

N°10 Avr. / Mai. / Juin. 2019

Dossier du mois

Contentieux du permis de construire

De l'affichage régulier à la sanction du recours abusif

Actualités des saisies p.3

Contentieux de la saisie-vente

Contentieux de la saisie-attribution

Actualités locatives p.4

Motif du congé (preneur)

Motif du congé (bailleur)

Troubles de voisinage (preneur)

Troubles de voisinage (responsabilité du bailleur)

Actualités diverses p.5

Actualité des constats d'achat et de drone

Actualité de l'état des lieux

Recouvrement amiable: pratiques commerciales trompeuses

Saisissabilité des biens de l'expulsé

Edito

Un cap est franchi : celui des deux chiffres. Voici le 10ème numéro du Bulletin de Vénézia & Associés !

Dans ce 10ème numéro, le lecteur trouvera une actualité des saisies et du contentieux locatif, mais également (période estivale oblige) un point rapide et opportun, sur l'état des lieux de sortie.

Il faudra également noter une étonnante collision entre le droit de la saisie-attribution et l'aide juridictionnelle dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 21 mars 2019. Enfin, une attention particulière doit être apportée au premier arrêt rendu en matière de constat par drone !



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

Cours accessible en formation initiale et continue pour les avocats : *La recherche des informations en vue de l'exécution mobilière*

Le 10 octobre 2019, ce cours sera dispensé à l'EFB par un avocat et un huissier de justice, croisant les regards de ces deux praticiens du droit en vue d'une meilleure et plus efficace exécution des décisions de justice

Lieu : EFB, 1 rue Pierre-Antoine Berryer à ISSY LES MOULINEAUX (92) ♦

Dossier du mois : Contentieux du permis de construire

Sanction du recours abusif

Certaines journées sont à marquer d'une pierre blanche. C'est le cas du 14 mars 2019, date de la première décision relative à l'article L600-7 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi ELAN.

Fondement légal

Créé par l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013, relative au contentieux de l'urbanisme, le nouvel article L. 600-7 pose deux conditions cumulatives subordonnant la reconnaissance du caractère abusif du recours : il faut que le recours soit mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif du requérant (nouveau de la loi Elan) et que ce recours cause un préjudice excessif au bénéficiaire du permis.

Conditions

La demande pouvant être présentée en appel et, comme l'avait indiqué le Conseil d'Etat, cet article étant d'application immédiate aux instances en cours (CE, 18 juin 2014, n°376113), cela explique qu'une première décision relative à cet article ait été rendue le 14 mars 2019.

En l'espèce, la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas appliqué la sanction prévue par l'article L 600-7 du code de l'urbanisme puisque le bénéficiaire du permis attaqué ne justifiait pas d'un préjudice en relation directe et certaine avec le comportement abusif attribué à celui qui contestait le permis de construire.

Portée

Même si, en l'espèce, la demande fondée sur l'article L 600-7 du Code de l'urbanisme n'a pas abouti, au motif que le caractère du préjudice n'était pas démontré, la réécriture de cette disposition par la loi ELAN est à saluer. En effet, l'ancienne version de cet article faisait référence à un préjudice « excessif ».

Le fait qu'un simple préjudice soit maintenant exigé constitue une main tendue aux bénéficiaires de permis de construire abusivement attaqués, d'autant qu'ils peuvent demander application de cette disposition en appel, mais non en cassation (CAA Versailles, 14 mars 2019, n°16VE02590) ♦

Absence d'affichage mais notification postale

Le bénéficiaire d'un permis de construire a tout intérêt à se ménager la preuve de son affichage s'il veut faire courir le délai de recours des tiers.

