Le Bulletin d'informations

VENEZIA & ASSOCIÉS
HUISSIERS DE JUSTICE

N°9 Janv. / Fév. / Mars. 2019

Dossier du mois

Le contentieux des expulsions locatives

Du PV d'expulsion au sort des meubles

Actualités des saisies p.3

Contentieux de la saisie des rémunérations

Contentieux de la saisie-vente

Actualités locatives p.4

Dépôt de garantie et majoration | ***Assurance, cafards et loyers courants***

Réparations locatives et état des lieux | ***Marquise installée par l'occupant : partie commune ?***

Actualités diverses p.5

Constat internet et constat d'achat

Contrefaçons : requête et photographies

Travaux : réception de chantier en l'absence d'une partie

Edito

Puisque les expulsions locatives sont sur le point de reprendre, nous avons pris le parti de traiter les différents contentieux qui peuvent s'élever à l'occasion d'une telle opération, en gardant à l'esprit de soumettre à nos lecteurs les jurisprudences les plus récentes.

Il ne faut cependant pas résumer le trimestre écoulé à cela. Le contentieux de la saisie-vente a été très intéressant, avec certains axes de contestations très originaux et pragmatiques, et l'actualité locative fut passionnante… N'en disons pas plus et laissons place à la lecture !

28 rue de Diane– 95100 ARGENTEUIL
Tél : 01.39.61.00.15 / Fax : 01.39.61.64.08
contact@huissiers-argenteuil.fr

Compétence 92/78/95 pour la signification et exécution. Sur toute l'IDF et le territoire national pour les constats.

Save the date

Cycles de conférence à la Cour de Cassation : « *Entre mystères et fantasmes : quel avenir pout les blockchains? ».* Le 21 mars 2019, une conférence se tiendra sur le thème « Blockchain et métiers du droit : la fin des tiers de confiance ? ». Pour ceux qui ne pourront y assister, une vidéo des interventions sera disponible sur le site de la Cour de cassation.

Le 5 avril 2019, aura lieu un autre colloque sur le thème « Procédures civiles d'exécution et théorie générale du procès », Inscription préalable obligatoire.

Lieu : Cour de cassation, 5 Quai de l'Horloge, 75001 PARIS◆

Dossier du mois : Le contentieux des expulsions locatives

Circonstances de l'expulsion

Les opérations d'expulsion sont régies par le Code des procédures civiles d'exécution. Mais ces articles ne reflètent nullement ce qu'est une telle opération.

C'est pourquoi l'examen de quelques décisions est opportun.

Titre exécutoire provisoire

L'expulsion est la seule procédure civile d'exécution qui ne peut être mise en œuvre que par deux titres exécutoires : une décision de justice ou un procès-verbal de conciliation exécutoire.

Il est possible que la décision de justice soit « seulement » exécutoire à titre provisoire, telle une ordonnance de référé, à condition bien sûr que cette décision ait été signifiée et qu'un commandement de quitter les lieux ait été délivré. (CA Grenoble, 12 fév. 2019, n° 18/01429)◆

Expulsion avant audience JEX

La saisine par le débiteur du Juge de l'exécution (JEX) en vue de l'octroi de délais supplémentaires n'est pas suspensive d'exécution. Le seul fait que l'expulsion ait lieu la veille de l'audience JEX ne constitue pas en soi une faute. Il n'est pas davantage fautif de faire procéder à une expulsion quelque temps avant le début de la trêve hivernale.. Attention cependant : l'expulsion aura lieu aux risques et périls du bailleur, puisque outre des dommages et intérêts, la personne expulsée peut, le cas échéant, solliciter sa réintégration dans les lieux en cas d'expulsion irrégulière (CA Grenoble, 12 fév. 2019, n°18/01429)◆

Dette faible

Il n'est pas rare que le jugement octroie des délais au locataire pour s'acquitter de sa dette en sus des loyers courants. S'il ne respecte pas l'échéancier, alors la décision de justice autorise son expulsion. Mais qu'en est-il si, certes le locataire indélicat n'a pas respecté l'échéancier fixé par le juge, mais qu'il reste seulement 381,64 euros de dette le jour de l'expulsion ? Pour la Cour d'appel de Paris, l'expulsion n'est pas fautive, étant rappelé que même à supposer la dette locative soldée postérieurement, le bailleur restait en droit de procéder à l'expulsion, au seul motif que les délais accordés par l'ordonnance de référé n'avaient pas été respectés. (CA Paris, 24 janv. 2019, n°18/01928)◆

