

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

DE BOURG EN BRESSE

EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BOURG EN BRESSE

MINUTE N° : 17/195

DOSSIER N° : 17/01607

JUGEMENT DU JUGE DE L'EXÉCUTION

DU 19 OCTOBRE 2017

DEMANDERESSES

E.U.R.L. MAJESTIC, représentée par Monsieur P. ,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bourg-en-Bresse sous
le numéro 400 891 842, dont le siège social est sis 362 rue de la Poype - 01390
ST ANDRE DE CORCY

représentée par Maître Corinne GRISON de la SCP REFFAY ET ASSOCIÉS,
avocats au barreau de l'Ain

S.A.S. VRBA, représentée par sa gérante Madame B. ,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bourg-en-Bresse sous
le numéro 450 882 311, dont le siège social est sis Impasse du Bois de Ternand
- 01480 FRANS

représentée par Maître Corinne GRISON de la SCP REFFAY ET ASSOCIÉS,
avocats au barreau de l'Ain

DÉFENDEUR

Monsieur S.

non comparant, ni représenté

PARTIE INTERVENANTE VOLONTAIRE

E.U.R.L. MCR S., immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de Bourg-en-Bresse sous le numéro 524 028 370, dont le siège social
est sis 185, montée des Charmes - 01090 GUERBINS

représentée par Me Philippe PLANES, avocat au barreau de LYON, substitué
par Maître Bertrand GENAUDY avocat au barreau de l'Ain

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Monsieur THEVENARD
Greffier : Madame CURT

Débats : en audience publique le 21 Septembre 2017

Prononcé : jugement rendu par mise à disposition au greffe le 19 Octobre 2017

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement du 5 juillet 2016, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse a adjugé à l'EURL Majestic et à la SAS VRBA, à raison de 50 % chacune, le bien immobilier sis 185 rue des Charmes, lieu-dit Chazos, à Guéreins (Ain) appartenant à Monsieur Noël Simonet, au prix de 76 000 €.

Par acte d'huissier de justice du 1^{er} septembre 2016, l'EURL Majestic et la SAS VRBA ont fait signifier à Monsieur S. le jugement d'adjudication et un commandement de quitter les lieux au plus tard le 2 novembre 2016.

Suivant procès-verbal de la SCP Contassot et Contassot-Navarro, huissiers de justice associés à Villars-les-Dombes (Ain), en date du 15 mai 2017, il a été procédé à l'expulsion de Monsieur S. du bien immobilier sis à Guéreins. Les meubles trouvés sur les lieux ont été laissés sur place.

Aux termes du même procès-verbal, la personne expulsée a été sommée de retirer ses meubles dans un délai d'un mois et, à défaut, assignée à comparaître à l'audience du 29 juin 2017 aux fins de voir statuer sur le sort des meubles désignés dans l'acte.

Par conclusions n° 1 reçues au greffe le 29 juin 2017, l'EURL MCR S. est intervenue volontairement à l'instance.

A l'audience du 21 septembre 2017, l'EURL Majestic et la SAS VRBA, représentées par leur conseil, sollicitent de voir, par référence à leurs conclusions déposées le 20 juillet 2017 :

- se déclarer incompétent pour statuer sur l'intervention volontaire et les demandes formées par l'EURL MCR S. comme étant irrecevables, injustifiées et relevant au mieux de la compétence du tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse,
- dire et juger le bail signé entre Monsieur S. et l'EURL MCR S. inopposable à l'EURL Majestic et à la SAS VRBA, faute d'avoir été porté à la connaissance des acquéreurs avant l'audience d'adjudication qui a purgé les vices,
- en toute hypothèse,
- dire et juger que Monsieur S., et tous occupants de son chef, sont occupants sans droit ni titre,
- en conséquence,
- statuer sur le sort des meubles appartenant à Monsieur S. tant à titre personnel qu'en sa qualité de gérant de l'EURL MCR S.

