

Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, 21/04619

Synthèse

Juridiction : Tribunal judiciaire de Paris

Numéro de pourvoi : 21/04619

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Décision précédente : Tribunal d'instance de Montreuil, 7 mars 2019

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/67b781dce38ac5af22c32040>

Chronologie de l'affaire

Tribunal judiciaire de Paris
20 février 2025

Tribunal d'instance de Montreuil
7 mars 2019

Texte intégral

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1]
Expéditions
exécutoires
délivrées le:

■

4ème chambre
2ème section

N° RG 21/04619
N° Portalis 352J-W-B7F-CUDPD

N° MINUTE :

Assignations du :

10 février 2021

11 février 2021

19 février 2021

16 novembre 2021

JUGEMENT

rendu le 20 février 2025

DEMANDERESSE

Madame [O] [J] [M] [N]

domiciliée chez Me Shirley COHEN

[Adresse 2]

[Localité 8]

représentée par Me Shirley COHEN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #G0486

DÉFENDEURS

Monsieur [I] [W]

[Adresse 5]

[Localité 11]

défaillant

S.A.R.L. DV IMMOBILIER

[Adresse 12]

[Localité 7]

représentée par Me Sébastien GARNIER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #D1473

Décision du 20 février 2025

4ème chambre 2ème section

N° RG 21/04619 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUDPD

S.A.S. VERLINGUE

[Adresse 10]

[Adresse 10]

[Localité 4]

défaillante

S.A. MACIFILIA

[Adresse 3]

[Localité 9]

défaillante

Madame [P] [V], exerçant la profession de commissaire de justice

[Adresse 1]

[Localité 6]

représentée par Me Sylvie GUILLEVIC, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #E1935

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Nathalie VASSORT-REGRENY, Vice-Présidente

Monsieur Fabrice VERT, Premier Vice-Président

Madame Emeline PETIT, Juge

assistés de Madame Salomé BARROIS, Greffière,

DÉBATS

A l'audience du 19 décembre 2024 tenue en audience publique devant Madame VASSORT-REGRENY, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition

Réputé contradictoire

En premier ressort

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Suivant mandat en date du 28 décembre 2012, Mme [O] [N] a confié à l'agence DV IMMOBILIER (SARL) la gestion locative du bien immobilier à usage d'habitation situé [Adresse 5] à [Localité 11] lui appartenant.

Décision du 20 février 2025

4ème chambre 2ème section

N° RG 21/04619 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUDPD

Par acte sous seing privé du 18 décembre 2015 un bail meublé a, pour une durée d'un an et moyennant un loyer mensuel de 685 euros outre 40 euros de charges, été consenti à M. [I] [W], dont la candidature avait été agréée par l'assureur « loyers impayés », le cabinet DE CLARENS aux droits et obligations duquel vient aujourd'hui la SAS VERLINGUE.

A compter du mois de février 2016, les loyers ont été réglés avec retard. Au mois de juillet 2018, M. [W] a cessé tout règlement.

Le 23 octobre 2017, un commandement de payer a été signifié au locataire ; il est demeuré sans effet.

Le 21 novembre 2017, l'assureur « loyers impayés » a décliné sa garantie, motifs pris d'une part de ce que le locataire ne remplissait pas les critères de ressources fixés au contrat groupe, d'autre part, de ce que l'agence n'avait pas respecté la procédure prévue aux conditions générales (délai pour déclarer le sinistre, saisine de la CAPEX).

Considérant que la SARL DV IMMOBILIER ne procédait pas avec suffisamment de diligence, Mme [N] a, le 13 juillet 2018, pris l'initiative de faire délivrer au locataire, par l'intermédiaire de l'avocat (maître SOUSSENS) qu'elle avait elle-même mandaté un second commandement de payer de la somme de 8.207,81 euros visant la clause résolutoire avant d'introduire une action en résiliation du bail.

Un jugement ordonnant l'expulsion de M. [W] a été rendu le 7 mars 2019, les actes d'exécution forcée étant alors confiés à Me [P] [V], en sa qualité d'huissier de justice. Me [V] a été dessaisie du dossier par Mme [N] au mois de novembre 2019.

L'appartement a été repris le 6 août 2020 par Mme [N] qui a confié la poursuite de la procédure à un second huissier, la tentative d'expulsion du 12 septembre 2019 n'ayant pas prospéré et la trêve hivernale 2019 - 2020 prolongée jusqu'à l'été 2020 en raison de la situation sanitaire, ayant empêché l'expulsion de M.[W].

Considérant qu'elle avait, en dépit de la reprise de son logement, subi un préjudice financier en raison des défauts de diligence de la SARL DV IMMOBILIER et de maître [V], madame [O] [N] a, en l'absence de règlement amiable du différend, suivant actes des 10, 11 et 18 février 2021 fait délivrer assignation à ces dernières ainsi qu'à la SA MACIFILIA et à la SAS VERLINGUE d'avoir à comparaître devant le tribunal judiciaire de Paris.