Sort des meubles : délai et modalités de retrait

L'expulsion réalisée, court un nouveau délai pour le débiteur : celui-ci a un mois pour retirer les meubles qu'il n'aurait pas emportés le jour fatidique, faute de quoi le Juge de l'exécution pourra les déclarer abandonnés (avec toutes les conséquences subsidiaires) ou ordonner leur vente aux enchères s'ils sont de valeur.

Il n'est pas exceptionnel que l'expulsé ne récupère pas ses meubles, mais il l'est plus qu'il sollicite du juge un délai supplémentaire pour les récupérer. La cour d'appel de Versailles le 14 février dernier a refusé un délai supplémentaire au motif que le débiteur n'avait jamais contacté l'huissier et qu'il ne justifiait pas son silence (CA Versailles, 14 fév. 2019, n°18/00831). ◆

Quant aux modalités de retrait, la cour d'appel de Grenoble a validé que les biens entreposés chez un garde-meuble suite à l'expulsion puissent ensuite être déménagés à une autre adresse, dont l'expulsé avait été informé et à laquelle il avait eu accès (CA Grenoble, 22 janv. 2019, n°18/01045). ◆

Actualité des saisies

Contentieux de la saisie des rémunérations

Durant le premier trimestre 2019, la Cour de cassation a eu à statuer à deux reprises en matière de saisie des rémunérations.

Vérification de la créance

L'article R. 3252-19 du Code du travail n'impose au juge de vérifier d'office le montant de la créance en principal, intérêts et frais qu'en cas d'échec de la conciliation préalable à la saisie et non lorsqu'il statue sur une contestation postérieure à l'audience de conciliation.

(Cass. Civ. 2, 21 fév. 2019, n° 18/11119).◆

Contestation de la saisie

Le juge du tribunal d'instance, exerçant les pouvoirs du juge de l'exécution, peut être saisi, même après l'acte de saisie, d'une demande de mainlevée ou de suspension de celle-ci. Cela vaut même si le débiteur n'invoque que des difficultés de règlement, reconnaissant tant le principe que le montant de sa dette. (Cass. Civ. 2, 31 janv. 2019, n° 17/31234).◆

Retraite

Il ne faut pas croire que la saisie des rémunérations ne concerne que les salaires.

Les faits d'une affaire portée devant la Cour d'appel de Reims rappellent à juste titre que la procédure de saisie des rémunérations peut porter sur les sommes perçues par le débiteur au titre de sa retraite (CA Reims, 08 fév. 2019, n°18/00261).◆

Contentieux de la saisie-vente

Très intéressant. C'est ainsi que nous pouvons qualifier l'actualité du contentieux de la saisie-vente de ces 3 premiers mois de 2019. Au programme : modalités d'ouverture forcée d'une porte, vie privée du débiteur et contestation de la saisie-vente d'un véhicule de luxe !

Fraisage de la serrure

Pour procéder à une saisie-vente au domicile du débiteur, encore faut-il pénétrer dans son domicile. La loi autorise l'huissier de justice à procéder à une violation légale de domicile lorsqu'un commandement de payer est resté infructueux (de 8 jours à 2 ans après sa délivrance) et que l'officier public et ministériel est accompagné de certaines personnes en cas d'absence du débiteur.

Dans cette hypothèse alors, il peut être procédé à l'ouverture forcée des lieux, au besoin par le fraisage de la serrure, ce qui, dans certaines hypothèses, est inévitable. Une cour d'appel saisie d'une contestation rappelle qu'aucune disposition légale ne régit les modalités techniques d'ouverture du domicile du débiteur. Une dégradation hors de proportion de la porte dudit domicile serait susceptible d'ouvrir droit à dommages-intérêts, sans cependant avoir une quelconque incidence sur la validité de la saisie (CA Toulouse, 14 fév.2019, n°18/02994). ◆

Photographies et vie privée

Aux termes de l'article R 221-12 du code des procédures civiles d'exécution, l'huissier de justice peut photographier les objets saisis. Ces photographies sont conservées par lui en vue de la vérification des biens saisis. Elles ne peuvent être communiquées qu'à l'occasion d'une contestation portée devant le juge.

