

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 de délai pour élever
une contestation en matière
de saisie des rémunérations**

Le juge du tribunal d'instance, exerçant en matière de saisie des rémunérations les pouvoirs du juge de l'exécution, peut être saisi d'une contestation même après l'établissement de l'acte de saisie.

Civ. 2^e, 31 janv. 2019, n° 17-31.234 (F-P+B)

Le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut faire procéder à la saisie des sommes dues à titre de rémunération par un employeur à son débiteur. Cette saisie régie par les articles L. 3252-1 et suivants et R. 3252-1 et suivants du code du travail n'est toutefois envisageable qu'en cas d'échec de la tentative obligatoire de conciliation des parties menée devant le juge d'instance. Cette condition remplie, il est procédé à la saisie après que le juge ait vérifié le montant de la créance en principal, intérêts et frais et, s'il y a lieu, tranché les contestations soulevées par le débiteur. Ce déroulement classique de la saisie peut être mis à mal lorsque le débiteur attend la mise en place de la saisie pour élever une contestation, comme ce fut le cas dans l'arrêt présentement commenté.

En l'espèce, M. T... a été convoqué à la demande de sa créancière, M^{me} E...H..., en saisie des rémunérations. À l'audience du 2 février 2016, les parties ne se sont pas conciliées et, après établissement d'un procès-verbal de non-conciliation et vérification de la créance par le juge d'instance, un acte de saisie a été établi le même jour. Le 8 février 2016, M. T... a saisi le juge du tribunal d'instance d'une contestation de la saisie. Par jugement rendu en dernier ressort le 28 juin 2016, le tribunal d'instance de Chalon-sur-Saône a déclaré la requête de M. T... irrecevable. Ce dernier s'est alors pourvu en cassa-

tion. Par un arrêt du 31 janvier 2019, la deuxième chambre civile a cassé et annulé en toutes ces dispositions le jugement du 28 juin 2016.

La difficulté portée devant la Cour de cassation réside dans la détermination du délai à respecter pour élever une contestation en matière de saisie des rémunérations. Le débiteur qui n'a soulevé aucune contestation lors de l'audience de conciliation est-il encore recevable à saisir le juge, une fois l'acte de saisie des rémunérations établi ?

La réponse de la haute juridiction à ce questionnement est positive. Le juge du tribunal d'instance qui exerce en la matière, conformément à l'article L. 221-8 du code de l'organisation judiciaire, les pouvoirs du juge de l'exécution peut être saisi, même après l'acte de saisie, d'une demande de mainlevée ou de suspension de celle-ci.

Cette décision publiée au bulletin permet de préciser le sort des contestations élevées postérieurement à l'audience de conciliation. Ces dernières ne se limitent donc pas à celle, bien spécifique, de l'article R. 3252-32 du code du travail, relative à l'intervention d'un nouveau créancier et à celle de l'article R. 3252-36 afférente à l'état de répartition. Le débiteur, qui n'a pas contesté la saisie à l'audience de conciliation, est en droit de saisir le juge d'instance d'une demande de suspension temporaire de la mesure lorsque, par exemple, il rencontre de nouvelles difficultés. De même, il peut saisir le juge d'une demande de mainlevée en raison de l'extinction de la dette suite aux versements de sommes effectués en dehors de la saisie des rémunérations.

Il convient de retenir de cet arrêt de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation que l'article R. 3252-19 du code du travail n'impose pas que les contestations du débiteur soient formées exclusivement lors de l'audience de conciliation.

Par Marie-Pierre Mourre-Schreiber
Dalloz actualité - Le 26 février 2019

**La demande afférente au caractère non
venu d'un jugement : une contestation
au sens des procédures civiles
d'exécution**

La demande tendant à voir constater le caractère non venu d'un jugement, formée à l'occasion de la contestation de saisies-

**attributions et d'une saisie de droits d'associé
et de valeurs mobilières, n'est recevable que
si la contestation est formée dans le délai d'un
mois prévu aux articles R. 211-11 et R. 232-6
du code des procédures civiles d'exécution.**

Civ. 2^e, 31 janv. 2019, n° 17-28.369 (F-P+B)