Par acte du 16 novembre 2021, la SARL DV IMMOBILIER a attrait M. [I] [W] en garantie.

Les procédures ont été jointes.

Par dernières conclusions communiquées par voie électronique le 6 décembre 2021 ici expressément visées, Mme [N] demande au tribunal judiciaire de Paris de :

« Vu les dispositions des articles 1231-1 et 1991 du Code civil,

Vu les dispositions des articles 699 et 700 du Code de procédure civile,

Vu l'ordonnance n°45-2592 du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers ;

Condamner in solidum les défenderesses à payer à Madame [N] les sommes de :

25,996.40 € TTC au titre de la dette locative irrécouvrable ; 2.569,66 € au titre des frais d'huissier. 458 € au titre du remplacement de la serrure, 2.929 € au titre de la remise en état des lieux. avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et capitalisation des intérêts conformément à l'article 1343-2 du code civil ;

Condamner in solidum les défenderesses à payer à Madame [N] la somme de 6.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC ;

Condamner in solidum les défenderesses aux entiers dépens. »

Par dernières conclusions communiquées par voie électronique le 23 août 2023 ici expressément visées, la SARL DV IMMOBILIER demande au tribunal judiciaire de Paris de :

« Vu les articles 1231-3, 1240 et 1991 et suivants du Code Civil,

A titre principal,

Débouter Madame [O] [N] de toutes ses demandes, fins et conclusions en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de la société DV IMMOBILIER, A titre subsidiaire,

Dire et juger que l'indemnisation de la perte de loyer alléguée ne peut consister qu'en l'indemnisation d'une perte de chance qui ne saurait être évaluée au montant des loyers non recouvrables, Rapporter en conséquence et très substantiellement le montant de l'indemnité qui serait allouée à Madame [O] [N] sur le fondement de la perte de chance de pouvoir recouvrer les loyers dont reste redevable à son égard Monsieur [I] [W] sans pouvoir excéder la somme de 4.013 €uros, Condamner Monsieur [I] [W] à indemniser la société DV IMMOBILIER, à hauteur des sommes qu'elle serait condamnée à verser à Madame [O] [N], Condamner tout succombant à payer la société DV IMMOBILIER la somme 5.000 €uros sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens. Ordonner en tant que de besoin l'exécution provisoire. »

Par dernières conclusions communiquées par voie électronique le 4 avril 2023 ici expressément visées, maître [P] [V], commissaire de justice demande au tribunal judiciaire de Paris de :

« Vu les pièces versées aux débats,

Vu les dispositions de l'article 1240 du Code Civil,

DEBOUTER Madame [N] de ses entières demandes,

CONDAMNER Madame [N] au paiement d'une somme de 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens. »

Monsieur [I] [W], la SA MACIFFILIA et la SAS VERLINGUE n'ont pas comparu.

Pour un complet exposé des faits, des prétentions et des moyens des parties, il est expressément renvoyé aux dernières écritures régulièrement communiquées conformément aux dispositions de l'article 455 alinéa 2 du code de procédure civile.

Décision du 20 février 2025

4ème chambre 2ème section

N° RG 21/04619 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUDPD

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 novembre 2023.

MOTIFS

En application de l'article 472 du code de procédure civile, « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond et le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. » Tel sera le cas en l'espèce, monsieur [I] [W], la SA MACIFFILIA et la SAS VERLINGUE n'ayant pas comparu. Le jugement sera par ailleurs réputé contradictoire par application des articles 473 alinéa 2 et 474 du code de procédure civile.

A titre liminaire, il est rappelé qu'en procédure écrite, la juridiction n'est saisie que des seules demandes reprises au dispositif récapitulatif des dernières écritures régulièrement communiquées avant l'ordonnance de clôture et que les demandes de « donner acte », visant à «

constater », à « prononcer », « dire et juger » ou à « dire n'y avoir lieu » notamment, ne constituent pas des prétentions saisissant le juge au sens de l'article 4 du code de procédure civile dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert . Elles ne donneront donc pas lieu à mention au dispositif du présent jugement.

Il est également rappelé qu'en application de l'article 768 du code de procédure civile, entré en vigueur le 1er janvier 2020 et applicable aux instances en cours à cette date, « Les conclusions comprennent distinctement un exposé des faits et de la procédure, une discussion des prétentions et des moyens ainsi qu'un dispositif récapitulant les prétentions. Les moyens qui n'auraient pas été formulés dans les conclusions précédentes doivent être présentés de manière formellement distincte. Le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion. »

Sur les actions en responsabilité formées par madame [N] à l'encontre de la SARL DV IMMOBILIER et de Me [V]

A l'appui de ses demandes de condamnations in solidum, Mme [N] entend faire valoir au chapitre « Discussion » de ses écritures, s'agissant de la responsabilité de l'agence DV IMMOBILIER à qui elle avait confié un mandat de gestion, que celle-ci a failli dans la recherche et le choix du locataire, M. [W] ne disposant pas des ressources suffisantes pour assumer le montant du loyer. Mme [N] soutient ensuite que la SARL DV IMMOBILIER a menti s'agissant de la souscription de la garantie loyers impayés manifestement obtenue grâce à de fausses déclarations (conclusions page 5) et n'a pas accompli avec la célérité requise les diligences nécessaires face à l'augmentation de la dette locative. Selon Mme [N], l'attitude de la SARL DV IMMOBILIER est à l'origine de la dette locative et de l'accroissement de celle-ci.

