

Tribunal de première instance, 30 janvier 2025, La société anonyme de droit suisse V c/ La Société Civile Particulière de droit monégasque S. C. I D et la Société Civile Particulière de droit monégasque N

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	30 janvier 2025
<i>IDBD</i>	30830
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Moyen
<i>Thématiques</i>	Droit des biens - Biens et patrimoine ; Procédure civile ; Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2025/01-30-30830>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Saisie immobilière - Effets du désistement d'instance - Modification de la mise à prix (non)

Résumé

Le désistement d'instance de la créancière poursuivante, qui a été accepté par la société débitrice saisie et constaté par jugement du 24 octobre 2023, est venu anéantir rétroactivement l'ensemble des actes liés à la première procédure de saisie immobilière. Ce seul désistement d'instance préserve le droit d'action du demandeur, créancier poursuivant, pour l'avenir. Il convient donc de tirer les conséquences de l'effet extinctif du désistement d'instance des parties et de statuer à nouveau afin de fixer une nouvelle mise à prix dans le cadre de la seconde procédure de saisie immobilière.

Le droit monégasque ne prévoit pas que la mise à prix soit fixée en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble saisi et les conditions du marché. De plus, le droit monégasque dispose en vertu des dispositions de l'article 618 du Code de procédure civile que « *l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement. S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix* ». Or, tel n'est pas le cas en droit français à défaut d'enchères, le créancier poursuivant ne pouvant être déclaré adjudicataire que pour sa mise à prix initiale. L'analyse de ces deux systèmes procéduraux permet de constater une volonté d'équilibrer les droits du créancier et du débiteur. La modification du système procédural sollicitée par le débiteur qui consisterait à fixer une mise à prix plus en adéquation avec la valeur de marché du bien immobilier déséquilibrerait cet édifice procédural au profit du débiteur et viendrait paralyser la garantie hypothécaire en la privant de toute efficacité. Elle serait de surcroît contraire à l'esprit du texte, la prise d'une hypothèque venant atténuer le risque pris initialement par le créancier, le plus souvent lors de l'octroi d'un concours bancaire, qui devrait subir après avoir actionné sa garantie, le risque d'être déclaré adjudicataire pour un montant qu'il n'a pas fixé et qu'il estime trop important ce qui déséquilibrerait la volonté de la CEDH de maintenir une stabilité entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux. Si la CEDH garantit le respect du droit de propriété et qu'une mise à prix trop faible au regard de la valeur du bien pourrait caractériser une atteinte à ce droit, il n'en demeure pas moins, qu'au vu des éléments juridiques développés supra, cette atteinte est sans proportion avec l'atteinte portée aux droits du créancier saisissant garantis par le Code de procédure civile monégasque. Au surplus, aucun texte ne prévoit actuellement cette possibilité et la fixation d'une mise à prix à un montant plus faible que la valeur vénale est susceptible de favoriser un plus grand nombre d'enchères et une valeur d'adjudication plus importante ce qui ménage un juste équilibre entre les intérêts du créancier poursuivant et ceux du propriétaire débiteur. Par conséquent, la SCP S. C. I. D est déboutée de sa demande de modification de la mise à prix.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N°RG : 2024/000552 (Sommatons du 28 Mai 2024)

JUGEMENT DU 30 JANVIER 2025

En la cause de :

- La société anonyme de droit suisse dénommée V (V), dont le siège social se trouve X3, prise en sa succursale de Monaco, sise x7 à Monaco, agissant poursuites et diligences de n F, membre de la Direction, Directrice des Opérations et j G, Membre de la Direction, Responsable Juridique, dûment habilités à cet effet et domiciliés au siège de la société ;

CRÉANCIÈRE POURSUIVANTE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, Avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre

- La Société Civile Particulière de droit monégasque dénommée S. C. I D, dont le siège social se trouve X1, représentée par son gérant, o B, demeurant en cette qualité x5, à Monaco ou encore au Park Palace, x8 à Monaco ;

