

EDITO

Cher lecteur, chère lectrice,

Les Éditions Dalloz et la Chambre nationale des **commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice)** ont le plaisir de vous adresser le nouveau numéro de la lettre hebdomadaire d'actualité de votre base documentaire Dalloz Huissiers.

Celle-ci présente l'actualité législative, jurisprudentielle et métier sélectionnée depuis Dalloz actualité et la Veille Permanente publiée par les Éditions Législatives.

HUISSIERS DE JUSTICE

PROCÉDURES CIVILES
D'EXÉCUTION**Absence d'autorité de chose jugée
de la décision prononçant une astreinte**

« La décision prononçant une astreinte étant dépourvue de l'autorité de la chose jugée, le juge peut décider, dans l'exercice de son pouvoir souverain, de la supprimer pour l'avenir sans avoir à relever l'existence d'une cause étrangère ».

Civ. 2^e, 21 févr. 2019, n° 17-27.900 (F-P+B)

Une cour d'appel condamne une partie à fournir divers documents, sous astreinte. Un juge de l'exécution est ensuite saisi aux fins de liquidation de l'astreinte et de fixation d'une astreinte définitive. Un recours contre la décision de ce juge est porté devant la cour d'appel, qui décide de liquider l'astreinte sur une certaine période et de la supprimer pour l'avenir.

Un pourvoi est alors formé, au moyen que le juge saisi de la liquidation d'une astreinte n'aurait pas pu modifier les obligations mises à la charge du débiteur sans porter atteinte à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision l'ayant prononcée.

Ce pourvoi est rejeté par l'arrêt de la deuxième chambre civile du 21 février 2019, ce qui n'est pas surprenant.

On sait en effet que la Cour de cassation énonce que la disposition d'un jugement relative à l'astreinte est dépourvue d'autorité de la chose jugée (par ex., Civ. 2^e, 29 janv. 2015, n° 14-10.544, RTD civ. 2015. 458, obs. N. Cayrol ; JCP 2015. 319, note T. Fossier ; 13 oct. 2016, n° 15-24.454 ; Soc. 19 déc. 2018, n° 17-26.508, Procédures n° 2, févr. 2019. Comm. 44, par L. Raschel). Même si elle est parfois critiquée (Rép. pr. civ., v° Chose jugée, par C. Bouty, nos 411 et 412), cette approche n'en est pas moins récurrente et s'explique sans doute par l'idée qu'en ce domaine, l'office du juge est spécifique et s'explique par l'idée d'*imperium* (N. Cayrol, *Droit de l'exécution*, 2^e éd., LGDJ, 2016, n° 183),

hors de toute volonté de trancher une contestation (J.-Cl. Procédures Formulaire, v° Astreinte judiciaire, par N. Lesourd et H. Croze, fasc. 10, n° 21).

La Cour de cassation retient également, avec constance, que les juges du fond disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour modérer ou supprimer l'astreinte provisoire (Soc. 25 sept. 1990, n° 88-12.227 ; v. égal., Com. 14 juin 1988, n° 86-18.087).

Et ce sont précisément ces solutions que l'arrêt du 21 février 2019 met en œuvre, en s'appuyant sur le principe énoncé en tête de ces observations.

Il mérite néanmoins qu'on lui accorde une attention particulière car il présente un caractère pédagogique marqué, compte tenu de sa référence à l'article L. 131-4, alinéa 3, du code des procédures civiles d'exécution.

Cet article dispose que « l'astreinte provisoire ou définitive est supprimée en tout ou partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou partie, d'une cause étrangère ». Il était invoqué par le demandeur au pourvoi, qui faisait valoir, en substance, que la suppression de l'astreinte provisoire supposait l'existence d'une cause étrangère, au sens de ce texte. Un tel moyen ne pouvait toutefois pas convaincre. Ainsi que le relève l'arrêt, cet article L. 131-4 n'a vocation à s'appliquer qu'à la question de la liquidation d'une astreinte ayant déjà couru. Or, cette hypothèse n'était pas celle de l'espèce : le débat portait en effet non pas sur la liquidation de l'astreinte sur une période expirée mais sur l'hypothèse de sa suppression à l'avenir.

