

## **CONCLUSIONS DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE**

Audience du **2 Février 2021**

**POUR :**

**Monsieur le Comptable du Pôle de Recouvrement Spécialisé de Charente-Maritime**,  
Comptable Public chargé du recouvrement de la créance du Trésor Public, domicilié en ses  
bureaux au Pôle de Recouvrement Spécialisé de Charente-Maritime, 26 avenue de Fétilly à  
LA ROCHELLE CEDEX (17020),

**Défendeur**

Ayant pour Avocat constitué **Maître Philippe-Henri LAFONT**, membre de la SELARL  
OPTIMA AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINTES, demeurant 6 Place Foch – 17100  
SAINTES et 10 rue Notre Dame – 17200 ROYAN.

**CONTRE :**

La **SARL LES HAUTS DE COCRAUD**, société à responsabilité limitée au capital de  
1.524,49, venant aux droits de la SCI « LES HAUTS DE COCRAUD », immatriculée au  
registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 382 850 808, dont  
le siège social est sis 61, quai de Bosc 34200 SETE, représentée par son gérant Monsieur  
Henri Charles Pierre DUMAS, né le 2 août 1944 à GAILLAC (Tarn), domicilié en cette  
qualité 634, Chemin de Mogeire, 34200 SETE, en son domicile.

**Demanderesse**

Ayant pour avocat plaidant **Maître Marie José GARCIA**, Avocat au Barreau de Montpellier,  
demeurant 15 quai Léopold Suquet - 34200 SETE

Ayant pour avocat postulant **Maître Uguette PETILLION**, Avocat au Barreau POITIERS,  
demeurant 2, rue Georges Morvan, Immeuble Le Proscenium , Case 24 - 17000 LA  
ROCHELLE

Par assignation du 15 Janvier, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a assigné le comptable du Pôle de Recouvrement Spécialisé de Charente-Maritime pour :

-Ordonner la mainlevée de deux hypothèques légales volume 2013 V N°172 et volume 2011 V N°351, portant sur divers lots de copropriété.

-Ordonner la réduction de l'hypothèque légale aux lots précédemment mis en vente forcée pour la créance fiscale contestée :

N°30 et 163, N°31 et 164, N°32 et 170, N°60 et 172, N°71 et 176, N°72 et 82, N°78 et 183.

-Condamner le Comptable Public à la somme de 20 000 € au titre de l'article 700.

-Le condamner aux entiers dépens.

Cette demande n'est ni recevable ni bien fondée, le Juge de l'Exécution le dira.

## **I/ RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE**

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD dont Monsieur DUMAS est aujourd'hui associé et gérant, était initialement une SCI de construction vente, créée en 1993.

Cette SCI a fait édifier en 1994 sur la commune de LA FLOTTE EN RÉ un ensemble immobilier à usage d'hôtel, composé de 92 appartements et pavillons.

A l'ouverture de la résidence hôtelière, la plupart des lots n'étaient pas vendus et une vingtaine d'appartements sont restés dans le stock de la société, au-delà du délai de cinq ans de l'achèvement des immeubles.

En 1993, les acquéreurs des seuls lots vendus se sont constitués en société de participation (SEP LES HAUTS DE COCRAUD) et la gérance a été confiée à la SARL MAEVA LES HAUT DE COCRAUD.

La SCI Les Hauts de COCRAUD ne participait pas à cette SEP.

La SEP a donné mandat à la société LOCA REVE MAEVA pour assurer pour son compte la gestion hôtelière de l'établissement dès juillet 1994.

En juin 1994, la SCI LES HAUTS DE COCRAUD a mis à la disposition de la SNC LOCA REVE MAEVA RESIDENCE ses lots invendus, sans toutefois la conclusion préalable d'un contrat ou d'un bail.

Fin 1994, la SCI LES HAUTS DE COCRAUD a souhaité mettre fin à la gestion de ces biens par MAEVA sans succès. Un important contentieux s'est noué à partir de cette date qui devait s'achever en 2003 par un arrêt en Conseil d'Etat.