Si le bénéficiaire n'a pas affiché son permis, mais en a adressé copie à ses voisins, le délai de recours a-t-il couru ? En d'autres termes, une information passive par voie d'affichage peut-elle être remplacée par une information positive

(courrier) ? La réponse est affirmative puisque la cour juge que « le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce qu'un permis de construire puisse être contesté indéfiniment par les tiers. Dans le cas où il est démontré que le tiers a reçu une copie intégrale du permis de

construire attaqué (...), le recours contentieux doit néanmoins, (...) être présenté dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle cette notification a été effectuée. » (CAA Bordeaux, 30 avr. 2019, n°17BX00818). L'affichage reste cependant à préférer à la notification puisque même le voisin non immédiat peut contester un permis de construire (CE, 13 fév. 2019, n°41004) . ♦

Actualité des saisies

Contentieux de la saisie-vente

Deux décisions ont marqué le trimestre, relatives à trois types de contestations que les professionnels de l'exécution ont l'habitude de rencontrer, mais qui font rarement l'objet d'une décision de justice.

Porte laissée ouverte	Description détaillée	Mentions de recours
<p>Aux termes de l'article L 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, l'huissier de justice doit assurer la fermeture de la porte par laquelle il est entré.</p> <p>Dans le cas où l'huissier indique dans son procès-verbal qu'il a refermé la porte, la simple affirmation par le saisi du contraire ne saurait être prise en considération (CA Aix-en-Provence, 11 avr. 2019, n°17/09434).♦</p>	<p>Aux termes de l'article R221-16 du code des procédures civiles d'exécution, le procès-verbal doit indiquer l'inventaire des biens saisis comportant une désignation détaillée de ceux-ci. La désignation du bien saisi par son nom et ses principales caractéristiques physiques (1 canapé cuir blanc/1 TV de marque Philipps/1 commode ovale 4 tiroirs laquée blanc) suffit à satisfaire à cette exigence (CA Aix-en-Provence, 11 avr. 2019, n°17/09434).♦</p>	<p>Seules les mentions prévues par l'article R221-1 du code des procédures civiles d'exécution sont exigées à peine de nullité dans un commandement de payer avant saisie-vente.</p> <p>L'indication d'un prétendu délai pour contester ce commandement ne constitue donc pas une mention obligatoire et la demande fondée sur ce motif doit être rejetée (CA Aix-en-Provence, 23 mai 2019, n°18/13409).♦</p>

Contentieux de la saisie-attribution

La saisie-attribution, mesure privilégiée par les créanciers en raison de sa rapidité et de son efficacité, cristallise une grande partie du contentieux de l'exécution car les problèmes rencontrés sont multiples et divers, comme en témoigne ce bref panorama.

Aide juridictionnelle	Compte joint et fonds propres	Nom de l'huissier salarié (absence)
<p>Le délai pour contester une saisie-attribution est d'un mois à compter de la date de la dénonciation de la saisie au débiteur. Dans le cas où le saisi forme une demande d'aide juridictionnelle dans le délai d'un mois de contestation, la Cour de cassation a jugé le 21 mars dernier que cela interrompait le délai de contestation.</p> <p>Le nouveau point de départ du délai d'un mois de contestation en cas de demande de l'Aide juridictionnelle dans le délai de contestation sera soit : (a) la date de la notification de la décision d'admission provisoire ; (b) la date de la notification de la décision constatant la caducité de la demande ; (c) la date à laquelle la décision d'admission ou de rejet de la demande est devenue définitive. (Cass. civ. 2, 21 mars 2019, n° 18-10.408). ♦</p>	<p>La loi permet de saisir un compte joint, même si un seul des époux est poursuivi. Seul l'article R162-9 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit une mesure en faveur du cotitulaire du compte non débiteur : celui-ci peut distraire de l'assiette de la saisie son dernier salaire ou une somme équivalente au montant moyen mensuel des gains et salaires versés dans les douze mois précédant la saisie.</p> <p>Il incombe au cotitulaire du compte joint d'établir la preuve que les fonds qui s'y trouvent lui appartiennent en propre s'il souhaite les exclure de l'assiette de la saisie. C'est là une jurisprudence constante à nouveau confirmée par la cour de cassation (Cass. civ. 2, 21 mars 2019, n° 18-10.408). ♦</p>	<p>Le fait que le nom de l'huissier de justice salarié n'apparaisse pas dans le matricule de l'acte de saisie, mais seulement en fin d'acte, au même niveau que sa signature, n'est pas susceptible d'entraîner la nullité de la saisie qu'il a dressée (CA Lyon, 28 fév. 2019, n°18/00244). ♦</p> <p>Acquiescement à saisie</p> <p>L'acquiescement à saisie-attribution signé par le débiteur et qui porte la mention « <i>Bon pour acquiescement de la saisie attribution et ordre de paiement immédiat</i> » est valide même si la date de la saisie-attribution visée est erronée (7 juin au lieu de 6 juin.) Il s'agit là d'une erreur matérielle sans conséquence sur la validité de la saisie et de l'acquiescement qui a suivi (CA Versailles, 04 avr. 2019, n°17/07674). ♦</p>

