COPIE EXECUTOIRE

Extrait des Minutes du Secrétariat Greffe
de la Cour d'Appel de Poitiers
Département de la Vienne
République Française
Au Nom du Peuple Français

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE POITIERS

2ème Chambre Civile

ARRÊT DU 14 SEPTEMBRE 2021

ARRET N° 438

N° RG 21/00933 - N° Portalis DBV5-V-B7F-GHFO

E.C / V.D

S.A.R.L. LES HAUTS DE COCRAUD

C/

LE COMPTABLE DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DE CHARENTE MARITIME

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/00933 - N° Portalis DBV5-V-B7F-GHFO

Décision déférée à la Cour : jugement du 02 mars 2021 rendu(e) par le Tribunal Judiciaire hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de LA ROCHELLE.

APPELANTE :

S.A.R.L. LES HAUTS DE COCRAUD
61, Quai de Bosc
34200 SETE

prise en la personne de son gérant, domicilié en cette qualité audit siège

ayant pour avocat plaidant Me Yann MICHOT de la SCP ERIC TAPON - YANN MICHOT, avocat au barreau de POITIERS

INTIMES :

MONSIEUR LE COMPTABLE DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DE CHARENTE MARITIME
26, avenue de Fétilly
17000 LA ROCHELLE

ayant pour avocat plaidant Me Philippe-Henri LAFONT de la SELARL OPTIMA AVOCATS, avocat au barreau de SAINTES

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 10 Mai 2021, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jean-Pierre FRANCO, Président
Madame Sophie BRIEU, Conseiller
Monsieur Emmanuel CHIRON, Conseiller

qui en ont délibéré

GREFFIER, lors des débats : **Madame Véronique DEDIEU,**

ARRÊT :
- CONTRADICTOIRE

- Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile,

- Signé par **Monsieur Jean-Pierre FRANCO, Président** et par **Madame Véronique DEDIEU**, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

****

OBJET DU LITIGE

La société civile immobilière les Hauts de Cocraud était propriétaire dans un ensemble immobilier d'appartements, livrés en juin 1994, dont elle a assuré la commercialisation, la gestion des 13 lots vendus ayant été confiée à une société en participation (à laquelle elle ne participait pas) dont le gérant était la société Maeva Les Hauts de Cocraud.

La société civile immobilière les Hauts de Cocraud a ensuite mis à la disposition de la société Maeva les lots invendus, puis a souhaité mettre fin à cette gestion ; un litige est survenu à l'issue.

La société civile immobilière Les Hauts de Cocraud est devenue société à responsabilité limitée.

Divers avis de mise en recouvrement ont été émis par les services fiscaux et contestés par la société les Hauts de Cocraud à partir de 2001.

A la suite d'une vérification de comptabilité aboutissant à une notification de redressement le 25 juin 2012 et portant sur la période du 1er janvier 1998 au 31 décembre 1999, les services fiscaux ont établi un avis de mise en recouvrement n°02120031 le 27 décembre 2002 pour la somme de 382 387 euros et 63 094 euros d'intérêts de retard, au titre d'un rappel de TVA initialement déduite compte tenu des redevances perçues sur la période de 1994 à 1999 sur les lots invendus à défaut de livraison à soi-même par la société.

La société les Hauts de Cocraud a contesté cet avis de mise en recouvrement ; sa contestation a été rejetée le 30 septembre 2004 par les services fiscaux puis le 2 mars 2006 par le tribunal administratif de Poitiers, ce jugement étant confirmé le 20 décembre 2007 par la cour administrative d'appel de Bordeaux. Le pourvoi formé à l'encontre de cet arrêt a été déclaré non admis par le conseil d'État le 19 juin 2009.

Le 17 mars 2003, les services fiscaux ont inscrit une hypothèque légale pour une somme de 382 387 euros de droits, 63 094 euros de pénalités et 10 519 euros de frais de poursuites sur les lots : 30 à 32, 50 à 53, 60, 65, 68, 71 à 72, 78, 80 à 82, 92, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161 à 164, 170, 172, 174, 176, 182 à 185, 191, 195, 199 à 205, appartenant à la SARL les Hauts de Cocraud pour garantie d'une créance de TVA ; cette hypothèque a été enregistrée sous le n°2003 V 866 et renouvelée le 11 janvier 2013 sous le numéro 2013 V 172 pour un montant actualisé de 259 655,71 €.

