

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TARBES****JUGEMENT D'ORIENTATION  
AUTORISANT LA VENTE AMIABLE**

Cahier des conditions de Vente  
N° RG 23/00243 - N° Portalis  
DB2B-W-B7H-EEBU

AFFAIRE  
CREDIT IMMOBILIER DE  
FRANCE  
contre  
Cédric Sylvain ESPERBE

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :**

Madame RENARD Muriel, Juge de l'exécution, statuant à juge unique

Assistée de Madame PRIEM Vanessa, Greffier

L'affaire a été plaidée le 06 Avril 2023 et mise en délibéré au 11 mai 2023

**DANS L'INSTANCE PENDANTE****ENTRE**

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, SA** au capital de 124 821 703 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°379 502 644, demeurant Chez Me BACARAT - 20 RUE DE BRAUHAUBAN - 65000 TARBES

Rep/assistant : Me Anne BACARAT, avocat au barreau de TARBES, avocat postulant et Me Antoine PAULIAN, avocat au barreau de PAU, avocat plaidant  
*Créancier poursuivant*

**ET**

**Cédric Sylvain ESPERBE**, demeurant 29, rue Raymond Cruzillac - 65000 TARBES né le 24 Août 1977 à TARBES (HAUTES PYRENEES) de nationalité Française - Marié

Rep/assistant : Maître Emmanuel TANDONNET de la SCP TANDONNET - LIPSOS LAFAURIE, avocats au barreau de TARBES

**Christine Yvette MARCAHOSSE épouse ESPERBE**, demeurant 29, rue Raymond Cruzillac - 65000 TARBES née le 11 Novembre 1972 à LATRESNE (GIRONDE) de nationalité Française - Mariée

Rep/assistant : Maître Emmanuel TANDONNET de la SCP TANDONNET - LIPSOS LAFAURIE, avocats au barreau de TARBES

**Parties saisies****ET**

**TRESOR PUBLIC**, demeurant 1 BOULEVARD DU MARECHAL JUIN - 65000 TARBES,  
non comparant ni représenté

**CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES**, demeurant 1 Boulevard du Maréchal Juin - 65023 TARBES CEDEX 9,  
non comparant ni représenté

**COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION ET D'EQUIPEMENTS**, demeurant 1 rue Célestin Freinet - BP 50405 - 44204 NANTES CEDEX 02,  
non comparant ni représenté

**S.A. FRANFINANCE**, domiciliée : chez SAS GACHASSIN-LAMOLLE HUISSIERS, 26 COURS GAMBETTA - BP 642 - 65000 TARBES,  
Rep/assistant : Maître Paul CHEVALLIER de la SCP CHEVALLIER-FILLASTRE, avocats au barreau de TARBES

**Créanciers inscrits**

## **EXPOSE DU LITIGE**

**Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE** est créancier de **Cédric Sylvain ESPERBE** et **Christine Yvette MARCAHOSSE épouse ESPERBE** en vertu de la grosse en due forme exécutoire d'un acte authentique de prêt immobilier au rapport de Maître Jean-Marc NAVARET, notaire à LALOUBERE (Hautes-Pyrénées) en date du 6 mars 2007 et d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle en date du 22 mars 2007 ;

**Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE** a fait délivrer le 19 Octobre 2022 un commandement aux fins de saisie immobilière à **Cédric Sylvain ESPERBE** et **Christine Yvette MARCAHOSSE épouse ESPERBE** sur l'immeuble leur appartenant :

Une propriété bâtie sur un terrain sis à **TARBES** (Hautes-Pyrénées) 29 Rue Raymond Crouzillac, figurant au cadastre de ladite commune sous les références AI n°464 d'une contenance de 5 ares 4 centiares,

pour un montant total de **109 324,16 €** ;

Ce commandement de payer a été publié le 13 Décembre 2022 soit dans le délai de deux mois suivant sa délivrance aux débiteurs, au Service de la Publicité Foncière de **TARBES** 1 volume **2022 S 41** ;

Par exploit d'huissier en date du 30 Janvier 2023, soit dans le délai de deux mois suivant la publication du commandement valant saisie, **le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE** a fait assigner **Cédric Sylvain ESPERBE** (remise à domicile) et **Christine Yvette MARCAHOSSE épouse ESPERBE** (remise à personne) à l'audience d'orientation du 06 Avril 2023 ;

Le créancier a déposé l'assignation ainsi que le cahier des conditions de vente et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Tarbes le 01 Février 2023, soit dans le délai de cinq jours ouvrables à compter de la délivrance de l'assignation au débiteur saisi ;

L'affaire a été appelée à l'audience d'orientation du 06 Avril 2023, soit dans un délai minimum d'un mois et maximum de trois mois suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi ;

A l'audience, les débiteurs sollicitent l'autorisation de vendre à l'amiable le bien objet de la saisie. Le créancier poursuivant ne s'oppose pas à cette demande.