- dire et juger que l'EURL MCR S. devra récupérer les biens listés par elle en pièce 6, au plus tard, dans les quinze jours ensuite de la décision à intervenir et, à défaut, autoriser l'EURL Majestic et la SAS VRBA à entreposer les biens dans un hangar à charge pour l'EURL MCR S. de régler les frais de gardiennage, ou à jeter les biens ne représentant aucune valeur marchande,
- condamner Monsieur S. à verser à l'EURL Majestic et à la SAS VRBA la somme de 800,00 € par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 5 juillet 2016 et jusqu'à son départ effectif des lieux, de corps et de biens, de son chef ou de celui de sa société,
- condamner Monsieur S. à verser à l'EURL Majestic et à la SAS VRBA la somme de 3 000 € au titre de dommages-intérêts pour résistance abusive et injustifiée et la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Les demandresses soulèvent l'incompétence du juge de l'exécution pour connaître de la demande tendant à voir reconnaître l'existence d'un bail commercial en faveur de l'EURL MCR S. au profit du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article R. 211-4, 11° du code de l'organisation judiciaire. Elles concluent, pour le même motif, à l'irrecevabilité et au rejet de l'intervention volontaire de l'EURL MCR S. et de ses demandes.

Elles font valoir que le bail dont se prévaut l'EURL MCR S. leur est inopposable, dès lors que Monsieur S. n'en a jamais déclaré l'existence au cours de la procédure de saisie immobilière. Elles soulignent que ce n'est qu'en février 2017, postérieurement à l'adjudication, que Monsieur S. a invoqué l'existence de ce bail, qu'il ne fournit aucune preuve de l'enregistrement du bail, ni aucune facture d'eau ou d'électricité, ni aucune preuve du versement de loyers et que les locaux semblent abandonnés.

L'EURL Majestic et la SAS VRBA demandent qu'il soit statué sur le sort des meubles de Monsieur S. et de l'EURL MCR S., dont elles précisent qu'ils n'ont manifestement aucune valeur. Elles déclarent ne pas s'opposer à la demande de récupération de ces meubles dans le délai de quinze jours à compter de la décision à intervenir.

Les demandresses sollicitent la condamnation de Monsieur S. occupant sans droit ni titre depuis le 5 juillet 2016, au paiement d'une indemnité d'occupation de 800 € par mois, jusqu'à son départ effectif.

Au soutien de leur demande de dommages-intérêts pour résistance abusive, elles exposent qu'elles n'ont pas pu prendre possession des lieux et ne disposent même pas des clés du bien acquis en raison du recours formé par Monsieur S.

L'EURL MCR S., représentée par son conseil, se réfère à ses conclusions n° 2 déposées le jour même, par lesquelles elle sollicite de voir, sur le fondement de l'article R. 221-51 du code des procédures civiles d'exécution :

- accueillir l'intervention volontaire de l'EURL MCR S. comme recevable et bien fondée,
- constater que les droits commerciaux sur le local en cause ont été publiés et le sont toujours depuis 2010,
- se déclarer incompétent pour statuer sur l'existence et l'opposabilité du bail commercial aux demandresses,
- constater qu'il n'existe à ce jour aucune procédure pendante devant le juge des baux commerciaux entre les parties,
- dire et juger cependant en l'état que l'EURL MCR S. rapporte la preuve de ses droits commerciaux sur une partie du local ayant fait l'objet de la mesure d'expulsion,

- déclarer en conséquence inopposable à l'EURL MCR S. l'intégralité de la procédure d'expulsion de la personne physique,
- condamner *in solidum* l'EURL Majestic et la SAS VRBA à fournir à l'EURL MCR S. les clés pour accéder à son local, au besoin sous astreinte de 200 € par jour de retard à compter de la notification de la décision à intervenir,
- ordonner à titre subsidiaire la distraction au profit de l'EURL MCR S. de l'intégralité des marchandises et matériel professionnel stockés au lieu de l'expulsion, y compris les biens stockés qui y auraient été omis dans le procès-verbal d'expulsion,
- en tout état de cause,
- condamner *in solidum* l'EURL Majestic et la SAS VRBA à payer à l'EURL MCR S. la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner les mêmes aux entiers dépens.

L'EURL MCR S. fait valoir que les questions de l'existence et de l'opposabilité du bail commercial relèvent de la compétence du tribunal de grande instance et non de celle du juge de l'exécution.

Elle soutient que la procédure d'expulsion, dirigée contre une personne physique, ne lui a pas été dénoncée et ne lui est pas opposable.