Un procès-verbal d'opposition à contrôle fiscal a été dressé le 22 novembre 2007 à la suite d'un deuxième avis de vérification de comptabilité du 23 octobre 2007 portant sur l'impôt sur les sociétés pour l'exercice clos le 31 décembre 2004 au titre d'une reprise de provision pour dépréciation des stocks et d'une reprise de provision pour litige, ainsi que d'un acte anormal de gestion en l'absence d'intérêt encaissé sur une créance consentie aux

associés. Après proposition de rectification du 19 décembre 2007, un avis de mise en recouvrement n°100405009 a été établi le 11 mai 2010 pour un rappel d'impôt sur les sociétés de 395 963 euros, outre la même somme à titre de majoration pour opposition à contrôle fiscal et 11 879 euros au titre de la contribution exceptionnelle de 3 % de l'impôt sur les sociétés.

La réclamation contentieuse du contribuable a été rejetée le 9 novembre 2010 par l'administration, décision confirmée par jugement du 29 novembre 2012 du tribunal administratif de Poitiers, confirmé par la cour administrative d'appel de Bordeaux le 18 décembre 2014. Le pourvoi formé par la société à l'encontre de cet arrêt a été déclaré non admis par le Conseil d'Etat le 6 avril 2016;

Un contrôle de liquidation de l'impôt pour l'année 2008 a conduit à un avis de mise en recouvrement du 7 août 2019 n°090705006 pour un montant de 3 509 € et 175 € de majoration de 5 %, cet avis de mise en recouvrement étant notifié par courrier distribué le 14 août 2009.

Une nouvelle hypothèque légale a été inscrite sur les mêmes parcelles le 25 janvier 2011, volume N°351, pour une somme de 411 371 euros de droits, 296 158 euros de pénalités et 171220 euros d'indemnité de recouvrement.

Il résulte des écritures concordantes des parties (y compris de l'appelante qui en sollicite la mainlevée) que cette inscription a été renouvelée le 21 décembre 2020 (l'enregistrement étant effectué à titre provisoire le 22 décembre 2020 sous le n° 2020 V 5645).

Cette hypothèque était prise au titre de l'avis de mise en recouvrement n°100405009 du 20 mai 2010 et de l'avis de mise en recouvrement n°09 07 05006 du 7 août 2009 susvisés, ainsi que des avis de mise en recouvrement n°0402502 et 0403503 du 19 janvier 2011.

Parallèlement, par acte d'huissier signifié le 16 août 2018 en l'étude d'huissier, le comptable du pôle recouvrement spécialisé de Charente-Maritime, chargé du recouvrement de la créance du Trésor public, agissant pour l'exécution :
- de l'avis de mise en recouvrement n°021200031 rendu exécutoire le 4 janvier 2013 du jugement du tribunal administratif de Poitiers du 2 mars 2006, de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 20 décembre 2007 et de la décision de non admission de pourvoi du Conseil d'État du 19 juin 2009 ;
- de l'avis de mise en recouvrement n°10045009 rendu exécutoire le 11 mai 2010, du jugement du tribunal administratif de Poitiers du 29 novembre 2012, de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 18 décembre 2014 et de la décision du Conseil d'État du 6 avril 2016 ;
- et de l'avis de mise en recouvrement n°090705006 du 7 août 2009 rendu exécutoire le 17 août 2009 ;
a délivré à la société Les Hauts de Cocraud un commandement de payer pour une somme totale de 1 063 826,46 euros aux fins de saisie immobilière de 11 locaux d'habitation (lots n°20, 31, 32, 50, 60, 71, 72, 78, 80, 81 et 82) et de 11 parkings couverts (lots n°162, 163, 164, 170, 176, 182, 183, 184, 185, et 191) lui appartenant dans un ensemble immobilier sis à La Flotte en Ré, résidence Les Hauts de Cocraud, lieu-dit Cocraud, route de Saint Martin, cadastré section AA n° 230, d'une contenance totale de 1 ha 36 a 12 ca.

