

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

GARANTIES ET PRÉVENTION
DE L'IMPAYÉLa loi Pacte annonce une réforme
du droit des sûretés en 2021

En 2021, les sûretés existantes, tels le cautionnement et le nantissement, seront modernisées, de nouvelles seront créées, comme le transfert d'argent à titre de garantie, et l'articulation avec le droit des procédures collectives sera améliorée.

L. n° 2019-486, 23 mai 2019 (JO, 23 mai)

La loi du 22 mai 2019, relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite « loi Pacte », autorise le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance, avant le 23 mai 2021, pour simplifier le droit des sûretés et renforcer son efficacité, tout en assurant un équilibre entre les intérêts des créanciers, titulaires ou non de sûretés, et ceux des débiteurs et des garants (L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 60).

Pour y parvenir, 17 mesures sont prescrites qui s'appuient sur l'avant-projet de réforme du droit des sûretés de l'association Henri Capitant qui date de septembre 2017. Trois séries de mesures suggérées par la loi peuvent permettre de présenter synthétiquement le contenu de la réforme. Seront d'abord modernisées certaines sûretés, puis créées de nouvelles. Par ailleurs, l'accent est mis sur la nécessité de mieux articuler le droit des sûretés et celui des procédures collectives.

Modernisation des sûretés existantes

Réforme du cautionnement

Il s'agit de la seule sûreté personnelle qui sera impactée par cette réforme. La raison est bien connue : le droit du cautionnement n'avait pas été concerné par l'importante réforme du 23 mars 2006 (Ord. n° 2006-346, 23 mars 2006 relative aux sûretés). Il devenait donc urgent que cette sûreté

fasse l'objet d'un toilettage dont personne ne conteste l'intérêt. L'article 60, 1° de la loi prescrit ainsi logiquement de réformer le droit du cautionnement, afin de rendre son régime plus lisible et d'en améliorer l'efficacité, tout en assurant la protection de la caution personne physique. Parmi les mesures attendues, il y a celles qui consistent à rapatrier dans le code civil des dispositions qui sont aujourd'hui dispersées dans le code de la consommation ou le code monétaire et financier et qui compliquent inutilement la réglementation du cautionnement.

Seront d'abord revisités les règles relatives au formalisme. Ainsi, si l'on s'en tient à l'avant-projet Grimaldi, qui devrait selon toute vraisemblance être suivi sur ce point, une mention manuscrite sera exigée pour toutes les cautions personnes physiques qui s'engageront au profit de créanciers professionnels. Cette mention, requise à peine de nullité, sera toutefois beaucoup plus souple que celles qu'on trouve aujourd'hui dans le code de la consommation et qui suscitent, on le sait, un important contentieux. Seul le montant de l'engagement en chiffres et en lettres pourrait être exigé. Le code civil contiendrait par ailleurs deux obligations d'information, venant se substituer à toutes celles existantes, l'une imposant d'informer annuellement la caution de l'évolution de la dette du débiteur, l'autre exigeant que le créancier informe la caution du premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité du paiement. L'exigence de proportionnalité de l'engagement de la caution pourrait, par ailleurs, être sanctionnée par la réduction de l'engagement de la caution. Enfin, il est également envisagé de permettre à la caution de se prévaloir de l'ensemble des exceptions que peut invoquer le débiteur, qu'elles soient inhérentes à la dette ou personnelles au débiteur. Il y aura là encore une rupture avec le droit positif.

Rénovation des règles relatives aux privilèges
mobiliers

La réforme de 2006 avait également renoncé à toucher aux privilèges. Sans surprise, par conséquent, l'article 60, 2° de la loi Pacte dispose que l'ordonnance devra « clarifier et adapter, dans le code civil, la liste et le régime des privilèges mobiliers et supprimer les privilèges devenus obsolètes ». Parmi les mesures importantes, on retiendra la volonté de supprimer les privilèges obsolètes que l'on rencontre aussi bien dans le cadre des

privilèges généraux que spéciaux. Nombreux sont en effet les privilèges qui ne paraissent plus justifiés depuis la création de la Sécurité sociale ou au regard de l'évolution de notre société. Certains privilèges pourraient quant à eux voir leur régime juridique évoluer. Ainsi, et notamment si le législateur suit les recommandations de l'avant-projet, l'assiette du privilège du bailleur d'immeuble pourrait être modifiée. Pourraient en être exclus les biens qui n'appartiennent pas au locataire, contrairement à ce qui existe aujourd'hui.

Abrogation de certaines sûretés conventionnelles
mobilières

En créant dans le code civil un droit commun du gage sans dépossession, le législateur de 2006 a largement innové. Toutefois, il n'est pas allé jusqu'au bout de l'innovation puisqu'il a laissé perdurer l'ensemble des gages spéciaux. Or ceux-ci n'ont plus de raison d'être dans la mesure où ils n'avaient été mis en place que pour contourner la règle de la nécessaire dépossession du bien gagé par le constituant qui prévalait avant 2006. La future ordonnance devrait donc parachever le travail en faisant disparaître les gages spéciaux inutiles, comme notamment les différents warrants. Mais, cependant, à en croire l'avant-projet et le contenu de la loi Pacte, il est possible que certains gages spéciaux subsistent, ce qui peut surprendre.

