

N°8 Oct. / Nov. / Déc. 2018

Dossier du mois

La loi ELAN et le contentieux locatif

Du commandement de payer et des squatteurs

Actualités des saisies p.3

Contentieux de la saisie-vente

Contentieux de la saisie-véhicule

Actualités locatives p.4

Violences conjugales

Problème de chauffage

Responsabilité du conseil syndical

Suspension de la clause résolutoire

Actualités diverses p.5

Les constats Internet

Responsabilité de l'avocat en cas d'insolvabilité du débiteur

Actualités de l'étude et doctrinale



Edito

Quel dernier trimestre 2018 riche en actualités ! C'est un véritable défi que d'essayer de le condenser dans ce 8^{ème} numéro du Bulletin d'information de Vénézia & Associés, tant les sujets ont été nombreux.

Nous essaierons quand même de brosser un rapide aperçu de l'actualité juridique du dernier trimestre afin de clore cette année 2018 l'esprit tranquille et disposé à profiter des fêtes de fin d'année.

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

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 pour les blockchains?* »

Le 21 mars 2019, une conférence se tiendra sur le thème « Blockchain et métiers du droit : la fin des tiers de confiance ? » sous la direction du Professeur MEKKI, et avec la participation de notaires, avocats, huissier de justice, start-up...

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

Dossier du mois : La Loi ELAN et le contentieux locatif

Commandement de payer les loyers

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), simplifie le commandement de payer les loyers des baux d'habitation en supprimant la reproduction intégrale des textes de loi et en les remplaçant par l'exigence, à peine de nullité, de mentions plus claires et lisibles pour le destinataire de l'acte.

Mentions obligatoires

Tout commandement de payer les loyers contenait auparavant la reproduction intégrale, voire indigeste, de textes de lois. Le législateur a simplifié le contenu de cet acte qui doit donc contenir, depuis le 25 novembre 2018 :

- la mention que le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour payer sa dette, ainsi que le montant mensuel du loyer et

des charges;

- le décompte de la dette:

- l'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation du bail et d'expulsion.

- la mention pour le locataire de saisie le fonds de solidarité pour le logement

- la mention de la faculté pour le locataire de saisir le juge pour obtenir des délais de grâce

Sanction

Les mentions précédemment énumérées sont requises à peine de nullité. La sanction est donc sévère. Qu'en est-il alors de l'acte rédigé sous l'empire des anciens textes, mais qui serait délivré après

le 25 novembre 2018 ? La réponse est simple : il n'encourt par la nullité puisque les mentions requises étaient déjà présentes dans les textes légaux dont la reproduction était exigée ! Il ne faut pas croire que la loi ELAN est inutile sur ce point : elle contribue à rendre plus accessibles et plus intelligibles les droits de tout un chacun.

Jurisprudence

Puisque le commandement de payer est d'actualité, il apparaît opportun de rapporter un arrêt qui rappelle qu'aucun texte n'exige que soit reproduit ou annexée la clause résolutoire du bail en vertu duquel l'acte est délivré, même si ce-dernier est intitulé « commandement de payer visant la clause résolutoire du bail » (CA Paris, 25 oct. 2018, n° 16/17496) ♦

Squatteurs et trêve hivernale: attention!

Sale temps pour les squatteurs ! Et c'est peu de le dire alors que la loi ELAN est revenue sur la question du bénéfice par les squatteurs de la trêve hivernale.