A titre subsidiaire, elle sollicite, sur le fondement de l'article R. 221-51 du code des procédures civiles d'exécution, la distraction des marchandises saisies consistant dans tout son matériel professionnel. Elle observe que l'huissier de justice n'en a curieusement pas fait l'inventaire.

*

Monsieur S. ne comparait pas et n'est pas représenté.

Par application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se référer, pour l'exposé complet des prétentions et des moyens des parties, aux conclusions sus-visées.

Les demandresses ont été autorisées à produire en cours de délibéré les courriers officiels en réponse aux envois de chèques de 200 € effectués par l'EURL MCR S. en août et septembre 2017.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 octobre 2017.

Par courrier reçu au greffe le 29 septembre 2017, le conseil des demandresses a produit le courrier officiel du 9 août 2017 adressé au conseil de l'EURL MCR S., le courrier du 19 septembre 2017 adressé par la SCP Contassot et Contassot-Navarro lui adressant un nouveau chèque et le courrier officiel du 26 septembre 2017 adressé au conseil de l'EURL MCR S.

MOTIFS

Sur l'intervention volontaire à l'instance de l'EURL MCR S. :

Aux termes de l'article 325 du code de procédure civile, "*L'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.*"

Aux termes de l'article 329 du même code, "*L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme.*"

Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention."

En l'espèce, l'intervention de l'EURL MCR S tend, à titre principal, à se voir déclarer inopposable la procédure d'expulsion diligentée à l'encontre de Monsieur S et, à titre subsidiaire, à voir statuer sur le sort de ses meubles entreposés dans les locaux litigieux dans le cadre d'un bail commercial.

Cette intervention volontaire doit être déclarée recevable, dès lors qu'elle se rattache par un lien suffisant aux prétentions originaires, lesquelles tendent à voir statuer sur le sort des meubles de Monsieur S à la suite de son expulsion.

Sur l'opposabilité du bail commercial aux adjudicataires :

Par application de l'article R. 211-4, 11° du code de l'organisation judiciaire, le tribunal de grande instance a une compétence exclusive pour connaître du contentieux des baux commerciaux, à l'exception des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé qui relèvent de la compétence du président du tribunal de grande instance.

Comme le fait valoir à juste titre l'EURL MCR S le juge de l'exécution n'est pas compétent pour connaître de la demande relative à l'opposabilité du bail commercial aux adjudicataires.

Les demanderesses seront renvoyées à mieux se pourvoir de ce chef.

Sur l'opposabilité de la procédure d'expulsion :

Il est constant que, par procès-verbal du 15 mai 2017, la SCP Contassot et Contassot-Navarro a procédé à l'expulsion de Monsieur S des locaux sis 185 rue des Charmes, lieu-dit Chazos, à Guéreins (Ain). Il s'en déduit que les opérations d'expulsion ne concernent pas l'EURL MCR S, qui se prétend titulaire d'un bail commercial sur les locaux litigieux.

Il apparaît toutefois que Monsieur S, gérant de l'EURL MCR S, a volontairement dissimulé l'existence du bail commercial conclu avec cette personne morale, dès lors qu'il s'est délibérément abstenu d'en faire mention lors de la procédure de saisie immobilière.

L'EURL Majestic et la SAS VRBA, adjudicataires du bien immobilier, ignoraient légitimement la présence dans les lieux d'un locataire qui n'a jamais été portée à leur connaissance.

L'EURL MCR S qui ne saurait se prévaloir de la fraude commise par son gérant dans le seul but de retarder la prise de possession des lieux par les adjudicataires, sera déboutée de sa demande tendant à se voir déclarer inopposable l'expulsion effectuée par procès-verbal du 15 mai 2017.

Sur la demande reconventionnelle de restitution des clés sous astreinte :

La demande de restitution des clés sous astreinte au locataire est l'accessoire de la demande tendant à voir reconnaître l'existence et l'opposabilité du bail commercial aux adjudicataires.

Elle ne relève manifestement pas de la compétence du juge de l'exécution.

L'EURL MCR S sera renvoyée à mieux se pourvoir de ce chef.