Modification du régime juridique du gage

La loi prévoit la possibilité de constituer *ab initio* un gage sur un meuble immobilisé par destination (L., art. 60, 3°), ce qui induit le maintien du gage dont l'assiette viendrait à être immobilisée par destination après la constitution du gage (C. civ., art. 2333-1, mod. par avant-projet 2017). Elle vise aussi à assouplir les règles de réalisation du gage constitué à des fins professionnelles. La mesure pourrait consister à permettre au créancier de faire procéder à la vente publique par un notaire, un huissier, un commissaire-priseur ou un courtier de marchandises assermenté des objets donnés en gage, 8 jours après une simple signification faite au débiteur (C. civ., art. 2346, mod. par avant-projet 2017).

Simplification des règles de publicité

La multiplicité des registres sur lesquels doivent être publiées les sûretés mobilières constitue aujourd'hui une véritable difficulté puisque les praticiens doivent tantôt se rendre au greffe du tribunal de commerce (gage sans dépossession...),



tantôt au greffe du tribunal d'instance (warrants agricoles) et consulter des fichiers distincts. C'est ainsi que la loi Pacte suggère d'harmoniser et de simplifier les règles de la publicité des sûretés mobilières (L., art. 60, 6°). Pour y parvenir, il conviendra sans doute de centraliser sur un seul fichier l'ensemble des sûretés mobilières sans dépossession. L'idéal serait ainsi que les auteurs de l'ordonnance puissent imposer un fichier unique des sûretés mobilières, que la sûreté soit exclusive ou préférentielle, qu'elle porte sur un bien corporel ou incorporel, qu'elle soit sans ou avec dépossession, de droit commun ou spécial.

Perfectionnement du régime du nantissement de créance

L'article 60, 7° de la loi Pacte invite à préciser les règles du code civil relatives au nantissement de créance, en particulier le sort des sommes payées par le débiteur de la créance nantie et le droit au paiement du créancier nanti. La règle pourrait ainsi être posée que lorsque le constituant reçoit le paiement de la somme nantie, il n'en a pas la libre disposition. Il doit la conserver sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement de crédit. Par ailleurs, il pourrait être affirmé que le créancier nanti a seul le droit au paiement de la créance donnée en nantissement tant en capital qu'en intérêts. L'enjeu pratique tient au concours avec les autres créanciers du constituant : si le créancier nanti ne dispose que d'un privilège sur créance, il risque de se voir primer par d'autres créanciers ; s'il a un droit exclusif au paiement, il est à l'abri. Le nouveau droit des sûretés trancherait le débat en reconnaissant au créancier nanti un droit exclusif au paiement, qui tirerait son fondement directement de l'autorité de la loi.

Transformation des privilèges immobiliers en hypothèques légales

Il s'agit là d'une innovation importante envisagée par l'article 60, 12°, qui était toutefois dans les tuyaux depuis longtemps. Les privilèges immobiliers spéciaux seraient ainsi requalifiés en hypothèques légales. Cela simplifiera les questions relatives au rang de ces sûretés. Toute hypothèque, légale, judiciaire ou conventionnelle, n'aurait rang qu'au jour de son inscription. Échapperaient toutefois à cette réforme l'hypothèque légale qui garantit la créance du syndicat des copropriétaires et celle qui garantit la créance de l'opérateur de l'habitation, selon la encore les préconisations de l'avant-projet de 2017.

Création de nouvelles sûretés ou outils

Création de la cession de créance à titre de garantie dans le code civil

Il peut paraître opportun d'ouvrir plus largement la cession pour sortir des cadres restreints de la cession « Dailly » ou d'une opération de fiducie-sûreté. C'est ainsi que l'article 60, 9° de la loi Pacte impose d'inscrire dans le code civil la possibilité de

céder une créance à titre de garantie. La proposition sera de s'appuyer sur les articles 1321 et suivants du code civil. La cession fiduciaire de la créance ne se démarquerait donc en rien du régime général de la cession de créance. En revanche, il s'agirait d'une fiducie particulière, échappant de ce fait au droit commun de la fiducie-sûreté.

Consécration du transfert d'argent à titre de garantie

Il convient, par ailleurs, de relever la volonté dans la loi Pacte d'inscrire et d'organiser dans le code civil le transfert de somme d'argent au créancier à titre de garantie (L., art. 60, 11°). La disposition résulte d'un amendement adopté au Sénat. Il s'agit de la fameuse technique dite du « gage-espèce » qui serait, selon les dires des sénateurs, une sûreté très utilisée en pratique.

