

N°13 Printemps 2020

## Dossier du mois

**Contentieux de la saisie-attribution du compte joint p.2**

**Actualité des saisies p.3**

**Actualités locatives p.4**

**Actualités constats p.5**

**Impact de la loi de prorogation  
des délais : matière locative p.5**



## Edito

Parlons d'autre chose.

C'est pourquoi le Bulletin d'information de Vénézia & Associés se propose de traiter d'une autre actualité que celle qui colle à nos écrans : l'actualité juridique du trimestre écoulé.

Depuis le précédent numéro, il y a beaucoup de choses à évoquer mais, comme d'habitude, nous allons tâcher de nous concentrer sur l'essentiel au-travers de nombreux arrêts de cours d'appel qui illustrent bien les problématiques que tout un chacun rencontre au quotidien. Oui, c'est mieux : parlons plutôt de ce quotidien.

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)

28 rue de Diane– 95100 ARGENTEUIL

Tél : 01.39.61.00.15 / Fax : 01.39.61.64.08

[contact95@venezia-huissiers.com](mailto:contact95@venezia-huissiers.com)

## Save the date

**25 mai 2020 : date légale de la fin de l'état d'urgence sanitaire, sauf prolongation exceptionnelle.** ♦

### Dossier du mois : **Le contentieux de la saisie-attribution du compte joint**

#### **Non dénonciation au cotitulaire**

Les faits sont communs : le compte joint d'un débiteur est saisi par voie de saisie-attribution. Cependant, contrairement à ce que les textes prévoient, cette mesure d'exécution n'est pas contestée au cotitulaire du compte bancaire, mais seulement au débiteur. Celui-ci conteste la saisie et en demande la nullité au motif que l'acte n'a pas été dénoncé au cotitulaire du compte.

Son argumentation est écartée car l'absence de dénonciation de la saisie-attribution au cotitulaire d'un compte joint sur lequel porte la mesure d'exécution n'est susceptible d'entraîner ni la caducité, ni la nullité de cette mesure. En effet, les textes ne contiennent aucune de ces sanctions.

La seule sanction de cette formalité est que le délai de contestation ne court pas à l'encontre du cotitulaire du compte saisi et à qui l'acte n'a pas été dénoncé. (CA Montpellier, 23 janv. 2020, n° 19/00900, inédit). ♦

#### **Preuve de la propriété des fonds**

Toujours dans cette même affaire, le débiteur, décidé à protéger ses intérêts, avait également un autre motif de contestation.

Puisque le compte saisi était un compte joint, que le cotitulaire était l'époux commun en bien, il plaidait que le créancier saisissant aurait dû identifier les

revenus de l'époux débiteur puisqu'il s'agissait d'une dette professionnelle personnelle.

Sans surprise, la cour d'appel rappelle les dispositions des articles 1413 et 1414 du code civil qui prévoient qu'une telle dette relève de la communauté. Elle juge que « dans l'hypothèse d'une saisie-attribution mise en œuvre sur le compte joint des époux mariés sous le régime de la communauté pour le recouvrement d'une dette de la communauté, que le créancier pourra saisir les fonds déposés sur le compte joint (...) sans avoir à prouver l'origine des fonds présumés communs » (CA Montpellier, 23 janv. 2020, n° 19/00900, inédit). ♦

#### **Revenus de l'époux non débiteur cotitulaire du compte saisi**

Encore dans cette même affaire (!), le saisi soulevait un autre point de contestation. Il faut rappeler les dispositions de l'article R. 162-9, al. 1, du code de procédure civile d'exécution : ' Lorsqu'un compte, même joint, alimenté par les gains et salaires d'un époux commun en bien fait l'objet d'une mesure d'exécution forcée (...) pour le paiement ou la garantie d'une créance née du chef du conjoint, il est laissé immédiatement à la disposition de l'époux commun en biens une somme équivalent, à son choix, au montant des gains et salaires versés au cours du mois précédant la saisie ou au montant moyen mensuel des gains et salaires versés dans les douze mois pré-

cédant la saisie. '