Par François Mélin
Dalloz actualité – Le 6 mars 2019

OPTION : ASSURANCES

ASSURANCES DE PERSONNES

**Assurance vie : exercice abusif
de la faculté de renonciation prorogée**

Les juges doivent rechercher, à la date d'exercice de la faculté de renonciation, au regard de la

situation concrète de l'assuré, de sa qualité d'assuré averti ou profane et des informations dont il disposait réellement, quelle était la finalité de l'exercice de ce droit et s'il n'en résultait pas l'existence d'un abus de droit.

Civ. 2^e, 7 févr. 2019, n° 17-27.223 (P+B+I)

Une personne souscrit, en novembre 2003, un contrat d'assurance sur la vie sur lequel elle investit la somme totale de 12 000 €. Estimant ne pas avoir reçu une information précontractuelle conforme aux exigences légales, elle exerce son droit de renonciation en juillet 2012. L'assureur n'ayant pas donné suite à cette demande, elle l'assigne en remboursement des primes versées et en paiement de dommages-intérêts.

La cour d'appel juge que l'assuré a valablement exercé son droit de renoncer au contrat d'assurance et condamne, en conséquence, l'assureur à lui restituer la somme de 12 000 €, outre les intérêts au taux légal.

L'assureur forme un pourvoi en cassation.

Il est intéressant de noter que l'assureur faisait, tout d'abord, valoir avoir remis en 2007, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à son assuré une note d'information distincte des conditions générales, de sorte que le délai de renonciation n'avait pu être prorogé jusqu'en 2012, et reprochait à la cour d'appel d'avoir décidé que cette note ne pouvait être considérée comme ayant été remise à l'assuré dès lors que l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée à l'assuré à son adresse ne portait pas la signature de celui-ci. L'assureur soutenait que cette lettre était valablement délivrée dès lors qu'elle avait été adressée et réceptionnée au domicile de son destinataire de sorte que la remise de la note d'information devait être jugée comme effective. L'argument est écarté par la Cour de cassation qui retient que la note d'information ne pouvait être considérée comme ayant été remise à l'intéressé, dès lors que la signature portée sur l'avis de réception n'était manifestement pas celle de l'assuré mais celle d'une personne non identifiée, de sorte que le délai de 30 jours n'avait pas couru.

En revanche, sur un autre moyen, l'arrêt est cassé au visa de l'article L. 132-5-1 du code des assurances, dans sa rédaction alors applicable. La Cour



de cassation rappelle le principe selon lequel si la faculté prorogée de renonciation prévue par ce texte en l'absence de respect, par l'assureur, du formalisme informatif qu'il édicte, revêt un caractère discrétionnaire pour le preneur d'assurance, son exercice peut dégénérer en abus.

Pour juger que l'assuré était en droit de renoncer au contrat d'assurance, la cour d'appel a considéré que le fait que l'assuré a été directeur d'une société de production de produits laitiers et qu'il disposait d'un patrimoine immobilier d'environ 150 000 €, essentiellement constitué de sa résidence principale, ne permettait pas de le qualifier d'assuré averti, ses connaissances spécifiques dans le domaine financier n'étant nullement démontrées. Il ne pouvait, par ailleurs, être déduit du seul fait qu'il avait exercé son droit de renonciation neuf ans après la souscription du contrat qu'il était de mauvaise foi et a commis un abus de droit dans l'exercice de celui-ci et que l'assuré, insuffisamment informé, n'avait pas été en mesure d'apprécier la portée de son engagement, de sorte qu'il ne pouvait être considéré comme ayant d'une part, agi de mauvaise foi, d'autre part, commis un abus de droit.

Mais en se déterminant ainsi, sans rechercher à la date d'exercice de la faculté de renonciation, au regard de la situation concrète de l'assuré, de sa qualité d'assuré averti ou profane et des informations dont il disposait réellement, quelle était la finalité de l'exercice de son droit de renonciation et s'il n'en résultait pas l'existence d'un abus de droit, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Par Stéphanie Couilbault-Di Tommaso
Dictionnaire Permanent Assurances

OPTION : IMMOBILIER

COPROPRIÉTÉ

Copropriété : 2/3 des contentieux concernent les impayés de charges

Les contentieux liés à la copropriété ont fait l'objet d'une étude menée par la direction des affaires civiles et du Sceau du ministère de la Justice, afin de mesurer l'évolution des demandes entre 2007 et 2017.

Contentieux de la copropriété 2007-2017, Ministère de la Justice, 20 févr. 2019

Évolutions

Depuis 2007, le nombre des contentieux de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré

a augmenté de 24 %, passant de 33 600 affaires à 41 700. Toutefois, devant les cours d'appel, la hausse a été moins importante (+ 10 %).

