

Renonciation à une décision de justice : un écrit constatant une volonté tacite de renonciation suffit (CA LYON, 6^{ème} ch. 30 juin 2011)

par Frédéric FOUILLAND

Avocat au barreau de Lyon

Sommaire

Des écrits portant menace d'engagement d'une procédure de résiliation de bail et d'expulsion caractérisent la formation d'un nouveau bail verbal dans les termes de l'ancien bail, et constituent ainsi une renonciation expresse et non équivoque à se prévaloir du jugement constatant l'acquisition de la clause résolutoire de l'ancien bail. Dès lors, aucun acte d'exécution ne peut être valablement fondé sur ce jugement rendu caduc par l'existence du nouveau bail verbal.

Un bailleur ne peut, sans abus, faire délivrer des mesures d'exécution fondées sur un ancien titre exécutoire, après avoir écrit à ses locataires qu'il allait engager une procédure de résiliation de bail. Le fait de tenter de se dispenser de l'obtention d'un nouveau titre exécutoire et donc de priver ses locataires d'un procès équitable a manifestement causé à ceux-ci un préjudice moral particulier.

Cause un préjudice moral qu'il convient de réparer, l'annonce imminente d'une procédure d'expulsion sur un commandement de quitter les lieux périmé du fait de l'existence d'un nouveau bail.

1. CONTEXTE

La jurisprudence existante en matière d'abus dans la mise en œuvre de mesures d'exécution forcée est suffisamment rare pour ne pas s'arrêter sur l'Arrêt rendu par la Cour d'appel de Lyon le 30 juin 2011.

En l'espèce, les époux R... avaient pris à bail un logement auprès d'un bailleur social. Un jugement du Tribunal d'instance de Villeurbanne en date du 8 juillet 2004 les avait condamnés à payer au bailleur des arriérés de loyer ; le jugement aménageait cependant des délais de paiement avec suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours des délais.

Au mois de septembre 2004, considérant qu'il pouvait se prévaloir de la déchéance du

terme, faute pour les locataires d'avoir respecté les délais, le bailleur faisait délivrer un commandement de quitter les lieux sous deux mois et une saisie attribution était pratiquée sur le compte bancaire d'un époux. La créance visée dans le jugement était recouvrée entièrement en décembre 2004 du fait de la saisie-attribution et de versements complémentaires des époux R...

Malgré la délivrance du commandement de quitter les lieux, la procédure d'expulsion n'a jamais été poursuivie par le bailleur. Le preneur s'est maintenu dans les lieux et, après régularisation des sommes dues en application du jugement, a repris le paiement de ses « loyers » courants.

Cinq ans plus tard, en octobre 2009, le bailleur mettait en demeure les époux R... de régulariser un solde débiteur de leur compte « locataire ». Faute pour les époux R... d'avoir régularisé cet arriéré, le bailleur faisait procéder courant le mois de janvier 2010 à diverses mesures d'exécution forcée, dont un commandement aux fins de saisie-vente ainsi qu'une saisie attribution ; enfin, le bailleur demandait aux preneurs de préparer leur expulsion et une autorisation du concours de la force publique leur était signifiée au mois de mars 2010. Ces diverses mesures étaient toutes fondées sur le jugement du 8 juillet 2004 et sur le commandement de quitter les lieux délivré cinq ans auparavant en septembre 2004.

Par acte introductif en date du 25 février 2010, les époux R... ont fait citer le bailleur devant le Juge de l'exécution aux fins de mainlevée des mesures d'exécution forcée exercées à leur encontre et de condamnation à des dommages et intérêts pour mise en œuvre abusive de ces voies d'exécution.

Par Jugement en date du 8 juin 2010, le Juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de Lyon a débouté les époux R... de l'ensemble de leurs demandes.

La Cour d'appel de Lyon, dans son arrêt du 30 juin 2011, réformait le jugement. Dans un premier temps les Juges du second degré

annulaient la saisie vente et la saisie attribution au motif qu'elles ne pouvaient pas être valablement fondées sur le jugement du 8 juillet 2004. Dans un deuxième temps, le bailleur était condamné à réparer le préjudice moral subi par les époux R... du fait de la mise en œuvre abusive de ces diverses mesures d'exécution.

2. ANALYSE

La question qui se posait était de savoir si le bailleur pouvait se prévaloir, cinq années plus tard, du jugement du 8 juillet 2004 et du commandement de quitter les lieux du mois de septembre suivant pour régulariser un retard de paiement des époux R... au moyen de voies d'exécution forcée ou si, au contraire, il y avait lieu de considérer qu'il avait renoncé au bénéfice du jugement. Dans la première hypothèse, les preneurs seraient restés « occupants sans titre » moyennant le versement d'indemnités d'occupation ; dans la seconde hypothèse, un nouveau bail, certes oral, aurait été conclu entre les parties. C'est cette seconde analyse qui a prévalu.