En matière de saisie-attribution et de saisie de droits d'associé et de valeurs mobilières, les contestations doivent, à peine d'irrecevabilité, être formées dans le délai d'un mois à compter de la dénonciation de la saisie au débiteur, en suivant rigoureusement le formalisme prescrit par le législateur. Ce dernier ne donne, toutefois, aucune définition de la contestation visée par les articles R. 211-11 et R. 232-6 du code des procédures civiles d'exécution. De ce fait, et en raison de la gravité des conséquences attachées à l'application de ces textes, lesquels enferment la contestation dans un délai d'un mois à l'issue duquel le créancier saisissant est payé par le tiers saisi, la délicate question de la détermination de la notion de contestation vient inéluctablement à être posée devant le juge. L'arrêt rendu le 31 janvier 2019 par la deuxième chambre civile en est un nouvel exemple.

En l'espèce, madame R... a été condamnée par jugement d'un tribunal d'instance réputé contradictoire le 12 décembre 1996 à payer à la Banque nationale de Paris (BNP) diverses sommes. La société MCS et associés, venant aux droits de la BNP, a fait pratiquer des saisies-attributions sur divers comptes ouverts au nom de la débitrice dans les écritures de la Banque populaire du Sud-Ouest ainsi qu'une saisie de droits d'associé et de valeurs mobilières. Le procès-verbal de saisie dressé 26 mars 2013 lui ayant été dénoncé le 2 avril 2013, M^{me} R... a saisi un juge de l'exécution le 29 avril 2013, en soutenant que le jugement du 12 décembre 1996 était non venu par application de l'article 478 du code de procédure civile, faute de signification régulière, et qu'en conséquence, les saisies étaient nulles. N'ayant pas dénoncé son assignation à l'huissier de justice ayant procédé aux saisies, elle a délivré une nouvelle assignation à la banque le 7 juin 2013, qu'elle a dénoncée à l'huissier de justice. La nouvelle contestation étant jugée irrecevable, M^{me} R... a interjeté appel de la décision du juge de l'exécution. Par un arrêt du 25 septembre 2015, la cour d'appel de Rennes



a également déclaré irrecevable les demandes tendant à voir constater la caducité du jugement réputé contradictoire du 12 décembre 1996 et son inopposabilité et, par voie de conséquence, celle tendant à voir constater l'absence de titre exécutoire opposable et la nullité des saisies pratiquées en vertu de ce titre. M^{me} R... a alors formé un pourvoi en cassation, lequel a été rejeté par la deuxième chambre civile le 31 janvier 2019.

Toute la difficulté consiste en l'espèce à déterminer si la demande tendant à voir déclarer non avenu, sur le fondement de l'article 478 du code de procédure civile, un jugement réputé contradictoire au seul motif qu'il est susceptible d'appel, relève du domaine des contestations visées par les articles R. 211-11 et R. 232-6 du code des procédures civiles d'exécution. Selon M^{me} R..., cette demande étant afférente au caractère non avenu du jugement, elle n'est pas constitutive d'une contestation de la saisie et n'est donc pas enfermée dans le délai d'un mois visé par les articles susvisés. Telle n'est pas la solution retenue par la haute juridiction qui subordonne la recevabilité d'une telle demande formée à l'occasion d'opérations de saisie, à son exercice pendant le délai d'un mois ouvert à compter de la dénonciation de la saisie au débiteur.

En d'autres termes, la demande du débiteur par laquelle le caractère exécutoire du titre ayant servi de fondement aux saisies peut être ôté de façon rétroactive s'analyse comme une contestation pouvant remettre en cause la saisie pratiquée. La mainlevée de plein droit de la saisie est, en effet, la conséquence inéluctable de la disparition du titre. Or, comme le rappelle de manière constante la Cour de cassation, « seules les contestations relatives à la saisie doivent à peine d'irrecevabilité être formées dans le délai d'un mois » (Civ. 2^e, 26 nov. 1998, n° 96-18.530, Bull. civ. II, n° 284 ; D. 1999. 30 ; RTD civ. 1999. 208, obs. R. Perrot ; 5 juill. 2000, n° 97-22.287, D. 2000. 239 ; RTD com. 2000. 990, obs. M. Cabrillac ; Civ. 2^e, 4 oct. 2001, n° 99-11.574, Dalloz jurisprudence ; 8 nov. 2001, n° 00-12.302, Dalloz jurisprudence). De ce fait, la demande de M^{me} R. était enfermée dans le délai d'un mois, expiré de longue date dans le présent litige.