DEBITRICE SAISIE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Régis BERGONZI, Avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

- La Société Civile Particulière de droit monégasque dénommée N, dont le siège social se trouve X2, représenté par son gérant, d.H, demeurant x4 à Monaco, prise en sa qualité de créancier bénéficiaire d'un privilège immobilier inscrit le 17 juin 2019 xxx en qualité de vendeur à la SCP S. C. I. D ;

CREANCIERE INSCRITE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Bernard BENSA, Avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

En présence du :

PROCUREUR GÉNÉRAL, près la Cour d'Appel, séant en son Parquet, Palais de Justice, 5 rue Colonel Bellando de Castro à Monaco ;

COMPARAISSANT EN PERSONNE,

LE TRIBUNAL,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu le cahier des charges remis par le Greffier en Chef sur le bureau du Tribunal, en conformité des dispositions de l'article 601 du Code de procédure civile, et antérieurement déposé au greffe général le 22 mai 2024 ;

Vu la sommation d'avoir à comparaître par-devant le Tribunal, à l'audience de règlement du 4 juillet 2024, délivrée suivant exploit en date du 28 mai 2024 (rôle n° 2024/000552), à la SCP S. C. I. D, en sa qualité de débitrice saisie, et remise à l'épouse du gérant de ladite société ;

Vu la sommation d'avoir à comparaître par-devant le Tribunal, à l'audience de règlement du 4 juillet 2024, délivrée suivant exploit en date du 28 mai 2024 (rôle n° 2024/000554), à la SCP N, en sa qualité de créancière inscrite, et remise à l'épouse du gérant de ladite société ;

Vu le dire déposé par Maître Régis BERGONZI le 27 juin 2024 accompagné de 13 pièces, à annexer au cahier des charges ;

Vu le dire déposé par Maître Maeva ZAMPORI, avocat substituant Maître Thomas GIACCARDI, le 28 juin 2024, à annexer au cahier des charges ;

Vu le dire déposé par Maître Régis BERGONZI le 1er juillet 2024, à annexer au cahier des charges ;

Vu la jonction à l'audience du 4 juillet 2024 des procédures enrôlées sous les numéros 2024/000552 et 2024/000554, lesquelles se poursuivent désormais sous le numéro 2024/000552 ;

À l'audience publique du 4 juillet 2024, les conseils des parties et le Ministère public ont été entendus en leurs observations, et le jugement a été mis en délibéré au 31 octobre 2024, ce délai ayant ensuite été prorogé au 30 janvier 2025, les parties en ayant été avisées.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte authentique du 12 mars 2020 passé devant Maître AUREGLIA- CARUSO, notaire, enregistré le 13 mars de la même année, la SCP S. C. I. D au capital de 2.000 €, dont le siège social est x1, à Monaco et dont le gérant en exercice est o B, s'est vue consentir par la banque V (V) un prêt à concurrence d'un montant de 47.000.000 euros en principal avec intérêts calculés au taux Euribor trois mois, majorés d'1,10 %.

Ce prêt était destiné à refinancer partiellement la vente en l'état futur d'achèvement pour un montant de 1xxx.000.000 euros d'un appartement quadruplex penthouse d'une superficie approximative de 1.648 m2, ainsi qu'une cave et quatre parkings au sein de la résidence x4 et x9 à Monaco.

La SCP S. C. I. D a ensuite affecté et hypothéqué au profit de la banque V (V) à hauteur de 47.000.000 euros en principal plus 10 % de frais et accessoires, soit un montant total de 51.700.000 euros, ces biens immobiliers, l'hypothèque ayant été inscrite le 18 mars 2020 sous le volume 220, numéro 119.

La banque V (V) a ensuite prononcé la déchéance anticipée du terme du contrat de prêt à compter du 27 février 2023 par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 février 2023 du fait du non-respect des engagements contractuels par la SCP S. C. I. D, cette missive valant également mise en demeure d'avoir à régler les sommes dues à ce titre.