Durant cette période de gestion hôtelière de ses biens invendus par la société LOCA REVE MAEVA, la SCI LES HAUTS DE COCRAUD percevait ou aurait dû percevoir au titre de ses mises à disposition des redevances non soumises à TVA.

En 2001, la SCI LES HAUTS DE COCRAUD a fait l'objet d'un premier contrôle fiscal par la quinzième brigade de la DIRCOFI SUD-OUEST.

En 2006, la SCI LES HAUTS DE COCRAUD, devenue la SARL LES HAUTS DE COCRAUD, a fait l'objet d'un deuxième contrôle de la DNVSF.

- Le premier contrôle initié en 2001 a porté sur la période du 1er Janvier 1998 au 31 décembre 1999.

Considérant qu'en contrepartie de la mise à disposition de ses lots invendus, la société percevait des redevances de la société LOCA REVE MAEVA non soumises à TVA et que durant la période de 1994 à 1999 les lots invendus étaient restés dans les stocks de la société, soit au-delà du délai de cinq ans suivant l'achèvement des immeubles, un rappel de TVA correspondant au reversement des taxes initialement déduites a été effectué, à défaut de taxation d'une livraison à soi-même (LASM) par la société.

Le montant des rappels de TVA ainsi notifiés s'élève à 382 387 € en droits et 63 094 € au titre des intérêts de retard.

Ces rappels ont été mis en recouvrement par AMR n°02120031 en date du 27 décembre 2002 (AR du 4 janvier 2003).

**Pièce n°1**

La mise en demeure de payer correspondante n°200212M0004 a été adressée le 3 janvier 2003, (AR du 7 janvier 2003).

**Pièce n°2**

À la suite du rejet en date du 30 septembre 2004 de la réclamation contentieuse assortie d'une demande de sursis de paiement introduite par la SARL LES HAUTS DE COCRAUD, le tribunal administratif de Poitiers a été saisi le 12 novembre 2004.

Un jugement de rejet de la requête de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a été rendu par le Tribunal Administratif de Poitiers le 2 mars 2006.

**Pièce n°3**

Par la suite, un arrêt a été rendu par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 20 décembre 2007 rejetant l'appel de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD.

**Pièce n°4**

Une nouvelle mise en demeure a été adressée le 6 Mars 2008 et réceptionnée le 10 Mars 2008,

**Pièces N°5**

La SARL a saisi le Conseil d'État et une décision de non admission du pourvoi a été rendue le 19 juin 2009.

**Pièce n°6**

- En 2007, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a fait l'objet d'un deuxième contrôle fiscal qui visait l'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice clos le 31/12/2004.

Un procès-verbal d'opposition à contrôle fiscal a été rédigé le 22 novembre 2007.

Les rehaussements notifiés portent sur une reprise de provision pour dépréciation des stocks et une reprise de provision pour litige dont la régularité de constitution n'a pu être vérifiée en raison d'une opposition à contrôle fiscal.

Un acte anormal de gestion du fait de l'absence d'intérêt encaissé sur une créance consentie aux associés a également été notifié.

A la suite de la réponse du contribuable qui a invoqué l'absence de débat oral et contradictoire, le rappel d'impôt sur les sociétés a été confirmé pour un montant de 395 963 € au titre des droits et 395 963 € de majoration de 100% pour opposition à contrôle fiscal.

La contribution exceptionnelle de 3% de l'impôt sur les sociétés a également été notifiée et confirmée pour un montant de 11 879 €.

Ces rappels ont été mis en recouvrement par AMR n°100405009 en date du 11 mai 2010 (AR du 20 mai 2010).

#### **Pièce n°7**

À la suite de la mise en recouvrement de ce second contrôle fiscal, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a introduit une réclamation contentieuse en date du 27 juillet 2010 qui a fait l'objet d'une décision de rejet le 9 novembre 2010.

Le 10 janvier 2011, la société a saisi le Tribunal administratif de Poitiers qui a rejeté sa requête par un jugement rendu le 29 novembre 2012.