Par Marie-Pierre Mourre-Schreiber
Dalloz actualité - Le 25 février 2019

OPTION : ASSURANCES

ASSURANCES DE DOMMAGES

Clause assurantielle d'exclusion de solidarité : validée et approuvée

La clause excluant la solidarité en cas de pluralité de responsables n'est pas limitée

à la responsabilité solidaire mais s'applique également à la responsabilité *in solidum*.

Civ. 3^e, 14 févr. 2019, n° 17-26.403 (P+B+I)

La Cour de cassation, dans une décision qui sera largement diffusée, vient de confirmer que la clause d'un contrat d'architecte excluant la solidarité en cas de pluralité de responsables n'est pas limitée à la responsabilité solidaire mais s'applique également à la responsabilité *in solidum* (Civ. 3^e, 14 févr. 2019, n° 17-26.403, n° 126 P+B+I).

En effet, elle admet que les contrats d'assurance de responsabilité des maîtres d'œuvre peuvent limiter leurs garanties aux indemnités dues par leur seul assuré. Il apparaît toutefois que cette exclusion des conséquences des condamnations *in solidum* est cantonnée à la responsabilité de droit commun, comme la jurisprudence l'a déjà exprimée.

En l'espèce, un maître d'ouvrage entreprend la construction d'un ensemble immobilier. Une police de dommages-ouvrage (DO) est souscrite. En cours de chantier, des infiltrations dans les logements sont alléguées. Une expertise est alors diligentée. Une déclaration de sinistre est effectuée auprès de l'assureur DO qui verse une indemnité pour ces désordres à hauteur de 214 716 €.

Cet assureur, par la suite, engage une action subrogatoire conjointe à l'encontre du constructeur et du maître d'œuvre dont les responsabilités sont reconnues par les juges du fond. Au titre de cette condamnation *in solidum*, l'assureur du maître d'œuvre oppose à l'assureur DO, l'application d'une clause de son contrat (G 6.3.1 des conditions générales) disposant que « L'architecte assume sa responsabilité professionnelle telle qu'elle est définie par les lois et règlements en vigueur, notamment les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Il ne peut donc être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier solidairement, des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat ».

Les juges du fond lui donnent raison. Ils considèrent, en effet, que cette clause, qui ne plafonne pas l'indemnisation que l'architecte doit en réparation d'une faute contractuelle, mais exclut la solidarité en cas de pluralité de responsables, ne crée pas au détriment du consommateur, de déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Il convient en conséquence de rejeter la demande formée par l'assureur DO, tendant à la déclarer nulle car abusive. Par ailleurs, son application n'est pas limitée à la responsabilité solidaire, qu'elle ne vise « qu'en particulier ». Elle est donc applicable également à la responsabilité *in solidum*.

Ils sont approuvés par la Cour de cassation. Ayant retenu, par une interprétation souveraine exclu-

sive de dénaturation, que l'imprécision des termes de la clause G 6.3.1 des conditions générales du contrat d'architecte, intitulée « Responsabilité et assurance professionnelle de l'architecte », rendait nécessaire, que l'application de cette clause, qui excluait la solidarité en cas de pluralité de responsables, n'était pas limitée à la responsabilité solidaire, qu'elle ne visait « qu'en particulier », la cour d'appel a pu en déduire à bon droit qu'elle s'appliquait également à la responsabilité *in solidum*.

Contrat d'architecte : exclusion de la solidarité en responsabilité de droit commun

Dans ce litige, relatif à des dommages survenus avant réception, pouvant exceptionnellement relevés de la garantie de l'assureur DO lorsqu'ils s'assimilent à des désordres de nature décennale (C. assur., art. L. 242-1, al. 8), la Cour de cassation valide la clause, qui était imprécise, des contrats d'assurance des maîtres d'œuvre/architectes excluant de leurs garanties les conséquences d'une condamnation *in solidum* de leur assuré dont la responsabilité est retenue, pour partie, avec un autre constructeur.

