



CONTENTIEUX

Affaire Apollonia : mainlevée d'une mesure conservatoire sur un bien immobilier

Anne Simonet - 22/10/2012

Par un arrêt du 27 septembre dernier, la Cour de cassation confirme la mainlevée de l'hypothèque judiciaire provisoire sur un autre bien immobilier que celui objet du financement d'un immeuble en LMP. Une décision motivée par l'absence de menace dans le recouvrement de la créance. En l'occurrence, le Crédit immobilier de France Rhône Alpes (CIFFRA) a consenti à un couple deux prêts par actes notariés en vue de l'acquisition de biens immobiliers. La banque a, sur le fondement de ces deux actes, fait inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur un autre bien immobilier appartenant aux emprunteurs qui ont saisi un juge de l'exécution d'une demande de mainlevée de la mesure conservatoire en soutenant qu'il n'était pas justifié d'une menace dans le recouvrement de la créance et que la banque ne disposait pas d'un titre exécutoire dispensant de solliciter l'autorisation du juge.

La Cour de cassation affirme que la banque bénéficiait d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle pour un montant de 1.357.200 euros sur les biens financés par les emprunts, supérieur à l'état d'endettement du couple. Par ailleurs, le CIFFRA n'apporte pas la preuve de l'insuffisance de ces garanties rendant nécessaire la prise de garanties supplémentaires sur d'autres biens immobiliers. La banque faisait en effet valoir l'insuffisance de sa garantie sur les biens financés en relevant une décote de la valeur vénale d'origine des biens financés de 40 % du fait de leur statut LMP et ce, sur la base d'une expertise. La Cour d'appel avait retenu que « ce rapport, non contradictoire, et dont l'objectivité est sujette à caution comme émanant d'une filiale du Crédit Foncier lequel a également accordé des prêts par l'intermédiaire de la société Apollonia, n'apporte rien d'explicite sur la question de la valeur réelle des biens financés ; que la banque savait par ailleurs dès le départ qu'il s'agissait d'investissement LMP du fait de son mandataire qui se dit spécialiste de ce type d'investissement et du fait également de la nature des biens acquis ; qu'elle s'est donc prémunie en conséquence pour garantir les prêts octroyés... »

[Cass, Civ 2ème, 27 septembre 2012 n°11-20715](#)

Cet article a été imprimé depuis le site www.agefi.fr

La reproduction de cet article n'est autorisée que dans la limite d'une copie et pour un usage strictement personnel.

Toute autre utilisation nécessite une autorisation préalable de L'Agefi.

© L'Agefi - 2012