Les deux tiers du contentieux concernent des actions en paiement, spécialement en paiement de charges (+ 29 % en 10 ans, passant de 22 300 à 28 700). Puis, on trouve les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'assemblée générale (dont le nombre est toutefois resté relativement stable en 10 ans).

Concentration géographique

L'étude amène à constater une très forte concentration géographique des contentieux relatifs à la copropriété.

Actions en paiement. Ainsi, en matière d'actions en paiement, la région Ile-de-France est la plus « active » (43 % des demandes). Plus encore, 11 % des demandes sont faites à Paris intramuros. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur suit de près l'Ile-de-France, puisque, en 2017, 20 % des demandes en paiement y ont été enregistrées. Néanmoins, le montant des sommes réclamées reste plus faible qu'en Ile-de-France.

Demande de nullité d'assemblée. S'agissant des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale, la concentration géographique est considérable : le tribunal de grande instance de Paris a reçu, en 2017, 606 demandes en nullité, soit 21,5 %. Sur le podium, suivent les tribunaux de Nice (216 demandes), et de Grasse (117 demandes).

Copropriétés en difficulté. Enfin, face aux copropriétés en difficulté, ce sont quatorze tribunaux de grande instance qui ont reçu 3/4 des demandes pour l'année 2017. Effectivement, il est des situations dans lesquelles les syndicats n'ont plus les moyens de conserver l'immeuble. Face à un tel phénomène, le président du tribunal de grande instance est compétent pour désigner un administrateur provisoire. En 2017, le tribunal de grande instance de Bobigny a battu tous les records puisqu'il a eu à traiter 264 demandes (30 % des affaires).

Focus sur l'année 2017

En 2017, plus d'un million cinq cent mille demandes ont été introduites, au fond et en référé.

Impayés de charges. L'étude menée par la direction des affaires civiles et du Sceau du ministère de la Justice révèle ainsi que deux tiers des contentieux de la copropriété relèvent des impayés de charges (29 000 demandes, soit 69 % du contentieux).

Si près d'une demande en paiement sur quatre fait l'objet d'un abandon pour cause d'accord des parties, devant les juridictions de première instance, il n'en reste pas moins que, pour 90 % des cas, les syndicats des propriétaires obtiennent

(au moins partiellement) gain de cause. Et les jugements des tribunaux première instance ont peu été frappés d'appel (4 % pour les TI et 9 % pour les TGI).

Droits et obligations des copropriétaires. Le contentieux relatif aux droits et aux obligations des copropriétaires a marqué l'année 2017. Les délais sont relativement courts : devant le TGI, les demandes sont traitées en 8,6 mois en moyenne alors que devant les TI, elles le sont en 5,8 mois.

Contentieux frappant les syndicats des copropriétaires. Pour ce qui est de ce contentieux, 18 % des procédures au fond devant le tribunal de grande instance ont été abandonnées après un accord des parties, une radiation, caducité, incompétence ou encore nullité.

En matière de délais, le traitement des affaires est ici plus long que pour le contentieux relatif aux droits et obligations des copropriétaires. La durée moyenne d'une affaire est en effet, pour 2017, de dix-neuf mois lorsque l'affaire se termine sans décision au fond et de onze mois lorsque le tribunal statue au fond.

Nullité d'assemblée. Pour les procédures relatives à la nullité d'une assemblée générale des copropriétaires, les délais augmentent : il faut bien souvent deux ans pour obtenir une décision. Et ces affaires sont souvent poursuivies en appel.

Par Pauline Louasse
Daloz actualité – Le 6 mars 2019

LOCATION

Date de délivrance du congé pour un bail commercial en cours

Pour un bail commercial en cours, le congé doit être donné au moins 6 mois avant la fin de période triennale. Le congé délivré pour le dernier jour du trimestre civil et au moins 6 mois à l'avance n'est licite qu'en cas de tacite prolongation du bail.

Civ. 3^e, 7 févr. 2019, n° 17-31.229 (F-D)

L'article L. 145-9 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008, prévoit que le congé doit être délivré par acte extrajudiciaire et qu'il doit être signifié pour le dernier jour du trimestre civil et au moins 6 mois à l'avance.

Par ailleurs, dans sa rédaction issue de la loi du 13 juillet 2006, l'article L. 145-4 du code de commerce dispose que le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du même code.