Remarque : une condamnation *in solidum* des constructeurs, considérés comme coresponsables d'un dommage, permet au maître de l'ouvrage de s'adresser pour le tout à celui de son choix. Celui qui a ainsi payé pour le tout peut exercer une action récursoire contre ses coobligés. Cela vise à éviter les risques d'insolvabilité des différents intervenants à l'acte de construire.

Ainsi, selon cette clause, l'assureur ne sera tenu qu'à hauteur de la part de responsabilité effective de son assuré, par exemple, comme en l'espèce, 20 % de l'indemnisation versée par l'assureur DO.

L'objet et la finalité de cette clause sont d'éviter que l'assureur du maître d'œuvre/architecte ne supporte, par l'effet de cette solidarité, un recours allant au-delà de sa part de responsabilité sachant que les entrepreneurs, pour les sinistres à l'ouvrage survenus avant réception, ne sont pas couverts par une assurance professionnelle.

La Cour de cassation avait précédemment admis la validité et l'opposabilité d'une clause écartant la solidarité et l'obligation *in solidum*, dans le cadre d'un contrat de maître d'œuvre (Civ. 3^e, 19 mars 2013, n° 11-25.266, n° 334 D). Dans cette décision, où seule la responsabilité de droit commun du constructeur était en cause, il était indiqué que le juge du fond est tenu de respecter les stipulations contractuelles excluant les conséquences de la responsabilité solidaire ou *in solidum* d'un constructeur à raison des dommages imputables à d'autres intervenants. Un arrêt récent de 2018 confirme ce principe (Civ. 3^e, 8 févr. 2018, n° 17-13.596, n° 99 D). L'arrêt commenté en l'espèce qui concerne un contrat d'assurance de maître d'œuvre et comporte une même clause d'éviction des conséquences pécuniaires des



condamnations *in solidum* se situe donc dans le prolongement de cette jurisprudence.

Mais critiquable sur le fondement décennal

En l'état, il ne peut être admis qu'une clause pourrait s'appliquer en matière de responsabilité décennale. Dans ce domaine, la Cour de cassation a considéré que la clause du contrat d'architecte excluant la solidarité ne saurait avoir pour effet d'empêcher une condamnation *in solidum* entre l'architecte et les entrepreneurs (Civ. 3^e, 18 juin 1980, n° 78-16.096).

Étant rappelé que dans cette matière, la jurisprudence admettant que chacun des responsables d'un même dommage de nature décennale doit être condamné à le réparer en totalité sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilité auquel il est procédé entre eux, partage qui n'affecte pas l'étendue de leurs obligations envers la partie lésée, il apparaît, même en l'absence de textes, que les constructeurs sont responsables *in solidum* de ces dommages en application des principes généraux du droit de la responsabilité (Civ. 3^e, 28 oct. 2003, n° 02-14.799, n° 1128 D ; Civ. 3^e, 16 févr. 2005, n° 03-18.692, n° 219 D ; Civ. 3^e, 12 sept. 2007, n° 06-14.540, n° 735 P+B).

Dès lors, au titre de l'obligation d'assurance de responsabilité décennale, pour un dommage de nature décennale après réception, l'assureur, par application de l'article L. 243-8 du code des assurances, ne pourrait s'appuyer sur une clause contenue dans son contrat ou dans celui de son assuré, pour limiter sa garantie au titre d'une condamnation *in solidum*, vis-à-vis du maître de l'ouvrage ou de son subrogé.

Cependant, soulignons une exception à cette règle, en ce qui concerne la responsabilité décennale du bureau de contrôle. En effet, l'article L. 111-24, alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation, instauré par l'ordonnance du 8 juin 2005, prévoit que le bureau de contrôle n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage. Mais, cette limite ne s'applique pas vis-à-vis du maître de l'ouvrage qui peut agir pour le tout à l'encontre de cet intervenant pour les dommages de nature décennale.

