

La saisie-gagerie : un « outil » inexploité par les bailleurs

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi

Le bailleur connaît-il l'importance que peut revêtir pour lui la valeur du mobilier se trouvant dans les lieux loués ?

La pratique nous montre que bon nombre de bailleurs appelés à tenter une action en résolution de bail et en paiement contre leurs locataires négligent cette question.

Ils se bornent à voir consacrer leur créance, laquelle ne sera souvent payée que partiellement à concurrence de la seule garantie locative.

Or, il existe aussi une garantie sur les meubles meublants.

Pour pouvoir effectivement l'exercer, il importe de la « préparer ».

C'est la raison de l'institution de la saisie-gagerie.

1. Rappel de quelques principes juridiques

Nous vous proposerons d'examiner préalablement les dispositions applicables et d'établir entre celles-ci des liens nécessaires pour bien comprendre l'efficacité de la saisie-gagerie.

a. L'article 1752 du Code Civil précise :

« Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. »

b. L'article 20.1° de la loi hypothécaire consacre un privilège spécial sur les meubles meublants au profit du bailleur pour, s'il s'agit d'une maison, deux années échues, et, en outre, pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra.

Notons que, si le bail est authentique, ou si la date est certaine, le privilège s'étend aussi sur tout ce qui est à échoir.

c. L'article 1461 du Code Judiciaire relatif à la saisie-gagerie précise :

*« Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, qu'il y ait bail écrit ou verbal, peuvent faire saisir, **sans permission du Juge**, un jour après le commandement, pour loyers et fermages échus, les effets et fruits qui garnissent les lieux et terres loués. »*

*
* *

Ainsi, notre législateur a-t-il institué une procédure conservatoire (article 1461 du Code Judiciaire) par laquelle la loi autorise le bailleur d'un immeuble, qu'il soit propriétaire, locataire principal ou usufruitier, à prendre, pour les mettre sous la main de la justice, les meubles et fruits de son locataire qui garnissent les lieux loués.

Ces biens mobiliers forment le gage du bailleur et constituent l'assiette du privilège que lui accorde l'article 20.1° de la loi hypothécaire.

Cette faculté de saisie-gagerie permettant l'exercice ultérieur du privilège s'explique par le fait que les meubles garnissant la maison doivent être considérés comme des sûretés pour garantir les obligations du preneur (interprétation de l'article 1752 du Code Civil).

*
* *

Ainsi, sont établis les liens existant entre ces trois dispositions légales.

*
* *

La saisie-gagerie est donc un outil utile pour permettre au bailleur de pouvoir ultérieurement, après obtention d'un jugement, se faire payer **par priorité** avant les autres créanciers, sur le produit de réalisation de

tous les meubles, même si, après la saisie-gagerie, ledit mobilier a été déplacé en dehors des lieux loués.

2. Quant à la facilité de la mise en œuvre de la saisie-gagerie

Celle-ci sera mise en œuvre sans recours préalable au Juge des Saisies. Elle requiert toutefois un commandement au moins un jour franc avant l'exercice de la saisie.

Voilà donc un procédé rapide et efficace ne nécessitant pas de débats judiciaires préalables.

Relevons toutefois que la saisie-gagerie s'opère toujours sous l'entière responsabilité du bailleur.

3. Quant à l'impact psychologique de celle-ci

Rares sont les locataires qui ne sont pas affectivement attachés à l'un ou l'autre de leurs meubles.

Cet attachement sentimental, indépendant de la valeur vénale du bien, peut inciter le locataire à régulariser rapidement sa situation ou à négocier une résiliation amiable du bail afin de ne pas voir la dette de loyer s'accroître dangereusement si une saisie-gagerie vient à frapper son mobilier.

Reconnaissons objectivement qu'une telle mesure est désagréable.

Un huissier, 24 heures après un commandement, « débarque » chez le locataire et note tous les objets saisissables. Le locataire saisi pourra être naturellement effrayé par la détermination de son bailleur à faire valoir ses droits, et l'on peut dès lors s'attendre à ce qu'il soit vraisemblablement plus enclin à respecter ses obligations de paiement.

4. Quant au mobilier, objet d'une saisie-gagerie, et à l'exercice du privilège sur le mobilier

Tout le mobilier garnissant les lieux loués peut faire l'objet d'une saisie-gagerie.

Ainsi, un véhicule se trouvant dans le garage loué avec l'habitation peut-il être repris dans les objets saisis.

