

N°7 Juil. / Août / Sept. 2018

## Dossier du mois

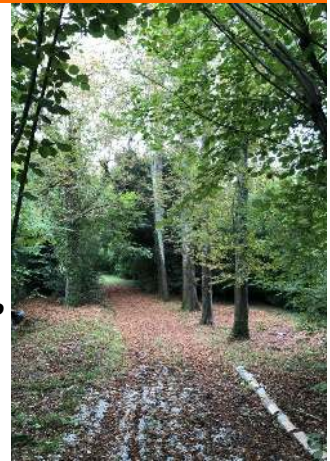
### Le décès d'une partie

*Décès du locataire & du débiteur*

#### Actualités de l'insaisissabilité p.3

*La voiture dont se sert le débiteur pour se rendre au travail est-elle saisissable ?*

*Le Solde Bancaire Insaisissable s'applique-t-il à toutes les saisies-attribution ?*



#### Actualités immobilières p.4

*Dépôt de garantie*

*Coût des poursuites*

*Remise des clés*

*Logement décent*

#### Actualités des constats p.5

*L'antivirus dans le constat internet : précaution ou obligation ?*

*La place de la parole dans le constat : oui, mais pas trop...*

#### Edito

Toutes les bonnes choses ont une fin. L'adage prend tout son sens en cette rentrée qui met un terme à un été hexagonal caniculaire, mais également à l'examen de quelques jurisprudences qui ont donné l'idée de consacrer notre dossier au décès d'une partie à une procédure. Même si rien n'est plus certain que la mort, sa survenance, bien souvent imprévue, constitue un accident dans les procédures et peut laisser un amas de questions en suspens.

Dans ce 7<sup>ème</sup> numéro du Bulletin d'information de Vénézia & Associés (avec une présentation revue pour davantage de confort) nous tâcherons de répondre à certaines interrogations, tout en dressant un panorama de l'actualité juridique estivale afin d'aborder cette rentrée en toute sérénité.

130 ave Charles de Gaulle - 92200 Neuilly Sur Seine

Tél : 01.46.24.62.50 / Fax : 01.46.24.44.49

[venezia@venezia-huissiers.com](mailto:venezia@venezia-huissiers.com)

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

## Save the date

Colloque Cour de Cassation

Le 19 septembre 2018, de 17h30 à 19h00, aura lieu un colloque relatif à « *La collecte transfrontalière de preuves numériques en matière pénale—l'Europe à la hauteur des défis actuels et futurs ?* »

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

## Dossier du mois : Le décès d'une partie

### Décès du locataire

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément au décès du locataire du bail le transfert à ses proches strictement énumérés, dont les descendants qui vivaient avec lui depuis au moins 1 an.

L'article 1751 du Code civil prévoit quant à lui le droit au logement en faveur du conjoint survivant. Par un arrêt du 28 juin 2018, la Cour de cassation a eu à trancher un très intéressant cas pratique sur l'articulation de ces textes.

#### Faits

Les faits sont très actuels. Un couple marié vivait avec leurs 4 enfants dans un logement HLM. À la mort du père, Madame bénéficie du droit au logement prévu par l'article 1751 du Code civil.

Neuf années plus tard, Madame rejoint

son époux dans l'au-delà. Une de leurs filles sollicite alors le transfert du bail à son profit. Le bailleur HLM n'accède cependant pas à sa demande, arguant du fait qu'elle ne remplit pas toutes les conditions pour reprendre l'appartement en ce que le local n'est pas adapté à la taille de son ménage. Ce refus est fondé sur l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, dont le critère de la taille du ménage n'existait pas encore au moment du décès du père.

#### Question

La fille du locataire décédé souhaite demeurer dans le logement, et soutient que l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 ne lui est applicable que dans sa version en vigueur au décès de son père, et non dans sa rédaction à la mort de sa mère. Selon son raisonnement, cela se justifie

par le fait qu'elle tient son droit au transfert du bail par le décès de son père, et non par celui de sa mère qui bénéficiait des dispositions de l'article 1751 du Code civil, qui avait seulement suspendu son droit au transfert du bail. Le critère de la taille du ménage lui serait donc inopposable car inexistant à la naissance de son droit.

#### Réponse

La Cour de cassation ne suit pas la fille dans sa logique et rappelle que la transmission du bail au conjoint survivant prive les héritiers du bénéfice de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989.