Le juge de l'exécution a par jugement du 5 juin 2019 cantonné les effets de la saisie provisoirement aux lots N°1 à N°7 et dit que les poursuites seront provisoirement suspendues pour les lots N°8 à N°11, constitués par les lots de copropriétés N°80 et 184, N°80 et 185, N°82 et 191, N°50 et 162.

Ce jugement a été confirmé par arrêt du 2 juin 2020 de cette cour.

Enfin, dans le cadre de la vente, le juge de l'exécution a dans un jugement du 2 décembre 2020 rejeté une demande de report de la vente du comptable chargé du pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime, constaté la caducité du commandement, et ordonné la radiation de la procédure.

Soutenant que par ces inscriptions, les services fiscaux paralyseraient depuis plus de dix ans un patrimoine de 3 740 000 €, la SARL les Hauts de Cocraud a, sur autorisation du président de la juridiction en date du 21 décembre 2020, fait assigner à jour fixe le comptable du pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime devant le tribunal judiciaire de La Rochelle aux fins de :
- voir ordonner la mainlevée des deux hypothèques légales inscrites volume 2013 n°172 et volume 2011 n°351 portant sur les lots 30 à 32, 50 à 53, 60, 65, 71, 72, 78, 80 à 82, 101, 103, 105, 107, 109, 143 à 145, 161 à 164, 170, 172, 176, 182 à 185, 191, 199 à 205
- voir ordonner la réduction de l'hypothèque légale aux lots précédemment mis en vente forcée, 30 et 163, 31 et 164, 32 et 170, 60 et 172, 71 et 176, 72 et 182, 78 et 183,
- voir condamner M. le comptable du Pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime à lui verser la somme de 20 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Par jugement du 2 mars 2021, le tribunal judiciaire de La Rochelle a :
- débouté la SARL les Hauts de Cocraud de l'ensemble de ses demandes y compris celle fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la SARL les Hauts de Cocraud à verser à M. le comptable du Pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime la somme de 2000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamne la SARL les Hauts de Cocraud aux entiers dépens.

La S.A.R.L. Les Hauts de Cocraud a relevé appel de cette décision selon déclaration du 19 mars 2021, en toutes ses dispositions expressément énoncées.

Par ordonnance du 1er avril 2021, le président de la deuxième chambre civile, saisi par requête du 29 mars 2021, a autorisé la société appelante à faire assigner le comptable du pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime, à l'audience du 10 mai 2021 à 14 heures.

La société appelante a fait assigner à jour fixe selon acte d'huissier du 9 avril 2021, remis à personne morale, le comptable du pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime, à l'audience du 10 mai 2021 à 14 heures. Un exemplaire de cette assignation a été adressé au greffe par RPVA le 19 avril 2021.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 7 mai 2021 elle demande à la cour de déclarer recevable et fondé l'appel interjeté à l'encontre du jugement du tribunal de La Rochelle en date du 2 mars 2021 et **d'infirmer le jugement du 2 mars 2021 ;**
Au principal
Vu l'article 2443 du code civil :
- d'ordonner la radiation totale des inscriptions d'hypothèques le 17 mars 2003 volume 2003 V n° 866, renouvelée le 11 janvier 2013 volume 2013 V n° 172 sur les lots : 30 à 32, 50 à 53, 60, 65, 68, 71 à 72, 78, 80 à 82, 92, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161 à 164, 170, 172, 174, 176, 182 à 185, 191, 195, 199 à 205 ainsi que la radiation de l'inscription et volume 2011 V n° 351 sur les lots : 30 à 32, 50 à 53, 60, 65, 68, 71 à 72, 78, 80 à 82, 92, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161 à 164, 170, 172, 174, 176, 182 à 185, 191, 195, 199 à 205 et la radiation du 21 décembre 2020 sous le numéro 2020 volume 5645 sur les lots : 30 à 32, 50 à 53, 60, 65, 68, 71 à 72,

