

N°12 Hiver - Déc. 2019

Dossier du mois

Le contentieux après l'expulsion

& Représentation en audience du sort des meubles

Actualités des saisies p.3

Actualités locatives p.4

Actualités constats p.5

**Les modalités de représentation
au 1^{er} janvier 2020 p.5**



Edito

Bye Bye 2019 et Bonjour la réforme de la justice !

Voici résumées les pensées des juristes en ce moment. En effet, la réforme de la justice constitue l'actualité de cette fin d'année. Nous y consacrerons cependant seulement quelques colonnes, tant les écrits sur le thème sont nombreux.

Mais l'actualité n'est pas que législative : il existe de nombreuses décisions rendues au cours du dernier trimestre de 2019 qui méritent que nos lecteurs s'y attardent.

Enfin, les associés et collaborateurs de Venezia & Associés présentent leurs meilleurs vœux à tous nos lecteurs pour cette nouvelle année qui s'annonce. Gageons qu'elle soit à la hauteur de tous nos espoirs.

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 et le recouvrement amiable.

Save the date

Le 13 mars 2020, un colloque réunira des professionnels spécialistes autour du thème « Le patrimoine numérique ». De 9h à 18h30, cet événement est validé au titre de la formation continue. Inscription gratuite mais obligatoire en raison du nombre de places limité. **Lieu : Cour de cassation, 5 Quai de l'Horloge 75001 PARIS ♦**

Dossier du mois : Le contentieux après les expulsions & représentation en audience du sort des meubles

Nouveauté législative au 1er janvier 2020

Dans le cas où l'expulsé avait laissé des biens sur place ou déménagés chez un garde-meubles, il disposait d'un délai d'un mois non renouvelable pour les récupérer. A défaut, les biens de l'expulsé étaient vendus aux enchères ou déclarés abandonnés sur décision du juge.

Un décret du 26 septembre 2019, qui entre en vigueur le **1er janvier 2020**, modifie l'article R433-I du Code des procédures civiles d'exécution qui régit

la matière. En effet, **l'expulsé dispose dorénavant d'un délai de deux mois** pour récupérer ses meubles. Il appartient à l'huissier d'en apprécier la valeur marchande : si les biens en présentent une, ils seront vendus aux enchères. A défaut, ils seront réputés abandonnés. L'intervention du juge disparaît donc.

La personne expulsée peut cependant contester l'absence de valeur marchande

des biens dans le délai d'un mois à compter de l'expulsion. Dans ce cas, la représentation par avocat n'est pas obligatoire même si la valeur estimée est supérieure à 10000euros.

Ces nouveautés visent à simplifier la procédure en supprimant l'intervention du juge de l'exécution, mais il est dommage de distinguer le délai d'un mois de contestation et celui deux mois de conservation des biens de l'expulsé. ♦

Jurisprudences

Le contentieux du sort des biens après une expulsion locative est peu étudié, l'attention se portant principalement aux contestations relatives à l'expulsion. Pourtant, ce n'est que lorsque le sort des biens est réglé que la procédure se termine. D'où l'opportunité de s'appesantir sur le thème.

Garde-meuble

Le procès-verbal d'expulsion doit indiquer, en cas de déménagement des biens de l'expulsé, l'adresse du lieu où ils sont entreposés et les conditions d'accès à ce local.

Pour autant, comme l'indique la cour d'appel lyonnaise, « La loi n'exige pas de plus amples précisions sur les horaires d'ouverture de l'entreprise ou la désignation d'une personne référente, non plus que des précisions sur l'accès au site par un véhicule qui va de soi dans ce

type d'entreprise » (CA Lyon, 12 déc. 2019, n°19/04791). ♦

Délai d'1 mois suffisant

Il peut arriver que la personne expulsée n'arrive pas récupérer ses biens dans le délai d'un mois prévu par la loi (cf ci-dessus : 2 mois à compter du 01/01/2020), alors même que l'huissier de justice a ouvert les lieux à plusieurs reprises.