L'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution (CPCE) distingue dorénavant deux cas:

- soit le squatteur est entré par voie de fait dans le domicile d'autrui: alors il ne

bénéficie pas de la trêve hivernale. La victime du squat devra cependant prouver que les lieux occupés illégalement constituent son domicile (facture d'électricité, attestations fiscales...);

- soit le squatteur est entré par voie de fait dans un local qui ne constitue pas le domicile d'autrui (hangar, entrepôt, parties communes...): alors il bénéficie de la trêve hivernale, mais le juge peut ré-

duire sa durée, voire décider qu'elle ne profitera pas au squatteur. Le parcours du propriétaire n'est pas aisé car il ressort de la loi qu'il doit prouver que le squatteur est entré suite à une voie de fait. Si la porte a été dégradée par une autre personne, ou qu'il n'est pas établi que c'est le fait du squatteur, alors la réduction du délai ne s'applique pas (CA Paris, 18 oct. 2018, n°18/00477). ♦

Actualité des saisies

Contentieux de la saisie-vente

Bien des choses peuvent arriver pendant le délai d'1 mois dont dispose le saisi pour vendre amiablement les biens saisis : une action en distraction, une proposition de rachat de la créance, voire une saisie-attribution !

Distraction

La production d'une simple attestation émanant d'un tiers qui revendique la propriété du bien saisi, sans facture acquittée à l'appui, ne constitue par une preuve suffisante pour combattre la présomption de propriété tirée de la possession du bien par le saisi. Le bien n'est donc pas distrahit de la saisie-vente et peut donc être vendu (CA Paris, 4 oct. 2018, n°17/16300). ♦

Cas du rachat de créance

La loi offre le droit au saisi de procéder à la vente amiable du bien saisi, avec l'accord du créancier saisissant, dans un délai d'un mois à compter de la mesure d'exécution.

En aucun cas, ce droit de vente ne saurait être interprété comme offrant la possibilité au débiteur de présenter une offre de rachat de la créance qui fonde la saisie-vente. Le créancier n'est donc pas tenu d'y répondre. (CA Versailles, 13 sept. 2018, n°16/09158). ♦

Saisie-attribution

Durant le délai d'un mois dont dispose le débiteur pour vendre les biens saisis, le créancier conserve sa faculté d'exercer d'autres mesures d'exécution, telle une saisie-attribution. Cependant, il faut rappeler que la saisie-attribution pratiquée dans les 8 jours du commandement de payer avant saisie-vente est abusive (CA Douai, 05 juil. 2018, n°16/07727(abus) — CA Versailles, 13 sept. 2018, n°16/09158 (admission de la saisie-attribution)). ♦

Contentieux de la saisie des véhicules

Une voiture, immobilisée par un huissier de justice sur une voie privée, peut-elle être enlevée dans les 48h alors même que le texte ne prévoit ce cas que sur la voie publique ? Le créancier peut-il effectuer une saisie par enlèvement alors même qu'il vient de saisir la voiture par saisie-vente?

Cas de l'enlèvement

La saisie des véhicules terrestres à moteur est une des mesures les plus efficaces du droit de l'exécution.

Contrairement à la procédure de saisie-vente, où le saisi conserve la possibilité d'user des biens saisis jusqu'à leur vente amiable ou judiciaire, la loi autorise l'huissier de justice à immobiliser le véhicule et à l'enlever (à l'aide d'une dépanneuse ou des clés si elles ont été remises à l'officier public et ministériel).

Le procès-verbal d'immobilisation établi par l'huissier indique que si le véhicule est immobilisé sur la voir publique, il peut être enlevé dans un délai de 48h. Qu'en est-il alors si le véhicule a été immobilisé dans une voie privée? La Cour d'appel de Douai a statué sur la question.

Après avoir rappelé que la personne

saisie ne prouvait en rien que le véhicule avait été immobilisé sur une voie privée : l'huissier pouvait donc l'immobiliser. Élément intéressant, elle affirme que « l'huissier de justice détermine librement, selon les circonstances, le délai dans lequel le véhicule hors voie publique doit être enlevé puis mis en dépôt jusqu'à l'expiration des délais prévus pour les propositions de vente amiable » (CA Douai, 22 nov. 2018, n°17/02042). ♦

Cumul de saisie

Dans la même affaire, la Cour d'appel rappelle que la saisie par déclaration à la préfecture, la saisie par immobilisation, et la saisie-vente peuvent être diligentées par le même créancier sur le même véhicule.