78, 80 à 82, 92, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161 à 164, 170, 172, 174, 176, 182 à 185, 191, 195, 199 à 205

Au subsidiaire

Vu l'article 2444 du code civil :

- d'ordonner la réduction des hypothèques le 17 mars 2003 volume 2003 V n° 866, renouvelée le 11 janvier 2013 volume 2013 V n° 172 ainsi que la radiation de l'inscription et volume 2011 V n° 351 et la radiation du 21 décembre 2020 sous le numéro 2020 volume 5645 ;
- de cantonner les inscriptions d'hypothèques aux seuls lots 30 et 163, 31 et 164, 32 et 170, 60 et 172, 71 et 176, 72 et 182, 78 et 183.
- par voie de conséquence d'ordonner la radiation des hypothèques le 17 mars 2003 volume 2003 V n° 866, renouvelée le 11 janvier 2013 volume 2013 V n° 172 sur les lots : 50 à 53, 65, 68, 80 à 82, 92, 101, 103,105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161, 162, 174, 176, 184, 185, 191, 195, 199 à 205, ainsi que la radiation de l'inscription et volume 2011 V n° 351 sur les lots : 50 à 53, 65, 68, 80 à 82, 92, 101, 103,105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161, 162, 174, 176, 184, 185, 191, 195, 199 à 205 et la radiation du 21 décembre 2020 sous le numéro 2020 volume 5645 sur les lots : 50 à 53, 65, 68, 80 à 82, 92, 101, 103,105, 107, 109, 111, 143 à 145, 161, 162, 174, 176, 184, 185, 191, 195, 199 à 205.

Dans ses conclusions du 30 avril 2021, le comptable du Pôle de recouvrement spécialisé de la Charente-Maritime demande à la cour :

Vu les articles 2443 et 2444 du code civil,

- de confirmer le jugement du 2 mars 2021 en toutes ses dispositions.

Y ajoutant,

- de condamner la SARL les Hauts de Cocraud à la somme de 2 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.
- de la condamner aux entiers dépens.

Il est expressément fait référence aux dernières conclusions des parties pour un plus ample exposé des moyens et prétentions en application de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de mainlevée de l'hypothèque

1. L'article 2443 du code civil dispose que la radiation de l'hypothèque doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

Selon l'article L.281 du livre des procédures fiscales, les contestations relatives au recouvrement des impôts, taxes, redevances, amendes, condamnations pécuniaires et sommes quelconques dont la perception incombe aux comptables publics doivent être adressées à l'administration dont dépend le comptable qui exerce les poursuites.

Lorsque les contestations portent sur le recouvrement de créances détenues par les établissements publics de l'État, par un de ses groupements d'intérêt public ou par les autorités publiques indépendantes, dotés d'un agent comptable, ces contestations sont adressées à l'ordonnateur de l'établissement public, du groupement d'intérêt public ou de l'autorité publique indépendante pour le compte duquel l'agent comptable a exercé ces poursuites.

Les contestations relatives au recouvrement ne peuvent pas remettre en cause le bien-fondé de la créance. Elles peuvent porter :

1° Sur la régularité en la forme de l'acte ;

2° A l'exclusion des amendes et condamnations pécuniaires, sur l'obligation au paiement, sur le montant de la dette compte tenu des paiements effectués et sur l'exigibilité de la somme réclamée.

Les recours contre les décisions prises par l'administration sur ces contestations sont portés dans le cas prévu au 1° devant le juge de l'exécution. Dans les cas prévus au 2°, ils sont portés :
a) Pour les créances fiscales, devant le juge de l'impôt prévu à l'article L. 199 ;(…).

L'article L.199, alinéa 1er du même livre prévoit qu'en matière d'impôts directs et de taxes sur le chiffre d'affaires ou de taxes assimilées, les décisions rendues par l'administration sur les réclamations contentieuses et qui ne donnent pas entière satisfaction aux intéressés peuvent être portées devant le tribunal administratif. Il en est de même pour les décisions intervenues en cas de contestation pour la fixation du montant des abonnements prévus à l'article 1700 du code général des impôts pour les établissements soumis à l'impôt sur les spectacles.