Il ne peut solliciter un nouveau délai auprès du juge sans qu'il soit démontré une attitude fautive de l'huissier ou du bailleur l'ayant empêché de récupérer ses biens (CA Bordeaux, 14 nov. 2019, n°18/05775-CA Aix-en-Provence, 31 oct. 2019, n°18/19045). ♦

Réintégration

Dans le cas où une procédure d'expulsion est annulée par un arrêt irrévocable, et alors même que l'expulsion est

intervenue entre-temps en vertu de l'exécution provisoire dont était revêtue la décision de première instance, il peut être ordonné la réintégration dans les lieux de la personne expulsée. Cependant, celle-ci ne pourra pas avoir lieu si les lieux ont déjà été reloués depuis l'expulsion, ancienne de 4 ans. Le nouveau locataire n'a donc pas à être inquiété (Cass. Civ. 3, 12 déc. 2019, n°18/22410). ♦

Remise des clés

La remise des clés volontaires à l'huissier de justice après une décision de justice exécutoire par provision ordonnant une expulsion ne peut être assimilée à un acquiescement implicite au sens de l'article 410 du Code de procédure civile, surtout lorsque la partie expulsée avait interjeté appel avant la remise des clés (CA Paris, 11 sept. 2019, n°17/15714). ♦

Actualité des saisies

Contentieux de la saisie des véhicules

En cette période de grève qui perturbe cette fin d'année, le véhicule personnel est très sollicité. Il l'est également par le code des procédures civiles d'exécution qui en prévoit la saisie...

In saisissabilité	Autonomie de la procédure	Bien indivis
Le bien nécessaire au travail du saisi est insaisissable au terme de la loi. Pour autant, si le débiteur demeure en zone rurale et que le véhicule lui est nécessaire pour se rendre à des entretiens d'embauche, il reste saisissable dans la mesure où il n'est pas prouvé qu'il n'a pas pu se rendre à des RDV extérieurs tels ceux fixés par Pôle-Emploi (CA Pau, 19 déc. 2019, n° 19/00299).♦	La Cour d'appel de Douai rappelle que la saisie des véhicules est autonome : elle est valable, même si le commandement de payer avant saisie-vente qui l'a précédé (et qui n'est pas obligatoire) est critiquable. L'irrégularité d'un commandement avant saisie-vente ne saurait donc affecter la validité de la saisie de véhicule puisqu'il s'agit de deux procédures distinctes (CA Douai, 14 nov. 2019, n° 18/06698).♦	Le véhicule indivis est celui appartenant à deux personnes. Si le créancier ne commet pas de faute en le saisissant, puisqu'il démontre qu'il ignorait alors qu'il était indivis, son comportement dégenère en abus s'il maintient la saisie alors même qu'il lui a été justifié du caractère indivis du véhicule saisi (CA Aix-en-Provence, 12 déc. 2019, n° 18/09681).♦

Actes d'huissier : bref panorama jurisprudentiel

La procédure civile rebute bon nombre de juristes. Peu enseignée sur les bancs de la faculté, elle revêt pourtant en pratique un caractère essentiel, pouvant renverser à elle-seule le cours d'un procès comme en témoignent les exemples suivants.

