

Edito:

Altius. Citius. Fortius. Homo juridicus.

Alors qu'il est acquis que Paris accueillera les JO en 2024, la devise olympique s'applique déjà pour les huissiers, et plus largement, pour tous les professionnels du droit.

En effet, la devise anime le plan d'action pour la justice présenté le 6 octobre et qui porte notamment sur la transformation numérique, sur l'amélioration et la simplification de la procédure civile, et sur l'adaptation de l'organisation territoriale... Chacun de ces thèmes fera l'objet de conclusions rendues à la garde des Sceaux le 15 janvier 2018.

Rendez-vous en 2018 donc.

Dans ce numéro :

Actualités internationales |

Actualités jurisprudentielles 2

Actualités du bail d'habitation 3

Constat d'achat et drone 3

Save the date 4

Actualité doctrinale 4

Oct./Nov./Déc. 2017

N°4

Ordonnance de saisie conservatoire européenne : précautions

2017 est l'année qui a vu l'ordonnance de saisie conservatoire européenne naître. Les premières ordonnances ont été rendues, laissant un goût doux-amer à leurs bénéficiaires. Ceux-ci avaient mal évalué les difficultés inhérentes aux exécutions internationales.



Principe

Au cours de l'année 2017, l'ordonnance de saisie conservatoire européenne de comptes bancaires a souvent été évoquée dans notre Bulletin d'information.

Pour mémoire, elle permet de saisir à titre conservatoire des comptes bancaires étrangers sur le fondement d'une ordonnance rendue par un juge de l'exécution français.

Difficultés

Le principe est donc simple. **Le souci est que le juge français peut autoriser une saisie conservatoire à l'étranger, mais l'huissier de justice français est territorialement incompetent pour ramener à exécution cette décision.** Il peut seulement le transmettre à un confrère étranger.

C'est cette surprise qu'ont eue certains plaideurs après avoir obtenu une ordonnance de saisie conservatoire européenne.

Conseils

Afin d'éviter pareil désagrément, il convient, avant de déposer la requête aux fins de saisie conservatoire européenne, de se renseigner sur le droit de l'exécution du pays où devra être exécutée l'ordonnance. Les questions essentielles sont : quel est le professionnel compétent ? Quel compte saisir ? Quelle procédure suivre pour convertir la mesure conservatoire ? Une méticuleuse préparation garantira le succès de l'ordonnance de saisie conservatoire européenne ! ♦

Augmentation des délais de distance : restriction du bénéficiaire

L'article 911-2 du Code de procédure civile instaure une augmentation des délais pour signifier une déclaration d'appel dans le cas où la partie signifiée demeure hors métropole (+1 mois) ou à l'étranger (+ 2 mois). Cette augmentation de délai peut-elle également bénéficier à la partie qui doit signifier, alors même que celle-ci réside sur le territoire métropolitain et que l'affaire est

portée devant une juridiction métropolitaine ?

Interrogée sur ce point, la Cour de cassation a répondu par la négative le 7 septembre dernier. La solution, évidente, est simple : seule la partie qui se trouve en dehors de la métropole et qui saisit une juridiction qui s'y trouve (ou réciproquement) peut se prévaloir du délai de distance.

L'esprit de cet article est donc de ne pas pénaliser celui qui est éloigné de la juridiction saisie... Un esprit que doit conserver le législateur dans le prochain chantier de la justice : celle-ci doit être facilement accessible pour que le justiciable ait confiance en elle (Cass. Civ. 2, 07 sept. 2017, n°16/15700) - *Décision commentée sur www.dalloz-actualite.fr*. ♦

Actualité jurisprudentielle

Conflit social : constatation, infraction, attention !

Le conflit social est un moment fort de la vie d'une entreprise. Les huissiers de justice sont rompus à l'exercice, mais il se peut que, parfois, la plume de cet officier public et ministériel s'emporte et qu'il qualifie un fait qu'il constate d'infraction. Quel sort alors réserver au procès-verbal ? La cour de cassation a tranché.

Problématique

Aux termes de l'ordonnance de 1945, un huissier de justice ne peut effectuer des constatations qu'à la condition qu'elles soient exclusives de tout avis de consé-

quences de droit ou de fait qui peuvent en résulter.

Cas d'espèce

En l'espèce, un huissier de justice a constaté qu'un gréviste bloquait un camion de livraison à l'entrée d'une société. Ce faisant, il qualifia ce comportement d'infraction. La force de son constat fut attaquée au motif que, en qualifiant l'action constatée, il aurait émis un avis quant aux conséquences juridiques de ses constatations, qui perdraient ainsi leur force probante de ce fait. Le gréviste fut sanctionné, notamment sur la

base du constat.