L'article L.274 du même livre prévoit que les comptables publics des administrations fiscales qui n'ont fait aucune poursuite contre un redevable pendant quatre années consécutives à compter du jour de la mise en recouvrement du rôle ou de l'envoi de l'avis de mise en recouvrement sont déchus de tous droits et de toute action contre ce redevable. Selon l'article L.277, le contribuable qui conteste le bien-fondé ou le montant des impositions mises à sa charge est autorisé, s'il en a expressément formulé la demande dans sa réclamation et précisé le montant ou les bases du dégrèvement auquel il estime avoir droit, à différer le paiement de la partie contestée de ces impositions et des pénalités y afférentes. L'exigibilité de la créance et la prescription de l'action en recouvrement sont, dans cette hypothèse, suspendues jusqu'à ce qu'une décision définitive ait été prise sur la réclamation soit par l'administration, soit par le tribunal compétent. Enfin, selon le 3 de l'article L.257-0 A, la mise en demeure de payer interrompt la prescription de l'action en recouvrement.

2. La société appelante expose que la créance au titre de la TVA fondant la première inscription est nulle s'agissant d'une livraison à soi-même d'un immeuble commercial (la TVA due s'annulant avec la TVA récupérable), non définitive puisque la nouvelle mise en demeure est contestée devant le tribunal administratif, et que, ne faisant plus l'objet d'une mesure de recouvrement, elle est prescrite. Elle expose que le juge de l'exécution est compétent en application de l'article L.213-6 du code de l'organisation judiciaire pour trancher le différend économique qui l'oppose aux services fiscaux.

Le comptable intimé rappelle en premier lieu qu'aux termes des articles L.281 et L.199 du livre des procédures fiscales, le tribunal administratif est seul compétent pour statuer sur les contestations portant sur le recouvrement des impôts directs et taxes sur le chiffre d'affaires et notamment sur la prescription de l'action en recouvrement de la créance visée par les poursuites.
A titre surabondant, il fait valoir, concernant la première inscription, que le contentieux élevé devant le tribunal administratif avec demande de sursis de paiement a suspendu la prescription pendant 3 ans et 40 jours (l'appel n'étant pas suspensif) en application des articles L.274 et L.277 du livre des procédures fiscales, puis a été interrompu en application des articles 2244 du code civil par les avis à tiers détenteur des 24 juin 2009, 10 novembre 2011, 9 avril 2014, 11 avril 2016, par la saisie à tiers détenteur du 14 novembre 2016, et en application de l'article L.257-0 A 3° du livre des procédures fiscales par la mise en demeure du 6 novembre 2020, de sorte que le délai prescription court jusqu'au 14 novembre 2014.
Au titre de la deuxième inscription, il expose que le délai de prescription a été suspendu jusqu'au 29 novembre 2012, soit 2 ans et 181 jours puis interrompu par l'avis à tires détenteur du 11 avril 2016 et la saisie à tiers détenteur du 14 novembre 2016 et enfin la mise en demeure du 13 novembre 2020.

Il rappelle que tous les arguments sur le fond ont été tranchés par les juridictions de l'ordre administratif, sans que le recours en cours devant le tribunal administratif ait d'effet sur ce point.

3. La cour rappelle que la contestation, par un redevable, de l'exigibilité d'un impôt direct ou d'une taxe sur le chiffre d'affaires ou taxe assimilée par le motif que les poursuites engagées contre lui n'ont pu avoir pour effet d'interrompre le cours de la prescription édictée par l'article L. 274 du livre des procédures fiscales, doit faire l'objet d'une demande adressée au trésorier payeur général dans les deux mois qui ont suivi la notification ou la signification du premier acte de poursuites permettant d'invoquer ce motif, et d'autre part, que le tribunal administratif est compétent pour connaître du recours formé par l'intéressé contre la décision prise par l'administration sur cette contestation.