La société a interjeté appel de cette décision devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 24 janvier 2013.

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a rejeté la requête de la société par un arrêt rendu le 18 décembre 2014.

Une mise en demeure de payer relative à l'intégralité du rappel d'impôt sur les sociétés et de contribution exceptionnelle, ainsi que les pénalités afférentes a été adressée à la SARL LES HAUTS DE COCRAUD le 2 janvier 2013 (AR du 7 Janvier 2013).

#### **Pièces n°9, n°10, n°11 et n°12**

Enfin, un contrôle de liquidation de l'impôt sur les sociétés de l'exercice 2008 a relevé une insuffisance de versements d'un montant de 3 509 € donnant droit à 175 € de majoration de 5%.

Ces montants ont été mis en recouvrement par AMR en date du 7 août 2009, AR du 17 août 2009 et la mise en demeure de payer a été adressée le 28 août 2009.

#### **Pièce n°13**

De même, la cotisation foncière des entreprises de 2014 d'un montant de 137 € en droits et 7 € de majorations de 5%, celle de 2015 pour 273 € en droits et 14 € de majorations, celle de 2016 pour 2 491 € de droits et 152 € de majorations, n'ont pas été réglées.

Ces sommes ont été mises en recouvrement les 31 octobre 2014, 2015, 2016.

Au total, le montant de la créance du Trésor Public en principal, frais et intérêts et autres accessoires, garantie par les inscriptions d'hypothèque légale du Trésor, s'élevait au 5 novembre 2018 à la somme de 1.063.826,46 € (un million soixante-trois mille huit cent vingt-six euros et quarante-six centimes).

A ces dettes se sont ajoutées, la CFE 2017 pour un montant de 2 568 € en droits et 128 € de majorations, la CFE 2018 pour un montant de 2 843 € en droits et 142 € de majorations, la CFE 2019 pour un montant de 2 679 € en droits et 134 € de majorations ainsi que les liquidations relatives à l'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2015 pour 230 € en droits et 12 € de majorations et pour l'exercice 2017 pour 659 € en droits et 33 € de majorations.

A ce jour, la dette fiscale actualisée de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD s'élève à 1 076 301,46 €.

## **II/ RAPPEL DE LA PROCEDURE**

C'est dans ces conditions que le 16 Août 2018, un commandement de payer valant saisie a été dénoncé le 16 Août 2018 à la société LES HAUTS DE COCRAUD.

Ce commandement a été publié et enregistré le 6 septembre 2018, Volume 2018, S N°30 au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE.

La procédure s'est poursuivie devant le Juge de l'orientation qui a rendu le 5 Juin 2019 un jugement ayant rejeté l'exception de nullité du commandement aux fins de saisie immobilière soulevée par la SARL LES HAUTS DE COCRAUD :

-Dit n'y avoir lieu à statuer,

-Dit que les effets de la saisie seront provisoirement cantonnés aux lots N°1 à N°7 et 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.

-Et qu'après la vente définitive, le créancier pourra reprendre les poursuites sur les biens ainsi exemptés si le prix du bien adjudgé n'a pas suffi à le désintéresser.

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD a interjeté appel de ce jugement.

Par arrêt du 2 Juin 2020, la Cour d'Appel de POITIERS a confirmé le jugement d'orientation du 5 Juin 2019 et a condamné la SARL LES HAUTS DE COCRAUD à 3 000 € sur le fondement de l'article 700.

Toutefois, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a formé un pourvoi en Cassation contre l'arrêt du 2 Juin 2020, mais encore elle a saisi le Juge de l'exécution (de droit commun) par assignation du 2 Juillet 2020 pour être autorisée à vendre amiablement les lots objets de la saisie.

Par jugement du 18 septembre 2020, le Juge de l'Exécution a prononcé la nullité des assignations et condamné la SARL LES HAUTS DE COCRAUD à verser au comptable public la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700.

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD a interjeté appel de cette décision et n'a pas conclu, si bien que la procédure doit faire l'objet d'une caducité de la déclaration d'appel.