On rappellera à titre liminaire que la créance constatée dans le jugement du 8 juillet 2004 avait été régularisée au mois de décembre 2004, et que les preneurs s'étaient maintenus dans les lieux. Malgré l'acquisition de la clause résolutoire, le bailleur n'avait pas poursuivi la procédure d'expulsion et les preneurs avaient repris les versements sur leur compte « locataire » à chaque échéance mensuelle. Cet état de fait suffit-il à démontrer la renonciation à se prévaloir du jugement constatant l'acquisition de la clause résolutoire ? Nous ne le pensons pas. D'abord parce que la renonciation à un droit ne se présume pas ; elle ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer (*Cass. civ. 2^{ème} 10 mars 2005, n° 03-11.302, bull. civ. II, n° 68 ; Cass. civ. 1^{ère} 3 octobre 2000, n° 98-22.132, bull. civ. I, n° 231*). Ensuite, l'on sait que la jurisprudence de la Cour de cassation est relativement sévère en la matière, du moins dans le contentieux des baux commerciaux. En effet, la 3^{ème}

chambre civile a considéré que « le seul écoulement du temps ne peut caractériser un acte manifestant sans équivoque la volonté de renoncer à se prévaloir des effets de la clause résolutoire » (*Cass. civ. 3^{ème} 19 mars 2008, n° 07-11.194, bull. civ. III, n° 53 ; Loyers et copr. 2008, n° 108, obs. Brault*). De même a-t-il pu être jugé que le fait d'adresser des quittances, qu'elles soient de loyers ou d'indemnités d'occupation, de déclarer au redressement judiciaire une créance de loyers, charges, rappel de loyers dus par le locataire, de percevoir les sommes même sans réserve, et de réactualiser les loyers, ne constituent pas des actes de renonciation non équivoque à la clause résolutoire (*Cass. civ. 3^{ème}, 13 nov. 2002, n° 01-12.361*). La Cour de cassation a également admis que l'accord donné par le bailleur à la demande de renouvellement du bail sans exprimer de réserve quant à l'issue d'une procédure en résiliation du bail en cours devant la Cour de cassation ne constitue pas une renonciation au bénéfice de la clause résolutoire (*Cass. civ. 3^{ème}, 5 juin 2002, n° 00-21.577, Bull. civ. III, n° 127, Rev. Lamy dr. aff. 2002, n° 53, n° 3375, obs. Vasa*). Bien que rendues en matière de baux commerciaux, l'on ne voit pas en quoi ces solutions ne seraient pas applicables en matière de baux d'habitation.

En revanche, toujours selon la Cour de cassation, la signature d'un avenant au bail portant sur la révision du loyer, plus de trois ans après la signification du commandement de payer les arriérés visant la clause résolutoire, peut constituer une renonciation tacite des propriétaires à la procédure en résiliation de bail (*Cass. civ. 3^{ème}, 21 nov. 1995, n° 93-21.665, Loyers et copr. 1996, n° 264*). Dans son arrêt du 30 juin 2011, la Cour d'appel de Lyon semble aller en ce sens en considérant toutefois que « la renonciation à une décision de justice doit être expresse et non équivoque ». Pour la Cour en effet, « il est ainsi établi l'existence de la formation d'un nouveau bail en application de l'article 1714 du Code civil dans les termes de l'ancien bail et la renonciation expresse et non équivoque de la société A..., à se prévaloir du jugement, rendu caduc par l'existence du nouveau bail.

Dès lors, plus aucun acte d'exécution ne pouvait être valablement fondé sur le jugement du 8 juillet 2004 ». Le caractère express de cette renonciation était caractérisé par les correspondances de relance adressées au preneur dans lesquelles il était précisé en substance qu'à défaut de régularisation des arriérés de loyers, une procédure de résiliation de bail et d'expulsion serait mise en œuvre : « si l'on peut admettre que par erreur, la société A. a pu adresser ainsi une lettre type visant expressément l'engagement d'une nouvelle procédure de résiliation de bail et d'expulsion, la réitération le 18 décembre 2009 qui vise expressément les loyers courants, et la menace renouvelée de l'engagement d'une procédure de résiliation de bail et d'expulsion ne peut être considérée que comme correspondant à la réalité de la situation, à savoir que la société A. avait renoncé à exécuter le jugement du 8 juillet 2004, en raison de la régularisation des loyers dès lors qu'aucun incident n'a justifié la poursuite de la procédure dans les mois qui ont suivi cette régularisation ». Partant, on ne pourra manquer de rapprocher cette solution des dispositions de l'article 2044 du Code civil, lequel dispose qu'une transaction, dont l'objet même est la renonciation à un droit, une action ou une prétention, est un contrat qui doit être rédigé par écrit. Cette règle de preuve a, selon nous, pleinement vocation à s'appliquer en matière de renonciation au bénéfice d'une décision de justice.