La cour d'appel rappelle cependant que le débiteur saisi ne saurait cependant se substituer à son épouse pour soulever une telle contestation. Elle précise que cette dernière est la seule habilitée à se prévaloir de la mise à disposition prévue à l'article R 162-9 précité et de la nullité de la saisie-attribution pour non-respect de cette mise à disposition. Elle rappelle également que la contestation suppose la mise en cause du tiers saisi, dès lors que les obligations relatives à cette mise à disposition résultant des dispositions précitées sont mises à la charge du tiers saisi et non du créancier saisissant (CA Montpellier, 23 janv. 2020, n° 19/00900, inédit). ♦

#### **Montant du SBI en cas de compte jointe**

Le débiteur fait valoir au soutien de sa demande de nullité que le montant du SBI laissé à disposition correspond à une personne seule alors que le compte est commun aux deux époux. La cour rappelle qu'aux termes de l'article L 162-2 du code de procédure civile d'exécution, cette obligation pèse sur le tiers saisi et non sur le créancier saisissant. Il appartient donc aux époux de présenter auprès du tiers saisi une demande de mise à disposition conforme aux prescriptions des dispositions précitées. Un non-respect de ces prescriptions ne saurait, en conséquence, entraîner la nullité de la saisie-attribution (CA Montpellier, 23 janv. 2020, n° 19/00900, inédit). ♦

## Actualité des saisies

### Contentieux de la saisie-attribution

La Cour d'appel d'Orléans a rappelé le 11 mars 2020 que l'acquiescement du débiteur ne répond à aucun formalisme particulier, pourvu qu'il soit non équivoque. Trois autres points sont à retenir également.

#### Pluralité de saisies

Un créancier pratique plusieurs saisies-attribution contre un débiteur. Celui-ci conteste au motif qu'il y aurait abus. Or, les juges considèrent que si plusieurs saisies-attributions ont été diligentes, il n'est pas démontré si les comptes saisis étaient créditeurs et quelle saisie avait été suffisamment efficace le recouvrement de la totalité de la créance. La mesure n'est donc pas qualifiée d'abusives. (CA Nancy, 2 mars 2020, n°19/01520).♦

#### Acquiescement

Est-il possible pour un débiteur d'acquiescer à une saisie-attribution alors même que l'acte ne lui a pas été dénoncé ?

La cour d'appel répond affirmativement et juge qu'« aucune règle légale ne l'empêchant, toute personne peut parfaitement acquiescer à un acte qui, même s'il peut être supposé qu'il n'a pas encore été dénoncé, a déjà été fait ». (CA Orléans, 11 mars 2020, n°19/02304).♦

#### Dénonciation en PV 659

La saisie-attribution peut être dénoncée selon les modalités de l'article 659 du Code de procédure civile.

Dans ce cas, seule la lettre recommandée doit contenir copie de l'acte de saisie. La lettre simple imposée par le texte n'a pas à contenir copie de la saisie-attribution dénoncée. C'est là une exacte application des textes par la cour d'appel lyonnaise. (CA Lyon, 12 mars 2020, n°19/07454).♦

### Contentieux de la saisie des véhicules

Nous vous proposons ici un très intéressant arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux à la fin du mois de janvier.

#### Faits

Un huissier de justice procède à la saisie d'une berline allemande. Pour ce faire, il l'immobilise au moyen d'un sabot de Denver, c'est-à-dire un dispositif bloquant les roues de la voiture.

Le débiteur ne l'entendant pas de cette oreille, il neutralise le sabot de Denver. Informé que cette neutralisation constitue un délit pénal, le débiteur saisi se ravise et contacte l'huissier pour lui livrer la voiture.

Il conteste cependant la saisie au motif que l'huissier ne lui a pas délivré un commandement de payer dans le délai requis (8 jours), commandement qui doit contenir copie de l'acte de saisie.

Le juge de l'exécution en première instance annule la saisie.

Le créancier interjette donc appel et livre un très intéressant raisonnement...♦

#### Questions

Comment s'analyse la remise à l'huissier de justice par le débiteur de son véhicule après un acte de saisie auquel il a résisté ?

Est-ce une exécution volontaire du jugement, si on considère que la remise du véhicule constitue une dation en paiement ?

Une réponse affirmative conduirait à juger que la mesure d'exécution ne se poursuit pas...

Sinon, peut-on seulement considérer que ce comportement contribue juste à réaliser l'acte de saisie ?