L'assignation en expulsion de la fille, occupante sans droit ni titre, se trouve donc fondée (Cass. Civ. 2, 28 juin 2018, n°17/20409, inédit). ♦

### Décès du débiteur : rappel des règles de base

Le 5 juillet 2018, la Cour de cassation a rappelé que, en cas de décès d'une partie au cours d'une instance, la partie survivante doit effectuer les diligences nécessaires pour la reprendre. C'est là l'occasion de rappeler également le comportement à adopter en cas de décès du débiteur après l'instance, c'est-à-dire lorsque le créancier dispose d'un titre exécutoire à son encontre.

La question est traitée par l'article 877 du Code civil. Celui-ci indique que « *le titre exécutoire contre le défunt l'est aussi contre l'héritier, huit jours après que la signification lui en a été faite* ».

Il convient d'attirer l'attention sur le fait que la signification du titre exécutoire à l'héritier n'interrompt pas la prescription.

En cas de pluralité d'héritiers et si le partage a été fait, chacun n'est tenu que dans la proportion de son héritage : le créancier devra donc diviser ses poursuites.

Comment connaître les héritiers ? La loi ne prévoit pas de prérogatives spéciales pour l'huissier de justice porteur d'un titre exécutoire. Gageons que le législateur se saisira de la question... ♦

## Actualité de l'insaisissabilité

### Véhicule terrestre à moteur & travail du saisi

La cour d'appel de Douai, le 5 juillet 2018, a jugé saisissable le véhicule dont le débiteur se servait pour se rendre à son travail. Le cumul de la saisie préfecture et par immobilisation n'est pas abusif.

Faits	Textes	Solution
<p>Un créancier fait procéder à la saisie matérielle du véhicule d'un débiteur, ainsi qu'à sa saisie en préfecture.</p> <p>Le saisi conteste les mesures au motif que le cumul de ces mesures est excessif, et qu'il règle sa dette par acomptes successifs auprès de l'huissier. Il soutient que sa voiture est insaisissable puisqu'il lui est indispensable pour se rendre sur son lieu de travail et pour exécuter son contrat de travail.</p>	<p>La loi prévoit que le bien nécessaire à la vie et au travail du débiteur (L.112-2 CPCE) est insaisissable.</p> <p>C'est au débiteur de rapporter la preuve de l'utilisation de son véhicule.</p> <p>En l'espèce, il fournit son contrat de travail, un extrait du site internet de son employeur et une attestation de son patron.</p>	<p>La cour relève que les paiements du débiteur sont irréguliers dans leurs dates et montants, ce qui justifie la saisie. Les juges valident le cumul des saisies en préfecture et par immobilisation, soulignant que la première est nécessaire en vue de la vente du véhicule. Ce bien est jugé saisissable car aucune pièce produite par le saisi n'établit que la voiture est indispensable à l'exécution de son contrat de travail. (CA Douai, 5 juil. 2018, n°17/01028).♦</p>

### Solde bancaire insaisissable

Le Solde Bancaire Insaisissables (SBI) ne s'applique qu'aux saisie-attributions pratiquées entre les mains d'établissements bancaires rappelle la cour d'appel de Montpellier dans son arrêt du 12 juillet 2018.

SBI	Questions	Portée
<p>Le SBI est bien connu des créanciers qui poursuivent les personnes physiques. Il est prévu à l'article L.162-2 du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE) : « le tiers saisi laisse à disposition du débiteur personne physique, dans la limite du solde créditeur de ou des comptes au jour de la saisie, une somme à caractère alimentaire d'un montant égal au montant forfaitaire, pour un allocataire seul, mentionné à l'article L.262-2 du code de l'action sociale et des familles ».</p> <p>En pratique, cela oblige la banque à laisser au saisi la somme de 550,93€.</p> <p>Dans l'affaire commentée, une saisie a été diligentée, non sur un compte en banque, mais sur les loyers que percevait le débiteur. Celui-ci conteste, arguant du fait que c'est là sa seule source de revenu.</p>	<p>Le saisi élève deux points de contestation. D'abord, il soutient que le loyer saisi étant sa seule source de revenu, il revêt un caractère alimentaire et est donc insaisissable par application de l'article L112-2 du CPCE (Cass. Civ. 2, 12 avr. 2018, n°17/15527). Ensuite, et subsidiairement, il souhaite voir appliquer à cette mesure le SBI.</p> <p>Avait-il raison ?</p>	<p>qu'entre des personnes limitativement énumérées aux articles 205,206,207 et 767 de ce code qui ne prévoient nullement le locataire au rang des débiteurs et le bailleur à celui des créanciers.</p> <p>Au second argument, la référence au SBI est également inopérante dans la mesure où le seul texte applicable à la matière, l'article L 162-2 précité, fixe cette limite que dans l'hypothèse d'une saisie pratiquée entre les mains d'un établissement bancaire.</p>
	<p><b>Réponse</b></p> <p>La cour d'appel de Montpellier répond sèchement par la négative aux deux arguments.</p> <p>Sur le premier, elle rappelle que d'un point de vue purement juridique, la notion d'aliment au sens du Code civil repose sur la notion de solidarité familiale ou de solidarité sociale, l'obligation alimentaire ne pouvant d'ailleurs exister</p>	<p><b>Portée</b></p> <p>C'est là une juste application des textes : l'insaisissabilité doit être interprétée strictement. Le SBI ne s'applique donc qu'en cas de saisie de comptes bancaires, et ne crée donc un droit absolu à un actif insaisissable. Les créanciers seront rassurés. (CA Montpellier, 12 juil. 2018, n°17/00713). ♦</p>