A Maître [V], commissaire de justice, Mme [N] reproche d'une part des retards dans l'accomplissement des actes d'exécution pour lesquelles elle avait été missionnée et en conséquence des manquements à son obligation d'assurer l'efficacité de l'opération à laquelle elle a prêté son concours. Mme [N] considère que le manque de diligence de Me [V] a eu directement pour conséquence l'augmentation de l'arriéré locatif entre août 2019 et août 2020.

La SARL DV IMMOBILIER conteste tout manquement dans le choix du locataire, comme en témoignerait l'agrément de la candidature de M. [W] par le courtier ; selon l'agence défenderesse M. [W] justifiait en outre à la date de signature du bail d'un contrat de travail en CDI et disposait de revenus deux à trois fois supérieurs au loyer (conclusions page 4) et présentait par conséquent une solvabilité suffisante. La SARL DV IMMOBILIER conteste de même tout maquillage de la situation du locataire pour obtenir l'agrément de la garantie loyers impayés, tout défaut de diligence dans la gestion des impayés locatifs et soutient que Mme [N] avait suggéré de parvenir à un règlement amiable de la dette, que M. [W] s'était engagé à régulariser sa situation, qu'elle a constamment relancé celui-ci à cette fin, par téléphone et par mise en demeure et qu'elle s'est résolue, lorsqu'elle a eu l'assurance que le processus amiable ne parviendrait pas à un règlement de la dette, à saisir un avocat aux fins de résiliation du bail. La SARL DV IMMOBILIER ajoute qu'à compter du 13 juillet 2018, Mme [N] a fait le choix de poursuivre la résiliation du bail en mandant directement un avocat et qu'elle n'est donc plus intervenue à compter de cette date à laquelle la dette locative était limitée à la somme de

8.026,12 euros, qu'elle s'est à compter de ce moment trouvée dessaisie de ce contentieux, sa responsabilité ne pouvant dès lors être retenue pour des erreurs ou des omissions commises à cette époque, ajoutant que sa mission ne saurait aller jusqu'à contrôler le travail d'un officier ministériel et que l'« incurie » de celui-ci ne peut être mise à sa charge. À titre subsidiaire, la SARL DV IMMOBILIER entend faire valoir que le préjudice allégué par madame [N] s'analyse en une perte de chance et qu'en cas de condamnation, M. [W] devra être indemnisé à la garantir.

Me [V] conteste en ce qui la concerne toute faute ou tout manquement et soutient avoir accompli toutes les diligences nécessaires pour signifier les actes d'exécution forcée. Me [V] entend faire valoir que la provision sur frais sollicitée et sans laquelle elle ne commence pas à agir ne lui a été versée que le 26 avril 2019. S'agissant de la procédure d'expulsion, Me [V] soutient qu'elle ne disposait pas des informations exactes sur la localisation de l'appartement, que Mme [N] ne les a jamais transmises alors même que le jour programmé de l'expulsion, il convient d'ouvrir la porte de manière forcée et qu'un risque de violation de domicile ne saurait être couru. À titre subsidiaire, Me [V] affirme avoir été victime d'un piratage informatique à l'été 2019 et qu'il n'existe en tout état de cause pas de préjudice en lien avec les manquements allégués.

Sur l'existence de manquements imputables à la SARL DV IMMOBILIER

L'article 1984 du code civil dispose : « Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire. »

L'article 1191 alinéa 1 du code civil énonce : « le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution. »

Selon l'article 1992 « le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire. »

En application de ces textes, le mandataire est sauf cas fortuit, présumé en faute du seul fait de l'inexécution de son mandat. Cette présomption ne saurait en revanche être étendue à l'hypothèse d'une mauvaise exécution ; il appartient donc en ce cas au mandant d'établir les fautes de gestion de son mandataire (Civ.1ère, 18 janvier 1989 D.1989.302 ; Civ.1ère 16 mai 2006 n°03-19. 936).

En vertu de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 entrée en vigueur le 1er octobre 2016, applicable en l'espèce s'agissant d'un mandat en date du 28 décembre 2012, le débiteur est condamné s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée.

Retenir la responsabilité contractuelle d'une partie à une convention impose dès lors en

application des dispositions précitées de caractériser un manquement aux obligations contractuelles, un préjudice et un lien de causalité entre le manquement et le préjudice.

Sur les manquements dans la recherche et le choix du locataire

Aux termes du mandat qui lui avait en l'espèce été confié, la SARL DV IMMOBILIER était notamment chargée de rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, donner et accepter tous congés, dresser les états des lieux.