En effet, la cour ne retient pas l'argumentation de la partie saisie aux termes

de laquelle la procédure de saisie-vente et d'immobilisation font doublon, et que ce cumul est donc abusif (CA Douai, 22 nov. 2018, n°17/02042). ♦

Insaisissabilité

Le principe est que la voiture du débiteur est saisissable. L'exception concerne le cas où celle-ci est indispensable à l'exécution du contrat de travail.

Il appartient au saisi de prouver que le véhicule lui est indispensable pour travailler : le simple fait de l'affirmer, sans pièces justificatives à l'appui, est insuffisant et le véhicule saisi peut donc être vendu judiciairement. (CA Paris, 4 oct. 2018, n°17/16300). ♦

Actualité immobilière : Baux d'habitation et commerciaux

Suspension de la clause résolutoire

Il a été jugé par la Cour d'appel de Besançon que la suspension de la clause résolutoire ne peut être accordée à la partie qui ne comparait pas devant la juridiction, qui ne règle plus les loyers courants et n'a pas remboursé l'arriéré locatif (CA Besançon, 16 oct. 2018, n° 18/00480).♦

Chauffage

Le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée, la demande du locataire en indemnisation du trouble de jouissance consécutif à des coupures de chauffage peut être accueillie même si aucune explication aux causes des coupures n'est fournie ! (Cass. Civ. 3, 11 oct. 2018, n° 17/21286).♦

Violences conjugales

La loi ELAN introduit une nouvelle mesure permettant de lutter contre les violences conjugales : le conjoint quittant le domicile en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant doit en informer le bailleur par LRAR accompagné de la copie de l'ordonnance de protection ou d'une condamnation pénale de l'autre membre du couple rendue depuis moins de 6 mois. Cela effectué, la solidarité entre les conjoints locataire cesse. (Art.8-2, L. 09 juil. 1989).♦

Copropriété: responsabilité d'un membre du conseil syndical

Puisque le conseil syndical ne dispose pas de la personnalité morale, ce sont ses membres qui voient leur responsabilité individuelle engagée en cas de procédure. La cour de cassation a statué il y a peu sur la responsabilité du président et d'un membre du conseil syndical dont les responsabilités étaient recherchées. La Haute Cour juge qu'une négligence

dans la surveillance des comptes du syndic ne constitue pas en soi, en l'absence de collusion frauduleuse démontrée entre le syndic et le président ou un membre du conseil syndical, une faute suffisamment grave pour engager la responsabilité du président ou du membre du conseil syndical. Il en est de même concernant les dépenses engagées par le

conseil syndical, pour la consultation de différents techniciens (maître d'oeuvre, expert-comptable, et avocat) dès lors que ces dépenses l'ont été dans la limite fixée par l'assemblée générale et n'ont pas été jugées inutiles par celle-ci. (Cass. Civ. 3, 29 nov. 2018, n°17/27766).♦

« Une négligence dans la surveillance des comptes du syndic ne constitue pas en soi une faute suffisante pour engager la responsabilité d'un membre du conseil syndical. »

Signification internationale et délai de recours : quel point de départ ?

La signification internationale est source de stress et d'incompréhensions. Un arrêt du 10 octobre 2018 vient éclairer la question des points de départ des délais de recours.

La signification internationale désigne l'ensemble des actes délivrés à l'étranger, à l'exclusion de l'Union Européenne.

La Cour de cassation rappelle qu'à l'égard des parties domiciliées à l'étranger, le délai de recours, augmenté de deux mois en vertu du code de procédure civile, court du jour de la remise

régulièrement faite au Parquet et non de la date de la remise aux intéressés d'une copie de l'acte par les autorités étrangères.

Si l'acte n'a pu être délivré par l'autorité étrangère, la signification est réputée faite à la date à laquelle l'autorité étrangère compétente a établi l'attestation conforme à la formule modèle annexée à la Convention précisant le fait qui aurait empêché l'exécution (Cass. Civ. 1, 10 oct. 2018, n°16/19430 et 17/14401).