Injonction de payer	Mentions manuscrites sur l'acte	Saisie-attribution
Le créancier qui obtient une ordonnance d'injonction de payer à l'encontre de son débiteur ne doit pas se reposer sur ses lauriers : la loi prévoit à peine de caducité que la décision doit être signifiée dans les 6 mois de son rendu. Cette obligation de signification vaut même si le débiteur s'est exécuté volontairement et a effectué des versements entre les mains de l'huissier de justice. Si l'ordonnance n'a pas été signifiée dans les 6 mois, elle est donc réputée non avenue nonobstant le comportement du débiteur qui laissait présumer son acquiescement (Cass. Civ. 2, 17 oct. 2019, n° 18/18759). ♦	Les actes de saisie dressés par les huissiers de justice portent bien souvent des mentions manuscrites qui ne se résument pas qu'à la signature de cet officier public et ministériel : inventaire des biens saisis, réponse du tiers saisi... L'existence de ces mentions manuscrites et de mentions barrées (notamment dans le coût de l'acte) ne sauraient présumer qu'un procès-verbal est faux. Si les imprimés peuvent être différents (notamment la fiche de signification qui est remplie sur place par l'huissier), l'acte reste valide tant que tous les exemplaires portent au final les mêmes mentions (CA Reims, 12 nov. 2019, n° 19/00938).♦	La saisie-attribution est la procédure d'exécution la plus utilisée par les huissiers de justice. Peu onéreuse et rapide, encore faut-il pour qu'elle soit efficace qu'elle respecte les prescriptions du code des procédures civiles d'exécution. Il résulte du code des procédures civiles d'exécution que l'acte d'huissier portant saisie attribution doit contenir, à peine de nullité, l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est pratiquée. La seule désignation de la juridiction qui a rendu le titre exécutoire est insuffisante pour que la saisie soit valide : il faut en plus préciser la nature et la date de la décision dont l'exécution est poursuivie (CA Limoges, 27 nov. 2019, n° 18/00821).♦

Actualité immobilière : Fin du bail

Congé (préavis réduit)

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est d'un mois en cas de perte d'emploi.

S'il souhaite bénéficier de ce délai réduit de préavis, le locataire doit préciser le motif invoqué et en justifier au moment du congé.

Le cas contraire, le délai de préavis est de trois mois, même s'il justifie son congé après sa délivrance (Cass. Civ 3, 28 nov. 2019, n°18/16352).♦

Congé pour vente

Le bailleur est libre de fixer le prix de vente du logement. Toutefois, l'offre de vente contenue dans le congé ne doit pas être faite pour un prix volontairement dissuasif dans l'intention d'empêcher les locataires d'exercer leur droit légal de préemption. Le caractère dissuasif du prix relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Dès lors, le seul fait de proposer un prix de vente supérieur au prix du marché ne suffit pas en lui seul à caractériser la fraude. (CA Toulouse, 19 sept. 2019, n°19/00947).♦

Loyers dus et durée du préavis

Jusque quand le locataire est tenu de payer ses loyers lorsqu'il a donné congé ? La réponse est simple : jusqu'à la date visée dans le congé, même si elle est postérieure au préavis légal.

Cela vaut même s'il quitte les lieux et en restitue les clés avant la date d'expiration du congé. Le bailleur peut donc déduire du dépôt des garanties les sommes correspondant aux loyers dus même si ce n'est que 2 jours (Cass. Civ 3, 28 nov. 2019, n°18/18193).♦

Etat des lieux non contradictoire : force probante

La loi du 6 juillet 1989 dispose notamment que « Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement et contradictoirement, il est établi par un huissier de justice (...). Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Mais cet article de la loi du 6 juillet 1989 présente des limites lorsque le locataire qui, après avoir donné ce congé, quitte les lieux sans en aviser le bailleur et ne lui communique pas sa nouvelle adresse, rend impossible l'établissement contradictoire d'un état des lieux de sortie.

En pareilles circonstances, le locataire fautif ne peut se prévaloir de l'inopposabilité de ce constat non contradictoire.

bilité de ce constat non contradictoire.

C'est en ce sens qu'a statué la cour d'appel de Paris le 8 novembre 2019, ce que nous ne pouvons qu'approuver. Admettre le contraire aurait autorisé la déloyauté d'une partie dans un procès (CA Paris, 8 nov. 2019, n°17/12247).♦

« Si le locataire quitte les lieux avant la fin de son préavis sans communiquer sa nouvelle adresse, alors l'état des lieux dressé en son absence lui est opposable »

Actualité des constats : généralités

Ordonnance 145 CPC

Lors de l'exécution d'une ordonnance rendue au visa de l'article 145 du Code de procédure civile, l'absence partielle de la représentante d'une société, afin qu'elle s'occupe de la clientèle, procède de son choix.

En conséquence, aucune violation du principe de la contradiction ne peut être reprochée à l'huissier de justice de ce chef (CA Lyon, 10 oct. 2019, n°19/00650).♦

Communication d'un projet

Certains requérants souhaitent qu'il leur soit communiqué un projet de constat non signé avant que l'huissier ne livre la version finale.