Dès lors qu'il s'agit d'un litige sur l'exigibilité de la dette d'impôt, le premier juge a retenu à juste titre que le moyen tiré de la prescription des poursuites échappe à la compétence des juridictions judiciaires.

Si l'appelante fait à bon droit valoir que le fait que les inscriptions soient toujours en cours n'empêche pas d'en obtenir la mainlevée, l'intimée justifie aux débats du titre fondant l'inscription hypothécaire du 17 mars 2003 renouvelée le 11 janvier 2013, à savoir l'avis de mise en recouvrement n°02120031 le 27 décembre 2002 pour la somme de 382 387 euros et 63 094 euros d'intérêts de retard, dont la contestation a été rejetée le 30 septembre 2004 par les services fiscaux puis le 2 mars 2006 par le tribunal administratif de Poitiers, le 20 décembre 2007 par la cour administrative d'appel de Bordeaux, cet arrêt étant définitif compte tenu de la non-admission du pourvoi par le conseil d'État le 19 juin 2009, soit pour les montant portés dans l'hypothèque.

A cet égard, la contestation de la créance au motif que la taxe à la valeur ajoutée fondant la première inscription serait nulle s'agissant d'une livraison à soi-même d'un immeuble commercial (la TVA due s'annulant avec la TVA récupérable) a définitivement été rejetée par le conseil d'Etat dans son arrêt du 19 juin 2009 compte tenu de la non-admission du pourvoi. La société les Hauts de Cocraud produit certes en pièce n°2 une requête devant le tribunal administratif de Poitiers datée du 4 mars 2021 par laquelle elle conteste une mise en demeure du 6 novembre 2020 pour la somme de 1 064 760,46 euros et demande la désignation d'un expert comptable. Mais cette requête n'est pas de nature à remettre en cause la décision définitive sur le fondement de laquelle cette décision a été prise.

Elle justifie également, concernant l'inscription du 25 janvier 2011 renouvelée, comme en conviennent les parties et comme l'a constaté le premier juge, le 21 décembre 2020:
- de l'avis de mise en recouvrement n°100405009 établi le 11 mai 2010 pour un rappel d'impôt sur les sociétés de 395 963 euros, outre la même somme à titre de majoration pour opposition à contrôle fiscal et 11 879 euros au titre de la contribution exceptionnelle de 3 % de l'impôt sur les sociétés, dont la contestation a été rejetée le 9 novembre 2010 par l'administration, décision confirmée par jugement du 29 novembre 2012 du tribunal administratif de Poitiers, et par arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux le 18 décembre 2014, définitif du fait de la non-admission du pourvoi par le Conseil d'Etat le 6 avril 2016;
- et de l'avis de mise en recouvrement du 7 août 2009 pour un montant de 3 509 € et 175 € de majoration de 5 %, cet avis de mise en recouvrement étant notifié par courrier distribué le 14 août 2009,
ces deux avis de mise en recouvrement justifiant le montant de cette inscription de 411 371 euros en principal, 396 158 euros de pénalité (outre l'évaluation de 171220 euros de frais de recouvrement).

4. L'appelante ne démontre ainsi ni que l'inscription aurait été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ni qu'elle l'aurait été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ni enfin que les droits de privilège ou d'hypothèque seraient effacés par les voies légales.

Sa demande de mainlevée des inscriptions sera donc rejetée.

Sur la demande de réduction de l'hypothèque légale

5. L'article 2444 du code civil dispose que lorsque les inscriptions prises en vertu des articles 2401 et 2412 sont excessives, le débiteur peut demander leur réduction en se conformant aux règles de compétence établies dans l'article 2442.
Sont réputées excessives les inscriptions qui grèvent plusieurs immeubles lorsque la valeur d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux excède une somme égale au double du montant des créances en capital et accessoires légaux, augmenté du tiers de ce montant.