## Actualité immobilière : Baux d'habitation et commerciaux

### Dépôt de garantie (commercial)

Lorsque le local commercial loué a été vendu alors que le bail était en cours, le dépôt de garantie doit être remboursé au locataire par le bailleur vendeur, et non par le nouveau bailleur.

La cour d'appel de Paris avait jugé le contraire, mais son arrêt est cassé par celui de la Cour de cassation, conformément à une jurisprudence constante depuis 1979 (Cass. Civ. 3, 28 juin 2018, n°17/18100).♦

### Coût des poursuites

Dans le contentieux du bail d'habitation, la Cour de cassation rappelle que le coût du commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, est à la charge du locataire.

L'acte étant prescrit par la loi, il ne peut pas rester à la charge du bailleur comme le prévoit l'article L.111-8 du Code des procédures civiles d'exécution (Cass. Civ. 3, 28 juin 2018, n°17/15782).♦

### Remise des clés

Même si la loi autorise le locataire à rendre les clés par LRAR (Art. 22 L. 6 juil. 1989), il faut privilégier la remise en main propre. En effet, la LRAR peut être perdue, affranchie à un mauvais tarif, ce qui peut avoir de graves conséquences. En effet, tant que le locataire n'a pas restitué les clés au bailleur, il reste tenu des loyers comme l'a rappelé la Cour d'appel de Paris (CA Paris, 07 juin 2018, n°16/01068).♦

## Logement décent

### Principes

Les critères d'un logement décent résultent du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Même si le locataire avait connaissance de l'état exact du logement avant la signature du bail, le bailleur ne peut être exonéré de son obligation de délivrer un logement décent.

### Preuve

Des photographies, non datées et non localisées, ne suffisent pas à rapporter la preuve de son état d'insalubrité. Un constat d'huissier s'impose donc pour prouver le bon ou le mauvais état du logement (CA Nancy, 26 juil. 2018, n°17/01981).♦

### Sanction

Le manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent justifie le défaut de paiement du loyer par le locataire dès lors qu'il est établi qu'il ne peut user du bien conformément à la destination du bail (CA Limoges, 20 mars 2018, n°17/00464).♦

*« Des photographies non datées et non localisées ne suffisent pas à rapporter la preuve de l'insalubrité »*

## La future naissance du « Bail mobilité »

Tout juriste a entendu parler cet été de la loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique). Un point doit être fait sur son article 34 qui crée le « Bail mobilité ».

Le bail mobilité vise un public de jeunes actifs, qui n'a que peu de choix actuellement pour se loger : location meublée ou habitation principale (L.1989), et qui n'a que peu de ressources.

Sa durée est comprise entre 1 et 10 mois, et le préavis du locataire est de 1 mois. Le bail n'est pas renouvelable, sauf

dans la limite de la durée maximale de 10 mois.

Le bailleur peut demander une caution, mais pas de dépôt de garantie, étant ici précisé que, en cas de colocation, les colocataires ne seront pas solidaires. et que le loyer est payable mensuellement.

Même si, en l'état actuel du texte, ce n'est pas prévu, il est bien évident qu'un état des lieux d'entrée et de sortie devra être établi.