Volonté de faciliter les sûretés par voie électronique

Même s'il ne s'agit pas de la création d'une sûreté, l'article 60, 13° de la loi Pacte habilite le gouvernement à moderniser les règles du code civil relatives à la conclusion par voie électronique des actes sous signature privée relatifs à des sûretés réelles ou personnelles. L'exposé de l'amendement qui a conduit à l'adoption de cette disposition rappelle que l'article 1175 du code civil interdit aujourd'hui, lorsqu'un écrit est exigé pour la constitution d'une sûreté, personnelle ou réelle, ou qu'une mention écrite est requise de la main du constituant, que l'acte puisse être établi sous forme électronique, lorsqu'il n'est pas passé par une personne pour les besoins de sa profession. Ainsi, est-il ajouté, afin de favoriser les transactions sous forme électronique, notamment dans les relations avec les banques, il apparaît opportun, que dans le cadre de la réforme envisagée du droit des sûretés, qu'une réflexion puisse être menée sur une plus grande ouverture de la possibilité de constituer des sûretés sous forme électronique. Personne ne contestera l'utilité de ce dispositif qui contribuera à moderniser la discipline. On sait, en effet, que la rapidité et la simplicité sont des qualités indéniables de l'écrit électronique.

Articulation entre droit des sûretés et droit des procédures collectives

À la suite d'un amendement proposé par l'Assemblée nationale, la loi Pacte prévoit désormais, dans son article 60, 14°, la nécessité de simplifier, clarifier et moderniser les règles relatives aux sûretés et aux créanciers titulaires de sûretés dans le livre VI du code de commerce, en particulier dans les différentes procédures collectives. Le chantier est immense et l'avant-projet de 2017 ne s'est guère intéressé à cet aspect des choses. Pour cette raison, la Chancellerie a réuni un groupe de travail pour y réfléchir. Néanmoins, la loi Pacte comporte deux pistes de réflexion.

Articulation avec les sûretés personnelles

La loi Pacte invite à améliorer la cohérence des règles applicables aux garants personnes physiques en cas de procédure collective. Dans l'exposé de l'amendement parlementaire, il est ainsi suggéré de réfléchir à la pertinence d'offrir au garant personne physique la possibilité d'invoquer les délais, remises et la suspension des poursuites dans le cadre d'une procédure de sauvegarde et pas dans un plan de redressement.

Articulation avec les sûretés réelles

La loi nouvelle indique que le gouvernement doit notamment prévoir les conditions permettant d'inciter les personnes à consentir un nouvel apport de trésorerie au profit d'un débiteur faisant l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire avec poursuite d'activité ou bénéficiant d'un plan de sauvegarde ou de redressement arrêté par le tribunal. Comment inciter de nouveaux financements au profit d'un débiteur faisant l'objet d'une procédure collective ? La réponse est loin d'être aisée, d'autant plus qu'il existe déjà des dispositifs incitatifs, puisque les créanciers titulaires de créances postérieures ne sont pas soumis au principe d'interdiction des paiements pendant la période d'observation, outre qu'ils bénéficient d'un privilège permettant le paiement par préférence (C. com., art. L. 622-17). La solution consistera peut-être alors à leur offrir un traitement plus favorable après l'adoption du plan, dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été payés aux échéances.

Par Olivier Gout
Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

Conséquence de la modification du quantum de la créance cause de la saisie

La seule diminution du montant de la créance cause de la saisie-attribution n'est pas de nature à faire déclarer nulle ladite saisie, qui doit seulement être cantonnée à ce dernier montant.

Civ. 2°, 11 avr. 2019, n° 18-11-442

Civ. 2°, 11 avr. 2019, n° 18-11-443

La diminution par une décision au fond du quantum de la condamnation provisionnelle fixée en référé ne remet en cause ni la saisie-attribution pratiquée sur le fondement de cette ordonnance ni la condamnation ultérieure, par le juge de l'exécution (JEX), du tiers saisi aux causes de la saisie pour manquement à son obligation d'information.

À l'occasion d'une procédure de cession de parts d'une société commerciale ayant donné lieu aux



deux arrêts commentés, il est procédé, sur la base d'une ordonnance de référé, à des saisies-attributions et saisies de droits d'associé et valeurs mobilières à l'encontre de la société débitrice. Le JEX valide les saisies et condamne la société tiers saisie au paiement des causes des saisies pour manquement à son obligation d'information. À la suite de procédures successives (Civ. 2^e, 21 janv. 2010, n° 09-12.831 ; Com. 28 juin 2011, n° 10-25.593), le tribunal de commerce, par jugement au fond du 26 juin 2012, réduit le montant de la créance fixée par l'ordonnance de référé.

Les sociétés créancières pratiquent de nouvelles saisies-attributions qui sont à nouveau contestées devant le JEX. La société débitrice fait grief à l'arrêt rendu par la cour d'appel de la débouter de sa demande de mainlevée des saisies antérieures et de cantonner le montant de la saisie à la somme arrêtée par le jugement du tribunal de commerce.

La Cour de cassation retient que ni la décision du juge des référés ni celle du JEX qui en procédait et servait de fondement aux mesures d'exécution forcée ne sont remises en cause par le jugement sur le fond du tribunal de commerce qui s'est borné à modifier le quantum de la condamnation. La saisie doit être cantonnée à la somme arrêtée par le tribunal de commerce.