En cas d'échec de la signification internationale, la cour de cassation a statué sur la question de l'impossibilité d'obtenir un justificatif de remise de l'acte. Elle a jugé qu'une attestation établie par l'huissier de justice aux termes de laquelle il n'avait pas eu de retour de l'acte suffisait si elle caractérise les démarches effectuées auprès des autorités compétentes (relances effectuées-Cass. civ. 2, 23 février 2017, n° 16-15.493, F-P+B+I – Cf Bulletin Venezia & Associés n°2, 2017) ♦

Actualité des constats Internet

Lieu des constatations

Il n'existait pas jusqu'alors de jurisprudence relative au lieu depuis lequel l'huissier de justice effectue ses constatations sur Internet.

Le vide est comblé grâce à un jugement rendu par le Tribunal de commerce de Lille qui indique que l'huissier de justice peut effectuer des constatations depuis un autre lieu que son étude, à condition qu'il respecte le protocole technique jurisprudentiel (TC Lille, 16 oct. 2018, n°

2018006098), lequel est bien souvent confondu avec la norme AFNOR qui, elle, n'est pas obligatoire.

Dans une autre affaire, il a été jugé que l'absence du nom de l'huissier de justice instrumentaire ne constituait pas une nullité de fond, et que le constat sur Internet, s'il était seulement signé par l'huissier, était donc valide.

Pour autant, et puisque l'huissier de justice n'avait pas respecté le protocole des constats Internet en ne vidant pas son historique, en ne vérifiant pas l'absence de proxy, le constat Internet litigieux fut déclaré nul, même si l'officier public et ministériel avait établi une attestation censée régulariser l'acte postérieurement à la contestation de son acte par la partie adverse (CA Bordeaux, 20 nov. 2018, n°16/06735)♦

Actualités diverses

VENEZIA & Associés s'agrandit

Par arrêté du 5 décembre 2018 (JORF du 13 décembre 2018), la SCP VENEZIA & Associés, titulaire d'un office d'huissier de justice à la résidence de Neuilly Sur seine (92), a été nommée à la résidence d'Argenteuil (95).

Trois nouveaux Huissiers associés (Eric Gueidier – Vincent Pignot – Jérémie Benichou) et une huissière (Agnès lacuzzi) viennent enrichir l'équipe de leur expertise métier, laquelle avait déjà bénéficié en Septembre de l'arrivée de Karine Martin en qualité d'huissière également.

Notre collectif de 12 huissiers, 2 Clercs habilités aux constats et 40 collaborateurs nous permet de renforcer notre disponibilité et réactivité. ♦

Responsabilité de l'avocat

L'avocat du créancier bénéficiaire d'un titre exécutoire, et qui a déconseillé à son client d'accepter une transaction au motif que la proposition formulée par le débiteur n'était que conditionnelle, n'engage pas sa responsabilité civile professionnelle à l'égard de son client pour ce seul motif.

Il en est de même lorsque l'avocat ne conseille pas la mise en place de mesures conservatoires, préférant assigner en liquidation judiciaire le débiteur suite aux mesures d'exécutions diligentées par l'huissier de justice et qui se sont toutes avérées infructueuses (CA Douai, 25 oct. 2018, n°17/05059). ♦

Ouvrage sur les constats

L'ouvrage *Droit et pratique du constat d'huissier* bénéficie depuis la fin du mois de Novembre d'une deuxième édition, augmentée de plus de 200 nouvelles jurisprudences et abordant de nouvelles problématiques (drones, blockchain, GPS...).

Notamment, le chapitre relatif au constat d'achat a été revu afin de tenir compte des jurisprudences de l'année 2017 qui ont chamboulé la matière et la question du tiers acheteur. Il offre ainsi une vue synthétique et exhaustive des problématiques que rencontrent les professionnels dans ce domaine.

Disponible aux éditions LexisNexis dans la collection *Droit & Professionnels* (S.Dorol, *Droit et pratique du constat d'huissier*, LexisNexis, 2018, 2ème éd., 260 pages). ♦



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

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