Actualité immobilière : Baux d'habitation et commerciaux

Motif du congé (preneur)

La cour de cassation a jugé que le locataire qui souhaite bénéficier d'un délai réduit de préavis (Art 15-I L. 6 juil. 1989) doit en préciser le motif et le justifié au moment où il donne son congé. A défaut, le délai de préavis applicable est de 3 mois. La justification postérieure du délai de préavis ne saurait régulariser l'oubli du locataire dans son congé (Cass. Civ. 3, 11 avr. 2019, n° 18/14256).♦

Motif du congé (bailleur)

Le bailleur qui, en raison de son âge, souhaite habiter dans un logement plus petit que le sien et situé en face du domicile de son fils, peut légitimement donner à son locataire un congé pour reprise personnelle. Le bailleur, qui n'a pas à justifier de la réalité de son état de santé, n'a alors pas à proposer au locataire de louer l'appartement qu'il quitte (CA Paris, 19 avr. 2019, n°17/13967).♦

Trouble de voisinage (preneur)

Les nuisances sonores et olfactives causées par les chiens et poules du locataire, constatées par huissier de justice et qui ont causé le départ de plusieurs occupants voisins, constituent un abus de jouissance du bien loué.

L'expulsion ordonnée par le juge du fond est donc validée par la Cour d'appel (CA Amiens, 02 avr. 2019, n° 17/03791).♦

Trouble de voisinage et responsabilité du bailleur

Le locataire source de nuisances peut ne pas être le seul attrait dans une procédure judiciaire. En effet, son bailleur le peut également. En témoigne l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Besançon le 17 avril 2019. Pour comprendre cela, il faut rappeler l'article 6-I de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que « *Après mise en demeure dûment motivée, les proprié-*

taires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ».

Afin de s'exonérer de sa responsabilité, le bailleur (Office HLM en l'espèce) peut justifier avoir saisi le centre médico-

social, le Conseil départemental et avoir convoqué le fautif. La Cour considère alors que ce bailleur a utilisé tous les moyens de droit adaptés dont il disposait pour faire cesser les troubles, de manière suffisamment diligente pour qu'une faute ne soit pas retenue à son encontre. » (CA Besançon, 17 avr. 2019, n° 18/00188)♦

« *Les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage.* »

Actualité des états des lieux locatifs

Oubli dans l'état des lieux

Ce n'est pas parce qu'un portail a été oublié dans l'état des lieux d'entrée et n'est pas mentionné dans la description du bail qu'il ne fait pas pour autant partie des lieux loués.

Ainsi, même s'il n'est pas indiqué dans l'état des lieux, le preneur est tenu de l'entretenir (Cass. Civ. 3, 14 mars 2019, n°18/11925).♦

Désordres apparents

L'existence de désordres apparents à l'état des lieux d'entrée, dès lors qu'ils ne présentent pas un caractère dangereux pour le locataire, qui a donc accepté d'entrer dans les lieux dans cet état, ne rend pas le logement indécents. Le logement décrit comme « en bon état général » excepté quelques anomalies n'est donc pas indécents (CA Nîmes, 23 mai 2019, n°18/03298) ♦

Locataire non convoqué

Dans une affaire où le locataire avait restitué les clés à son bailleur par LRAR et n'avait pas été convoqué à assister à l'état des lieux de sortie, il a été jugé que le constat établi par l'huissier après restitution des clés ne doit pas être écarté dès lors que ce constat a été soumis à la discussion des parties.