6.1 - La société les Hauts de Cocraud expose en premier lieu que son gérant est harcelé depuis 20 ans par les services fiscaux, que ses biens ont été squattés par les différents gérants de l'ensemble immobilier jusqu'à ce qu'elle reprenne possession des clés en 2010 à la suite de la tempête Xynthia, sans pouvoir réaliser, du fait du contrôle fiscal jugé illégitime, et en privation du principe de la contradiction, les travaux de remise à niveau, de sorte que la seule solution est de vendre les biens. Elle soutient également que les manœuvres étranges des services fiscaux, non dictées par leur intérêt mais par la volonté de continuer à bloquer indéfiniment la trésorerie de la société, et la paralysie artificielle sans justificatif des immeubles de la société qui constitue le seul bien de son gérant (qui ne perçoit qu'une retraite de 450 euros par mois), ont conduit à accumuler des dettes provisoires rendant désormais nécessaire la disposition de son patrimoine au-delà de ce qui était imaginé à l'origine, dans le but d'obtenir l'encaissement de sommes que ces services savent indues, pour ne pas lui permettre de faire valoir ses droits.

6.2 - La cour relève que l'ensemble de ces observations sont inopérantes dès lors qu'elles sont extérieures à l'application de l'article 2244 du code civil qui peut seul justifier le cantonnement des inscriptions hypothécaires en vertu de l'hypothèque légale du trésor, sans que les titres exécutoires constatant une créance certaine et définitive puissent être remis en cause; en tout état de cause, l'intimé est fondé à rappeler que les garanties ne paralysent pas le patrimoine ni n'empêchent les ventes, la seule obligation étant alors de désintéresser les services fiscaux avec le prix de vente.

7.1 - La société appelante critique la motivation du jugement entrepris, elle indique que *« la magistrate a pensé que la SARL Les Hauts de Cocraud, comme le lui soufflait à l'audience l'avocat des services fiscaux, se serait permise d'organiser une vente inexistante pour abuser la religion du tribunal.*
Mais le premier juge ne s'aventure pas à le dire expressément, elle sait qu'elle aurait immédiatement été citée pour diffamation. Cette calomnie qui ne dit pas son nom doit être sanctionnée par l'invalidation du jugement.
Le juge sera excusée tant il est commun de penser que tout français déclaré "fraudeur fiscal" est un présumé coupable, qui doit être mis au ban de la société, qui ne peut être qu'un escroc, et tant pis pour ceux qui sont accusés injustement et pour l'enfer que devient leur vie. »

7.2 - Ces allégations, qui ne sont le soutien d'aucune prétention - notamment en l'absence de demande d'annulation du jugement entrepris, ne saisissent pas la cour.

8.1 - Concernant la valeur des biens visés grevés de l'inscription hypothécaire, la société les Hauts de Cocraud fait valoir se prévaut d'une promesse de vente de 7 lots pour 1 750 000 euros, montant supérieur à la créance des services fiscaux, de sorte que ceux-ci sont totalement garantis et que les hypothèques peuvent être levées pour le surplus, notamment pour 3 maisons vendues 750 000 euros, ventes fermes mais en attente compte tenu de l'opposition des services fiscaux tant que M. Dumas n'abandonne pas les litiges civils et pénaux en cours. Elle en déduit que ces éléments prouvent la valeur du stock, qui est vendu. Elle soutient que cette demande pragmatique, sincère et loyale ne porte atteinte aux intérêts d'aucune des parties en cause.

En réponse, le comptable fait valoir que l'appelante, sur qui repose la charge de démontrer que les biens demeurant grevés ont une valeur double de celle de la somme garantie, est défaillante dès lors que la valeur des lots est incertaine. Elle expose au contraire respecter le principe de proportionnalité de l'article L.111-7 du code des procédures civiles d'exécution, la limitation de la vente, dans un premier temps, aux sept premiers lots étant sans lien avec le cantonnement des hypothèques et les circonstances judiciaires ne permettant pas de fixer le prix des lots alors qu'il convient de tenir compte de la dette de 232 500,19 euros à l'égard du syndicat des copropriétaires. Il fait valoir que l'appelante ne produit que des offres d'achats, pas des compromis de vente.