Solution

La Cour de cassation indique que les juges du fond, qui ont admis la force probante du constat, ont légalement fondé leur décision. Certainement parce que la simple qualification juridique d'un fait n'est pas une conséquence future... Il faut cependant observer avec prudence la solution retenue, cet arrêt n'ayant pas été publié. (Cass. Soc., 14 sept. 2017, n°16/16069- *Commentaire à venir dans Droit et procédures*). ♦



« Si le bailleur n'entend pas réaliser les travaux réclamés par le locataire, celui-ci ne doit pas arrêter de payer le loyer de son propre chef »

Locataire et bailleur indélicat : non à la loi du talion

Certains locataires peuvent vivre un enfer dans leur appartement ravagé par un dégât des eaux et, exaspérés par l'inertie de leur bailleur, cesser de payer leurs loyers pour se faire justice. « Grave erreur » rappelle la Cour de cassation le 5 octobre dernier.

Les faits

Un locataire, mécontent des désordres affectant son appartement et estimant qu'il ne peut en jouir normalement et paisiblement décide de se faire justice à lui-même en suspendant le règlement de ses loyers. Bien évidemment, le bailleur ne l'entend pas de cette oreille et saisit la justice. Le locataire invoque l'exception d'inexécution.

La solution

La cour d'appel tranche le litige en faveur du bailleur, mais le locataire forme un pourvoi en cassation. La Cour de cassation

valide l'arrêt de la Cour d'appel et juge que le locataire ne pouvait retenir les loyers de son propre chef, en dehors de toute autorisation judiciaire.

Cela peut paraître une décision dure, mais la solution se comprend par le fait que, si la Cour avait autorisé le locataire à se faire justice lui-même, les bailleurs auraient été plongés dans une grave insécurité juridique. Il est ainsi possible d'imaginer la situation où un locataire, se plaignant d'une eau trop chaude, estime que ce fait lui interdit de jouir normalement de son logement et l'autorise donc à suspendre le paiement de ses loyers! **Ce n'est que lorsque le logement est absolument impropre à sa destination que le locataire peut suspendre le paiement de ses loyers sans autorisation judiciaire** (ex: plafond effondré, dégât des eaux généralisé...).

Que faire ?

Si le bailleur n'entend pas réaliser les travaux réclamés par le locataire, celui-ci ne doit pas arrêter de payer son loyer de son propre chef (sauf si le logement est absolument impropre). Il doit en obtenir l'autorisation en prouvant au tribunal d'instance du lieu de l'immeuble le bien-fondé de sa demande, notamment en produisant des constats d'huissiers ou des attestations.

A l'inverse, le bailleur peut vouloir prouver que le locataire s'oppose à la réalisation des loyers en, par exemple, n'ouvrant pas la porte aux entreprises par lui missionnées. Là encore, l'intervention de l'huissier de justice s'impose: par une sommation de faire, puis par un constat établissant que, malgré la convocation, le locataire n'ouvre pas. Pour conclure: non à la loi du talion en matière locative ! (Cass. Civ. 3, 05 oct. 2017, n°16/19614). ♦

Actualité jurisprudentielle

Matière locative

Congé pour vente

Est valable le congé pour vente délivré conformément à la loi du 6 juillet 1989, dans lequel la désignation du bien objet de la vente ne figure pas expressément, mais est **effectuée par référence au bail**. Cela s'explique par le fait que le locataire ne pouvait donc se méprendre sur la consistance de la vente. Il est tout de même conseillé de désigner le bien dans le congé (CA Lyon, 16 mai 2017, n° 16/01097).♦

Preuve du bail verbal

Un occupant sans droit ni titre souhaite prouver l'existence d'un bail verbal. Il indique que le bailleur encaisse les loyers, mais ne produit pas de quittance.

Les juges indiquent que **l'encaissement des sommes par le propriétaire ne témoigne pas de sa volonté d'accepter un bail verbal**, d'autant que le prétendu locataire avait pénétré dans les lieux après le décès de l'occupant (CA Paris, 11 mai 2017, n° 15/21388).♦

Erreur de superficie

La mention dans le bail de la superficie des lieux loués est obligatoire. Mais la loi est muette quant à sa sanction. **Que faire en cas d'erreur dans la superficie (confusion entre m2 et m2 Carrez), et que le locataire ne s'en prévaut qu'au bout de 4 ans?** Selon les juges, le locataire doit alors prouver son préjudice et que l'erreur est conséquente, mais qu'il ne s'en était pas aperçue avant... (CA Versailles, 27 juin 2017, n° 16/01193).♦

BAIL

Constat d'achat : panorama de jurisprudence (Juin-Sept. 2017)

Principe réaffirmé

Les juges ont réaffirmé la vigueur du constat d'achat et les règles de base, à savoir : 1/ l'huissier ne doit pas pénétrer dans un magasin sans autorisation 2/ Il ne peut pas acheter le produit lui-même 3/ Il ne peut pas décrire précisément le bien acheté, mais le mettre sous scellé (CA Paris, 22 sept. 2017, n° 16-14318).♦

Description du bien acheté

S'il est acquis que l'huissier ne doit pas décrire le bien acheté, sous peine de verser dans la saisie-contrefaçon déguisée, peut-il, en lieu et place de description, effectuer des photographies du produit acheté ? La réponse est affirmative (CA Paris, 9 juin 2017, n° 16/01781) - *Décision commentée dans Droit et Procédures, p.190* ♦

Lieu : cas du grand magasin

L'huissier de justice peut-il pénétrer dans un grand magasin parisien pour y effectuer un constat d'achat ? La question n'a pas été posée telle quelle devant une Cour d'appel, mais celle-ci, pour retenir la validité d'un constat d'achat, relève que « l'huissier n'a pas pénétré dans le magasin... » (CA Paris, 22 sept. 2017, n° 16-14318).♦

« Les juges ont réaffirmé la vigueur du constat d'achat et les règles de base »

Constat et drone : la naissance de la constatation indirecte

Inutile de boire une boisson énergisante pour se voir pousser des ailes : il suffit de se servir d'un drone. Dès lors, tout est possible : même un constat d'huissier !

