

JEX ET BAIL D'HABITATION NOTARIÉ : UNE RÉCENTE AVANCÉE DES DROITS DES BAILLEURS ?

5019

Me PIERRE BORDESSOULE
DE BELLEFEUILLE

Diplômé du Centre supérieur d'Études notariales de Paris, Docteur en Droit.

Me NIELS ROLF-PEDERSEN

DEA de droit des sociétés, Avocat à la Cour, Barreau de Versailles.

La Cour de cassation est venue tirer de larges conséquences devant le JEX de l'acquisition d'une clause résolutoire contenue dans un bail notarié.

La dualité entre difficultés quant au titre/difficultés d'exécution.

« Le juge de l'exécution connaît des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée » – dit l'art. L. 311-12-1 du Code de l'organisation judiciaire.

Cette dualité titres exécutoires/exécution forcée avait déjà été soulignée par un avis de la Cour de cassation du 16 juin 1995 précisant le lien entre ces deux chefs de compétence : « le JEX ne peut connaître des difficultés relatives aux titres exécutoires que pour autant qu'une procédure d'exécution forcée a été engagée » (1) ; et cette dualité liée a été de nouveau déclinée heureusement par la Cour de cassation, par une décision contentieuse cette fois, selon un arrêt du 26 novembre 1997 rendue de nouveau en matière de bail notarié – et donc en présence d'un titre exécutoire – à l'occasion de poursuites diligentées en exécution de celui-ci.

Dans cette espèce, une SCI s'était vu consentir un crédit-bail immobilier par une institution financière – avec la caution de deux associés. Lesquels avaient été directement poursuivis, pour impayés locatifs, par des procédures de saisie-attribution. Tant le juge de l'exécution que la Cour d'appel de Metz (16 mai 1995) avaient constaté l'existence d'un titre exécutoire – et l'acquisition de la clause résolutoire – mais avaient relevé l'absence de toute poursuite préalable de la société dont les cautions étaient aussi les associés : d'où une annulation des saisies attributions sur la base de l'art. 1858 du Code civil (la personne morale n'avait semble-t-il pas été préalablement poursuivie).

Le JEX simple « observateur » du contrat notarié.

La Cour suprême a validé cette analyse des juges du fond en se plaçant moins sur le terrain des mesures d'exécution que sur celui de l'acte notarié : selon son « dictum », « en constatant l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire qui rendait exigible la créance pour le recouvrement de laquelle les saisies-attributions avaient été pratiquées, le juge de l'exécution, saisi d'une contestation dirigée contre ces mesures d'exécution, n'a fait qu'exercer les pouvoirs qu'il tient de l'art. L. 311-12-1 du Code l'organisation judiciaire, peu important qu'il ait annulé les saisies pour d'autres motifs » (Bull. civ. II, n° 284, p. 168, novembre 1997).

Et pourtant le moyen voulait entraîner la Cour de cassation sur le terrain même du contrat, en estimant qu'il y avait eu remise en cause du « principe des obligations respectives des parties » par la Cour d'appel en ce qu'elle avait « constaté l'acquisition d'une clause résolutoire figurant dans un acte notarié ».

On ne peut qu'approuver une telle décision, qui se fonde sur le caractère exécutoire d'un acte notarié, à égalité avec une décision de justice. Assorti de la formule exécutoire, tout comme une décision de justice, un bail notarié se doit de produire quelques effets... ce qu'avait pourtant méconnu une précédente jurisprudence regrettable : cf. JEX T.G.I. Angers, 15 février 1994 (2) : « le juge de l'exécution est incompétent pour constater l'acquisition d'une clause résolutoire insérée dans un bail notarié ». Jurisprudence qui niait tout à la fois le caractère exécutoire d'un acte authentique et le fait qu'en cas d'acquisition d'une clause résolutoire tout juge, même le juge des référés qui n'est pas le juge du fond, ne peut que constater cette acquisition découlant d'un jeu contractuel sur lequel il n'a pas prise et qui est la plupart du temps antérieur à sa saisine.

Du reste, cette jurisprudence angevine était contemporaine d'une jurisprudence bretonne reconnaissant elle, au contraire et explicitement, compétence au juge de l'exécution « pour statuer sur les difficultés d'exécution d'un bail commercial doté par le notaire de la formule exécutoire » (3).

Un peu d'ordre a donc été remis dans la hiérarchie des actes juridiques – en contemplation de la dualité acte exécutoire/procédure d'exécution, mais aussi en considération respectueuse du caractère contractuel de l'acte exécutoire : d'où la nécessaire possibilité de constater l'acquisition de la clause résolutoire conditionnant le caractère exécutoire. À l'égard du JEX, en cela est la seule différence de traitement entre une décision judiciaire – qui du reste aurait constaté cette acquisition – et le contrat notarié. Sans que le JEX puisse aller plus loin dans l'appréciation dudit contrat, ainsi qu'un avis de la Cour de cassation l'avait rappelé : « le juge de l'exécution ne peut se prononcer sur la

nullité d'un engagement résultant d'un acte notarié exécutoire, invoquée en raison de l'absence prétendue d'une des conditions requises par la loi pour la validité de sa formation » (4).

L'arrêt de 1997 insère donc logiquement et respectueusement l'acte notarié dans les actes dont le JEX peut avoir à connaître. Cette insertion respectueuse d'un acte multi-séculaire dans le cadre d'une institution très récente était à souligner. Et ce qui est frappant est que cette reconnaissance du contrat notarié par le JEX ne nuit pas, loin s'en faut, à celui-ci. Le JEX voit en effet sa compétence s'accroître avec le contentieux des exécutions diligentes en suites desdits actes notariés.

L'inversion de la charge de la saisine du juge.