Après avoir jugé qu'aucun acte d'exécution ne pouvait être valablement fondé sur le jugement du 8 juillet 2004, la Cour annulait la saisie vente et la saisie attribution. Se posait alors la question de l'indemnisation des preneurs du fait de la mise en œuvre de ces mesures qu'ils considéraient comme abusives.

Sur ce point, le principe de la réparation des préjudices consécutifs à des mesures d'exécution forcée abusives est inscrit aux articles L. 213-6 al. 4 du Code de l'organisation judiciaire et 22 de la loi du 9 juillet 1991 lequel dispose que : « *Le créancier a le choix des mesures propres à*

assurer l'exécution ou la conservation de sa créance. L'exécution de ces mesures ne peut excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation. Le juge de l'exécution a le pouvoir d'ordonner la mainlevée de toute mesure inutile ou abusive et de condamner le créancier à des dommages-intérêts en cas d'abus de saisie ».

L'on peut alors dans un premier temps s'interroger sur le bien fondé ou le risque de disproportion à délivrer dans le même temps une saisie vente et une saisie attribution (voir, par ex. *Cass. civ. 2^{ème} 10 mai 2007, D. 2008. Pan. 1170, obs. Leborgne ; Procédures 2007, comm. 246, obs. Perrot*). Mais il est vrai qu'un créancier ne connaissant pas la consistance du patrimoine de son débiteur ne saurait être regardé, selon nous, comme agissant de manière abusive. Plus généralement, la Cour de cassation est très claire sur ce point : il ne suffit pas de constater l'existence d'un préjudice, encore faut-il caractériser l'abus (*Cass. civ. 2^{ème} 22 mars 2001, Dr. et proc. 2001-4, p. 255, obs. E. Putman*). Et c'est bien sur la caractérisation de l'abus que l'arrêt de la Cour d'appel de Lyon est pertinent. Selon la Cour, « La société A. ne pouvait, sans abus, faire délivrer en janvier 2010, des mesures d'exécution fondées sur un titre du 8 juillet 2004, après avoir écrit à ses locataires, qu'elle allait engager une procédure de résiliation du bail. Le fait de tenter de se dispenser de l'obtention d'un nouveau titre exécutoire et donc de priver ses locataires d'un procès équitable a manifestement causé à ces locataires un préjudice moral particulier ». Autrement dit, la validité du titre exécutoire servant de fondement à l'exécution forcée doit être examinée avec le plus grand soin, tant par le créancier saisissant que par l'huissier instrumentant. Dans le cas contraire, se prévaloir d'un titre exécutoire caduc prive nécessairement le débiteur saisi de son droit le plus élémentaire à se défendre, ce qui caractérise inévitablement un abus de droit, cause d'un préjudice moral.

Enfin, sans surprise, la Cour considérait que l'annonce imminente d'une procédure d'expulsion sur un commandement de quitter les lieux périmé du fait de l'existence d'un nouveau bail, causait un préjudice moral qu'il convenait de réparer.

3. PORTÉE

Cet arrêt est riche d'enseignements sur deux points. Il apporte en premier lieu sa pierre à l'édifice de la théorie de la renonciation à un droit. En considérant que la renonciation à un jugement doit être expresse et non équivoque, la Cour emprunte au droit applicable à la preuve des transactions la solution posée par l'article 2044 du Code civil : l'exigence d'un écrit. Cela dit, le débat risque de se porter sur le contenu de l'écrit, donc de l'appréciation du caractère express de la renonciation invoquée. Dans le cas d'espèce, le bailleur n'avait pas écrit qu'il renonçait au jugement. En revanche, il avait bien écrit qu'il mettrait en œuvre une procédure de résiliation de bail, sous-entendu qu'un nouveau bail était en cours et qu'il avait bien renoncé tacitement à se prévaloir du jugement constatant l'acquisition de la clause résolutoire dans le cadre du bail précédent... Un écrit est donc nécessaire, mais il n'est pas indispensable qu'il contienne une mention de renonciation : l'écrit contenant une volonté tacite de renonciation suffit. Sur ce point, l'Arrêt de la cour d'appel de Lyon rejoint la position de la Cour de cassation (*Cass. civ. 3^{ème}, 21 nov. 1995, préc.*).

Enfin, cet Arrêt constitue une intéressante illustration de l'abus en matière de saisie fondée sur un titre exécutoire devenu caduc. Se dispenser de l'obtention d'un nouveau titre exécutoire prive nécessairement le débiteur saisi de son droit fondamental à un procès équitable, et la privation de ce droit lui cause nécessairement un préjudice moral.