Il faut cependant garder en tête que le droit existe même dans l'azur : autorisations de vol, assurances, interdictions de survol de certaines zones, respect de la propriété d'autrui et de sa vie

privée..

Ces facteurs maîtrisés, l'huissier peut s'arracher de sa condition de bipède pour effectuer ses constatations. C'est alors que la technologie permet un nouveau type de constatation : la constatation indirecte. Celle-ci met à mal la définition classique de la constatation qui est « ce qui est perçu directement par l'huissier ».

En effet, grâce au drone, l'huissier peut constater par le prisme de la caméra de l'aéronef si et seulement si il en a la maîtrise (personnellement ou par l'intermédiaire de son sapiteur).

Tel ne serait pas le cas le cas contraire (En ce sens : S. Dorol, *Le smartphone : œil de l'huissier ?*, *Dr et proc.*, 2016, p.188). ♦



Photographie d'un drone utilisé pour la réalisation d'un constat de toiture en Octobre

VENEZIA & Associés
Jean VENEZIA
Fabienne LAVAL
Frédérine LODIEU
Stéphane QUILLET
Marie-Pierre BLANCHON
Sylvain DOROL

130 ave Charles de Gaulle
92200 Neuilly Sur Seine

Tél : 01.46.24.62.50

Fax : 01.46.24.44.49

venezia@venezia-huissiers.com

Compétence 92/78/95 pour la
signification et exécution.

Sur toute l'IDF et le territoire
national pour les constats.

www.venezia-huissiers.com

Copropriété et travaux : cas du refus d'accès

Les acteurs de la copropriété ne le savent que trop bien : il est parfois bien difficile d'imposer une décision de l'Assemblée Générale à un des copropriétaires récalcitrant. Mais, que faire face à une opposition qui met en difficulté la copropriété?

Dans l'affaire tranchée par la Cour de cassation, un copropriétaire en désaccord avec les travaux de ravalement de façade régulièrement votés, continue à s'opposer à ceux-ci en empêchant les ouvriers d'accéder à son balcon.

Ce refus d'accès a de lourdes conséquences : retard du chantier, et augmentation de la facture de la location de l'échafaudage qui était donc mobilisé

plus longtemps que prévu.

La société de travaux assigne la copropriété pour qu'elle soit condamnée à régler sa facture. La copropriété appelle en garantie le copropriétaire indélicat, lequel est alors condamné pour son attitude fautive.

Cet arrêt témoigne de l'opportunité, dans ce type d'affaire, de sommer par voie d'huissier l'occupant récalcitrant et de faire constater le refus d'accès. Une solution amiable peut consister en la réalisation d'un état des lieux du copropriétaire mécontent pour le rassurer quant à la remise en état à la fin des travaux! (Cass. Civ. 3, 27 avr. 2017, n° 14/24518). ♦

Save the date

À trop entendre son voisin, on ne s'entend plus avec lui...

Quelles démarches et procédures appliquer en cas de litige liés aux bruits de voisinage ?

La question fera l'objet d'une table ronde aux 8èmes Assises Nationales de la Qualité de l'Environnement Sonore organisé à la Cité des Sciences et de l'Industrie de la Villette du 27 au 29 novembre prochains.

Le thème sera abordé dans un atelier Grand Public le 29 novembre à 15h. ♦



Une sélection d'articles et ouvrages ayant retenu notre attention :

Actualité doctrinale



D. Lefranc, *Droit des applications connectées*, Larcier, 2017

Rien que le titre est prometteur... Et les promesses sont tenues, puisque cet ouvrage a été récompensé par le Prix du livre de la pratique juridique 2017! ♦



Les barons du Droit, *Les arrêts illustrés*, Erick B. Editions, Déc. 2017

Quelle brillante idée d'avoir converti les plus célèbres arrêts en bande dessinée !

Frais, simple et disponible en pré-commande pour être livré au pied du sapin de Noël. ♦

Articles

-C. Bléry, La procédure civile : entre adaptations nécessaires et stabilité indispensable, un bien difficile équilibre, *Dalloz Actualité*, Oct. 2017

-S. Dorol, L'incertitude juridique dans le constat d'achat, *Comm. Comm. Electr.*, Sept. 2017

-A. Lecourt, Saisie-contrefaçon et confidentialité des données prélevées: attention au respect des formes, *Dalloz IPIIT*, Sept 2017

-G. Loiseau, Le contrôle des communications électroniques du salarié : les leçons de la CEDH, *JCP S*, 10/2017 ♦