Si, par erreur, une partie communique lors du procès le projet de constat non signé, il lui est possible d'en communiquer ultérieurement une version signée pourvu que les textes soient identiques (CA Paris, 03 déc. 2019, n°19/10940).♦

Bris de scellé

L'apposition de scellés par un huissier permet d'assurer l'origine et la conservation du produit visé.

Le fait de briser des scellés apposés par un huissier de justice, hors la présence de l'officier public et ministériel ou de celle de ses confrères, ne permet pas de s'assurer que le produit décrit par l'expert mandaté par le requérant est bien celui saisi par l'huissier. Le rapport de l'expert est donc jugé non probant (CA Lyon, 10 oct. 2019, n°18/08364).♦

Actualité des constats Internet & d'Achat

Internet

Même si les opérations n'ont pas lieu chez l'huissier, celui-ci doit respecter le protocole prétorien (vidage des caches, adresse IP, absence de proxy...) avant de réaliser un constat Internet.

Le constat qui ne respecte pas ces pré-requis est donc écarté des débats, sans régularisation possible (CA Caen, 28 nov. 2019, n°17/03258).♦

Archives.org

Continuant sur sa lancée (cf *Bulletin d'informations Vénèzia* n°11), la Cour d'appel de Paris a de nouveau validé des preuves extraites du site archives.org.

Cela fait donc 3 décisions concordantes sur le thème durant le deuxième semestre 2019. C'est signe qu'il y a peu de chances que 2020 annonce un revirement ! (CA Paris, 04 oct. 2019, n°17/10064-CA Paris, 18 oct. 2019, n°18/08962).♦

Tiers acheteur

Il est dorénavant acquis, et rappelé, que le tiers acheteur ne peut être le stagiaire avocat (CA Paris, 18 oct. 2019, n°18/08962).♦

Cependant, il n'appartient pas à celui qui se prévaut d'un constat d'achat de prouver que le tiers acheteur est indépendant. C'est à la partie qui critique ce procès-verbal qu'incombe la charge de cette preuve (CA Paris, 29 nov. 2019, n°18/04181).♦

Point sur les modalités de représentation au 01/01/2020

Tribunal Judiciaire

La représentation est obligatoire quand :

- la demande est supérieure ou égale à 10.000 euros en droit commun ;
- lorsque la matière relève de la compétence exclusive du TJ ;
- En matière douanière ;
- la question est relative aux loyers commerciaux.

Devant les chambres et tribunaux de proximité, la représentation n'est pas obligatoire lorsque la demande porte sur un montant inférieur ou égal à 10.000 euros ou a pour objet une demande indéterminée ayant pour origine une obligation dont le montant n'excède pas 10.000 euros, hors matières de la compétence exclusive du TJ. ♦

Juge de l'exécution

La représentation n'est pas obligatoire :

- Lorsque la demande a pour origine une créance ou tend au paiement d'une somme qui n'excède pas 10.000 euros ;
- en matière de saisie des rémunérations ;
- en matière d'expulsion (contestations, demande de délai, sort des meubles) ;

Lorsque la demande a pour origine une créance ou tend au paiement d'une somme supérieure à 10.000 euros, la représentation avocat est obligatoire.

En matière de saisie immobilière, la situation est inchangée ; la représentation par avocat reste obligatoire. ♦

Juge du contentieux & de la protection

Le JCP intervient dans les matières suivantes :

- tutelles des majeurs ;
- expulsion ;
- baux d'habitation ;
- crédit consommation ;
- surendettement des particuliers ;

Dans toutes ces matières, la représentation par avocat n'est pas obligatoire en première instance. ♦

Exécution provisoire

Les décisions de l'ère instance seront désormais exécutoires par provision, sauf indication expresse du tribunal et exceptions des articles 515 à 517-4 du CPC. En effet, l'article 514-1 du CPC prévoit que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. ♦



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 et le recouvrement amiable.