Parallèlement, par courrier officiel de son Conseil, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD faisait une proposition de règlement amiable du dossier en indiquant que la société avait trouvé trois acquéreurs pour trois lots, les lots N°80, 81 et 82 pour un montant de 750 000 €.

Il s'agit des lots qui avaient été exclus provisoirement de la vente dans le cadre du jugement d'orientation du 5 Juin 2019.

Monsieur DUMAS, gérant de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD, proposait en échange de l'autorisation de vente de ces lots que le Trésor Public prenne une hypothèque légale sur d'autres biens non grevés N°65, 109, 50, 162, 51 et 144.

Il souhaitait également une réunion autour d'une table ronde, afin de déterminer « d'un commun accord » le montant réel de sa créance en contrepartie de l'abandon de ses actions.

#### **Pièce N°19**

En effet, dans le même temps, par citation directe du 6 Novembre, Monsieur Hervé BRABAN, administrateur des finances publiques, s'estimant diffamé par Monsieur Henri DUMAS en raison de propos tenus sur le site dit « témoignage fiscal » de ce dernier, avait fait citer Monsieur Henri DUMAS devant le Tribunal Correctionnel de PARIS à l'audience du 6 Janvier 2021.

Par citation directe du 16 Novembre, Monsieur DUMAS et la SARL LES HAUTS DE COCRAUD faisaient à leur tour citer Madame Anne-Marie LAPRAZ, magistrat au Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, Monsieur Hervé BRABAN, administrateur des finances publiques à la direction départementale de LA ROCHELLE, Monsieur GATINEAU, dirigeant de la société FONCIA, le syndic de la résidence LES HAUTS DE COCRAUD, Monsieur GALEA, entrepreneur et président du Conseil Syndical LES HAUTS DE COCRAUD, pour avoir participé au délit de non-assistance de personne en danger pour les uns et complicité active pour les autres.

Dans ces conditions, le comptable du PRS 17 a sollicité du Juge chargé de la saisie immobilière le report de la vente à l'audience du 2 décembre 2020, ce qu'il n'a pas obtenu et par jugement de cette même date, le Tribunal a constaté la caducité du commandement et ordonné la radiation de la procédure, ce qui a été fait sans délai.

C'est en l'état que l'affaire se présente.

### **III/ DISCUSSION**

#### **1) Sur la demande de mainlevée des hypothèques légales volume 2013 V N°172 et volume 2011 V N°351**

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD soutient au titre de ce moyen qu'elle fait l'objet d'un redressement de TVA pour un montant de 259 655,71 €.

A la suite de ce redressement, elle soutient qu'une hypothèque légale a été inscrite le 17 Mars 2003, renouvelée le 11 Janvier 2013 sur de nombreux lots ayant une valeur de 3,7 millions pour une créance indue selon elle, ce qui constituerait une « illégalité flagrante ».

Elle estime que cette créance est « nulle » s'agissant d'une livraison à soi-même d'un immeuble commercial, la TVA devant s'annuler avec la TVA récupérable.

Elle soutient enfin que la créance ne fait plus l'objet de mesures de recouvrement, elle est prescrite, pourtant étant renouvelée et inscrite jusqu'en 2023, il y a lieu d'ordonner sa radiation.

Cette créance n'est absolument pas prescrite, il n'y a donc pas lieu de prononcer sa radiation.

L'hypothèque légale du Trésor n° 2003 V 866 a été inscrite le 17/03/2003 sur les biens dont la SARL LES HAUTS DE COCRAUD est propriétaire.

La créance garantie a été inscrite pour 382 387 € en droits, 63 094 € de pénalités et aux frais de poursuites évalués à 10 519 €.

Cette hypothèque était inscrite jusqu'au 14/03/2013.

Elle a été renouvelée le 11/01/2013, numéro d'enlissement 2013 V 172 pour un montant de créance actualisé à 259 655,71 €.

**Pièce n°21**

Elle a un effet jusqu'au 11/01/2023.