L'absence du preneur lors du constat n'a donc pas eu d'impact sur sa force probante (CA Nîmes, 23 mai 2019, n° 18/03298) ♦

Actualité des constats

Premier arrêt relatif à un constat d'huissier effectué par drone

Le 15 mai 2019 est un jour à exceptionnel pour qui s'intéresse aux constats par drone. C'est en effet la date du premier arrêt rendu en matière de constat par drone par la Cour d'appel de Paris.

La pratique du constat par drone est très utile et parfois recherchée. Cependant, et comme nous l'écrivions (Cf *Bulletin d'informations Venezia & Associés*, 2017, n°4, p.3), « il faut cependant garder en tête que le droit existe même

dans l'azur : autorisations de vol, assurances, interdictions de survol de certaines zones, respect de la propriété d'autrui et de sa vie privée... ».

C'est d'ailleurs sur ce dernier motif que la Cour d'appel de Paris a écarté des débats un constat d'huissier par drone. Elle juge en effet que « la prise de vue aérienne de la propriété privé des con-

sorts Y Y sans leur accord, constitue à l'évidence une atteinte à leur vie privée et ce même si elle n'en montre pas ses occupants ». Il est à noter que cela vaut même si ce n'est pas l'huissier qui pilote le drone, mais un télépilote professionnel, comme c'était le cas en l'espèce. La reproduction de la photographie par drone dans le procès-verbal de l'huissier n'a pas pour effet de la purger de son illégalité. Une décision à saluer. (CA Paris, 15 mai 2019, n°18/26775, commentaire à paraître dans *Droit et procédures*)♦

Actualités diverses

Constat d'achat

Le principe est maintenant nettement établi : en matière de constat d'achat, le tiers acheteur qui accompagne l'huissier de justice doit être indépendant et impartial. Comme la Cour de cassation l'a précisé, le stagiaire avocat ne peut donc être tiers acheteur.

Deux constats d'achats ont donc été annulés sur ce seul motif par le Tribunal de Grande Instance de Paris, alors même que ces procès-verbaux étaient antérieurs à l'arrêt de la Cour de cassation du 25 janvier 2017. L'argument selon lequel aucune manœuvre du tiers acheteur n'était invoquée n'a pas convaincu les juges : même s'il accomplit sa mission de manière loyale, le tiers acheteur ne saurait être le stagiaire avocat. C'est dit. Et répété en l'espèce ! (TGI Paris, 8 avr. 2019, n°15/16933)♦

Recouvrement amiable

La Chambre criminelle de la cour de cassation a indiqué que la notion de « pratique commerciale trompeuse » s'appliquait aux conditions d'exécution d'un contrat, et donc pouvait qualifier les relations d'une société de recouvrement amiable avec les débiteurs qu'elle poursuit.

Ainsi, le fait pour une société de recouvrement amiable d'utiliser des lettres comminatoires en invoquant des textes législatifs et réglementaires, ce afin d'arguer d'une prétendue légitimité, et de demander des frais abusivement augmentant la dette est pénalement sanctionnable (Cass. Crim., 19 mars 2019, n°17/87534).♦

Saisissabilité des biens de l'expulsé

Aucune disposition législative ou réglementaire ne s'oppose à la possibilité de réaliser une expulsion, puis de saisir les biens de la personne expulsée.

En l'espèce, un huissier avait expulsé une personne, puis avait saisi plusieurs de ses véhicules terrestres à moteur.

Arguant du fait que la personne expulsée dispose d'un délai d'un mois pour récupérer ses affaires, le débiteur a contesté la saisie.

La cour de cassation, très justement, indique que « la personne expulsée n'est en droit d'obtenir la restitution de ses biens que dans la mesure où ils n'ont pas été rendus indisponibles par une mesure de saisie » (Cass. Civ. 2., 21 mars 2019, n°18/11971).♦



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.