L'arrêt du 14 février 2019 apporte un éclaircissement important sur l'application de ces clauses d'éviction des condamnations *in solidum*. À la lumière de celui-ci, il y a donc lieu de tirer une nette ligne de démarcation entre la responsabilité de droit commun et la responsabilité décennale du maître d'œuvre où seule, pour la première, il peut être envisagé, dans le contrat de prestation et/ou d'assurance du constructeur, une clause limitant les conséquences d'une condamnation *in solidum*.

Par François-Xavier Ajaccio
Dictionnaire permanent Assurances

CONTRAT D'ASSURANCE

Contrat de garantie des risques locatifs : un exemple de réticence intentionnelle

L'absence de déclaration à l'assureur de la souscription d'un second contrat de bail, portant sur les mêmes locaux, avec des locataires différents, peut être constitutive d'une réticence intentionnelle justifiant la nullité du contrat d'assurance.

Civ. 2^e, 7 févr. 2019, n° 18-10.658

Une SCI donne à bail un pavillon à usage d'habitation à deux personnes A et B, à compter du 1^{er} septembre 2010. Puis conformément aux dispositions relatives à la garantie des risques locatifs (GRL), elle conclut un contrat d'assurance à effet au 15 septembre 2010, couvrant les loyers impayés, les dégradations locatives et la prise en charge des frais de contentieux.

La SCI déclare un sinistre auprès de la compagnie d'assurance, résultant de loyers demeurés impayés entre le 1^{er} septembre 2011 et le 31 décembre 2013 pour un montant de 45 617 euros. Les assureurs lui versent une indemnité correspondant à cette somme. Mais à l'occasion d'un litige opposant la SCI à A et B, ils découvrent qu'un second contrat de location portant sur le même bien a été consenti à titre personnel par le gérant de la SCI à A et C, le 15 septembre 2010, contrat dont ils n'ont pas été informés.

Les assureurs assignent la SCI et son gérant en annulation du contrat d'assurance et en restitution de l'indemnité dûment versée. Ils affirment que le gérant ne peut être de bonne foi dans la mesure où il a contracté un second bail à titre personnel portant sur les mêmes locaux et en vertu duquel il a perçu des règlements pour la plupart en espèces, tout en percevant pour le compte de la SCI, la garantie assurance loyers impayés au titre du bail initial.

La cour d'appel les déboute de leur demande, les circonstances de l'espèce ne justifiant pas de prononcer la nullité du contrat de garantie des loyers souscrit avec la SCI, sur laquelle les assureurs ont fondé leur demande de restitution de l'indu.

Mais l'arrêt est cassé au visa des articles L. 113-2, 3^e et L. 113-8 du code des assurances. En se déterminant ainsi, par des motifs ne permettant pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle et sans rechercher, comme il lui était demandé, si l'absence de déclaration à l'assureur, après la conclusion du contrat d'assurance, d'un second bail portant sur le même bien mais concernant des locataires différents n'était pas constitutive d'une réticence intentionnelle ayant modifié l'objet du

risque et justifiant l'annulation du contrat d'assurance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Remarque : depuis le 1^{er} février 2016, un nouveau dispositif est venu remplacer la GRL (et la GUL, la garantie universelle des loyers, qui au final n'aura jamais vu le jour) : le Visa pour le logement et l'emploi (VISALE) qui garantit au bailleur, sous certaines conditions, le paiement des loyers et des charges ainsi que le coût de réparation des éventuelles dégradations causées au bien.

Par Vanessa Leguay
Dictionnaire permanent Assurances

OPTION : IMMOBILIER

COPROPRIÉTÉ

Le syndicat peut licencier pour motif économique dans une résidence-services

Le syndicat des copropriétaires qui administre une résidence pour personnes âgées doit, pour licencier les infirmières en raison de l'interdiction des services médicaux dans ce cadre, recourir au licenciement pour motif économique. À ce titre, il est tenu d'une obligation de reclassement.

Soc. 21 nov. 2018, n° 17-12.599 (P+B)

La chambre sociale de la Cour de cassation distingue le régime du licenciement par les syndicats de copropriétaires selon que ceux-ci ont pour seul objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes en application de l'article 14 de la loi de 1965 ou qu'ils gèrent une résidence-services.