Il est de principe que l'agent immobilier négociateur d'une opération locative est tenu, quelle que soit l'étendue de sa mission, de s'assurer de la solvabilité des candidats à la location, à l'aide de vérifications sérieuses.

Cette obligation lui incombe, peu important l'existence d'instructions spécifiques données quant aux justificatifs à fournir par les candidats.

Ces vérifications doivent être réalisées dans les limites prévues notamment par l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lequel renvoie à une liste définie par décret en Conseil d'Etat, contenant les pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution, par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location.

Cette liste, dans sa version applicable lors de la conclusion du présent contrat de bail, a été fixée par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 comme suit s'agissant des documents attestant des ressources parmi les documents suivants :

- « 1. Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire.
- 2. Trois derniers bulletins de salaires.
- 3. Justificatif de versement des indemnités de stage.
- 4. Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
- 5. Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- 6. Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
- 7. Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- 8. Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- 9. Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers. »

C'est au mandant d'établir les fautes du mandataire dans l'exécution de sa mission.

La vérification de la solvabilité du locataire est une des premières tâches de l'administrateur qui

doit être accomplie avec sérieux, ce dernier ne pouvant se contenter de diligences superficielles ou insuffisantes (Civ. 1ere, 28 mars 1984).

En l'absence de telles vérifications, ou si celles-ci s'avèrent superficielles au regard des obligations découlant du contrat de mandat, l'agent immobilier s'expose à voir sa responsabilité engagée et à indemniser les préjudices découlant pour le bailleur d'une défaillance de son locataire.

L'agent immobilier et l'administrateur de biens ne sont donc pas tenus, sauf en tant que rédacteurs d'actes d'une obligation de résultat (Civ.22 juillet 1968). L'obligation est de moyens ou de prudence et de diligence et ne revêt pas les caractères d'une garantie contre tous les risques d'insolvabilité du locataire.

En l'espèce il résulte du contrat de bail initial que celui-ci a été convenu moyennant le règlement d'un loyer principal de 685 euros outre la somme mensuelle de 40 euros à titre de provision sur charges, soit un montant total mensuel de 725 euros.

Les seuls documents attestant des ressources de M. [W] versés en procédure par la SARL DV IMMOBILIER sont deux bulletins de salaire datés des 30 septembre et 30 octobre 2015 et dont les mentions permettent en premier lieu d'établir que M. [W] faisait partie des effectifs de la société MALTERM CONSULTING depuis seulement le 24 août 2015. La lecture des bulletins de paie apprend ensuite que M. [W] percevait un revenu net mensuel compris entre 1.544,69 euros et 1.548,22 euros, soit un revenu deux fois supérieur au montant total du loyer quand il est généralement exigé un rapport d'un à trois.

La SARL DV IMMOBILIER n'a pas sollicité d'autres justificatifs.

S'il n'existe pas d'obligation légale d'obtenir spécifiquement communication de l'une ou l'autre des pièces visées au décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ou un nombre déterminé ou minimal de pièces, force est de constater qu'en l'espèce très peu de pièces justificatives ont été demandées au candidat à la location alors même que les deux seules pièces produites montraient une faculté contributive inférieure à celle ordinairement requise pour s'assurer d'une solvabilité effective sur la durée du bail.

Comme le soutient Mme [N], la SARL DV IMMOBILIER a donc, en se contentant des seules pièces susvisées, manqué de sérieux dans la vérification de la solvabilité de M. [W], candidat à la location et ce défaut de diligence s'est traduit immédiatement par des impayés, le bail signé le 18 décembre 2015 ayant pris effet le 29 décembre 2015 et les premiers impayés intervenant dès le loyer du 1er février 2016 comme en atteste le relevé de compte locataire tenu par la SARL DV IMMOBILIER.

Sur les manquements commis à l'occasion de la souscription de la garantie loyers impayés

Le devoir de l'agent immobilier de s'assurer de la solvabilité du preneur implique également qu'il vérifie que ce dernier est correctement couvert en cas de non-paiement de ses loyers.

Il est constant et résulte de la « synthèse d'agrément » produite que la demande présentée à cette fin pour M. [W] par la SARL DV IMMOBILIER au courtier en assurance DE CLARENS a été acceptée.

Il est tout aussi constant que le 21 novembre 2017, l'assureur « loyers impayés » a décliné sa garantie.

La synthèse susvisée mentionne que M. [W] bénéficiait d'un contrat de travail à durée indéterminée, hors période d'essai, éléments qui ne sont pas discutés ; la synthèse mentionne par ailleurs un revenu mensuel « net fiscal » pour les mois de septembre à novembre 2015 compris s'élevant à 2.166 euros, ce qui est démenti par les bulletins de salaire examinés supra lesquels attestent d'un revenu net mensuel compris entre 1.544,69 euros et 1.548,22 euros.

Force est donc de retenir comme le soutient la demanderesse que la SARL DV IMMOBILIER a procédé auprès du cabinet DE CLARENS à des déclarations inexactes. Ce faisant la SARL DV IMMOBILIER a manqué à son obligation de procéder à des diligences conformes lui incombant.