Sur le sort des meubles :

L'article L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution dispose que *"A l'expiration du délai imparti et sur autorisation du juge, il est procédé à leur mise en vente aux enchères publiques."*

Le juge peut déclarer abandonnés les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus.

Le produit de la vente est remis à la personne expulsée après déduction des frais et de la créance du bailleur."

L'article R. 433-5 du même code prévoit que *"Si les biens laissés sur place ou déposés en un lieu approprié ont une valeur marchande, le juge décide qu'ils seront mis en vente aux enchères publiques, y compris ceux qui sont insaisissables par leur nature."*

Après inventaire de ces biens, il est procédé à leur vente forcée comme en matière de saisie-vente.

Le produit de la vente, après déduction des frais et s'il y a lieu du montant de la créance du bailleur, est consigné auprès de la Caisse des dépôts et consignations au profit de la personne expulsée qui en est informée par l'officier ministériel chargé de la vente au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à sa demeure actuelle ou, si celle-ci est inconnue, au lieu de son dernier domicile."

L'article R. 433-6 du même code ajoute que *"Les biens n'ayant aucune valeur marchande sont déclarés abandonnés, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice."*

Avis en est donné à la personne expulsée, comme il est dit au dernier alinéa de l'article R. 433-5.

A l'expiration du délai prévu au premier alinéa, l'huissier de justice détruit les documents conservés et dresse un procès-verbal qui fait mention des documents officiels et des instruments bancaires qui ont été détruits."

En l'espèce, le procès-verbal d'expulsion mentionne, au titre des biens laissés dans les lieux, les biens et objets suivants : canapé cuir, 2 fauteuils cuir, 2 lustres, 2 lampes, 2 chaises pailonnées, 1 meuble étagère, 2 réfrigérateurs, 1 minitel, 1 écran d'ordinateur, 1 meuble de salle de bains, 1 console demi-lune, 2 petites commodes bois 3 tiroirs. L'huissier de justice précise que le tout est à l'état d'abandon et sans valeur marchande.

Les biens appartenant à Monsieur S qui sont sans valeur marchande, seront déclarés abandonnés.

L'EURL MCR S, partie intervenante au litige, sollicite à titre subsidiaire la distraction de ses meubles des biens saisis, sur le fondement de l'article R. 221-51 du code des procédures civiles d'exécution.

En aucun cas, les biens décrits dans le procès-verbal d'expulsion ne font l'objet d'une saisie-vente. C'est donc au terme d'une erreur de droit que l'EURL MCR S. sollicite la "distraction" des biens dont elle est propriétaire.

La demande subsidiaire, mal fondée en droit, sera également rejetée.

Conformément à l'offre présentée par l'EURL Majestic et la SAS VRBA, il sera octroyé à l'EURL MCR S. un délai pour récupérer les biens dont elle se dit propriétaire. Le délai accordé sera de quinze jours à compter de la signification du présent jugement.

Passé ce délai, les biens laissés dans les lieux, qui n'ont pas de valeur marchande, seront déclarés abandonnés, avec toute conséquence de droit.

Sur la demande de fixation d'une indemnité d'occupation :

Aux termes de l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire, "Le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive, des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles n'échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

Dans les mêmes conditions, il autorise les mesures conservatoires et connaît des contestations relatives à leur mise en oeuvre.

Le juge de l'exécution connaît, sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle.

Il connaît, sous la même réserve, des demandes en réparation fondées sur l'exécution ou l'inexécution dommageables des mesures d'exécution forcée ou des mesures conservatoires.

Le juge de l'exécution exerce également les compétences particulières qui lui sont dévolues par le code des procédures civiles d'exécution."

Le juge de l'exécution n'a pas compétence matérielle pour connaître d'une demande de fixation d'une indemnité d'occupation, cette demande relevant de la compétence des juridictions de droit commun.

L'EURL Majestic et la SAS VRBA seront déboutées de leur demande additionnelle de fixation d'une indemnité d'occupation à l'encontre de Monsieur S. et renvoyées à mieux se pourvoir de ce chef.

Sur la demande de dommages-intérêts :

Aux termes de l'article L. 121-3 du code des procédures civiles d'exécution, "Le juge de l'exécution a le pouvoir de condamner le débiteur à des dommages-intérêts en cas de résistance abusive."