Dans le premier, les syndicats ne peuvent pas du tout user de la procédure de licenciement économique pour congédier leurs salariés car les magistrats considèrent qu'ils ne sont pas des entreprises au sens des dispositions de l'article 1233-1 du code du travail (Soc. 1^{er} févr. 2017, n° 15-26.853, n° 229 FS-P+B ; Soc. 10 oct. 1990, n° 87-45.366 ; Bull. civ. V, n° 442). Dans le second cas, s'ils rentrent dans les prévisions de la loi, ils le peuvent, tout comme ils peuvent recourir au licenciement pour motif personnel (par exemple en cas d'insuffisance professionnelle ou pour motif disciplinaire).

L'objet du syndicat conditionne donc la solution. Il est plus large s'agissant d'une résidence-services pour la gestion de laquelle le règlement peut étendre l'objet du syndicat des copropriétaires à la



fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-1).

Dans une affaire où les personnes remerciées étaient les infirmières d'une résidence pour personnes âgées, la Cour de cassation a considéré que leur licenciement relevait des articles L. 1233-1 et suivants du code du travail, ce qui impliquait notamment le respect par l'employeur de son obligation de reclassement.

En l'espèce, le licenciement était causé par la loi ENL du 13 juillet 2006 qui interdit que les soins médicaux puissent faire partie des services offerts dans le cadre de résidences-services afin d'éviter que ces dernières ne se substituent aux maisons médicalisées qui relèvent d'un régime particulier (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-1, al. 2). L'admission du licenciement économique dans ce cadre doit être approuvée. L'interdiction des soins médicaux est un motif de rupture qui n'est pas inhérent à la personne du salarié et peut sans doute correspondre à une cessation d'activité par l'effet de la loi. Par ailleurs, la procédure est protectrice des intérêts des personnes congédiées.

Pour mémoire, on rappellera que puisque la mise en conformité avec la loi impose aux syndicats de copropriétaires de cesser les services de soins médicaux ou paramédicaux, le syndic peut licencier le personnel assurant ces prestations sans décision préalable de l'assemblée des copropriétaires (Saujot, L'interdiction des prestations médicalisées dans les résidences-services, AJDI 2006, p. 785 ; CA Pau, 12 avr. 2012, n° 11/02139 : AJDI 2013, p. 291).

Par Alexandra Fontin
Dictionnaire permanent Gestion immobilière

LOCATION

Sort du loyer après l'annulation de l'arrêté d'encadrement : le bail s'applique

Après l'annulation de l'arrêté d'encadrement des loyers, la convention des parties s'applique et donc le montant mentionné au bail, même s'il comprenait un complément de loyer qualifié d'excessif par la commission départementale de conciliation (CDC).

Paris, 27 nov. 2018, n° 16/25873

Voici un arrêt fort instructif sur le sort des loyers encadrés après l'annulation des arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence par le juge administratif (CAA Paris, 26 juin 2018, n° 17PA03805 ; CAA Douai, 3 juill. 2018, n° 17DA02260), en attendant que les communes s'approprient le dispositif expérimental d'encadrement des loyers mis

en place par la loi ELAN (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 140).

En l'espèce, pour un studio parisien, le bail stipulait un loyer de base conforme à l'arrêté mais également un complément de loyer d'égal montant. En effet, l'encadrement des loyers (ancienne mouture issue de la loi ALUR et nouvelle, issue de la loi ELAN), permet d'appliquer un complément de loyer pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Toute le monde s'accorde à dire que cette définition n'est pas très éclairante sur les circonstances dans lesquelles les contractants peuvent y avoir recours et certains ont pu y voir une manière de contourner l'encadrement.

Dans l'affaire soumise à la commission départementale de conciliation (CDC) puis aux magistrats, le bailleur avait justifié l'application du complément par la rénovation intégrale du logement loué. La CDC qui avait rendu sa décision alors que l'arrêté préfectoral était encore en vigueur avait estimé que le complément de loyer, d'un montant égal au loyer principal, n'était « pas justifié par rapport à l'esprit de la loi ni (à celui) du décret du 10 juin 2015 ».