Sur les manquements commis à l'occasion de la gestion de la dette locative

Les éléments suivants doivent être pris en considération :

S'agissant d'une part de l'argument de la SARL DV IMMOBILIER suivant lequel madame [N] aurait suggéré de parvenir à un règlement amiable de la dette, il est relevé que c'est d'une part une méthode pertinente en cas d'impayés ponctuels rapidement régularisés et n'ayant pas pour effet une augmentation régulière et conséquente de la dette. Ensuite un courriel daté du 29 mai 2018 atteste en effet de ce que des échanges informels avec le locataire qui s'était engagé à régulariser sa situation notamment en se rapprochant de sa banque avaient eu lieu ; il ne peut se déduire de cet élément isolé que Mme [N] s'opposait à la mise en œuvre de moyens plus contraignants, la suite du courriel attestant du contraire, puisque Mme [N] questionne la SARL DV IMMOBILIER sur l'envoi d'une mise en demeure et indique qu'elle souhaite que les « échanges avec le locataire soient documentés au maximum pour qu'il y ait des traces écrites ». Il n'est donc pas exact de soutenir ou de sous-entendre comme tente de le faire la SARL DV IMMOBILIER qu'aucun acte de procédure pré-contentieux puis contentieux n'a été initié à la demande de la mandante.

Le compte locataire tenu par la SARL DV IMMOBILIER permet ensuite de constater que le compte de M. [W] a présenté des impayés dès le 1er février 2016.

Il se déduit du courriel du 28 mai 2016 que la SARL DV IMMOBILIER a pris attache avec M. [W] et que celui-ci a indiqué s'occuper de régler le somme de 7.500 euros dans un délai de 90 jours et voir avec sa banque pour « faire un prêt ». La SARL DV IMMOBILIER ne justifie donc de diligences (téléphoniques) que quatre mois après les premiers impayés.

La SARL DV IMMOBILIER justifie de l'envoi d'une première mise en demeure le 23 novembre 2016, soit neuf mois après les premiers impayés alors que la dette s'élève à la somme de 3.625 euros. Une seconde mise en demeure a été adressée le 18 juillet 2017, soit neuf mois après la

première et ce n'est qu'à compter de cette dernière date que la SARL DV IMMOBILIER s'est montrée plus pressente à l'encontre du locataire en lui adressant par lettre recommandée avec avis de réception une mise en demeure mensuelle.

Le 23 octobre 2017, la SARL DV IMMOBILIER a, pour le compte de madame [N], fait signifier à M. [W] un commandement d'avoir à payer la somme de 6.705,50 euros ; bien que celui-ci soit demeuré sans effet, la SARL DV IMMOBILIER n'en a tiré aucune conséquence de droit ; aucun avocat n'a été saisi ni aucune procédure engagée aux fins de paiement et d'expulsion. En outre il est apparu par la suite, ce fait étant constant, que le commandement du 23 octobre 2017 n'avait pas été signifié à la commission de coordination des actions de préventions des expulsions (CCAPEX).

De ces éléments, il résulte que la SARL DV IMMOBILIER n'a agi ni avec la diligence ni avec la célérité requises les actes nécessaires au règlement de la dette locative.

L'ensemble des manquements ci-dessus retenus à l'encontre de la SARL DV IMMOBILIER, tant dans le choix du locataire que dans la gestion de la dette locative sont de nature à engager sa responsabilité contractuelle à l'endroit de madame [N].

Sur les fautes imputées à Me [V], commissaire de justice

Il sera rappelé que la nature de la responsabilité civile de l'huissier devenu commissaire de justice à l'égard de son client dépend de la mission accomplie ; dès lors qu'il lui est reproché comme en l'espèce des manquements dans l'exercice de ses fonctions légales - comme en matière de signification des actes judiciaires et extrajudiciaires pour lequel il dispose d'un monopole en application de l'article 1er de l'ordonnance numéro 45-2592 du 2 novembre 1945 -, sa responsabilité ne peut être recherchée que sur le fondement délictuel ou quasi-délictuel prévu par les articles 1382 et 1383 - devenus 1240 et 1241 - du code civil.

En toute hypothèse, l'huissier de justice est tenu d'assurer la validité et l'efficacité de l'opération à laquelle il prête son concours, sauf à répondre, à l'égard de son client, des conséquences préjudiciables des manquements éventuels dans l'exécution de sa mission, sans possibilité de s'exonérer, même partiellement, en invoquant le fait d'un tiers, fût-il professionnel.

Sur le caractère tardif des actes d'exécution forcée du jugement d'expulsion

Le jugement ordonnant l'expulsion de M. [W] a été rendu le 7 mars 2019 par le tribunal d'instance de Montreuil. Le 10 avril 2019, Me [V] a accusé réception du dossier adressé par Me SOUSSENS, avocate de Mme [N].

Le 25 avril 2019, Mme [N] a procédé au versement d'une provision de 900 euros permettant à Me [V] de débiter ses opérations d'exécution forcée de la décision. Ce règlement intervenu 15 jours après que Me [V] ait accusé réception du dossier de madame [N], ne souffre donc d'aucun retard caractérisé et ne saurait être la cause d'un retard dans la signification du jugement comme l'avance Me [V].