Alors, une réponse affirmative amènerait à juger que la mesure d'exécution se poursuit et que l'acte de saisie devait être dénoncé avec le commandement de payer prévu par les textes.♦

#### Réponse

La réponse de la cour d'appel est saisissante !

D'abord, elle considère à juste raison que la remise volontaire d'un bien saisi ne constitue pas une exécution volontaire, ni une dation en paiement. Il s'agit donc d'une mesure d'exécution,

Ensuite, elle relève que l'acte n'a pas été dénoncé au débiteur. Pour autant, elle ne prononce pas la nullité de la saisie au motif que le débiteur ne justifie pas du grief que lui a causé l'absence de dénonciation de la mesure. Pour cela, elle retient qu'il était parfaitement informé de l'existence de sa dette et des motifs pour lesquels l'huissier a pratiqué la saisie du véhicule car une saisie-attribution avait été délivré quelques jours avant. Etonnante motivation qui justifie à son sens de valider la saisie du véhicule... (CA Bordeaux, 30 janv. 2020, n°19/00822).♦

## Actualité immobilière : Résiliation du bail pour troubles de voisinage

Faits	Question	Réponse
<p>Une locataire d'un appartement en HLM fait vivre l'enfer à ses voisins : menaces, de mort, insultes, agressions avec un manche à balai puis avec un sac à mains, jets d'objets divers par la fenêtre (dont un couteau), nuisances sonores...</p> <p>La situation est telle que les voisins, pétrifiés, ne souhaitent pas établir d'attestation par peur des représailles. L'office HLM est cependant sommé par les locataires de faire quelque chose, et notamment de résilier le bail de la fautive.</p>	<p>Comment le bailleur peut-il obtenir la résiliation de ce bail, alors même que les locataires apeurés refusent de livrer des attestations ?</p> <p>Sachant que placer un huissier de justice 24h/24 dans la résidence est inenvisageable, le placer en astreinte également (les faits sont trop brefs), comment prouver et mettre fin à cet enfer ?</p>	<p>Dans cette affaire, le bailleur a sollicité du tribunal la nomination d'un huissier afin d'interroger le voisinage et recueillir leurs témoignages anonymes. La méthode est acceptée par la Cour d'appel, qui précise que les déclarations des voisins n'ont pas forcément à être précises car, « compte-tenu de leur caractère récurrent, ces actes s'inscrivent dans le quotidien (...), de sorte qu'il n'est pas possible de rapporter un événement à une date précise » (CA Versailles, 3 mars 2020, n°19/05828).♦</p>

### Syndics : actualités du 1er trimestre 2020

#### Tri sélectif

Le syndic est chargé « d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries (...). Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères (...) ». (Art. 18 L.n°2020-105 du 10 fév. 2020).♦

#### Assignation

L'autorisation d'assigner donnée au syndic vaut, à défaut de limitation de pouvoirs de celui-ci, à l'égard de l'ensemble des personnes concernées par l'obligation dont il est demandé le respect. Il n'est donc pas imposé que, dans l'autorisation d'agir en justice donnée au syndic par une assemblée générale, l'identité des personnes à assigner soit précisée, dès lors qu'elle est déterminable. (Civ3, 23 janv. 2020, n°19/11863).♦

#### Décès d'un copropriétaire

En cas de décès d'un copropriétaire, les notifications ne sauraient valablement être faites au notaire chargé de la succession, sans qu'il soit constaté l'élection de domicile à l'étude du notaire, ou l'existence d'un mandat donné à celui-ci de recevoir en son nom les notifications. (Civ3, 12 mars 2020, n°18/11988).♦

## Actualité des expulsions

#### Loyauté de l'expulsion

N'est pas déloyale l'expulsion réalisée alors que le juge de l'exécution était saisi d'une demande de délai et n'avait pas encore statué.

Il faut cependant préciser que le juge de l'exécution avait déjà écarté la précédente demande de délai formé dans la même affaire (CA Paris, 16 janv. 2020, n°19/13169).♦

#### Absence d'inventaire

L'inventaire du mobilier de la personne expulsée n'est prévue à peine de nullité aux termes de l'article R433-I du code des procédures civiles d'exécution que dans l'hypothèse où des biens ont été laissés sur place ou déposés par l'huissier de justice en un lieu approprié.