La question s'est donc posée de savoir si le preneur qui souhaite donner congé à l'expiration



d'une période triennale devait signifier son congé pour la date de l'échéance triennale ou bien pour le dernier jour du trimestre civil qui suit la date de l'échéance triennale.

La jurisprudence a tout d'abord considéré que le congé signifié non pas pour la date d'échéance triennale mais pour le dernier jour du trimestre civil traduisait la volonté non équivoque du locataire de mettre fin au bail pour l'échéance triennale et qu'il en résultait que son congé était régulier (Civ. 3^e, 3 juill. 2013 n° 12-17.914, n° 818 FS-P+B : AJDI 2014, p. 34, note J.-P. Blatter ; Civ. 3^e, 3 juill. 2013, n° 12-21.541, n° 815 FS-P+B : AJDI 2014, p. 34, note J. - P. Blatter).

Dans une décision récente, la Cour de cassation modifie cette interprétation et décide que lorsque le bail est en cours le congé doit être signifié par le preneur pour la date exacte de l'échéance triennale et respecter un délai de préavis de 6 mois.

En revanche, si le bail est en tacite prorogation, les dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce doivent recevoir application et dans ce cas, le congé – quel qu'il soit – doit être signifié pour le dernier jour du trimestre civil et au moins 6 mois à l'avance.

Remarque : la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et des démarches administratives a depuis modifié l'article L. 145-9 du code de commerce consacrant cette distinction jurisprudentielle en fonction de la délivrance d'un congé du bail commercial en cours de bail ou d'un bail en période de tacite prorogation (L. n° 2012-387, 22 mars 2012, art. 2, II : JO, 23 mars).

Par Philippe Legrand
Dictionnaire Permanent Gestion immobilière

La curatelle ne dispense pas le locataire de jouir paisiblement des lieux

Le locataire sous curatelle ne peut se retrancher derrière ses problèmes psychologiques pour échapper à la résiliation du bail de son logement, justifiée par les nuisances qu'il a causées pendant de nombreuses années.

Paris, 8 nov. 2018, n° 16/05533

Pendant des années, une locataire souffrant de graves problèmes psychologiques et placée sous curatelle, a troublé la quiétude d'un immeuble de logements sociaux. Par ses nuisances sonores (hurlements, bruits de talons, tapages diurnes et nocturnes divers...) et ses incivilités (insultes, jets d'objets...), elle a indéniablement manqué à l'obligation de jouir paisiblement des lieux qui lui incombait en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Les juges du fond ont donc accueilli la demande de résiliation du bail portée par le bailleur social et

ordonné l'expulsion. Ils ont relevé que les troubles psychologiques du locataire ne sont pas exonératoires et que la « mission sociale dévolue à l'office public bailleur consiste à loger des personnes dont les revenus sont trop modestes pour qu'elles aient la possibilité de le faire sur le marché privé de la location et non à accueillir des personnes dont l'état relève de la psychiatrie en les imposant à l'ensemble des résidents d'un immeuble, qui doivent pouvoir jouir paisiblement des appartements qui leur ont été donnés à bail ».

Les dispositions de l'article 426 du code civil, aux termes duquel le logement de la personne protégée doit être conservé à sa disposition aussi longtemps qu'il est possible, ont été écartées puisqu'elles ne s'appliquent pas aux relations entre le bailleur et le preneur.

La cour d'appel rappelle en outre que, vis-à-vis des autres locataires, l'office public garant des troubles causés est tenu d'agir.

Somme toute, pour le bailleur et pour ses voisins, le majeur protégé est un locataire comme les autres. Un manquement suffisamment grave à ses obligations justifiera la résiliation de son contrat de location.

Par Alexandra Fontin
Dictionnaire Permanent Gestion immobilière

OPTION : PROCÉDURES COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Substitution de cessionnaire dans le cadre d'un plan de cession : portée de l'obligation de garantie du substituant

Si l'auteur de l'offre de reprise retenue par le tribunal demeure garant solidairement des engagements qu'il a souscrits lors de la préparation du plan de cession en cas de substitution autorisée du cessionnaire, il ne garantit pas à celui-ci l'exécution de l'obligation légale qui pèse sur le cessionnaire de s'acquitter des échéances du prêt transféré, sauf engagement personnel de sa part.