Or l'acte de signification mentionne une tentative le 25 avril 2019 et la signification effective le 5 juin 2019 suivant les modalités de l'article 659 du code de procédure civile . Il est relevé qu'aucun procès-verbal daté du 25 avril ne relate les diligences accomplies à cette date, seul le procès-verbal daté du 5 juin précise que différents voisins rencontrés ont indiqué ne pas connaître l'intéressé et que les recherches effectuées auprès des services de la mairie de [Localité 11] sont demeurées vaines.

Comme le relève encore madame [N], la signification a donc été faite suivant les modalités de l'article 659 du code de procédure civile sans que l'huissier de justice ne justifie d'aucune diligence précise sur la période comprise entre le 25 avril et le 5 juin 2019.

S'agissant de la difficulté de localisation de l'appartement invoquée par Me [V], il résulte des pièces produites que le 26 avril 2019, le conseil de madame [N] a adressé à Me [V] un ensemble de sept documents dont les informations relatives à la localisation de l'appartement et la copie du contrat de bail. Ce dernier également produit indique, outre l'adresse sise au [Adresse 5] à [Localité 11], au chapitre Désignation des locaux : « Au 4ème étage, porte droite sur le palier ». L'adresse postale apparaît donc précise de même que la situation de l'appartement à l'intérieur de l'immeuble ; or Me [V] n'explique pas davantage quelles difficultés de localisation elle a rencontrées et en quoi les informations susvisées étaient erronées comme elle l'écrit à son courriel du 11 septembre 2019 et à ses conclusions.

Quand bien même ces indications n'auraient pas suffi à localiser sans risque d'erreur l'appartement, Me [V] n'explique pas pourquoi elle n'a pas, sans délai, repris attache avec madame [N] ou avec son conseil pour lever cette difficulté. Il s'évince en effet des échanges que ce sont ces dernières qui par courriels des 18 et 20 juin 2019 ont relancé l'huissier et adressé un plan d'accès à l'appartement.

Au surplus il est relevé que le jugement du 7 mars 2019 a été rendu contradictoirement, ce qui signifie que M. [W] qui a comparu et a même constitué avocat devant le tribunal d'instance a eu connaissance de l'assignation délivrée à l'adresse litigieuse par Me [X] huissier de justice alors requis par madame [N], ce sans difficulté apparente.

L'argument tenant à la difficulté de localiser l'appartement, insuffisamment fondé, n'apparaît pas de nature à exonérer Me [V] de toute responsabilité.

Le 5 juin 2019, commandement de quitter les lieux a également été signifié à M. [W], diligence notifiée le même jour aux services de la Préfecture.

Il n'en demeure pas moins qu'entre le 26 avril et le 5 juin, près de six semaines se sont écoulées.

Le 5 juillet 2019, soit un mois plus tard, c'est de nouveau madame [N] qui a dû recontacter Me [V] pour connaître l'état d'avancement de la procédure d'expulsion dont elle indique être sans nouvelle en dépit des relances de son avocate. Elle joint l'état des lieux d'entrée qui mentionne l'adresse et la situation de l'appartement susmentionnées, complétées par la seule précision au « fond ». Des relances sont également attestées notamment en date des 23 et 31 mai 2019, 18 et 24 juin, 13 juillet, 7 août 2019. À cette dernière date madame [N] rappelle que le délai courant à

compter du commandement de quitter les lieux, expirait sauf erreur le 6 août ; sans réponse, madame [N] rappelle le 16 août qu'elle souhaiterait que l'expulsion se fasse avant la trêve hivernale, qu'elle ne perçoit plus de loyers depuis plusieurs années et demande ce qu'il advient de la procédure d'expulsion. Madame [N] reste sans réponse jusqu'au 6 septembre 2019, date à laquelle Me [V] indique que l'appartement « serait occupé par une jeune femme », en ajoutant le 13 septembre que M. [W] a ré-emménagé dans les lieux, qu'un procès-verbal de tentative d'expulsion a été dressé (il est daté du 12 septembre 2019) et que le concours de la force publique a été requis. Les 11 et 18 octobre 2019, soit un mois plus tard madame [N] adresse de nouvelles relances, étant sans nouvelles de l'expulsion, Me [V] rétorquant avoir été hospitalisée.

Madame [N] a dessaisi Me [V] de son dossier au mois de novembre 2019.

Il s'évince de ces éléments qu'à chaque étape de la procédure, Me [V] a laissé s'écouler de nombreuses semaines, six semaines entre le paiement de l'avance sur frais (25 avril 2019) et la signification du jugement et le commandement de quitter les lieux (5 juin 2019), puis cinq semaines entre le terme des deux mois après commandement de payer (6 août 2019) et le procès-verbal d'expulsion (12 septembre 2019).