La SCP S. C. I. D ne s'étant pas exécutée, un commandement aux fins de saisie immobilière lui a été signifié le 17 mars 2023 afin que la somme totale de xxx.147.241,11 euros, arrêtée au 13 mars 2023, soit payée à la banque V (V).

Puis la banque V (V) a fait signifier à la SCP S. C. I. D, un procès-verbal de saisie immobilière le 15 juin 2023, transcrit le 29 juin 2023 sous le volume 2112 numéro 1, dépôt numéro 815.

Le cahier des charges a ensuite été déposé au greffe le 13 juillet 2023 aux termes duquel le créancier poursuivant a fixé la mise à prix à la somme de 49.000.000 euros.

La SCP S. C. I. D a alors déposé un dire sollicitant notamment que la mise à prix soit fixée à la somme de 59.xxx0.000 € censée correspondre, selon ses affirmations, à un tiers de la valeur vénale du bien immobilier.

Par jugement du 31 août 2023, le Tribunal de première instance de Monaco a notamment fixé à la somme de 130.000.000 euros la mise à prix, outre les clauses, charges et conditions fixées dans le cahier des charges de la vente.

Ce jugement n'étant pas susceptible d'appel, la banque V (V) a renoncé à poursuivre la vente forcée du bien saisi en estimant que le risque d'être déclarée adjudicataire au prix de 130.000.000 euros, faute d'enchères, était trop important.

La banque V (V) a ensuite sollicité son désistement d'instance qui a été accepté par conclusions du 11 octobre 2023 de la SCP S. C. I. D et a demandé que soit ordonnée la mainlevée du procès-verbal de saisie immobilière signifié le 15 juin 2023.

Par jugement du 24 octobre 2023, le Tribunal de première instance de Monaco a constaté le désistement d'instance de la banque V (V) et a ordonné la mainlevée du procès-verbal de saisie immobilière transcrit le 29 juin 2023.

La SCP S. C. I. D ne s'étant toujours pas acquittée de sa dette vis-à-vis de la banque V (V), cette dernière lui a fait délivrer un nouveau commandement aux fins de saisie immobilière le 9 avril 2024, enregistré le 10 avril 2024, d'avoir à payer dans les 30 jours la somme de 41.474.020,83 euros, arrêtée au 8 avril 2024.

Puis la banque V (V) a fait signifier à la SCP S. C. I. D un procès-verbal de saisie immobilière le 10 mai 2024, transcrit le 16 mai 2024 sous le volume 2186 numéro 8.

Dans ses dires et observations du 27 juin 2024, la SCP S. C. I. D demande au Tribunal de :

- Dire et juger que la mise à prix prévue aux termes de l'article 20 du cahier des charges est manifestement insuffisante et constitue un abus de droit du créancier ;

En conséquence,

- Fixer à la somme minimum de 130.000.000 euros la mise à prix, outre les clauses, charges et conditions fixées par le cahier des charges de la vente ;
- condamner la banque V (V) aux entiers dépens distraits au profit de Maître Régis BERGONZI, Avocat-Défenseur, sous sa due affirmation.

Dans ses dires et observations du 28 juin 2024, la banque V (V) demande au Tribunal de :

- rejeter la demande d'augmentation de la mise à prix ;

A titre subsidiaire, si toutefois le Tribunal de première instance estimait devoir augmenter le montant de la mise à prix :

- dire et juger qu'en cas d'enchères désertes au jour de l'adjudication, le créancier poursuivant sera déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix initiale fixée dans son cahier des charges du 22 mai 2024 à 49 millions d'euros ;
- annexer le présent dire au cahier des charges en date du 22 mai 2024.

Par un dire en date du 1er juillet 2024, la SCP S. C. I. D a sollicité le débouté de la banque V (V).