La cour d'appel, statuant après l'annulation des arrêtés préfectoraux, a considéré que le loyer du logement était constitué du loyer de base et du complément et que ce dernier ne pouvait être envisagé indépendamment du loyer réglementé. Dans la mesure où les textes permettant la mise en œuvre de l'encadrement ont été annulés avec effet rétroactif, le dispositif ne pouvait être pris en compte pour apprécier le caractère justifié ou non du complément. Les magistrats parisiens ont donc décidé d'appliquer la convention des parties et donc le montant total qui y était indiqué.

L'arrêt ne permet donc pas de savoir si d'importants travaux de rénovation peuvent justifier un complément de loyer ni s'il existe un montant maximum de complément. Il condamne le locataire à s'acquitter de la totalité du loyer prévu au contrat, en dehors de toute référence au système d'encadrement invalidé. Il serait intéressant de connaître l'opinion de la Cour de cassation sur le sujet. Si l'arrêt ne fait pas l'objet d'un pourvoi, l'application de l'encadrement expérimental donnera sans doute l'occasion aux hauts magistrats de se prononcer.

Par Alexandra Fontin
Dictionnaire permanent Gestion immobilière

L'obligation de délivrance incombe aussi à l'acquéreur de l'immeuble

L'acquéreur d'un bien loué peut être condamné in solidum avec l'ancien bailleur à

réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme.

Civ. 3^e, 21 févr. 2019, n° 18-11.553 (P+B+I)

L'adjudicataire d'un local loué en très mauvais état a été condamné *in solidum* avec l'ancien propriétaire à réaliser d'importants travaux relevant de l'obligation de délivrance du bailleur. Ce dernier doit en effet remettre au locataire une chose conforme à l'usage auquel elle est destinée aux termes du bail (C. civ., art. 1719 ; Civ. 3^e, 2 juill. 1997, n° 95-14.151 : Bull. civ. III, n° 159). En l'espèce, les lieux à usage de logements loués dans le cadre d'un bail commercial étaient très dégradés (selon l'expertise, ils étaient dans un état déplorable de vétusté et dangereux) et le propriétaire vendeur avait été condamné à effectuer des travaux avant la vente. L'acquéreur ne s'estimait pas tenu par les travaux prescrits par le jugement annexé au cahier des conditions de la vente aux enchères et contestait sa condamnation au côté du bailleur à la suite d'une nouvelle action du preneur.

Comme souvent, la clause par laquelle le locataire accepte de prendre les lieux en l'état a été invoquée. Comme toujours, elle a été écartée (Civ. 3^e, 18 mars 1992, n° 90-12.809 : Bull. civ. III, n° 88 ; Civ. 3^e, 5 juill. 2012, n° 00-19.037 : Bull. civ. III, n° 123).

La troisième chambre civile de la Cour de cassation considère qu'en retenant que le nouveau bailleur, depuis son acquisition, était tenu, envers le locataire, d'une obligation de réaliser des travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué et ne s'en était pas acquitté, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision. La formulation de l'attendu de la troisième chambre civile de la Cour de cassation laisse penser que la solution est générale et qu'elle ne doit pas être circonscrite aux ventes aux enchères.

Les acquéreurs d'immeubles loués doivent donc faire preuve de la plus grande prudence et s'enquérir du respect par le vendeur de son obligation de délivrance afin de connaître l'ampleur de la charge qui pourra leur incomber. Voilà qui est fort intéressant au moment où il est beaucoup question de logements insalubres.

Par Alexandra Fontin
Dictionnaire permanent Gestion immobilière

La majoration pour restitution tardive du dépôt de garantie est constitutionnelle

Statuant sur une QPC, le Conseil constitutionnel déclare conforme la majoration de 10 % du loyer mensuel pour



défaut de restitution, dans les délais légaux, du dépôt de garantie au locataire.

Cons. const., déc., 22 févr. 2019, n° 2018-766 QPC

Communiqué de presse, Cons. const., 22 févr. 2019

La Cour de cassation a transmis au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à la conformité à la Constitution du septième alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui, depuis sa modification par la loi ALUR, prévoit qu'à défaut de restitution dans les délais prévus (un ou 2 mois selon l'état des lieux), le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard (Civ. 3^e, 13 déc. 2018, n° 18-17.729, n° 1173 D).