8.2 - En application des textes susvisés, il appartient à la société appelante de démontrer que la valeur d'un seul ou de quelques-uns des biens que grèvent les inscriptions excède une somme égale au double du montant des créances garanties en principal et accessoires légaux, majoré du tiers, soit concernant l'inscription du 11 janvier 2013, le montant actualisé de 259 655,71 euros et concernant celle du 25 janvier 2011 renouvelée, 707 529 euros, soit une somme totale de 1 238 229,71 euros, qu'il convient de majorer de la créance du syndicat de copropriétaires, autre créancier inscrit comme le manifeste la procédure de saisie immobilière, *a minima* pour le montant déclaré de 232 500,19 euros (l'appelante produisant des éléments relatifs à une créance supérieure), soit une valeur garantie de 940 029,19 euros en capital et accessoires légaux.

Pour ce faire, elle produit en pièce 9, un constat d'huissier auquel est annexé un contrat de vente à la société Groupe Seasonova des lots n° 30 et 163, 31 et 164, 32 et 170, 60 et 172, 71 et 176, 72 et 182, 78 et 183, soit 7 maisons meublées de 47 m², leurs jardins et cours et leurs places de parking pour 1 750 000 euros dont 50 000 euros versés le jour même, avec une faculté de dédit au profit de l'acquéreur. Quand bien même ce constat d'huissier permet de donner date certaine à l'acte, il n'en demeure pas moins que la faculté de dédit ne permet pas prouver le caractère certain de l'offre et partant, de retenir de façon certaine cet élément comme une preuve de la valeur des biens.

Elle joint également en pièce 10 un courriel de Mme Ariane Lefevre du 15 mars 2021 indiquant qu'il n'était pas question qu'elle laisse tomber le projet et sollicite de confirmer l'absence de saisie conservatoire, et demandant des explications sur l'échéance des hypothèques et la possibilité d'établir ces ventes, ainsi que deux conventions d'occupation précaire des 31 mars 2021 et 14 avril 2021, conclues respectivement avec Mme Ariane Lefevre et Mme Marie-Françoise Miniscloux jusqu'au 31 décembre 2021, mentionnant en préambule la volonté de chacune d'elles d'acquérir deux lots au prix de 250 000 euros selon conclusions des 4 et 28 mai 2020 (sans que lesdites conventions soient produites). Ces éléments, qui n'établissent pas plus de volonté ferme d'achat, ne prouvent pas plus la valeur desdits lots.

En tout état de cause, les valeurs avancées de 1 750 000 et 500 000 euros (puisqu'aucun élément relatif à une "troisième maison" faisant l'objet d'une offre d'achat n'est justifié), soit 2 250 000 euros n'excèdent pas le double de

la valeur garantie de 940 029,19 euros majorée du tiers, soit 2 506 744,51 euros.

9 - Au regard de ces valeurs, les inscriptions en cause ne sont ni réputées excessives, ni excessives au sens de l'article 2444 du code civil.

La demande de la société les Hauts de Cocraud aux fins de cantonnement des inscriptions sera ainsi rejetée par confirmation du jugement.

10 - L'appelante succombe et supportera les dépens de première instance (par confirmation du jugement) et d'appel. Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chaque partie la charge de ses frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement du 2 mars 2021 du tribunal judiciaire de La Rochelle en toutes ses dispositions;

Y ajoutant;

- Condamne la société les Hauts de Cocraud aux dépens de l'instance d'appel;
- Dit n'y avoir lieu à indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

LE GREFFIER, **LE PRÉSIDENT,**

[illegible] conséquence, La République Française mande [illegible] Huissiers de justice sur ce requis de mettre [illegible] à exécution.
[illegible] Procureurs généraux et Procureurs de la République [illegible] Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, [illegible] les Commandants et officiers de la Force Publique [illegible] main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. [illegible] ainsi les présentes ont été revêtues de sceau du Tribunal.
[illegible] COPIE EXECUTOIRE
[illegible] par notre Greffier en chef de la Cour d'Appel [illegible] >>

COUR D'APPEL DE POITIERS
86020