La cour d'appel juge que la réalisation de photographies chez le débiteur par l'huissier à l'occasion de la saisie-vente ne saurait être considérée comme attentatoire à la vie privée et professionnelle du saisi, d'autant que la loi l'y autorise expressément (CA Toulouse, 14 fév.2019, n°18/02994). ◆

Voiture de luxe

Il est compréhensible qu'un débiteur qui possède une Maserati, saisie à l'occasion d'une saisie-vente par un huissier de justice, conteste cette mesure, au besoin en soutenant que ce véhicule appartient à son père. Mais les juges ne sont pas dupes et estiment que la production d'un simple recto d'une carte grise, qui n'est qu'un titre de circulation, n'est pas une preuve suffisante qu'il n'est pas le propriétaire du véhicule saisi à son domicile et pour lequel il a d'ailleurs revendiqué sa propriété sur les réseaux sociaux.

Petite anecdote : le train de vie somptueux affiché par le débiteur sur les réseaux sociaux, alors qu'il n'a jamais proposé de régler sa dette, a justifié sa condamnation à 5000 euros pour résistance abusive ! (CA Lyon, 31 janv. 2019, n° 18/06478). ◆

Actualités locatives : baux d'habitation

Dépôt de garantie

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est automatiquement majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard, et ce indépendamment du montant du dépôt de garantie à restituer (Art. 22 al. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR, validé par le Conseil Constitutionnel – Cons. Const., 22 fév. 2019, décision n° 2018-766 QPC).◆

Cafards et loyers courants

Le preneur n'est fondé à opposer l'exception d'inexécution que lorsqu'il prouve l'impossibilité totale d'utiliser le logement loué. Si une photographie de cafards est produite, elle est insuffisante en l'absence de constat d'huissier. Il n'existe en conséquence aucune preuve de l'infestation par des cafards. De plus, le preneur n'avait pas mis en demeure le bailleur de remédier aux désordres, dont la carence n'était donc pas établie (CA Caen, 7 fév. 2019, n°17/00395).◆

Assurance

Le locataire est tenu de s'assurer et d'en justifier chaque année à la demande du bailleur. Bien souvent, la clause résolutoire dont l'application est demandée sanctionne le défaut d'assurance et non le défaut de justification de la souscription d'une assurance. Pour cette raison, si le locataire justifie avoir souscrit une assurance contre les risques locatifs dans le délai légal d'un mois courant à compter du commandement, la clause résolutoire du bail ne joue pas (CA Douai, 28 fév. 2019, n°17/07299).◆

Copropriété: marquise installée par l'occupant, partie commune?

Selon la loi du 10 juillet 1965, sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Bien souvent, les règlements de copropriété ne mentionnent pas précisément la présence de marquises et classent parmi les parties communes les ornements des façades, balcons, bow-windows…

Dans le cas où un copropriétaire a fait installer une marquise à ses frais et avec autorisation du syndicat des copropriétaires, cet élément devient-il partie commune du seul fait qu'il a été fixé à la façade ?

Pour les juges, cette marquise, qui n'est pas un élément de gros œuvre, n'est pas à l'usage de plusieurs copropriétaires et n'a d'utilité que pour le propriétaire du lot accédant au balcon, est une partie privative. (Cass. Civ. 3, 20 déc. 2018, n° 17/28925).◆

« La marquise installée aux frais d'un copropriétaire et qui sert qu'à ce dernier est une partie privative. La copropriété ne saurait donc en assumer les coûts d'entretien. »

Réparations locatives et état des lieux unilatéral

La loi du 6 juillet 1989, article 7, confirme que le preneur doit l'entretien courant du logement, les menues réparations et les réparations locatives consécutives à l'usage normal des locaux sauf si elles sont causées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Si le locataire restitue les lieux très encrassés, que de nombreux détritus sont laissés dans plusieurs pièces et dans le jardin, que des dégradations ont été commises (vitres cassées…) et que l'huissier chargé de l'état des lieux a noté dans le jardin que l'ensemble des végétaux n'était pas entretenu, alors il peut être condamné aux frais de remise en état. (CA Rouen, 14 fév. 2019, n° 17/04998).◆