Décision du 20 février 2025

4ème chambre 2ème section

N° RG 21/04619 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUDPD

Au regard de ces éléments chronologiques, c'est à raison que madame [N] soutient que Me [V] a tardé dans l'accomplissement des actes pour lesquelles elle avait été missionnée et qu'elle a constamment dû la relancer pour que la procédure avance en subissant toutefois des délais injustifiés.

Ce faisant Me [V] a manqué à son obligation de diligence à l'égard de madame [N], ce qui est de nature à engager sa responsabilité.

Sur les préjudices et le lien de causalité avec les manquements respectifs des deux parties défenderesses

La SARL DV IMMOBILIER a sans procéder à un minimum de vérifications et de diligences complémentaires fait le choix d'un locataire dont les capacités financières ne lui permettaient pas d'honorer le loyer. Le bail a pris effet le 29 décembre 2015 et les premiers impayés sont intervenus le 1er février 2016. Comme le soutient madame [N], la légèreté et le manque de sérieux de la SARL DV IMMOBILIER est donc à l'origine directe de la dette locative ; les manquements caractérisés supra dans la gestion de la dette locative sont quant à eux la cause de l'accroissement de celle-ci.

Si à compter du 13 juillet 2018, madame [N] a décidé de poursuivre la résiliation du bail en mandatant son propre avocat et si la SARL DV IMMOBILIER n'est plus intervenue à compter de cette date, force est de constater à rebours de ce que celle-ci tente de soutenir que si la SARL DV IMMOBILIER n'avait pas manqué à sa mission et à ses propres obligations, madame [N] n'aurait pas été confrontée aux difficultés subséquemment rencontrées dans l'exécution forcée confiée à Me [V].

Les retards réitérés de Me [V] dans l'accomplissement des actes pour lesquelles elle avait été missionnée ont quant à eux privé ceux-ci d'efficacité dans les délais qui aurait permis l'expulsion de M. [W] avant la trêve hivernale 2019-2020. Or mi-octobre, Mme [N] devait encore relancer Me [V] avant de la dessaisir du dossier au mois de novembre. La trêve hivernale 2019 - 2020, a été prolongée jusqu'à l'été 2020 en raison de la situation sanitaire ; ainsi les défauts de diligence de Me [V] ont eu directement pour conséquence l'augmentation de l'arriéré locatif entre le 6 août 2019 et le 6 août 2020, date à laquelle madame [N] a pu reprendre possession de son appartement.

En conséquence sur les demandes de condamnation in solidum formées par Mme [N]

Du tout il résulte que les fautes et manquements commis par la SARL DV IMMOBILIER et Me [V] sont à l'origine des dommages subis par madame [N] ; elles seront par conséquent condamnées à indemniser cette dernière.

Sur la demande de condamnation in solidum, il doit être retenu que :

par jugement rendu le 7 mars 2019, le tribunal d'instance a fixé la dette de M. [W] et que madame [N] n'a pu recouvrer, à la somme en principal de 11.684,97 euros arrêtée au mois de décembre 2018 et fixé l'indemnité d'occupation due à compter du mois de janvier 2019 et jusqu'à libération effective des lieux à la somme de 732,61 euros.

Décision du 20 février 2025

4ème chambre 2ème section

N° RG 21/04619 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUDPD

Sur l'évaluation des préjudices subis par Mme [N], il résulte du procès-verbal de reprise que madame [N] a repris possession de son appartement le 6 août 2020 ; pour la période comprise entre janvier 2019 et le 6 août 2020 (19 mois et 6 jours) la somme de 14.033,71 euros (13.919,59 + 114,12) était donc due par M. [W]. À cette somme s'ajoute celle de 11.684,97 euros au titre des loyers dus jusqu'en décembre 2018, soit une somme totale de 25.718,68 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation non payés par M. [W].

C'est à juste titre néanmoins que la SARL DV IMMOBILIER avance que le préjudice se résout en une perte de chance de percevoir la somme susvisée. Il est en effet possible que même un locataire mieux choisi et disposant des ressources suffisantes aurait pu connaître des défaillances. Le choix d'un candidat sérieux et solvable alors même que l'appartement se trouve en zone dite « tendue » oblige toutefois à fixer la perte de chance de payer les loyers dus à 95%.

Ainsi la somme portée en condamnation au titre de la perte de chance de percevoir la somme due au titre de la location du bien fera l'objet d'une indemnisation à hauteur de 24.432,75 euros (25.718,68 euros x 95%). La SARL DV IMMOBILIER et Me [V] seront in solidum condamnées à payer ladite somme à Mme [N].

Les frais d'huissier exposés en raison du choix du locataire impécunieux par la SARL DV IMMOBILIER seront mis à la seule charge de cette dernière de même que les frais du nécessaire remplacement de la serrure. Ces préjudices sont en effet sans lien avec les manquements

caractérisés à l'encontre de Me [V]. Ce préjudice s'analyse comme le précédent en une perte de chance de ne pas exposer les dits frais, perte de chance qui sera pour les mêmes motifs également fixée à 95%. À ce titre la SARL DV IMMOBILIER sera condamnée à payer à madame [N] la somme de 2.441,18 euros (2.569,66x95%).