Rien n'est encore précisé sur les consé-

quences du maintien dans les lieux à l'issue du bail mobilité du locataire à jour de ses loyers. Y aura-t-il mutation en bail d'habitation Loi de 1989, ou bail meublé ? Ou encore occupation sans droit ni titre, ce qui semble être la solution la plus évidente ?

Beaucoup de questions restent sans réponses à ce jour puisqu'il convient de garder à l'esprit que cette loi est actuellement en cours de discussion devant le Parlement. ♦

## Actualité des constats

### Constat Internet et antivirus

Dans le précédent numéro du Bulletin d'informations Vénézia & Associés, nous évoquions un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui indiquait que la norme Afnor NZ-67-147 concernant le mode opératoire de procès-verbal de constat sur internet n'était pas obligatoire (CA Aix-en-Provence, 15 fév. 2018, n°15/02822).

Allant dans le même sens, il est possible de retenir un jugement rendu par le Tri-

bunal de Grande Instance de Paris qui était saisi d'une intéressante question.

En effet, se posait la question de la sanction à appliquer à un constat d'huissier qui ne portait pas de mention de version d'antivirus. Cette exigence ne résulte d'aucun texte, mais seulement de la norme Afnor sus-évoquée.

Le TGI de Paris répond « qu'aucun texte n'exige qu'à peine de nullité le constat d'huissier sur internet mentionne la date

de la version utilisée comme logiciel antivirus ». Il rappelle au passage que seuls les prérequis exigés par la jurisprudence sont obligatoires (TGI PARIS, 26 janv. 2018, n°17/00239).

Il convient enfin de rappeler l'impératif absolu pour celui qui se prévaut d'un constat d'huissier sur internet d'en produire une copie dont les captures écran sont lisibles (CA Paris, 05 juil. 2018, n°17/18968)♦

### Constat de paroles

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 28 juin 2018, rappelle qu'un huissier de justice doit se limiter exclusivement à des constatations matérielles. Il ne peut auditionner de témoins.

À l'examen de la jurisprudence, il faut admettre que l'admissibilité de la parole varie dans le constat d'huissier.

Si elle vise à préciser les constatations, alors elle est admise.

Cependant, si le but unique du procès-verbal de constat est de recueillir la parole du requérant ou d'un tiers, alors elle n'est pas admise.

C'est donc un arrêt parfaitement conforme à l'état actuel du droit qu'a rendu la Cour d'appel de Paris le 28 juin dernier.

Dans cette affaire, une société devait en régler une autre avant le 1er juin 2017. Elle avait adressé à son bailleur un

chèque de 60 000 euros le 19 mai 2017. Ce chèque n'avait pas été transmis par voie postale, mais déposé dans la boîte aux lettres du bailleur par le gérant de la société locataire.

Le bailleur soutenait avoir eu connaissance de ce chèque seulement le 31 octobre 2017, et l'avoir finalement en sa possession le 21 décembre 2017.

Afin de démontrer la mauvaise foi du bailleur, le preneur avait demandé à un huissier de justice de se rendre au siège du bailleur, et de recueillir les déclarations de l'employé du service courrier dans un constat daté du 27 décembre 2017.

Les juges ne tiennent cependant pas compte de ce procès-verbal au motif qu'il « contient l'audition de témoins pour laquelle les huissiers de justice ne sont pas habilités et relevant de la procédure d'enquête ».

Pour recueillir les propos de l'employé du service courrier, il aurait été certainement plus opportun de faire délivrer une sommation interpellative, tout en se gardant de se livrer à une enquête (En ce sens : Cass. Com., 15 nov. 1994, n°92-21597).

Un autre point était soulevé par le bailleur pour critiquer le constat établi par l'huissier de justice. Cet officier public et ministériel s'était en effet rendu à son siège pour interroger son employé, sans autorisation de justice ou du bailleur. Il est en effet constant que, en matière de constat, l'huissier de justice ne peut pénétrer chez un tiers sans son accord ou autorisation du juge. En l'espèce, les juges n'ont étonnamment pas relevé ce point, rappelant seulement que les parties avaient pu discuter cet acte régulièrement produit au procès (CA Paris, 28 juin 2018, n°17/22546)♦



130 ave Charles de Gaulle - 92200 Neuilly Sur Seine

Tél : 01.46.24.62.50 / Fax : 01.46.24.44.49

[venezia@venezia-huissiers.com](mailto:venezia@venezia-huissiers.com)

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