En l'espèce, il est établi, à la lecture des pièces versées aux débats, que Monsieur S. s'est volontairement abstenu de faire connaître au créancier saisissant, au cours de la procédure de saisie immobilière, l'existence du bail commercial conclu en août 2010 avec l'EURL MCR S. dont il est le gérant.

Ce n'est que tardivement, postérieurement à l'adjudication, courant février 2017, que Monsieur S. a invoqué l'existence du bail commercial au profit de l'EURL MCR S.

Il est ainsi prouvé que Monsieur S. a agi avec une intention dilatoire, dans le but de retarder la prise de possession des lieux par les adjudicataires.

La résistance abusive de Monsieur S. a causé un préjudice aux demanderesse, qui ont été privées de la jouissance du bien immobilier acquis par jugement d'adjudication du 5 juillet 2016.

Le préjudice subi par l'EURL Majestic et la SAS VRBA sera réparé par l'allocation de la somme de 3 000 € à titre de dommages-intérêts.

Sur les demandes accessoires :

L'équité commande d'allouer aux demanderesse la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'EURL MCR S. qui succombe en toutes ses prétentions, sera déboutée de sa demande au titre de ses frais irrépétibles.

Monsieur S. partie perdante, sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Déclare recevable l'intervention volontaire à l'instance de l'EURL MCR S.

Se déclare incompétent pour connaître de la demande relative à l'opposabilité du bail commercial aux adjudicataires,

Renvoie l'EURL Majestic et la SAS VRBA à mieux se pourvoir de ce chef,

Déboute l'EURL MCR S. tendant à se voir déclarer inopposable l'expulsion effectuée par procès-verbal du 15 mai 2017,

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de restitution des clés sous astreinte,

Renvoie l'EURL MCR S. à mieux se pourvoir de ce chef,

Déboute l'EURL MCR S. de sa demande subsidiaire de distraction des biens lui appartenant,

Accorde à l'EURL MCR S. un délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement pour récupérer ses biens,

Dit qu'à défaut de récupération dans le délai de quinze jours, les biens non récupérés par l'EURL MCR S. seront déclarés abandonnés et pourront être vendus aux enchères ou détruits, selon qu'ils présentent ou non une valeur marchande,

Déclare abandonnés les biens décrits dans le procès-verbal d'expulsion du 15 mai 2017,

Autorise l'EURL Majestic et la SAS VRBA à s'en débarrasser,

Rappelle que les papiers et documents de nature personnelle sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice,

Se déclare incompétent pour connaître de la demande additionnelle de fixation d'une indemnité d'occupation à l'encontre de Monsieur S

Renvoie l'EURL Majestic et la SAS VRBA à mieux se pourvoir de ce chef,

Condamne Monsieur S à payer à l'EURL Majestic et à la SAS VRBA la somme globale de trois mille euros (3 000,00 €) à titre de dommages-intérêts,

Condamne Monsieur S à payer à l'EURL Majestic et à la SAS VRBA la somme globale de deux mille euros (2 000,00 €) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute l'EURL MCR S de sa demande d'indemnité au titre de ses frais irrépétibles,

Condamne Monsieur S aux dépens,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Prononcé le dix-neuf octobre deux mille dix-sept par mise à disposition de la décision au greffe du tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

Signé par Stéphane Thévenard, juge, et par Catherine Curt, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier

Le juge de l'exécution

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE,

A TOUS LES HUISSIERS DE JUSTICE
SUR CE REQUIS, DE METTRE LE PRÉSENT
JUGEMENT A EXÉCUTION,

AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX
PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS
LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE
D'Y TENIR LA MAIN;

A TOUS COMMANDANTS ET
OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE
PRÊTER MAIN-FORTE LORSQU'ILS EN
SERONT LÉGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI LE PRÉSENT JUGEMENT
A ÉTÉ SIGNÉ SUR LA MINUTE PAR
LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.

POUR PREMIÈRE GROSSE CERTIFIÉE
CONFORME DÉLIVRÉE

A Me GRISON (SCP REFFAY et Associés)
LE 19/10/2017

et LE GREFFIER EN CHEF,

Jane



Pour copie certifiée conforme à l'original
P/ Le Greffier



[Signature]