Par Jean-Jacques Hulaud

Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances

OPTION : ASSURANCES

ASSURANCES DE DOMMAGES

L'article L. 121-17 du code des assurances applicable à l'ensemble des assurances de dommages

Il ressort des travaux préparatoires et de l'insertion des dispositions de l'article L. 121-17 dans le Titre II du Livre premier du code des assurances que le législateur a entendu les rendre applicables à l'ensemble des assurances de dommages. L'étendue de l'obligation d'affectation des indemnités d'assurance est limitée au montant nécessaire à la réalisation des mesures de remise en état prescrites par arrêté.

Civ. 2^e, 18 avr. 2019, n° 18-13.371 (FS-P+B+R+I)

Le propriétaire d'une maison l'a assurée auprès d'une société d'assurance capitalistique. Il a déclaré à celle-ci deux sinistres liés à des inondations et coulées de boues ayant donné lieu à des arrêtés de reconnaissance de l'état de catas-

trope naturelle. Pour le premier sinistre survenu le 15 juin 2010, l'assureur a proposé à l'assuré, ce que celui-ci a accepté, un règlement immédiat de 66 933 € et un règlement différé, sur présentation de factures, de 29 924,50 €. Pour le second, survenu le 5 novembre 2011, l'assureur lui a fait parvenir un acompte de 10 000 € à valoir sur l'indemnisation de ce sinistre. L'assureur lui ayant ensuite opposé une déchéance de garantie au motif que les pièces produites pour justifier de la remise en état et du remplacement des biens sinistrés après le premier sinistre n'avaient aucun caractère probant, l'assuré l'a assigné à fin d'obtenir l'indemnisation de son préjudice.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, par un arrêt confirmatif rendu le 11 janvier 2018, a condamné l'assuré à payer à l'assureur la somme de 76 933 € incluant celle de 66 933 € qu'il avait reçue au titre de l'indemnisation du premier sinistre. À cet effet, l'arrêt d'appel retient qu'il ne justifie pas avoir affecté, conformément aux dispositions de l'article L. 121-17 du code des assurances (créé par la loi du 2 février 1995, dite loi « Barnier »), l'indemnité d'assurance perçue à la remise en état effective de l'immeuble sinistré, que ce paiement de 66 933 € est donc indu et que c'est à juste titre que le premier juge a estimé que l'assuré devait restituer cette somme en application de l'article 1235 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

L'assuré a formulé une question prioritaire de constitutionnalité à l'occasion du pourvoi formé par lui, contre l'arrêt rendu le 11 janvier 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, ainsi rédigée : « l'article L. 121-17 du code des assurances, créé par l'article 90 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, qui exclut tout droit de l'assuré à disposer librement de l'indemnité d'assurance, et notamment de l'employer à la construction d'un immeuble sur un autre terrain, en lui imposant de l'affecter à la remise en état effective de l'immeuble sinistré ou à la remise en état de son terrain d'assiette lorsque les mesures de prévention des risques naturels sont prescrites par le maire, tout en consacrant ce droit au profit de l'assuré lorsque des mesures de même nature sont prescrites par l'État dans le cadre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, viole-t-il les articles 1^{er} et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et l'article 1^{er} de la Constitution de 1958 qui garantissent l'égalité des justiciables devant la loi ? ».

En premier lieu, la Cour de cassation a considéré que la question posée ne présentait pas de caractère sérieux et qu'il n'y avait pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel (Civ. 2^e, QPC, 27 sept. 2018, n° F 18-13.371). Selon elle, « le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit ». En l'espèce, « la différence de

traitement alléguée s'explique par la différence de situation des assurés concernés au regard de l'emplacement de l'immeuble bâti pour la réparation duquel l'indemnité d'assurance est versée, qui tient, notamment, à l'existence de risques ayant justifié, dans un cas et non dans l'autre, l'adoption d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ; qu'elle est donc en rapport direct avec l'objet de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement » (Civ. 2^e, QPC, 27 sept. 2018, préc.).

En second lieu, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a censuré la décision des juges du fond (Civ. 2^e, 18 avr. 2019, n° 18-13.371, FS-P+B+R+I, D. 2019. 887). Se prononçant sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile, la Haute juridiction a préalablement rappelé le principe, dans un attendu liminaire placé sous le visa de l'article L. 121-17 du code des assurances, selon lequel « ce texte, issu de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dispose en son premier alinéa que, sauf dans le cas visé à l'article L. 121-16, les indemnités versées en réparation d'un dommage causé à un immeuble bâti doivent être utilisées pour la remise en état effective de cet immeuble ou pour la remise en état de son terrain d'assiette, d'une manière compatible avec l'environnement de cet immeuble, qu'il précise ensuite que toute clause contraire dans les contrats d'assurance est atteinte d'une nullité d'ordre public et prévoit, en son troisième alinéa, qu'un arrêté du maire prescrit les mesures de remise en état susmentionnées, dans un délai de deux mois suivant la notification du sinistre au maire par l'assureur ou l'assuré ».

Pour percer l'un des mystères de l'article L. 121-17 du code des assurances (G. Courtieu, Les mystères de l'article L. 121-17 du code des assurances, RCA 1997. Chron. 30), la deuxième chambre civile a alors procédé à un travail d'interprétation. À ce titre, d'abord, il ressort des travaux préparatoires et de l'insertion de ces dispositions dans le Titre II du Livre premier du code des assurances que le législateur a entendu les rendre applicables à l'ensemble des assurances de dommages.