*
* *

Qu'en est-il du mobilier se trouvant dans les lieux loués mais n'appartenant pas au locataire (par exemple, objets donnés en leasing, objets financés avec clause de réserve de propriété, etc...) ?

Quand bien même la jurisprudence est divisée, il fut jugé :

« Le privilège du bailleur d'immeubles s'exerce sur les biens garnissant les lieux loués sans distinction de propriété et donc sur des biens n'appartenant pas au locataire mais que celui-ci détient dans les lieux à quelque titre que ce soit, pour autant que le bailleur puisse de bonne foi croire que ces biens sont la propriété du locataire. »

(Commerce Charleroi, 1^{ère} Chambre, 17 janvier 1995, J.L.M.B., 1996, page 245).

*
* *

Qu'en est-il du conflit entre le privilège du bailleur et le droit du créancier-gagiste sur fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué, en cas de bail commercial ?

Malgré quelques hésitations jurisprudentielles, il y a lieu de considérer que le conflit doit être tranché en fonction de la règle de l'antériorité, en prenant en considération la date d'entrée des meubles dans les lieux loués et la date d'inscription du gage au Bureau des Hypothèques.

5. Quant au coût de la saisie-gagerie

Comme aucune décision judiciaire préalable n'est requise, il faut exclusivement comptabiliser les frais de huissier pour le commandement, l'exploit de saisie et les significations ultérieures.

Il faut dès lors compter sur une somme de l'ordre de 20.000 F.

*
* *

La prudence impose donc de n'user de cette arme que si le bailleur considère que le mobilier à réaliser dans le cadre d'une vente publique ultérieure représente une valeur bien supérieure à cette avance de fonds recouvrable à charge de la partie adverse après obtention du titre exécutoire.

Il convient, dans cette approche, d'avoir égard aux éléments suivants :

- a) Un mobilier saisi est souvent réalisé, en vente publique, en dessous de sa valeur réelle.
- b) Les frais de la saisie-exécution ultérieure doivent aussi être portés en compte.

6. Quant au moment à choisir pour le recours à la saisie-gagerie

Si celle-ci ne peut s'exercer que pour garantir les créances de loyers déjà échus, alors que le privilège du bailleur vise aussi le non-échu, nous ne pouvons que conseiller d'utiliser cette arme très rapidement et de la faire immédiatement suivre du dépôt d'une requête devant le Juge du fond afin de faire consacrer rapidement la créance et afin de ne pas voir inutilement la dette s'aggraver.

Rappelons que la saisie-gagerie est une mesure conservatoire pour permettre ultérieurement l'application du privilège.

Ce qui importe dès lors, c'est de bloquer au plus tôt, au profit du bailleur, les meubles meublants, fût-ce pour une somme inférieure à

celle pour laquelle ultérieurement il sera sollicité consécration de la créance et application du privilège.

Le privilège garantit, dans les limites de l'article 20.1.1 de la loi hypothécaire, toutes les créances fondées sur le contrat de bail, en ce compris l'indemnité de relocation et les dégâts locatifs.

Précisons toutefois que l'indemnité d'occupation due pour maintien dans les lieux après résiliation du bail est de nature quasi-délictuelle et ne peut dès lors être couverte par le privilège du bailleur (Commerce Charleroi, 1^{ère} Chambre, 15 mars 1995, J.L.M.B., 1996, page 879).

Aussi, dès obtention du jugement de résolution du bail avec expulsion, le bailleur n'a aucun intérêt à tergiverser pour mettre en œuvre son privilège.

CONCLUSION

Il nous apparaît dès lors que le recours à la technique préexposée comporte de multiples avantages.

Outre l'intérêt de démontrer rapidement au locataire la détermination du bailleur à faire valoir ses droits légitimes - détermination permettant, il faut l'espérer, une reprise de l'exécution des obligations dans le chef du preneur - elle permettra de disposer de garanties supplémentaires importantes, surtout à l'égard de celui qui envisageait de quitter les lieux « à la cloche de bois ».

Si la description faite par le huissier est suffisamment précise, elle permettra aussi au bailleur de brandir l'arme pénale, si par impossible ledit locataire avait envisagé de vendre au détriment du bailleur ce qui constituait l'assiette de son gage. En effet, le détournement d'objets saisis est pénalement punissable. Le recours à la saisie-gagerie est surtout efficace dans le cadre de baux commerciaux, les immeubles

loués pouvant contenir divers matériels et marchandises d'une valeur non négligeable.