Com. 30 janv. 2019, n° 17-15.036 (F-P+B)

Dans l'affaire jugée, la société Lefranc Vinolux a fait l'objet d'un plan de cession arrêté par un jugement du 19 octobre 2012 au profit de la société Milliet. Cette dernière, en vertu d'une

autorisation donnée par une disposition de ce jugement, s'est substituée la société LM Boissons, pour l'exécution du plan. Malheureusement cette dernière société a elle-même été mise en liquidation judiciaire le 22 novembre 2013. Le liquidateur désigné dans cette procédure de liquidation a alors assigné la société Milliet en paiement des échéances d'un prêt consenti par une banque, repris par le cessionnaire substitué.

Il obtient gain de cause devant la cour d'appel d'Amiens. Celle-ci condamne la société Milliet à payer au liquidateur de la société LM Boissons la somme de 186 869,32 €, considérant que cette dernière devait s'acquitter des échéances du prêt litigieux, conformément à l'article L. 642-12, alinéa 4, du code de commerce. Ce texte prévoit que la charge des sûretés immobilières et mobilières spéciales garantissant le remboursement d'un crédit consenti à l'entreprise débitrice pour lui permettre le financement d'un bien sur lequel portent ces sûretés est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier les échéances convenues avec lui et qui restent dues à compter du transfert de la propriété. Les juges amiénois relèvent, par ailleurs, que la société Milliet s'était engagée « à maintenir (sa) garantie financière en faveur de l'activité, objet de l'offre au minimum pour le temps nécessaire au remboursement des encours d'emprunts de la [banque prêteuse] » soit « un encours total d'environ 285 000 € », pour en déduire que la société Milliet s'était engagée à supporter les échéances à échoir du prêt.

Le raisonnement ne convainc pas la Cour de cassation qui censure l'arrêt d'appel. La Haute juridiction affirme dans un chapeau, rendu au visa de l'article L. 642-9, alinéa 3, du code de commerce, « que si l'auteur de l'offre de reprise retenue par le tribunal demeure garant solidairement des engagements qu'il a souscrits lors de la préparation du plan de cession en cas de substitution autorisée du cessionnaire, il ne garantit pas à celui-ci l'exécution de l'obligation légale qui pèse sur le cessionnaire de s'acquitter des échéances du prêt transféré, sauf engagement personnel de sa part ».

Il est vrai que l'on pouvait s'étonner que les juges d'appel aient convoqué l'article L. 642-12, alinéa 4, du code de commerce qui concerne la cession d'un bien grevé d'une sûreté au cessionnaire de l'entreprise et la transmission concomitante de la charge de la sûreté au même cessionnaire. Il est, en revanche, question, dans le texte auquel se réfère la Cour de cassation de la substitution de cessionnaire et du point de savoir, au cas où cette substitution est autorisée par le tribunal de la procédure collective, si le substituant reste tenu des engagements pris par le substitué. Cet article se contente d'affirmer : « l'auteur de l'offre retenue par le tribunal [c'est-à-dire le substituant] reste garant solidairement de l'exécution des engagements qu'il a souscrits ». Mais pas au-delà. Ainsi, il avait été jugé que le substituant



ne garantit pas, en cas de substitution par un cessionnaire autorisé, la bonne exécution des obligations résultant des contrats cédés en exécution du plan. Il est simplement garant de leur poursuite par le cessionnaire substitué et reste tenu de ses propres engagements (Com. 20 sept. 2017, n° 16-14.065 P, Dalloz actualité, 25 sept. 2017, obs. A. Lienhard ; D. 2018. 371, obs. M. Mekki ; RTD civ. 2017. 854, obs. H. Barbier). Pour qu'il en

soit autrement, il faudrait qu'il accepte de garantir les engagements pris par le cessionnaire, résultant des obligations nées du contrat cédé. L'arrêt du 30 janvier 2019, qui concerne donc un contrat de prêt, ne dit pas autre chose. Pour que le substituant reste tenu de garantir les échéances du prêt transféré, il faudrait qu'il prenne un engagement personnel en ce sens. Une telle garantie va au-delà de la garantie légale de l'article L. 642-9, alinéa

3. Celle-ci repose sur une base conventionnelle, donc sur une manifestation de volonté, laquelle doit être non équivoque. Tel n'était pas le cas, en l'occurrence, ou à tout le moins les juges du fond ne l'ont pas suffisamment caractérisée. C'est ce qui justifie la cassation pour défaut de base légale.

Par Xavier Delpech
Dalloz actualité – Le 6 mars 2019

Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé à la Chambre nationale des commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice) qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein cette Lettre. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.