## **EXPOSE DES MOTIFS**

### **Sur le montant de la créance du poursuivant**

Les décomptes de créance produits par le **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE** et ayant fondé le commandement valant saisie, ne sont pas contestés ;

Il apparaît en conséquence que le créancier poursuivant justifie d'une créance liquide et exigible et des montants dont il se prévaut et, conformément aux dispositions des articles R322-18 et R322-19 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il y a lieu de retenir sa créance à la date du 19 Octobre 2022 à la somme de **109 324,16 €**, outre intérêts postérieurs selon décompte arrêté au 4 octobre 2022 ;

### **Sur la demande de vente amiable**

L'article L322-1 alinéa 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution indique que "les biens sont vendus à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication";

L'article R322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution permet au Juge de L'Exécution d'autoriser le débiteur à vendre à l'amiable l'immeuble ayant fait l'objet de la saisie, à charge pour lui, de s'assurer que la vente amiable peut être réalisée 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 résulte des débats et des pièces produites que le bien des débiteurs fait l'objet d'un compromis de vente passé le 4 mars 2023 pour un prix de 180.000 € outre les frais de poursuite de 6000 €, et que le créancier est d'accord pour tenter de le vendre à l'amiable ;

Il y a donc lieu d'autoriser les parties saisies à vendre à l'amiable l'immeuble saisi à un prix égal ou supérieur à la somme de 150.000 € dans un délai maximal de quatre mois ;

La vente amiable pourra être régularisée devant un notaire librement choisi par les parties, celui-ci pouvant obtenir contre récépissé la remise par le créancier poursuivant des pièces recueillies pour l'élaboration du cahier des conditions de vente ;

En application de l'article 14, 4° de la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, l'acte notarié de vente ne sera "établi que sur consignation du prix auprès de la Caisse des dépôts et consignation et justification du paiement des frais de la vente et des frais taxés" ;

Que les frais taxés seront versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente ;

### **PAR CES MOTIFS**

Le Juge de l'exécution statuant par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

Vu la loi n°91-650 du 9 juillet 1991,  
Vu le décret n°92-755 du 31 juillet 1992,  
Vu le décret n°2006-936 du 27 juillet 2006,  
Vu le Code de Procédures Civiles d'Exécution,

Vu le commandement aux fins de saisie immobilière délivré le 19 Octobre 2022 ;

Vu l'assignation en date du 30 Janvier 2023 ;

**Constata** que le créancier poursuit la vente forcée de l'immeuble appartenant aux débiteurs en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible devenu définitif et ayant force de chose jugée ;

**Retient** le montant de la créance du poursuivant à la somme de 109 324,16 € ;

**Autorise** Cédric Sylvain ESPERBE et Christine Yvette MARCAHOSSE épouse ESPERBE à vendre à l'amiable l'immeuble saisi à un prix global égal ou supérieur à la somme de 150.000 € dans un délai maximal de quatre mois à compter du présent jugement ;

**Dit** que les débiteurs sont habilités à régulariser tout acte préparatoire à la vente,

**Rappelle** que le notaire en charge de la vente est autorisé à se faire remettre les pièces recueillies par le poursuivant pour l'élaboration des conditions de vente ;

**Rappelle** qu'en application de l'article L 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et justification du paiement des frais de la vente et des frais taxés ;

**Taxe** les frais de poursuite à la somme de **2089,30 €** en ce non compris les frais postérieurs à ce jour et les émoluments visés aux articles A 444-91 et A444-191 du Code du Commerce ;

**Dit** que conformément aux dispositions de l'article L 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution le prix de la vente sera consigné auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

**Renvoie** l'examen de l'affaire à l'audience du :

**7 septembre 2023 à 9 heures 00**

aux fins de vérification de la vente et le cas échéant statuer sur la reprise de la procédure ;

**Rappelle** qu'à cette audience de renvoi, le Juge de l'Exécution ne pourra constater la vente amiable que si elle est conforme aux conditions fixées dans le présent jugement et que s'il est justifié de la production de l'acte de vente, de la consignation du prix de vente et du paiement par l'acquéreur des frais de poursuites taxés ;

**Rappelle qu'à défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée du bien** dans les conditions prévues à l'article R 322.25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

**Rappelle** que la présente décision est exécutoire de droit par provision,

**Dit** que les dépens seront inclus dans les frais de la poursuite, à charge de l'acquéreur.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au Greffe, les jour, mois et an que dessus et signé par le Président et le Greffier présent au Greffe.

La Greffière  
V. DRIEM



Le Juge de l'Exécution  
M. RENARD

