

N°RG: 07/03122
JLE/CCDécision déferée du 01 Juin 2007 - Tribunal
d'Instance de TOULOUSE - 07/509
A. CARASSOU**APPELANT(E/S)**André LABORIE
représenté par la SCP MALET
Suzette PAGES épouse LABORIE
représentée par la SCP MALETMonsieur André LABORIE
Madame Suzette PAGES épouse LABORIE
2 rue de la Forge
31650 ST ORENS DE GAMEVILLE
représentée par la SCP MALET, avoués à la Cour

C/

Suzette D'ARAUJO épouse BABILE
représentée par la SCP
CANTALOUBE-FERRIEU CERRI**INTIME(E/S)**Madame Suzette D'ARAUJO épouse BABILE
51 chemin des Carmes
31400 TOULOUSE
représentée par la SCP CANTALOUBE-FERRIEU CERRI, avoués à la
Cour
assistée de la SCP CATUGIER-DUSAN, avocats au barreau de
TOULOUSE**COMPOSITION DE LA COUR**Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 4 novembre 2008
en audience publique devant la cour composée de :C. DREUILHE, président
M.O. POQUE, conseiller
J.L. ESTEBE, vice président placé
qui en ont délibéré.**Greffier**, lors des débats : C. COQUEBLIN**ARRET :**

- contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. DREUILHE, président, et par C. COQUEBLIN, greffier de chambre.

confirmation partielle

Grosse délivrée

le

à

FAITS ET PROCÉDURE

L'immeuble situé à Saint Orens de Gameville, 2 rue de la Forge, appartenant à Monsieur et Madame LABORIE, a fait l'objet d'une saisie à la requête des sociétés CETELEM, AGF BANQUE et PAIEMENT PASS.

La société COMMERZBANK, créancière des époux LABORIE, a été autorisée, par jugement du 29 juin 2006, à subroger ces trois sociétés dans leurs poursuites et a requis la vente de leur immeuble à la barre du tribunal de grande instance de Toulouse.

Par jugements en date du 5 septembre 1996 et du 13 mars 1997, la chambre des criées du tribunal de grande instance de Toulouse a autorisé la société COMMERZBANK à poursuivre la procédure.

Ces décisions ont été réformées par un arrêt de la cour d'appel de Toulouse, laquelle, suivant décision du 16 mars 1998, a annulé le contrat de prêt consenti par la société COMMERZBANK.

Mais cet arrêt a été cassé par la Cour de cassation suivant décision du 4 octobre 2000 signifiée le 5 juin 2001.

Le 26 octobre 2006, la chambre des criées a reporté au 21 décembre 2006 l'audience d'adjudication.

Madame BABILE a finalement été déclarée adjudicataire de la maison des époux LABORIE suivant jugement du 21 décembre 2006..

Monsieur et Madame LABORIE ont refusé de quitter les lieux malgré les sommations qui leur ont été délivrées le 22 février et le 15 février 2007, puis ils ont ensuite saisi successivement:

- la cour d'appel de Toulouse d'un recours contre le jugement d'adjudication, laquelle, par arrêt du 21 mai 2007, l'a déclaré irrecevable,
- le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulouse aux fins de voir prononcer la nullité du jugement d'adjudication ; par jugement du 28 novembre 2007, le juge de l'exécution s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Toulouse devant lequel la procédure est toujours pendante.

C'est dans ces circonstances que Madame BABILE a fait assigner en expulsion et en paiement d'une indemnité provisionnelle d'occupation Monsieur et Madame LABORIE devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse qui, par ordonnance en date du 11 juin 2007, a :

- constaté que Monsieur et Madame LABORIE occupaient l'immeuble sans droit ni titre,
- ordonné leur expulsion avec l'assistance de la force publique,
- rejeté la demande de suppression du délai de deux mois prévue par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.
- rejeté la demande d'indemnité provisionnelle d'occupation,
- condamné *in solidum* Monsieur et Madame LABORIE à payer à Madame BABILE la somme de 500 € au titre des frais non compris dans les dépens,
- condamné Monsieur et Madame LABORIE aux dépens.

Madame BABILE a vendu le 6 juin 2007 la maison à la société LTMDB, société dont elle détient des parts, tout en poursuivant la procédure d'expulsion dans le cadre de son obligation de délivrance.

Monsieur et Madame LABORIE ont fait appel de l'ordonnance du juge des référés le 11 juin 2007.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur et Madame LABORIE demandent à la cour de réformer la décision entreprise et de :

- déclarer irrecevables les demandes de Madame BABILE car la procédure de saisie immobilière a été mise en oeuvre sans titre exécutoire valable et qu'ils n'ont pu assurer leur défense devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse,
- condamner Madame BABILE à leur payer 10.000 € de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice et 2.500 € au titre des frais non compris dans les dépens,
- condamner Madame BABILE aux dépens.

Madame BABILE demande à la cour de confirmer la décision entreprise, sauf en ce qu'elle a rejeté sa demande relative à l'indemnité d'occupation, et, statuant à nouveau, de :

- condamner solidairement Monsieur et Madame LABORIE à payer une provision de 9.100 € à valoir sur les sommes dues au titre de l'indemnité d'occupation pour la période allant du 2 janvier 2007 au 6 juin 2007,
- condamner solidairement Monsieur et Madame LABORIE à payer 2.500 euros au titre des frais non compris dans les dépens,
- condamner Monsieur et Madame LABORIE aux dépens.

Pour l'exposé des moyens des parties, il est renvoyé, en application de l'article 455 du code de procédure civile, aux conclusions de Monsieur et Madame LABORIE visées au greffe le 8 octobre 2007 et à celles de Madame BABILE visées le 4 septembre 2008.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la résiliation du bail

L'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile permet au juge des référés du tribunal de grande instance, même en présence d'une contestation sérieuse, de prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

D'autre part, aux termes de l'article 114 du code de procédure civile, aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

En l'espèce, l'arrêt de la cour d'appel de Toulouse réformant les jugements du tribunal de grande instance de Toulouse du 5 septembre 1996 et du 13 mars 1997 a été cassé par la Cour de cassation, si bien qu'au moment de l'adjudication la banque était autorisée par ces jugements à poursuivre la vente.

Non signifié

Faux →

Le jugement de renvoi de la vente rendu par la chambre des criées du tribunal de grande instance de Toulouse en date du 26 octobre a été régulièrement signifié le 16 novembre 2006 à Madame LABORIE et à Monsieur LABORIE qui, étant incarcéré, a refusé de se présenter au parloir pour recevoir l'acte, ainsi que cela résulte des mentions de cet acte.

La détention de Monsieur LABORIE n'a par ailleurs pu préjudicier à ses intérêts puisque la représentation est obligatoire devant la chambre des criées et qu'en toute hypothèse il ne pouvait donc comparaître personnellement devant le tribunal.

Faux.

Faux →

La décision d'adjudication, qui a transféré la propriété entre l'adjudicataire et le saisi avant même sa publication intervenue le 20 mars 2007, a été régulièrement signifiée à Madame LABORIE à son domicile le 15 février 2007 et à Monsieur LABORIE à sa personne le 22 février 2007.

Aucune décision n'a ensuite prononcé la nullité du jugement d'adjudication.

Faux →

D'autre part, Madame LABORIE a été citée régulièrement à son domicile à comparaître devant le juge des référés du tribunal d'instance et Monsieur LABORIE a été assigné à son domicile aussi, alors qu'il était toujours détenu à la maison d'arrêt de Seysses.

Il a toutefois eu connaissance de cette assignation puisqu'il a adressé ses conclusions au tribunal le 15 mars 2007.

Monsieur LABORIE affirme qu'aucune suite n'aurait été donnée à sa demande d'extraction de la maison d'arrêt et de désignation d'un avocat au titre de l'aide juridictionnelle.

Il ne produit cependant aucune pièce à l'appui de son affirmation.