La SCP N, créancière inscrite, n'a déposé aucun dire ni formulé aucune observation.

Le Procureur Général a formulé des observations à l'audience du 4 juillet 2024 et a notamment requis le maintien du prix fixé par le créancier poursuivant dans son cahier des charges.

SUR CE

Sur l'autorité de la chose jugée

Selon les dispositions de l'article 412 du Code de procédure civile « *le désistement, lorsqu'il aura été accepté, emportera de plein droit consentement que les choses soient remises en l'état où elles seraient s'il n'y avait pas eu de demande* ».

En l'espèce, la SCP S. C. I. D estime que le jugement du Tribunal de première instance du 31 août 2023 qui a fixé la mise à prix du bien immobilier à un montant de 130.000.000 euros bénéficie de l'autorité de la chose jugée.

Or, par jugement du 24 octobre 2023, le Tribunal de première instance de Monaco a constaté le désistement d'instance de la banque V (V) et a ordonné la mainlevée du procès-verbal de saisie immobilière transcrit le 29 juin 2023.

Ce désistement d'instance qui a été accepté par la SCP S. C. I. D et constaté par jugement du 24 octobre 2023 est venu anéantir rétroactivement l'ensemble des actes liés à la première procédure de saisie immobilière. Ce seul désistement d'instance préserve le droit d'action du demandeur pour l'avenir.

Il convient donc de tirer les conséquences de l'effet extinctif du désistement d'instance des parties et de statuer à nouveau afin de fixer une nouvelle mise à prix dans le cadre de la seconde procédure de saisie immobilière.

Par conséquent, il convient de débouter la SCP S. C. I. D de la demande faite à ce titre.

Sur la fixation du montant de la mise à prix

Selon les dispositions de l'article 592 du Code de procédure civile, le créancier poursuivant dépose au greffe du tribunal le cahier des charges contenant notamment la mise à prix.

En l'espèce, la banque V (V) a fixé, en application de cet article, la mise à prix du bien immobilier faisant l'objet de la saisie immobilière à la somme de 49.000.000 euros.

La SCP S. C. I. D conteste ce montant qu'elle juge dérisoire et demande au tribunal de fixer la mise à prix à la somme minimale de 130.000.000 euros.

En l'espèce et à la différence du droit français, le droit monégasque ne prévoit pas que la mise à prix soit fixée en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble saisi et les conditions du marché.

De plus, le droit monégasque dispose en vertu des dispositions de l'article 618 du Code de procédure civile que « *l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement. S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix* ».

Or, tel n'est pas le cas en droit français à défaut d'enchères, le créancier poursuivant ne pouvant être déclaré adjudicataire que pour sa mise à prix initiale.

L'analyse de ces deux systèmes procéduraux différents permet de constater une volonté d'équilibrer les droits du créancier et du débiteur.

La modification du système procédural sollicitée par le débiteur qui consisterait à fixer une mise à prix plus en adéquation avec la valeur de marché du bien immobilier déséquilibrerait cet édifice procédural au profit du débiteur et viendrait paralyser la garantie hypothécaire en la privant de toute efficacité.

Elle serait de surcroît contraire à l'esprit du texte, la prise d'une hypothèque venant atténuer le risque pris initialement par le créancier, le plus souvent lors de l'octroi d'un concours bancaire, qui devrait subir après avoir actionné sa garantie, le risque d'être déclaré adjudicataire pour un montant qu'il n'a pas fixé et qu'il estime trop important ce qui déséquilibrerait la volonté de la CEDH de maintenir une stabilité entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux.

Si la CEDH garantit le respect du droit de propriété et qu'une mise à prix trop faible au regard de la valeur du bien pourrait caractériser une atteinte à ce droit, il n'en demeure pas moins, qu'au vu des éléments juridiques développés supra, cette atteinte est sans proportion avec l'atteinte portée aux droits du créancier saisissant garantis par le Code de procédure civile monégasque.