Les meubles ayant été transportés à la demande de l'expulsé en un lieu désigné par lui, l'huissier était dispensé d'en dresser inventaire. (CA Aix-en-Provence, 30 janv. 2020, n°18/07538).♦

#### Valeur marchande des biens

L'huissier de justice doit, lorsque les biens sont laissés sur place, en dresser l'inventaire dans son procès-verbal en précisant si ces biens ont une valeur marchande ou non.

Si l'huissier n'a pas précisé la valeur marchande des biens inventoriés, joignant seulement des photographies de ceux-ci, le procès-verbal d'expulsion encourt la nullité. (CA Besançon, 23 janv. 2020, n°19/01608).♦

## Actualité des constats

### Internet

Est dépourvu de force probante le constat d'huissier réalisé sur Internet et quine respecte pas le protocole prétoire : vidage des caches, adresse IP, absence de proxy, effacement de l'historique...

De plus, la production de captures écran illisibles rend impossible la prise de connaissance par les juges des éléments litigieux (CA Paris, 13 mars 2020, n° 17/09287).♦

### Lieu privé

Un huissier de justice ne peut pénétrer dans la propriété d'un tiers au constat sans l'autorisation de ce dernier ou décision de justice spéciale.

Cependant, la possibilité de se prévaloir de la violation de propriété n'appartient qu'aux propriétaires ou occupants des lieux visités par l'huissier de justice, et non au tiers à qui est opposé le constat (CA Aix-en-Provence, 09 janv. 2020, n° 19/00977).♦

### Tiers acheteur

La Cour d'appel de Paris revient sur ses positions de ces derniers mois et livre une contre-analyse de l'arrêt du 25 janvier 2017 par la cour de cassation. Selon elle, le tiers acheteur peut être le stagiaire avocat si cette qualité est clairement indiquée dans le constat d'achat établi par l'huissier. La déloyauté naitrait de l'absence de précision. Affaire à suivre devant la Cour de cassation... (CA Paris, 28 fév. 2020, n° 18/03683).♦

## Point sur les prorogations de délais en matière locative

### Contexte législatif

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit en son article 2 que « Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois. »

### Période juridiquement protégée

La période juridiquement protégée s'étend du 12 mars 2020 (0h00) à la fin de la période d'urgence +1 mois, soit le 25 juin 2020 (sauf prolongation).

### Délais concernés

Ne sont concernés que les délais prévus par la loi et le règlement et qui expirent dans cette période.

### Incidences : congés civils et commerciaux

La délivrance des congés est concernée,

mais par l'article 5 de ce texte. Nous ne pouvons que recommander à tout un chacun de ne pas attendre pour délivrer son congé : le principe de sécurité juridique commande de ne prendre aucun risque.

### Incidences

#### sur les commandements de payer les loyers

L'article 3 de cette même loi interdit de se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire en cas de non paiement de loyers durant la période concernée.

Pour autant, elle ne suspend pas l'obligation de payer les loyers et n'interdit nullement l'exercice d'une action en justice en vue d'une condamnation à leur paiement, ni la faculté pour le bailleur de faire pratiquer une saisie conservatoire.

### Incidences

#### sur la reprise des locaux abandonnés

La procédure de reprise des locaux abandonnés n'est pas concernée par la prorogation des délais car le locataire n'a pas de délai qui expire pour agir et prouver qu'il occupe les lieux. (il peut le faire même après ce délai).

Le délai d'un mois vise juste à interdire l'ouverture forcée et éviter les abus. Cependant, il convient d'être prudent car l'hospitalisation du locataire ne vaut pas abandon du logement. (CA Versailles, 11 fév. 2014, n° 13/03424).♦

### Incidences sur les délais d'appel

Le délai d'appel qui aurait normalement expiré durant la période juridiquement protégée recommence à courir à la fin de l'état d'urgence sanitaire. La signification n'est pas nulle et, en cas d'exécution provisoire, les mesures d'exécution forcées peuvent être diligentées.

### Incidences sur l'expulsion

La trêve hivernale est prolongée jusqu'au 31 mai 2020.

Sauf refus de concours de la force publique, les expulsions des squatters, conjoints violents, locaux commerciaux peuvent être réalisées.

Les commandements de quitter les lieux peuvent être délivrés puisqu'ils n'ouvrent pas de délai de recours, mais seulement un délai pour une exécution volontaire.♦