Ensuite, les termes mêmes de l'article L. 121-17 conduisent à retenir que l'étendue de l'obligation d'affectation des indemnités d'assurance édictée par le premier alinéa est limitée au montant de ces indemnités nécessaires à la réalisation des mesures de remise en état prescrites, conformément au troisième, par un arrêté du maire.

Il s'en déduit, selon les magistrats du Quai de l'horloge, que pour obtenir la restitution de l'indemnité qu'il a versée, l'assureur doit établir que l'assuré n'a pas affecté celle-ci à la réalisation des mesures de remises en état définies par un arrêté du maire intervenu dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article L. 121-17.



La juridiction suprême conclut que la cour d'appel a violé l'article L. 121-17 en statuant comme elle l'a fait, sans constater que les travaux de remise en état que l'assureur reprochait à l'assuré de ne pas avoir fait accomplir au moyen de l'indemnité versée au titre du premier sinistre avaient été prescrits par un arrêté intervenu conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 121-17 du code des assurances.

L'assurance de choses ou de biens est régie par le principe indemnitaire prévu à l'article L. 121-1 du code des assurances. À ce titre, « l'assuré, qui a droit au règlement de ladite indemnité, n'est pas tenu, sauf clause particulière, de l'employer à la remise en état de l'immeuble endommagé par un incendie, ni de fournir de justifications à cet égard » (Civ. 1^{re}, 16 juin 1982, [n° 81-13.080](#), Bull. civ. I, n° 227 ; RGAT 1983. 344, note J. Bigot ; D. 1982. IR 455).

L'assuré peut librement disposer de la somme versée par l'assureur, selon une jurisprudence constante (Civ. 1^{re}, 14 févr. 1984, [n° 82-14.503](#), Bull. civ. I, n° 63 ; RGAT 1985. 35, note J. Bigot). Par conséquent, l'assuré peut utiliser l'indemnité d'assurance perçue à d'autres fins que le remplacement ou la remise en état de la chose endommagée, sans qu'on puisse l'obliger à produire des justificatifs de paiement des travaux (Civ. 3^e, 23 nov. 2010, [n° 07-20.231](#), RGDA 2011. 487, note J. Kullmann).

Ce principe de libre disposition de l'indemnité d'assurance souffre cependant d'exceptions contractuelles ou textuelles (D. Noguéro, La réparation intégrale à l'épreuve de l'assurance, *bjda.fr* 2019, n° 61, p. 5 ; L'affectation de l'indemnité d'assurance pour la réparation de l'immeuble, *bjda.fr* 2018, n° 56, p. 5 s. ; G. Durry, L'assuré peut-il disposer à sa guise de l'indemnité versée par son assureur de chose ?, *Risques*, n° 59, juill.-sept. 2004, p. 135 ; L. Mayaux, Les limites du principe indemnitaire, *in* Les grandes questions du droit des assurances, LGDJ, Lextenso éd., 2011, p. 145), à l'instar de celle que l'article L. 121-17 du code des assurances aménage. Ce dernier texte « peut être interprété comme une exception légale à la libre disposition de l'indemnité, même si l'analyse reste en débat (D. Noguéro, L'affectation de l'indemnité d'assurance pour la réparation de l'immeuble, *bjda.fr* 2018, n° 56, p. 9 – Comp. H. Groutel, F. Leduc, P. Pierre et M. Asselain, *Traité du contrat d'assurance terrestre*, 1^{re} éd., LexisNexis, Litec, 2008, n° 1439 ; V. Nicolas, *Droit des contrats d'assurance*, 1^{re} éd., Economica, coll. « Corpus droit Privé », 2012, n° 818 ; B. Beignier et S. Ben Hadj Yahia, *Droit des assurances*, 3^e éd., LGDJ, coll. « Domat droit privé », 2018, n° 593 ; J. Bigot [dir.], *Traité de droit des assurances*, t. 5 Les assurances de dommages, LGDJ, Lextenso éd., 2017, n° 631 ; Y. Lambert-Faivre et L. Leveneur, *Droit des*

assurances, 14^e éd., Dalloz, coll. « Précis », 2017, n° 31).

La doctrine s'était interrogée sur le champ d'application de cette exception. Elle avait considéré qu'« à la lettre, cette disposition paraît viser toutes les assurances de dommages et pas seulement les garanties de catastrophes naturelles, bien qu'elle ait été introduite par la loi Barnier relative à la protection de l'environnement. Elle devrait recevoir une application restrictive car elle est contraire au principe de libre emploi de l'indemnité (C. assur., art. L. 113-5 et L. 121-1) » (J. Bigot [dir.], *Code des assurances* 2019, 35^e éd., L'Argus de l'assurance éd., 2019, sous art. L. 121-17, p. 226). De même, l'emplacement de ces dispositions invitait à l'interprétation similaire. À ce titre, l'article L. 121-7, situé juste après l'article L. 121-6 exclusivement dédié à la garantie « catastrophe naturelle », paraissait implicitement circonscrit au domaine d'application concordant (L. Mayaux, obs. sous Civ. 2^e, 29 mars 2006, [n° 05-10.841](#), RGDA 2006, p. 410).

