation a décidé qu'était abusive comme créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur, exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement, une clause d'un contrat de prêt immobilier prévoyant la résiliation de plein droit du contrat après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable (n°21-16.044, publié), rappelant dans un arrêt du même jour (pourvoi n°21-16.476) qu'il incombait au juge d'examiner d'office l'existence d'un tel abus.

Ces deux décisions ont été rendues sur des pourvois dirigés contre des arrêts ayant statué, en droit local alsacien-mosellan, en matière d'exécution forcée en matière immobilière ; dans cette procédure de droit local, il incombe au tribunal de vérifier l'existence du titre et l'exigibilité de la créance.

Dans l'une de ces affaires (21-16.476), la déchéance du terme était stipulée acquise immédiatement, sans mise en demeure préalable, en cas de défaut de paiement d'une des échéances du prêt à sa date, dans l'autre (21-16.044), acquise de plein droit huit jours après mise en demeure.

Sur les pouvoirs du juge de l'exécution français

L'article 8 du décret du 31 juillet 1992, devenu l'article R. 121-1 du code des procédures civiles d'exécution, fait interdiction au juge de

l'exécution de modifier le dispositif de la décision de justice fondant les poursuites.

La Cour de cassation a longtemps placé tous les titres exécutoires, dont la liste résulte aujourd'hui principalement des dispositions de l'article L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution, sur le même plan pour ce qui était des pouvoirs du juge de l'exécution, affirmant l'interdiction pour ce juge de connaître de demandes tendant à remettre en cause le titre dans son principe, ou la validité des droits et obligations qu'il constate (Cass. avis, 16 juin 1995, n 09-50.008, publié ; Cass. avis, 14 févr. 1997, n 09-60.014, publié, en matière d'actes notariés).

Mais en 2009, par un revirement attendu, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a reconnu au juge de l'exécution le pouvoir de statuer sur la nullité d'un engagement résultant d'un acte notarié (Cass. 2e civ., 18 juin 2009, n 08-10.843, publié).

Elle a ensuite précisé que le juge de l'exécution pouvait constater la prescription d'un acte notarié (Cass. 2e civ., 9 sept. 2010, n 09-16.538 : JurisData n 2010-015406, publié), apprécier son caractère exécutoire (Cass. 2e civ., 9 sept. 2010, n 09-16.538, publié) et modérer une clause pénale contenue dans un tel acte (Cass. 2e civ., 5 juin 2014, n 13-16.053, publié).

Un acte notarié modifié par des avenants sous seing privé n'ayant pas opéré novation conserve son caractère de titre exécutoire (Cass. 2e civ., 6 mai 2010, n 09-67.058, publié ; 2 avr. 2009, n 07-15.139 ; 23 nov. 2006, n 05-17.919), si bien que le contrôle du juge de l'exécution s'y étend de la même manière.

A l'évidence, pouvant annuler toute clause d'un contrat passé en la forme authentique fondant les poursuites, le juge de l'exécution peut aussi dire qu'une telle clause est réputée non écrite comme abusive et en tirer les conséquences.

La solution est d'autant plus nécessaire que la directive de 1993 ne s'oppose pas à une législation nationale, telle que celle en cause au principal, qui permet à un notaire ayant établi, dans le respect des exigences formelles, un acte authentique concernant un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, de procéder à l'apposition de la formule exécutoire sur ledit acte ou de refuser de procéder à sa suppression alors que, ni à un stade ni à un autre, un contrôle du caractère abusif des clauses dudit contrat n'a été effectué (CJUE, 1er octobre 2015, C-32/15, sur question préjudicielle hongroise).

Tel est le cas en France, où la loi n'impose pas au notaire de s'assurer de l'absence de clauses abusives dans les contrats qu'il reçoit en la forme authentique.

Les exigences de la sécurité juridique et de la protection de la confiance légitime des justiciables ne consacrent pas un droit acquis à une

jurisprudence constante (CEDH, Unédic c. France, 18 décembre 2008, n°20153/04, § 74 ; Nejdet Şahi'n And Peri'han Şahi'n C. Turquie, grande chambre, 20 octobre 2011, n°13279/05, §58). En effet, une évolution de jurisprudence n'est pas en soi contraire à une bonne administration de la justice, dans la mesure où l'absence d'une approche dynamique et évolutive serait susceptible d'entraver tout changement ou amélioration (CEDH, Atanasovski c. « l'ex-République yougoslave de Macédoine », 14 janvier 2010, n°36815/03, § 38).

En somme, même en matière de droit de la consommation, la sécurité juridique, invoquée sur le fondement du droit à un procès équitable pour contester l'application immédiate d'une solution nouvelle résultant d'une évolution de la jurisprudence, ne saurait consacrer un droit acquis à une jurisprudence figée (1re Civ., 12 novembre 2020, n° 19-16.964, publié ; 2e Civ., 8 juillet 2004, n° 03-14.717, publié ; 1re Civ., 11 juin 2009, n° 07-14.932, publié).

D'autre part, contrairement à ce que soutient le créancier poursuivant, dès lors que le caractère abusif de clauses de déchéance ne prévoyant pas de préavis d'un délai raisonnable était un principe acquis en droit interne depuis 2016 au moins, il n'existe aucune atteinte à la sécurité juridique disproportionnée qui puisse être liée à l'évolution marquée par les arrêts de la Cour de cassation du 22 mars 2023 ou à la recherche de clauses de déchéance du terme abusives dans des contrats antérieurs à cette date.

Sur la procédure de saisie immobilière

Selon les articles L. 311-2 et L. 311-6 du code des procédures civiles d'exécution, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à la saisie de tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession.

L'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution dispose :

A 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.