La perte de chance de ne pas avoir à procéder au remplacement de la serrure sera en ce qui la concerne indemnisée à hauteur de (458 euros x95%) de la somme de 435,10 euros payée par la SARL DV IMMOBILIER seule à madame [N].

Le coût de la mise en état étant imputable au comportement du locataire, non directement à son impécuniosité, il n'existe pas de lien de causalité entre le préjudice matériel en résultant et les manquements commis par la SARL DV IMMOBILIER et par Me [V]. Madame [N] sera déboutée du chef de cette demande formée à hauteur de 2.929 euros.

Les sommes portées en condamnation seront augmentées des intérêts aux taux légal à compter, non de l'assignation mais du présent jugement et avec capitalisation dans les termes de l'article 1343-2 du code civil.

Sur la demande de garantie formée à titre subsidiaire par la SARL DV IMMOBILIER à l'encontre de M. [W]

En vertu des dispositions de l'article 1240 du code civil dans sa version issue de l'article 2 de l'ordonnance du 10 février 2016 entrée en vigueur le 1er octobre 2016 applicable au cas d'espèce, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il est de principe que le tiers à un contrat peut, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, se prévaloir d'un manquement contractuel pour obtenir réparation, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage (Plen.13 janvier 2020, n°17-19.963 ; Plen. 6 octobre 2006, n°05-13.255)

Retenir la responsabilité délictuelle d'une partie nécessite de caractériser à son endroit une faute, un préjudice et un lien de causalité.

Il est constant qu'à compter du mois de février 2016, M. [W] a réglé les loyers avec retard et qu'à compter du mois de juillet 2018, il a cessé tout règlement ce qui constitue un manquement grave durant plus de deux années à ses obligations de locataire. Il est tout aussi constant que M. [W] s'est également maintenu dans le logement jusqu'au 6 août 2020 sans s'exécuter volontairement du jugement du 7 mars 2019 ce qui caractérise également un comportement fautif.

Aux termes du présent jugement, la SARL DV IMMOBILIER a, in solidum avec Me [V] été condamnée à indemniser madame [N] des préjudices résultant de l'absence de paiement par M. [W] des loyers et indemnités d'occupation mises à sa charge et de la reprise tardive de son logement.

M. [W] qui est pour partie à l'origine de ce préjudice et n'a présenté aucun moyen de défense

dans le cadre de la présente instance sera en application des dispositions susvisées condamné à garantir la SARL DV IMMOBILIER des condamnations prononcées à son encontre.

Sur les autres demandes et sur les demandes accessoires

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Par application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne, sauf considération tirée de l'équité, la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

En l'espèce la SARL DV IMMOBILIER et Me [V] qui succombent, supporteront in solidum les dépens et payeront in solidum à madame [N] la somme de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles ; les parties seront déboutées du surplus de leurs demandes à ce titre.

L'exécution provisoire est, en vertu des articles 514-1 à 514-6 du code de procédure civile issus du décret 2019-1333 du 11 décembre 2019, de droit pour les instances dont relève le cas présent et introduites comme en l'espèce à compter du 1er janvier 2020.

PAR CES MOTIFS

,

Le tribunal statuant conformément à la loi, publiquement, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe le jour du délibéré :

CONDAMNE in solidum la SARL DV IMMOBILIER et Me [P] [V] à payer à madame [O] [N] la somme totale de 24.432,75 euros en indemnisation de la perte de chance de n'être pas privée de la perception de loyers pour la période comprise entre le 1er février 2016 et le 6 août 2020 ;

CONDAMNE la SARL DV IMMOBILIER à payer à madame [O] [N] les sommes totales de : 2.441,18 euros en indemnisation de la perte de chance de ne pas exposer de frais d'huissier pour procéder aux actes d'exécution forcée de la procédure d'expulsion diligentée à l'encontre de M. [W] ; 435,10 euros en indemnisation de la perte de chance de ne pas exposer de frais de changement de serrure ;

DIT que les sommes susvisées seront augmentées des intérêts aux taux légal à compter du prononcé du présent jugement avec capitalisation dans les termes de l'article 1343-2 du code civil ;

DÉBOUTE madame [O] [N] de sa demande de condamnation de la SARL DV IMMOBILIER et de Me [V] formée à hauteur de 2.929 euros au titre de la remise en état du logement ;

CONDAMNE monsieur [I] [W] à garantir la SARL DV IMMOBILIER des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière ;

CONDAMNE in solidum la SARL DV IMMOBILIER et Me [P] [V] à supporter les dépens de l'instance ;

CONDAMNE in solidum la SARL DV IMMOBILIER et Me [P] [V] à payer à madame [O] [N] la somme totale de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes à ce titre ;

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes comme inutiles ou mal fondées;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Fait et jugé à Paris, le 20 février 2025.

LA GREFFIÈRE

Salomé BARROIS

LA PRÉSIDENTE

Nathalie VASSORT-REGRENY