Il figure certes au dossier aux pièces du dossier d'appel adressé par le tribunal d'instance de Toulouse à la cour un courrier adressé le 17 mars 2007 par Monsieur LABORIE au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Toulouse. Dans ce courrier toutefois, Monsieur LABORIE expose sa situation au procureur de la République et lui demande d'intervenir devant le juge des référés pour la faire valoir, mais à aucun moment il ne lui demande à être extrait de la maison d'arrêt pour comparaître personnellement.

Faux.

Rien n'établit ainsi que Monsieur LABORIE a demandé son extraction de la maison d'arrêt ni qu'il a déposé un dossier d'aide juridictionnelle.

Dès lors Monsieur LABORIE, qui n'a pas non plus demandé à son épouse de le représenter à l'audience, ne démontre pas qu'il n'a pas été en mesure de faire valoir sa défense devant le tribunal d'instance.

En conséquence, la décision ordonnant l'expulsion des époux LABORIE sera confirmée.

Sur l'indemnité d'occupation

L'article 849 du code de procédure civile alinéa 2 permet au juge des référés du tribunal d'instance d'accorder une provision au créancier quand l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ou d'ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

D'autre part, le jugement d'adjudication ne constitue pas une décision judiciaire tranchant un litige mais il se borne à constater une vente sur les conditions du cahier des charges et sur le prix déterminé par la voie des enchères.

Un tel jugement est insusceptible de toute voie de recours et peut seulement faire l'objet d'une action en nullité devant le tribunal de grande instance.

En l'espèce Madame BABILE pouvait donc revendiquer l'application du cahier des charges, et notamment de la clause relative à l'indemnité d'occupation, dès que, passé le délai pour faire surenchère, le jugement d'adjudication est devenu définitif, sans qu'il soit nécessaire d'attendre qu'il soit statué sur le mérite d'une éventuelle action en nullité.

En application de cette clause qui chiffre l'indemnité mensuellement d'occupation à 0,7 % du prix de l'adjudication, il n'est pas sérieusement contestable que Monsieur et Madame LABORIE sont débiteurs pour la période du 2 janvier 2007, date à laquelle le délai pour faire surenchère s'est écoulé, au 6 juin 2007, date à laquelle Madame BABILE a revendu le bien, de :

$$260.000 \text{ €} \times 0,7 \% \times 5 \text{ mois} = 9.100 \text{ €}$$

Cette somme sera donc mise à leur charge solidairement à titre de provision et la décision du premier juge réformée en ce sens.

Sur les dommages et intérêts réclamés par M. et Mme LABORIE

Madame BABILE, dont les demandes sont apparues justifiées, ne peut se voir reprocher d'avoir agi en justice. Il n'est par ailleurs pas établi qu'elle aurait commis une faute quelconque.

La demande de dommages et intérêts de Monsieur et Madame LABORIE pour procédure abusive sera donc rejetée.

Sur les dépens et sur les frais non compris dans les dépens d'appel

Les dépens d'appel seront supportés par Monsieur et Madame LABORIE et leur demande relative aux frais non compris dans les dépens sera, de ce fait, rejetée.

D'autre part, il est équitable de condamner solidairement Monsieur et Madame LABORIE à payer à Madame BABILE la somme de 2.500 € au titre des frais non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour

Confirme la décision entreprise, sauf en ce qu'elle a rejeté la demande de provision relative à l'indemnité d'occupation ;

Statuant à nouveau,

Condamne solidairement Monsieur et Madame LABORIE à payer à Madame BABILE une provision de 9.100 € ;

Y ajoutant,

Rejette la demande de dommages et intérêts de Monsieur et Madame LABORIE ;

Condamne solidairement Monsieur et Madame LABORIE à payer à Madame BABILE la somme de 2.500 € au titre des frais non compris dans les dépens ;

Rejette la demande de Monsieur et Madame LABORIE relative aux frais non compris dans les dépens ;

Condamne Monsieur et Madame LABORIE aux dépens d'appel ;

Autorise la SCP CANTALOUBE FERRIEU CERRI, avoué, à recouvrer directement les dépens d'appel dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



POUR EXPEDITION CONFORME

TOULOUSE, le

LE GREFFIER EN CHEF