Le Conseil a écarté les arguments des demandeurs et déclaré la disposition conforme à la Constitution. La majoration n'est pas une punition mais présente un caractère indemnitaire destiné compenser le préjudice résultant pour le locataire du défaut ou du retard de restitution du dépôt de garantie et favoriser ainsi un règlement rapide des nombreux contentieux qui en découlent.

Les hauts magistrats rappellent à cette occasion que cette majoration ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires au taux légal ainsi que l'a déjà énoncé la troisième chambre civile de la Cour de cassation. Elle ne produit intérêt qu'à compter du jugement la liquidant (Civ. 3^e, 15 nov. 2018, n° 17-26.986, n° 1002 FS-P+B).

Par Alexandra Fontin

Dictionnaire permanent Gestion immobilière

OPTION :
PROCÉDURES
COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

À quelles conditions le contrôleur peut-il agir dans l'intérêt collectif des créanciers ?

Tout créancier nommé contrôleur peut agir dans l'intérêt collectif des créanciers, mais seulement en cas de carence du mandataire judiciaire ou du liquidateur. Il en résulte qu'un contrôleur n'a pas qualité pour former un recours contre une ordonnance rendue, à la demande du mandataire ou du liquidateur, par le juge-commissaire.

Com. 30 janv. 2019, n° 17-20.793 (FS-P+B)

Il est question, dans cet arrêt du 30 janvier 2019, d'une procédure collective ouverte contre une société d'assurance. L'assurance étant un secteur étroitement réglementé, l'autorité de régulation en la matière, à l'époque l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles (ACAM), avant qu'elle ne soit absorbée par l'Autorité de contrôle prudentiel et des résolutions (ACPR), a de ce fait un rôle important à jouer. L'ACAM avait, dans cette affaire, désigné un administrateur provisoire au sein d'une société d'assurance à une époque où cette dernière était encore in bonis. Une procédure de sauvegarde a ensuite été ouverte, le 13 février 2012, contre la société d'assurance. Après conversion de cette procédure en une procédure de redressement puis de liquidation judiciaire, les 21 janvier et 12 février 2013, le liquidateur a obtenu du juge-commissaire la fixation de la

rémunération de l'administrateur provisoire, pour la période de liquidation judiciaire, par une ordonnance du 27 janvier 2015. Un contrôleur désigné dans la procédure de sauvegarde a alors exercé, en cette qualité, un recours devant le tribunal contre l'ordonnance que celui-ci a déclaré irrecevable.

La cour d'appel de Colmar infirme le jugement et déclare le recours recevable, au prétexte que le contrôleur, sans être un organe de la procédure collective, dispose de droits et de pouvoirs nécessaires pour assister le mandataire judiciaire dans ses fonctions, et le juge-commissaire dans sa mission de surveillance de l'administration de l'entreprise, conformément à l'article L. 621-11 du code de commerce, et qu'il doit donc être en mesure de contester une décision accordant une rémunération à un dirigeant ou à un tiers sollicité par le mandataire judiciaire, une telle décision affectant ses droits au sens de l'article R. 621-21 du code de commerce.

L'arrêt d'appel est cassé au visa des articles L. 622-20, L. 641-4, alinéa 3, et R. 621-21 du code de commerce, rendu applicable à la liquidation judiciaire par l'article R. 641-11 du même code. La Cour de cassation ajoute dans un chapeau que : « en application des deux premiers textes, tout créancier nommé contrôleur peut agir dans l'intérêt collectif des créanciers, mais seulement en cas de carence du mandataire judiciaire ou du liquidateur ; qu'il en résulte qu'un contrôleur n'a pas qualité pour former, sur le fondement du troisième, un recours contre une ordonnance rendue, à la demande du mandataire ou du liquidateur, par le juge-commissaire ». Il n'y avait nullement carence de la part du mandataire judiciaire ou du liquidateur, en l'occurrence. C'est même tout l'inverse, puisque ce sont précisément ces organes de la procédure qui lui ont demandé d'agir. C'est donc en toute logique que l'arrêt d'appel qui valide le recours du contrôleur contre l'ordonnance du juge-commissaire visant à fixer la rémunération de l'administrateur provisoire est censuré.

Par Xavier Delpech

Daloz actualité – Le 1^{er} 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, libéré lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.