Le Conseil d'État, d'un autre avis (CE, 7^e et 2^e ch. réun., 5 juill. 2017, [n° 396161](#), Lebon ; AJDA 2017. 1425 ; RGDA oct. 2017, 114yl, p. 522, obs. J.-P. Karila ; LEDA, oct. 2017, comm. n° 110u0, obs. D. Krajieski), attribue à l'article L. 121-7 transposé en assurance construction un domaine d'application plus large que le seul champ de couverture des conséquences des catastrophes naturelles (B. Beignier, J.-M. Do Carmo Silva [dir.], *Code des assurances* 2019, 13^e éd., LexisNexis, 2019, sous art. L. 121-17, p. 318 ; D. Noguéro, préc., *bjda.fr* 2018, n° 56, p. 9).

Avec l'affaire commentée, la Cour de cassation rejoint la position de l'ordre administratif et prend le contre-pied de la doctrine majoritaire. À cet effet, elle a semblé employer la méthode exégétique pour interpréter les dispositions de l'article L. 121-17. Elle s'est ainsi appuyée tant sur les travaux préparatoires du législateur que l'endroit de leur insertion au sein du code des assurances, avant de conclure que le législateur avait entendu les rendre applicables à l'ensemble des assurances de dommages (Civ. 2^e, 18 avr. 2019, préc., 4^e attendu).

Quant aux conditions d'applications du texte, on savait déjà que « l'article L. 121-17 du code des assurances ne subordonne pas le versement des indemnités dues en réparation d'un dommage causé à un immeuble bâti à la justification par l'assuré de la réalisation préalable des travaux de remise en état » (Civ. 2^e, 29 mars 2006, [n° 05-10.841](#), RGDA 2006. 410, obs. L. Mayaux ; RCA 2006, n° 210, obs. H. Groutel). La solution est motivée par le fait que le texte vise les indemnités « versées » et non les indemnités « à verser » (J. Bigot et alii, *Traité de droit des assurances*,

t. 5, Les assurances de dommages, préf. G. Durry, LGDJ, Lextenso éd., 2017, p. 276, n° 631).

Un auteur relève néanmoins que « si l'expression indemnités dues (à verser, non versées) peut sauver la solution, il reste qu'on peut se demander si l'arrêt ne contient pas, en puissance, un amoindrissement des obligations qui seraient imposées par la loi - à les admettre -, dans le respect de la solidarité nationale de prise en charge de la Cat Nat, pour affecter l'indemnité. Mais la décision paraît surtout prudente, et évite de s'attarder sur l'interprétation de la portée exacte de la loi, qui permet à l'assureur de conditionner le versement de l'indemnité à une stipulation. Celle-ci le subordonnerait à la remise en état » (D. Noguéro, préc., *bjda.fr* 2018, n° 56, p. 10).

Autre conséquence révélée par l'affaire commentée, il résulte aussi de l'article L. 121-17, alinéa 1^{er}, apprend-on, une étendue de l'obligation d'affectation des indemnités d'assurance limitée au montant de ces indemnités nécessaire à la réalisation des mesures de remise en état prescrites par un arrêté du maire tel que l'alinéa 3 du même article le prévoit (Civ. 2^e, 18 avr. 2019, préc., 5^e attendu). Il s'agit d'une autre sérieuse difficulté d'application du texte qui est levée. En l'espèce, l'assureur ne pouvait donc se faire restituer les sommes versées sans démontrer que l'assuré ne les avait pas affectées à la réalisation des mesures de remise en état définies par un arrêté du maire intervenu dans les conditions prévues par l'article L. 121-17, alinéa 3.

Sur le plan probatoire, la solution est moins exigeante pour l'assuré que dans des domaines voisins. Par exemple, en assurance obligatoire de dommages-ouvrage, certes dotée d'une certaine autonomie, l'assureur n'a pas à prouver la non-affectation de l'indemnité par l'assuré. C'est au maître de l'ouvrage, bénéficiaire de l'indemnité, d'établir « qu'il a procédé à l'affectation totale des sommes versées aux travaux » (D. Noguéro, préc., *bjda.fr* 2018, n° 56, p. 11). La Cour de cassation a ainsi confirmé une condamnation à restitution partielle d'indemnité, par de brefs motifs sur le terrain de la charge de la preuve. À ce titre, une cour d'appel, saisie par l'assureur dommages-ouvrage d'une demande en restitution des indemnités non affectées à l'exécution de travaux de reprise, retient exactement, sans inverser la charge de la preuve, qu'il incombe au maître de l'ouvrage de démontrer avoir réalisé les travaux nécessaires et d'en établir le coût (Civ. 3^e, 4 mai 2016, [n° 14-19.804](#), Bull. civ. III ; RGDA 2016, p. 418, note J.-P. Karila ; RCA 2016, n° 256, note H. Groutel ; Gaz. Pal. 2016, n° 39, p. 57, note C. Cerveau-Colliard ; JCP 2017. 717, n° 6, obs. J.-P. Karila).