Et en ceci cet arrêt est novateur. Jusque là en effet, si un bailleur n'avait pas à faire constater devant tel juge l'acquisition d'une clause résolutoire contenue dans un bail notarié, il lui restait néanmoins à obtenir un titre pour le quantum de sa créance locative : ce qui n'est plus le cas dorénavant. Comme l'a dit un des premiers commentateurs de cet arrêt : « cette décision dispense ainsi le créancier de préalablement saisir le juge de droit commun (...) pour qu'il constate l'acquisition des effets de la clause résolutoire avant de procéder à des mesures d'exécution forcée » (5).

Donc, avec l'arrêt du 26 novembre 1997, il est reconnu au bailleur la possibilité de poursuivre d'ores et déjà — en laissant aux personnes poursuivies le soin de saisir le juge — le juge de l'exécution en l'espèce. Autrement dit, alors que jusque là le bailleur devait prendre l'initiative d'une procédure pour essayer de recouvrer des fonds, dorénavant, ce sera au locataire de tenter de freiner une procédure d'exécution déjà entamée.

Il a été vu supra que l'arrêt de la Cour de cassation avait reconnu la compétence du JEX « peu important qu'il ait annulé les saisies pour d'autres motifs ». Ce qui revient bien à mettre l'accent sur les possibilités de saisie — peu important qu'elles soient valides ou annulables. La voie judiciaire qui est primée est celle de l'exécution. La reconnaissance de la compétence du JEX a cette nécessaire conséquence.

Qui plus est, il a été vu aussi que cet arrêt a été rendu suite à des poursuites contre des cautions du locataire : c'est assez dire qu'il aurait été rendu « a fortiori » s'il ne s'était agi que d'un locataire...

Enfin, le contrat en cause dans l'espèce soumise à la Cour de cassation était un contrat de crédit bail immobilier : « a fortiori », serait-on tenté une fois encore de dire, il en sera de même c'est aussi dire qu'il en serait de même en cas d'un « simple » bail...

L'arrêt ressort cependant, en sa nouveauté, d'une indéniable logique : l'exécution forcée est possible :

- en matière d'expulsion : dès qu'il existe un titre exécutoire (art. 61 de la loi du 9 juillet 1991), dont un acte notarié, en tant que de besoin après une mise en demeure restée infructueuse,
- dès qu'il existe des « choses liquides et certaines », disait l'ancien art. 551 de l'ancien Code de procédure civile — pour « un

titre exécutoire contenant une créance liquide et certaine », dit l'art. 2 de la loi du 9 juillet 1991.

Et un acte notarié satisfait le caractère de liquidité tel que défini par l'art. 4 de la loi n° 91-650 précité : « la créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation ». Et il y a de même exigibilité faute de condition suspensive, d'octroi de délai de grâce, d'un titre affecté d'un terme suspensif...

Cet arrêt est donc novateur quant à la reconnaissance du bail notarié par le JEX — et par l'inversion de la charge de l'introduction de l'instance.

Prudence et vigilance.

Restent aux praticiens à en tirer toutes les conséquences. D'abord par le choix d'un acte notarié — contenant à tous le moins :

— une clause résolutoire en cas d'impayé, devant exprimer « de manière non équivoque la commune intention de ses parties de mettre fin de plein droit à leur convention » (6).

— outre mention de ce que l'indemnité d'occupation passée la période d'acquisition de la clause résolutoire doit être fixée au montant précédemment atteint par le loyer (sauf à craindre de nouvelles difficultés devant le juge de l'exécution ; il est en effet opportun que ce juge n'ait pas « à chercher » le montant de la créance, spécialement si en sus il y a lieu de calculer des intérêts ou d'imputer des paiements).

Mais le recours initial à un notaire — avec tout l'impact psychologique que l'on peut d'ailleurs en attendre — ne saurait pour autant faire délaissier les agences immobilières pour le reste de la gérance de la location, afin que, le temps venu d'une exécution arrivant, puissent être présentés des décomptes rigoureux.

Et les avocats dans tout cela ? La saisine du juge de l'exécution reste dispensée de leur ministère. Mais l'imagination parfois désarçonnante des plaideurs locataires laisse encore à penser que le recours à un avocat est toujours opportun pour un bailleur. Et si facile que puisse paraître le droit locatif, il comporte quand même quelques subtilités. Ceci étant dit sans vouloir trop assombrir les bailleurs qui verraient, après des années de restrictions à leurs droits, un peu de ciel bleu...

(1) Avis n° 09-50.008, Bull. civ. n° 9.

(2) *Revue Huisiers* 1994.638.

(3) Rennes, T.G.I. JEX, 3^e février 1994 = *idem* : *Revue Huisiers* 1994.638.

(4) Cass. avis 16 juin 1995, précité, *Bull. cass. avis n° 9*; *Défénis* 1995.1290.

(5) Procédure civile, J.N.A. Actualités, n° 4 du 29 décembre 1997, p. 67.

(6) Cass. 3^e civ., 12 octobre 1994; *Gaz. Pal.* 1995.1, *panor.* p. 57/61 98 p. 57 (84/95) — *J.C.P.* éd. G. 1994.IV.2509 — *J.C.P.* éd. G. 1995.13828, n° 11 et s., *obs.* Jamin — *D.* 1994.I.R. p. 258 — arrêt rendu en matière de contrat de vente immobilière dont le prix avait été partiellement converti en rente viagère; Cass. 1^{er} civ., 10 octobre 1995, *Gaz. Pal.* 1996.1, *panor.* p. 14/16 44 p. 14 (15/296) — *Juris Data* n° 802452; Cass. 3^e civ., 7 décembre 1988, *Bull. cass.* III, n° 176, *Gaz. Pal.* 1989.1, *panor.* p. 29.