Enfin en ce qui concerne l'hypothèque légale inscrite en 2011, volume N°351, Il y a lieu d'observer que celle-ci avait un effet jusqu'au 19 Janvier 2021.

**Pièce n°21**

Elle a été renouvelée le 21/12/2020 et enregistrée à titre provisoire le 22/12/2020 sous le n° 2020 V 5645.

Il n'y a donc pas lieu de demander sa mainlevée.

**- Il convient néanmoins de répondre à l'argumentation soulevée relative à la prescription de la créance de TVA n° 0220790 issue du premier contrôle fiscal :**

Pour mémoire, au terme des articles L 281 du LPF et L 199 du LPF, le tribunal administratif est seul compétent pour statuer sur les contestations portant sur le recouvrement des impôts directs et taxes sur le chiffre d'affaire et notamment sur la prescription de l'action en

recouvrement de la créance visée par les poursuites (CE, arrêt du 12 décembre 1997, n° 169726) ;

C'est donc de façon surabondante qu'il est répondu à cette argumentation soulevée par la demanderesse.

- Aux termes de l'article L274 du Livre des Procédures Fiscales, l'action en recouvrement se prescrit par 4 ans à compter de la mise en recouvrement du rôle ou de l'envoi de l'avis de mise en recouvrement.

Aux termes de l'article 2234 du Code civil : « la prescription ne court pas et est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi de la convention ou de la force majeure ».

L'article L277 du Livre des Procédures Fiscales (LPF) dispose par ailleurs que : « 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 suspendues jusqu'à ce qu'une décision définitive ait été prise sur la réclamation soit par l'administration, soit par le tribunal compétent.

La prescription a ainsi été suspendue du fait de ce contentieux avec demande de sursis de paiement jusqu'à la décision du tribunal administratif, soit pendant 3 ans et 40 jours.

L'appel interjeté après le jugement n'a pas d'incidence puisqu'il n'est pas suspensif.

Ainsi, la prescription théorique de l'action en recouvrement telle que prévue par l'article L274 du LPF qui devait intervenir le 05/01/2007 (AMR + 4 ans) a été repoussée au 18/02/2010.

- De même, aux termes de l'article 2244 du Code Civil : « le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou par une mesure d'exécution forcée. »

L'article L257-0 A 3° du LPF, en vigueur à compter du 01/10/2011, précise quant à lui que la mise en demeure de payer interrompt la prescription de l'action en recouvrement.

Plusieurs poursuites et mise en demeure de payer interruptives de prescription ont ainsi été effectuées, notamment aux dates suivantes :

- ATD (avis à tiers détenteurs), positif sans provision du 24/06/2009 (AR du 03/07/2009);
- ATD positif en date du 10/11/2011 ;
- ATD positif en date du 09/04/2014 ;
- ATD positif sans provision du 11/04/2016 ;
- SATD (saisie administrative à tiers détenteur), positive sans provision du 14/11/2016 (AR du 19/11/2016) ;

- Enfin, une mise en demeure de payer également interruptive de prescription du 06/11/2020 a été délivrée à la SARL Les Hauts de Cocraud par voie d'huissier de justice en date du 13/11/2020 et par voie postale en date du 16/11/2020 (date de l'AR).

**Compte tenu de ce qui précède et de la notification d'une mise en demeure de payer en date du 13/11/2020, la prescription de l'action en recouvrement a valablement été interrompue et ce jusqu'au 14/11/2024.**

- La même démonstration peut être effectuée concernant les créances n°1006270 et 1006280 issues du deuxième contrôle fiscal externe dont la SARL Les Hauts de COCRAUD a fait l'objet, même si la prescription de ces créances n'est pas invoquée.

Ainsi, comme mentionné en rappel des faits ces créances mises en recouvrement par voie d'AMR le 11 mai 2010 (AR du 20/05/2010) et dont la mise en demeure de payer correspondant à la créance de contribution sur l'impôt sur les sociétés, a été envoyée en date du 09 décembre 2010 (AR du 13/12/2010), ont fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement introduite en date du 27 juillet 2010.