Au surplus, aucun texte ne prévoit actuellement cette possibilité et la fixation d'une mise à prix à un montant plus faible que la valeur vénale est susceptible de favoriser un plus grand nombre d'enchères et une valeur d'adjudication plus importante ce qui ménage un juste équilibre entre les intérêts du créancier poursuivant et ceux du propriétaire débiteur.

Par conséquent, il convient de débouter la SCP S. C. I. D de sa demande de modification de la mise à prix.

La SCP S. C. I. D étant déboutée, la demande subsidiaire de la banque V (V) consistant à dire et juger qu'en cas d'enchères désertes au jour de l'adjudication, le créancier poursuivant sera déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix initiale fixée dans son cahier des charges du 22 mai 2024 soit 49.000.000 euros est sans objet.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et avant-dire-droit, et en premier ressort,

Constate que toutes les formalités et délais prescrits par la loi ont été remplis ;

Dit que le jugement du 31 août 2023 n'a pas autorité de la chose jugée ;

Déboute la SCP S. C. I. D de sa demande d'augmentation de la mise à prix ;

Fixe au VENDREDI 21 MARS 2025 à 10h30, la vente aux enchères publiques, selon le cahier des charges en un seul lot, des parties situées dans l'immeuble dénommé x4 à Monaco à savoir :

1°) Aux 16ème, 17ème, 18ème et 19ème étages :

Un appartement quadruplex Penthouse d'une superficie approximative extramuros d'environ 1.648 m², balcons, terrasses, murs, cloisons, gaines, poteaux et locaux techniques privatifs inclus, formé par la réunion des lots numéro un et deux et constitué de savoir :

- Le lot numéro un (1), dénommé « *toit terrasse - Penthouse* » portant le numéro xxx, situé au 17ème, 18ème et 19ème étages,
- Le lot numéro deux (2) dénommé « *Penthouse* » portant le numéro xxx situé au 16ème étage.

2°) Au niveau intermédiaire :

- Une cave :

Le lot numéro xxx (xxx) comprenant une cave xxx.

3°) Au troisième sous-sol :

- Parkings :

Un parking, numéro P3-1 formant le lot xxx (xxx),

Un parking, numéro P3-2 formant le lot numéro xxx (xxx),

Un parking, numéro xxx, formant le lot numéro xxx (xxx),

Etant ici précisé qu'il s'agit en réalité d'un emplacement pour deux voitures automobiles « *en enfilade* » numéro xxx ;

Et un parking, numéro xxx, formant le lot numéro xxx (xxx),

Etant ici précisé qu'il s'agit en réalité d'un emplacement pour deux voitures automobiles « *en enfilade* » numéro xxx ;

Rappelle que l'article 20 du cahier des charges de la vente dont il s'agit, a fixé la mise à prix à la somme de QUARANTE NEUF MILLIONS D'EUROS (49.000.000 euros) outre les charges, clauses et conditions fixées par le cahier des charges et notamment les frais de poursuite, dont le montant préalablement taxé sera porté à la connaissance du public avant l'ouverture des enchères ;

Ordonne en application de l'article 606 du Code de procédure civile, outre la publicité légale dans le journal de Monaco, les publicités supplémentaires suivantes :

- dans la page régionale du quotidien « *Nice-Matin* » ainsi qu'en page de Monaco de l'édition « AC »,
- dans le AA,
- dans le AB (ps),

Dit que les dépens du présent jugement seront employés en frais privilégiés de vente ;

Après débats en audience du Tribunal de Première Instance de la Principauté de Monaco, et qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement,

Ainsi jugé et rendu au Palais de Justice, à Monaco, le 30 JANVIER 2025, par Madame Evelyne HUSSON, Vice-Président, Monsieur Thierry DESCHANELS, Juge, Madame Anne-Sophie HOUBART, Juge, assistés, de Madame Marine PISANI, Greffier en chef adjoint, en présence du Ministère public.-