En l'espèce, les contrats en la forme authentique du 9 août 2019 et du 24 mars 2021, tous deux revêtus de la formule exécutoire, sont des titres exécutoires au sens de l'article L. 111-3, 4°, du code des procédures civiles d'exécution.

Sur les clauses abusives alléguées

Le prêt 26 est un crédit relais, remboursable en une seule échéance, initialement le 5 avril 2022 ; selon l'avenant du 18 janvier 2022, sa durée a été augmentée.

La totalité de la somme empruntée est ainsi devenue exigible le 25 mars 2023, antérieurement au commandement de payer valant saisie immobilière en cause, de sorte que, comme le CIC le soutient à juste titre, la discussion relative au caractère abusif de la clause de déchéance du terme stipulée à l'acte authentique de prêt est sans objet.

La demande de M. Perrin relative à l'erreur qui affecterait le calcul du taux effectif global figurant à l'acte de prêt n'est pas soutenue ; au reste, la substitution du taux légal au taux de 1,20% stipulé lui serait défavorable.

M. Perrin, qui soutient que la clause pénale contenue au contrat est d'une part excessive, d'autre part abusive, ne formule aucune prétention de ces chefs.

La créance du CIC du chef du prêt 26 étant suffisamment justifiée par le décompte du 27 septembre 2023 produit, conforme au titre, elle sera retenue pour la somme globale réclamée, soit 268.068,93€.

En revanche, le prêt 24 stipule à la rubrique "Exigibilité immédiate", §1, p. 18, que le contrat est résilié et que les sommes dues deviennent immédiatement exigibles, après mise en demeure de l'emprunteur restée infructueuse dans le délai fixé par ce courrier pour remédier à l'inexécution contractuelle au cas, notamment, de retard de paiement d'une échéance durant plus de 30 jours.

En ce qu'elle laisse à l'entière appréciation du prêteur le délai séparant la mise en demeure de la résiliation du contrat, cette clause comporte un déséquilibre significatif des droits et obligations respectives du professionnel et du consommateur, au détriment du second.

Contrairement à ce que prétend le CIC, la manière dont elle a été exécutée est à cet égard indifférente ; au reste, les quatre mises en demeure adressées à M. Perrin entre le 6 octobre 2021 et le 14 novembre 2022 mentionnent, d'une part, divers délais pour régulariser la situation, en dernier lieu de huit jours, d'autre part, la possibilité de résiliation du contrat, sans énoncer clairement au bout de quel délai le contrat serait résilié, de sorte, jusque dans la mise en oeuvre de cette clause, la déchéance

du terme ayant été prononcée le 6 décembre 2022, le prêteur a démontré que ce délai était discrétionnaire.

Il convient donc de dire cette clause abusive et de la réputer non écrite, ce dont il découle que la déchéance du terme est rétroactivement privée de fondement juridique et que le contrat de prêt, selon le tableau d'amortissement annexé au contrat authentique, est toujours en cours.

De là, seule est exigible, partant susceptible d'exécution forcée, la somme correspondant aux échéances mensuelles impayées prévues à ce tableau d'amortissement, à l'exclusion du capital restant dû et des pénalités contractuelles.

Selon le décompte au 5 octobre 2023 produit, les échéances impayées à cette date s'élèvent à un total de 22.231,81 €, dont le calcul n'est pas contesté en défense.

C'est à cette somme qu'il convient de fixer la créance du CIC.

Le CIC étant fondé à poursuivre le recouvrement de ses créances exigibles par voie de saisie immobilière, il n'y a lieu ni d'annuler la procédure ni de radier le commandement.

Sur la demande de délais de paiement

M. Perrin ne produisant aucun justificatif fiscal de ses revenus et de son patrimoine, sa demande de délais de paiement doit être écartée.

Sur les demandes de vente forcée et de vente amiable

Au soutien de sa demande de vente amiable, M. Perrin ne verse aux débats aucune estimation de la valeur de l'immeuble saisi ; il ne formule d'ailleurs aucune demande quant au prix plancher à fixer, se bornant à produire le mandat de vente donné à une agence, ainsi qu'une offre d'achat dont la demanderesse relève à juste titre qu'elle a expiré le 5 octobre 2023.

Il convient en conséquence d'ordonner la vente forcée du bien saisi, selon les modalités prévues au dispositif.

PAR CES MOTIFS

le juge de l'exécution

Rejette la demande d'annulation de la procédure de saisie immobilière ;

Rejette la demande de radiation du commandement valant saisie immobilière du 10 mai 2023 ;

Dit que la clause de déchéance du terme contenue à la rubrique "Exigibilité immédiate", §1, p. 18, du contrat de prêt n° 30066 10261 000200953 24, est réputée non écrite comme abusive ;

Rejette la demande de délais de paiement ;

Rejette la demande de vente amiable ;

Ordonne la vente forcée, en un lot unique, des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière du 10 mai 2023 ;

Dit que l'audience d'adjudication se tiendra jeudi 02 mai 2024 à 14 heures;

Fixe la mise à prix à la somme de 225.000 € ;

Fixe la créance du CIC au titre du prêt 26 à la somme de 268.068,93 € ;

Fixe la créance du CIC au titre du prêt 24 à la somme de 22.231,81 € ;

Désigne Mme Eléonore FRIANT, commissaire de justice, et en cas d'empêchement M. Jean-Luc THULLIER, pour permettre la visite des lieux par les acquéreurs potentiels, dans la quinzaine qui précédera la vente, pendant une durée d'une heure, sauf circonstances particulières rendant nécessaire une visite plus longue, avec l'assistance éventuelle d'un serrurier et d'une autorité de police ou de deux témoins majeurs et de tout professionnel qualifié ;

Dit que les dépens seront compris dans les frais de vente.

Le greffier



Le juge de l'exécution