La décision de rejet en date du 9 novembre 2010 a été contestée devant le Tribunal administratif de Poitiers le 10 janvier 2011, la société a saisi qui a rejeté sa requête par un jugement rendu le 29 novembre 2012.

La société a interjeté appel de cette décision devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 24 janvier 2013.

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a rejeté la requête de la société par un arrêt rendu le 18 décembre 2014.

Une mise en demeure de payer relative à l'intégralité du rappel d'impôt sur les sociétés et de contribution exceptionnelle, ainsi que les pénalités afférentes a été adressée à la SARL LES HAUTS DE COCRAUD le 2 janvier 2013 (AR du 7 janvier 2013).

Compte tenu des dispositions des articles L274 et L277 du LPF et 2234 du Code Civil, la prescription de l'action en recouvrement a été suspendue du fait de ce contentieux avec demande de sursis de paiement jusqu'à la décision du tribunal administratif, soit pendant 2 ans et 181 jours.

Ainsi, la prescription théorique de l'action en recouvrement telle que prévue par l'article L274 du LPF qui devait intervenir le 20 mai 2014 (AMR + 4 ans) a été repoussée au 18 novembre 2016.

- De même, aux termes de l'article 2244 du Code Civil : « le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou par une mesure d'exécution forcée. »

L'article L257-0 A 3° du LPF, en vigueur à compter du 01/10/2011, précise quant à lui que la mise en demeure de payer interrompt la prescription de l'action en recouvrement.

Plusieurs poursuites et mise en demeure de payer interruptives de prescription ont ainsi été effectuées, notamment aux dates suivantes :

- ATD positif sans provision du 11/04/2016 ;

- SATD (saisie administrative à tiers détenteur), positive sans provision du 14/11/2016 (AR du 19/11/2016) ;

Enfin, une mise en demeure de payer également interruptive de prescription du 06/11/2020 a été délivrée à la SARL Les Hauts de COCRAUD par voie d'huissier de justice en date du 13/11/2020 et par voie postale en date du 16/11/2020 (date de l'AR).

**Pièces n°20**

**Compte tenu de ce qui précède et de la notification d'une mise en demeure de payer en date du 13/11/2020, la prescription de l'action en recouvrement a valablement été interrompue et ce jusqu'au 14/11/2024 pour l'intégralité des créances.**

Par ailleurs, tous les arguments sur le fond ont été tranchés par les juridictions de l'ordre administratif lors des différents recours introduits par la SARL LES HAUTS DE COCRAUD, ces décisions ont autorité de la chose jugée au regard de ces moyens.

## **2) Sur la demande de réduction d'hypothèque légale aux lots précédemment mis en vente forcée dans la procédure de saisie immobilière**

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD s'estime en but à une vengeance corporatiste.

Pourtant, force est de constater que la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a utilisé tous les recours qui étaient possibles et que la dette due à l'administration fiscale a fait l'objet de tous les recours, y compris jusque devant la plus haute juridiction française, le Conseil d'Etat, qui a rejeté la demande.

Les créances alléguées par les services fiscaux sont aujourd'hui **certaines et définitives**, contrairement à ce que croit pouvoir écrire la SARL LES HAUTS DE COCRAUD.

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD fait état de l'hypothèque légale initiale du 20 Mai 2020, volume 2011, 5, N°351, portant sur plusieurs lots de copropriété, estimant que cette inscription a paralysé depuis dix ans le fonctionnement de la société.

Cette hypothèque a été inscrite et publiée le 25/01/2011 pour garantir la créance d'impôt sur les sociétés n°1006270 et la contribution sur l'impôt sur les sociétés n°1006280 au titre de l'exercice 2004 issues du deuxième contrôle fiscal ainsi que la créance n°0912210 relative à la liquidation de l'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2008.

Force est de constater que les garanties prises ne paralysent pas comme allégué le fonctionnement de l'entreprise, que non seulement la créance est supérieure effectivement à un million d'euros comme le reconnaît la société LES HAUTS DE COCRAUD, mais surtout, qu'une vente était parfaitement possible nonobstant les inscriptions d'hypothèque légale, ce que feint de ne pas comprendre la SARL LES HAUTS DE COCRAUD.

En vérité, ce que souhaite la SARL LES HAUTS DE COCRAUD c'est remettre en cause les redressements fiscaux qui sont aujourd'hui définitifs.

D'ailleurs, il serait très intéressant que le SARL LES HAUTS DE COCRAUD explique pourquoi les offres d'achat qu'elle produit aux débats n'ont pas été suivies d'actes de vente.

Ce n'est en tout cas pas la faute de l'administration qui souhaite que ces ventes se réalisent.

1-La demanderesse a donc imaginé pouvoir utiliser l'article 2444 du Code Civil, qui prévoit :

*« 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. »*

L'article R 532-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose :

*« Lorsque la valeur des biens grevés est manifestement supérieure au montant des sommes garanties, le débiteur peut faire limiter par le juge les effets de la sûreté provisoire s'il justifie que les biens demeurant grevés ont une valeur double du montant de ces sommes ».*

Il appartient donc au débiteur de rapporter la preuve du caractère excessif des inscriptions prises.

Le texte de l'article R 532-9 prévoit même qu'il appartient au débiteur de démontrer que les biens demeurant grevés, ont une valeur double du montant de la somme garantie.

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD soutient sans le démontrer que l'ensemble des lots tous identiques (lots N°30, 31, 32, 60, 71, 72, 78, 80, 81, 82), auraient tous une valeur de 250 000 €.

Mais encore, que les lots N°50, 51, 52, 53 tous identiques, auraient une valeur de 150 000 €.

Et enfin que les parkings auraient une valeur de 10 000 € à 14 000 € chacun et que le lot N°65 aurait une valeur de 500 000 €.

Il s'agit là d'une affirmation qui ne repose sur aucun élément, car à ce jour aucune demande mainlevée des inscriptions contre paiement n'a été présentée à l'administration.

La valeur des lots est incertaine.

La demande est donc irrecevable et en tout cas mal fondée.

Pour faire preuve de sa bonne foi, la SARL aurait pu proposer de vendre une partie de ses biens pour payer sa dette et offrir une garantie pour le surplus, mais rien de tel n'est proposé.

Quel est alors l'intérêt de réduire le gage du créancier si ce n'est de tenter d'échapper à tout paiement.

2-Il y a eu des demandes de substitution de garantie sans que le comptable public ne puisse apprécier la réalité et le sérieux des offres alléguées, puisqu'à chaque fois la SARL LES HAUTS DE COCRAUD souhaitaient en fait pouvoir renégocier sa créance fiscale.

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD demande au tribunal de l'autoriser à vendre ses biens sans régler ses dettes.

En ce qui concerne la proposition de cantonnement aux lots objet de la saisie, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD commet encore une fois une confusion.

En effet, c'est le cantonnement des biens objets de la vente qui a été ordonné, ce qui n'a rien à voir avec le cantonnement des hypothèques.

L'administration entend respecter l'ensemble des principes associés aux voies d'exécution, notamment le principe de proportionnalité prévue à l'article L 111-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est la raison pour laquelle elle a accepté de ne requérir, dans un premier temps, la vente que des sept premiers lots sur les onze objets du commandement valant saisie immobilière.

Ceux des lots 8 à 11 devaient faire l'objet d'une vente en cas d'insuffisance des prix d'adjudication.

Or, à ce jour, compte tenu des circonstances judiciaires, rien ne permet de fixer le prix des lots de la copropriété, mais encore et surtout, il y a lieu de tenir compte des très importantes créances du syndicat des copropriétaires, également assigné dans le cadre de la procédure de saisie immobilière dont la créance était fixée à l'origine, selon décompte arrêté au 7 décembre 2018 à 232 500,19 €.

Les biens situés sur l'île de Ré sont très prisés mais à ce jour la vente judiciaire de tels biens n'est pas sans difficulté (contexte Xynthia).

Il est d'ailleurs surprenant et à tout le moins contradictoire de la part de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD de venir aujourd'hui dire que sa situation est bloquée, alors qu'elle a refusé de solliciter devant le Juge de l'orientation dans le cadre de la saisie immobilière, la vente amiable des immeubles, ce qui lui a été proposé.

Les services fiscaux ne peuvent laisser écrire que l'hypothèque légale, qui n'est qu'une simple garantie, bloque la vente de l'intégralité des immeubles en stock de la SARL.

Le comptable public ne souhaite qu'une seule chose, c'est récupérer les sommes qui lui sont dues, pour cela il convient que la SARL LES HAUTS DE COCRAUD engage une procédure de vente sincère c'est-à-dire sans condition, ce qu'elle n'a jamais fait à ce jour, pour que la mainlevée des inscriptions puisse être donnée **contre paiement** des prix de vente à l'administration.

En l'état, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD ne justifie pas de la valeur des biens objets des garanties justifiant soit la mainlevée, soit même le cantonnement.

La demanderesse produit de simples offres d'achat et non des compromis de ventes comme elle l'indique, qu'elle explique alors pourquoi les ventes n'ont pas eu lieu.

Quant aux frais irrépétibles sollicités, ils apparaissent totalement hors de proportion et sont parfaitement injustifiés au regard des termes l'article 700 du code de procédure civile.

En revanche, il serait injuste de faire supporter aux services fiscaux leurs propres frais dans ce dossier.

**PAR CES MOTIFS :**

**PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION**

**-Déclarer irrecevables** et en tout cas mal fondées les demandes présentées par la SARL LES HAUTS DE COCRAUD.

En conséquence,

**- Débouter** purement et simplement la SARL LES HAUTS DE COCRAUD de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

**-La condamner** à la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

**-La condamner** aux entiers dépens.

**Sous Toutes Réserves  
Dont Acte**

**Liste des pièces jointes :**

1. l'avis de mise en recouvrement n° 021200031 rendu exécutoire le 27 décembre 2002 réceptionné le 4 janvier 2003
2. mise en demeure n° 200212M0004 adressée le 3 janvier 2003 et réceptionnée le 7 janvier 2003
3. jugement rendu par le Tribunal Administratif de POITIERS le 2 mars 2006
4. arrêt rendu par la Cour Administrative d'appel de BORDEAUX le 20 décembre 2007
5. mise en demeure adressée le 6 mars 2008 et réceptionnée le 10 mars 2008
6. décision de non admission du pourvoi rendue par le Conseil d'Etat le 19 juin 2009
7. avis de mise en recouvrement n° 100405009 rendu exécutoire le 11 mai 2010 réceptionné le 20 mai 2010
8. mise en demeure n° 101105083 adressée le 9 décembre 2010 et réceptionnée le 13 décembre 2010
9. jugement rendu par le Tribunal Administratif de POITIERS le 29 novembre 2012
10. mise en demeure n° 2C05556343014 du 2 janvier 2013 remise le 7 janvier 2013

11. arrêt rendu par la Cour Administrative d'appel de BORDEAUX le 18 décembre 2014
12. décision du Conseil d'Etat du 6 avril 2016
13. avis de mise en recouvrement n° 090705006 du 7 août 2009 rendu exécutoire le 17 août 2009 réceptionné le 17 août 2009
14. mise en demeure de payer n° 090800135 du 28 août 2009
15. bordereau d'inscription d'hypothèque légale du Trésor publié le 17 mars 2003
16. bordereau de renouvellement d'inscription d'hypothèque légale du Trésor publié le 11 janvier 2013
17. bordereau d'inscription d'hypothèque légale du Trésor publié le 25 janvier 2011
18. commandement de payer valant saisie délivré le 16 août 2018
19. Lettre officielle 28/10/20
20. Actes interruptifs de prescription
21. Bordereaux d'inscription 2003 VV 866-2011 V 351- 2013 V 172