Il faut ici rappeler que, si l'une ou l'autre des parties ne se présente pas à l'état des lieux alors qu'elle y a été convoquée par l'huissier de justice, le procès-verbal de constat que dressera cet officier public et ministériel lui sera opposable et toute contestation ultérieure par la partie absente quant à l'état du bien sera écartée. Cela vaut même si le bailleur a refusé d'assister à l'état des lieux et de recevoir les clés qui lui avaient été ensuite transmises par LRAR (Cass. civ. 3, 07 février 2019, n° 17/27561) ◆

Actualité des constats Internet et d'achat : rappels

Constat internet

Les conditions de validité des constats internet relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond rappelle la Cour de cassation.

Ces conditions sont rappelées par la cour de cassation dans une liste non exhaustive : la description précise du matériel utilisé, la mention de l'adresse IP de connexion, la désactivation de la connexion par serveur Proxy et la suppression de l'ensemble des fichiers temporaires stockés sur l'ordinateur… Il est à noter que la Cour de cassation n'évoque que le protocole prétorien des constats, et non la norme Afnor.

Le constat internet qui ne respecte pas ces conditions n'encourt par la nullité (puisque ces prescriptions ne sont issues d'aucun texte, mais constituent seulement des impératifs techniques), mais est dénué de toute force probante. (Crim. 8 janv. 2019, n°18/80647- *Commentaire à paraître*)◆

Constat d'achat

Conformément à une jurisprudence classique, renforcée par la Cour de cassation par son arrêt du 25 janvier 2017 sur l'indépendance du tiers acheteur, il a été rappelé que le tiers acheteur doit être indépendant du requérant. Ainsi, le président de la société requérante ne peut remplir ce rôle. Un constat d'achat ainsi établi serait donc invalide et dénué de force probante (TGI Lille, référés, 12 mars 2019, n°19/00012)◆

Actualités diverses

Requête en saisie-contrefaçon

La requête aux fins de saisie contrefaçon obéit au régime général des requêtes. Il résulte des dispositions des articles 813 et 815 du code de procédure civile, que la requête doit être présentée par un avocat postulant et qu'elle doit être signée et ce à peine d'irrégularité constituant un vice de fond.

Il a été durement jugé que la requête aux fins de saisie contrefaçon doit être signée par l'avocat postulant et non par l'avocat plaidant non inscrit au barreau concerné, même s'ils appartiennent au même cabinet

Cela vaut même si l'avocat plaidant non inscrit a une délégation interne au cabinet d'avocat de signature pour tous les actes de procédure (CA Bordeaux, 10 janv. 2019, n°17/06219)◆

Saisie-contrefaçon & photographies

Que se passe-t-il si l'ordonnance de saisie-contrefaçon autorise la saisie-réelle du matériel litigieux, mais ne prévoit pas la possibilité pour l'huissier de justice de le photographier ?

Pour la cour d'appel de Paris, la saisie-contrefaçon est une mesure coercitive exorbitante du droit commun, attentatoire au principe de la concurrence et du secret des affaires, de sorte que la mission confiée à l'huissier instrumentaire doit être interprétée de façon stricte. Le procès-verbal de saisie-contrefaçon est donc nul, et non seulement ses annexes photographiques comme le soutenait le demandeur.

Une solution rigide, mais conforme au droit (CA Paris, 18 janv. 2019, n° 17/00535).◆

Réception de travaux

La réception des travaux est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, et elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

Il est jugé que lorsque l'entreprise a été dûment convoquée aux opérations de réception, son absence ne peut priver la réception expresse de son caractère contradictoire. En l'espèce, l'entreprise avait été convoquée par télécopie 4 jours avant et par LRAR présentée la veille de la date de convocation, et distribuée 7 jours après… Pour éviter pareilles contestations, il aurait été plus simple de procéder par voie de signification (Cass. Civ. 3, 7 mars 2019, n° 18/12221).◆

VENEZIA & ASSOCIÉS
HUISSIERS DE JUSTICE
28 rue de Diane– 95100 ARGENTEUIL
Tél : 01.39.61.00.15 / Fax : 01.39.61.64.08
contact@huissiers-argenteuil.fr