Par Rodolphe Bigot
Dalloz actualité – Le 23 mai 2019



OPTION : IMMOBILIER

BAIL

Bail d'habitation : encadrement des loyers et recouvrement des amendes administratives

Un décret du 13 mai 2019 précise les modalités d'application de la mise en demeure du bailleur en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et s'intéresse au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs.

Décr. n° 2019-437, 13 mai 2019, JO 14 mai

Paru au Journal officiel du 14 mai, le décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 est avant tout le texte d'application de l'article 140 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, qui prévoit l'expérimentation pendant cinq ans de l'encadrement des loyers par voie préfectorale dans les communes situées en zone tendue (sur le détail de ce dispositif, v. AJDI 2019. 26, spéc. 31, obs. N. Damas ; v. aussi Code des baux, Dalloz, 2019, p. 408 s.).

Il se penche également sur le recouvrement des autres amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs.

Dispositions réglementaires relatives à l'encadrement préfectoral des loyers

Au-delà du nécessaire toilettage des textes réglementaires, qui doivent à présent se référer à l'article 140 de la loi ELAN (et non plus aux articles 17 ou 17-2 de la loi du 6 juillet 1989), auquel il procède, le texte nouveau apporte les précisions réglementaires indispensables à l'application de l'article 140-VII de la loi ELAN.

Ce paragraphe prévoit, lorsque le préfet constate qu'un bail ne respecte pas les dispositions légales d'encadrement, qu'il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, de réaliser la mise en conformité du contrat et de restituer les loyers trop perçus. Le bailleur est alors informé des sanctions qu'il encourt (amende d'un maximum de 5 000 € pour une personne physique et de 15 000 € pour une personne morale : L. n° 2018-1021, art. 140-VII, al. 2) et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Contenu de la mise en demeure adressée au bailleur

La mise en demeure doit indiquer :

- ▶ le manquement constaté,
- ▶ la nécessité pour le bailleur de mettre en conformité le contrat de location avec les dispositions

légales et, le cas échéant, de rembourser les loyers trop-perçus dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure, ainsi que le montant maximal de la sanction encourue si la mise en demeure reste infructueuse,

- ▶ la possibilité pour le bailleur de présenter, dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure, ses observations dans les conditions définies aux articles L. 122-1 et L. 122-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Réponse du bailleur

Le bailleur qui fait droit à la demande de l'administration doit, dans les délais qui lui sont impartis, transmettre au préfet une copie du contrat mis en conformité ainsi que, le cas échéant, les éléments permettant de justifier le remboursement des loyers trop-perçus.

Lorsque la mise en demeure reste infructueuse, le préfet est tenu d'informer le bailleur de son intention de prononcer, à son encontre, l'amende légale. Cette information doit mentionner le montant de l'amende envisagée, proportionnée à la gravité du manquement constaté. Le bailleur dispose alors d'un mois pour présenter ses observations. Passé ce délai d'un mois, le préfet peut émettre un titre de perception dans les deux ans qui suivent la mise en demeure. Le titre de perception est recouvré par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Recouvrement des autres amendes administratives prévues dans le cadre des rapports locatifs

Déclaration et autorisation de mise en location

Le décret du 13 mai 2019 s'intéresse également aux amendes prévues en cas de manquement des bailleurs à leurs obligations en matière de déclaration et d'autorisation de mise en location.

Sont ainsi insérés dans le code de la construction et de l'habitation un article R. 634-5 (déclaration) et un article R. 635-5 (autorisation), selon lesquels, au terme du délai imparti au bailleur pour régulariser sa situation, « le préfet peut émettre un titre de perception recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine ».

Pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution

Enfin, le texte nouveau ajoute un article 1^{er}-1 au décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015, fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution. Aux termes de ce nouvel article, lorsque le bailleur aura demandé des documents qu'il n'avait pas le droit d'exiger, le préfet l'informe de son intention de prononcer une amende à son encontre.

Cette information doit mentionner les faits reprochés et le montant de l'amende envisagée (au plus, 3 000 € pour une personne physique et 15 000 €

pour une personne morale : L. n° 89-462, art. 22-2). L'intéressé est alors mis à même de présenter ses observations dans le délai de deux mois dans les conditions des articles L. 122-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration. Au terme de ce délai, le préfet peut émettre un titre de perception, recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Par Yves Rouquet
Dalloz actualité – Le 20 mai 2019

OPTION : PROCÉDURES COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Loi PACTE : Liquidation judiciaire simplifiée rendue obligatoire pour les PME

La liquidation simplifiée devient obligatoire à partir de nouveaux des seuils à définir par décret. Sa durée serait adaptée selon la taille de l'entreprise.

L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57 (JO 23 mai)

Cons. const. déc., 16 mai 2019, n° 2019-781 DC

La liquidation judiciaire simplifiée instituée par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 a fait l'objet de nombreuses modifications au fil des réformes. À l'heure actuelle, elle est obligatoire si l'actif ne comprend pas de bien immobilier, d'une part, et, d'autre part, si le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur ou égal à 300 000 € et si le nombre de salariés est inférieur ou égal à un (C. com., art. L. 641-2, al. 1^{er} ; D. 641-10, al. 1^{er}). Au-delà de ces seuils, et toujours en l'absence de bien immobilier, la liquidation simplifiée est facultative, si le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur ou égal à 750 000 € et le nombre de salariés inférieur ou égal à 5 (C. com., art. L. 641-2-1, al. 1^{er} ; D. 641-10, al. 2).

La loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises dite loi Pacte du 22 mai 2019 abroge l'article L. 641-2-1 relatif aux conditions d'application de la liquidation judiciaire simplifiée facultative (C. com., art. L. 641-2-1 abrogé par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, I, 8°). Il en ressort qu'il n'existera plus d'application facultative mais une application obligatoire dès lors que l'actif du débiteur ne comprend pas de bien immobilier et que son chiffre d'affaires et le nombre de ses salariés, sont inférieurs à des seuils fixés par décret. Bien évidemment, la loi est silencieuse sur ces seuils, mais il ressort des travaux parlementaires que les seuils retenus pourraient être ceux actuellement



applicables à la liquidation judiciaire simplifiée. Si tel est bien le cas, le nombre de liquidations simplifiées devrait considérablement augmenter.

L'article L. 644-6 du code de commerce selon lequel, à tout moment, le tribunal peut décider, par un jugement spécialement motivé, de ne plus faire application de la liquidation judiciaire simplifiée est maintenu, ce qui laisse subsister un peu de souplesse si en définitive, la liquidation simplifiée apparaît inadaptée ou impossible à mettre en œuvre dans les délais impartis.

Par ailleurs, à l'heure actuelle, la durée de la liquidation judiciaire simplifiée varie selon qu'elle est obligatoire ou facultative, un an dans le premier cas, et 6 mois dans le second, prorogeable dans les deux hypothèses d'une durée qui ne peut excéder 3 mois. Même si désormais il n'existe plus de liquidation judiciaire simplifiée facultative, la distinction ne disparaît pas totalement. En effet, le premier alinéa de l'article L. 644-5 est réécrit et il prévoit une clôture dans un délai de 6 mois mais qui est porté à un an, lorsque le nombre de salariés et le chiffre d'affaires hors taxes sont supérieurs à des seuils fixés par décret (C. com., L. 644-5 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, I, 10°). La possibilité de proroger ces délais de 3 mois au maximum est maintenue dans l'alinéa 2 du texte précité. Là encore, le texte de loi est silencieux sur les seuils puisque leur détermination relève du domaine réglementaire, mais on pourrait imaginer que les seuils actuels d'application de la liquidation judiciaire simplifiée obligatoire soient maintenus.

Enfin, ces modifications ne s'appliquent pas aux procédures en cours au jour de la publication de

la loi (C. com., art. L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, II).

Par Philippe Roussel Galle

Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Loi PACTE : maintien de la rémunération du débiteur en redressement judiciaire

Désormais, le débiteur conserve sa rémunération en redressement judiciaire sauf décision contraire du juge-commissaire. Elle n'est plus fixée automatiquement par le juge-commissaire sauf décision contraire.

.....
L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 56 (JO 23 mai)

.....
Cons. const. déc., 16 mai 2019, n° 2019-781 DC
.....

Jusqu'à présent, en redressement judiciaire, la rémunération du débiteur personne physique ou du dirigeant de la personne morale est fixée par le juge-commissaire. Ainsi, en toute hypothèse, une intervention du juge s'impose. La loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises dite loi Pacte du 22 mai 2019 (L. n° 2019-486, 22 mai 2019) inverse en quelque sorte la règle. Le principe sera désormais que le débiteur ou le dirigeant conserve sa rémunération. En revanche, le juge-commissaire peut la modifier à la demande de l'administrateur judiciaire, du mandataire judiciaire ou du ministère public (C. com.,

art. L. 631-11, al. 1^{er} mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 56, I).

Pour le reste, en l'absence de rémunération, l'alinéa 2 de l'article L. 631-11, n'est pas modifié, et les personnes susmentionnées pourront toujours obtenir des subsides, tandis que lorsque le débiteur sera un EIRL, le juge-commissaire devra toujours tenir compte des revenus éventuellement perçus des patrimoines non visés par la procédure.

En revanche et tout à fait logiquement, en liquidation judiciaire, l'article L. 641-11 qui renvoyait à l'article L. 631-11 est modifié et prévoit désormais expressément que la rémunération du débiteur personne physique ou du dirigeant de la personne morale est fixée en toute hypothèse par le juge-commissaire (C. com., art. L. 641-11 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 56, II). Les dispositions relatives à l'absence de rémunération et à l'EIRL maintenues en redressement judiciaire le sont également en liquidation judiciaire.

La loi est silencieuse sur l'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif. On peut toutefois imaginer que dans une procédure de redressement judiciaire en cours au jour de son entrée en vigueur, soit le juge-commissaire a déjà statué et sa décision s'applique soit, il ne l'a pas encore fait, et dans ce cas, il ne pourra plus le faire qu'à la demande de l'administrateur ou du mandataire judiciaire ou du ministère public.

Rappelons qu'en sauvegarde, il n'existe aucune disposition sur cette question.

Par Philippe Roussel Galle

Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises