

Le Bulletin d'informations
Avec le concours des éditions **lexbase**

Dossier : La JUNIP : Trop beau pour être vrai



Chèque impayé : pièces à produire dans le contentieux p.3
De l'importance de la signification préalable p.3

Saisie-vente: un homme averti en vaut deux ? p.4
De quelques usages atypiques du FICOBA p.4

Expulsion : cas de l'impossible inventaire des biens p.5
Expulsion : tous les policiers doivent-ils signer? p.5
Inventaire imprécis : quelle sanction ? p.5

« On fait 50/50? » Oui mais à condition de... p.6
Questions de copropriété p.7
Constats internet & SMS p.8

Edito

ENFIN! Nous allons enfin bientôt pouvoir parler de vacances sans penser « déconfinement », mais plutôt en rêvant au soleil des vacances bien méritées.

Ce 18^{ème} numéro du Bulletin d'informations de Vénézia & Associés n'est pas pour autant placé sous le signe des vacances. Même si certaines décisions traitées feront des vagues, s'il y est évoqué la question des congés, c'est sous l'angle de la loi de 1989.

En partenariat avec les éditions juridiques Lexbase, Legal tech de l'information juridique bien connue des professionnels du droit, qui permet le libre accès en un clic à **toutes les références identifiées par un soulignement**, ce nouveau numéro du Bulletin d'informations de Vénézia & Associés poursuit son objectif comme l'affirme notre logo estival : constituer une bouée de secours pour tous ceux qui n'ont pas eu le temps de se tenir au courant de l'actualité juridique du trimestre écoulé.

Save the date

La procédure civile a été chamboulée ces derniers mois... D'où la nécessité d'être particulièrement vigilant et formé sur la matière où le diable se cache dans les détails... La formation Lexbase « Réforme de la procédure civile: dernières évolutions » permet de dédramatiser ces points, en évoquant notamment le cas de la prise de date et la formalisation du « par ces motifs » ([pour s'inscrire](#)) ♦

JUNIP: Trop beau pour être vrai

Le 25 mai 2021, les députés ont adopté les [projets de loi « pour la confiance dans l'institution judiciaire »](#) ; ils ont notamment abrogé les dispositions de la [loi n° 2019-222 du 23 mars 2019](#) prévoyant le traitement dématérialisé des requêtes en injonction de payer devant un tribunal judiciaire unique à compétence nationale spécialement désigné par décret.

Le projet

La loi « Belloulet » avait comme objectif de simplifier et de dématérialiser un certain nombre de procédures, dans le but d'accroître leur célérité.

C'est dans ce contexte qu'il avait été envisagé la création d'une juridiction unique à compétence nationale « JUNIP », en charge du traitement dématérialisé des procédures d'injonction de payer, à l'exception de celles relevant du tribunal de commerce, et des procédures européennes. L'idée était d'harmoniser et de sécuriser les décisions rendues en la matière.

L'appréciation

Ce projet avait été très bien accueilli par les professionnels, et plusieurs pays scrutaient le développement de ce projet. Ainsi avait-il été question de l'exposer lors du congrès de l'Union Internationale des Huissiers de Justice de 2021, puisque la JUNIP devait entrer en vigueur au plus tard le 1er janvier 2021.

Le report, puis l'abandon

L'entrée en vigueur de cette disposition, initialement fixée au 1er janvier 2021, avait été reportée au 1er septembre 2021 par [l'article 25 de la loi du 17 juin 2020](#) relative à diverses dispositions liées à la crise sanitaire, à d'autres mesures urgentes ainsi qu'au retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne. Le projet de loi précité prévoyait un report de l'installation de la JUNIP au 1er septembre

2023...

Cependant, dès la rentrée 2020, une dépêche de la direction des services judiciaires avait pour objet d'informer de la décision du Garde des Sceaux de ne pas donner suite à ce projet dans sa forme initiale puisqu'était désormais privilégié le maintien du traitement des injonctions de payer au sein des juridictions, au plus près des justiciables.

L'objectif de garantir un traitement rapide et efficace des requêtes en injonction de payer, tout en allégeant la charge de travail des greffiers et des magistrats, reste cependant la préoccupation du ministère de la justice, ce qui explique le développement de la dématérialisation des injonctions de payer.

La dématérialisation de la procédure

La mise aux oubliettes de la JUNIP ne signifie pas pour autant que la procédure d'injonction de payer est vouée à être sclérosée.

Ainsi, une expérimentation est en cours proposant aux tribunaux judiciaires qui le souhaitent de traiter de manière dématérialisée les requêtes adressées par les huissiers de justice. Il en est ainsi des juridictions parisiennes et de plusieurs tribunaux de la Cour d'appel de Versailles.

L'ensemble des tribunaux judiciaires et leurs chambres de proximité restent donc compétents pour le traitement des requêtes en injonction de payer en matière civile et des injonctions de payer européennes.

Plus encore, la dématérialisation gagne tous les jours du terrain, notamment en matière de procédure civile d'exécution. Ainsi, depuis le 1er avril, les saisies-attribution et saisies conservatoires de comptes bancaires sont réalisées de manière dématérialisées plus de 180 établissements bancaires étant référencés. Il est à préciser qu'en pareil cas, l'acte n'a pas à préciser l'indication du consentement du tiers saisi au mode de remise électronique comme l'a indiqué la Cour d'appel de Douai ([CA Douai, 7 mai 2020, n° 19/03939—Bulletin 14](#)). ♦

Chèque impayé : pièces à produire en cas de contentieux

Rappel de la procédure

Être en possession d'un chèque impayé n'est pas une bonne surprise pour son bénéficiaire.

Par chance, la loi lui offre une procédure spécifique pour recouvrer son dû, organisée par l'[article L.131-73 du code monétaire et financier](#), et lui évite les coûts et délais d'une procédure judiciaire. Cette procédure permet au porteur de demander à l'établissement financier un certificat de non-paiement 30 jours après la présentation infructueuse du chèque à l'encaissement.

Ce document est signifié par huissier de justice au tireur (le débiteur), cette action valant alors commandement de payer. À défaut de règlement dans un délai de 15 jours, l'huissier de justice peut alors émettre un titre exécutoire.

Le créancier pourra alors mettre en place des mesures d'exécution forcée.

Contentieux

Suite à la mise en œuvre des mesures d'exécution forcée, un contentieux peut naître autour de la question du titre exécutoire.

Le créancier saisissant devra alors en justifier. Pour ce faire, il ne lui suffit pas de produire la copie du chèque impayé, une attestation de rejet et un certificat de non-paiement.

Il lui appartiendra de justifier surtout du titre exécutoire délivré par l'huissier de justice ([CA Nancy, 22 avr. 2021, n°20/01834](#)).

Il est à préciser qu'en cas de décès du débiteur avant l'émission du certificat de non-paiement, l'huissier de justice pourra signifier ce document à ses ayants-droits ([Cass. com. 03 juil. 2012, n° 11/14.227](#)) et, par la suite, délivrer le titre exécutoire à l'encontre de ces-derniers. ♦

De l'importance de la signification préalable à l'exécution

Astreinte prud'homale

Pour comprendre cette décision, il convient d'abord de rappeler que la notification d'un jugement est l'envoi à la partie adverse par LRAR, alors que la signification est la remise du jugement à la partie adverse par un huissier de justice ([sur la différence entre signification et notification](#)).

Dans l'arrêt évoqué, deux personnes morales sont condamnées à verser *in solidum* une somme au demandeur, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par infraction constatée. Le juge prud'homal précise que l'astreinte commencera à courir à compter de la signification de la décision.

Le salarié ne signifie pas la décision et fait valoir que les décisions rendues en matière prud'homale sont notifiées par le greffe, et que la notification fait courir l'astreinte.

Ce n'est pas la position de la [Cour d'appel de Paris qui, le 3 octobre 2019](#), rappelle que signifier n'est pas notifier, et qu'en l'espèce, l'astreinte n'a pas commencé à courir.

Il est évident que le salarié n'étant pas satisfait de cette décision, il s'est pourvu en cassation. Mais, hélas pour lui, et heureusement pour le droit, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé l'arrêt attaqué ([Cass. Civ. 2, 27 mai 2021, n°19/25127](#)). ♦

Notifier n'est pas signifier (et ça change tout)

Afin de bien comprendre l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 20 mai dernier, il convient de rappeler que l'[article 503 du code de procédure civile](#) dispose en son alinéa 1er que « Les jugements ne peuvent être exécutés contre ceux auxquels ils sont opposés qu'après leur avoir été notifiés, à moins que l'exécution n'en soit volontaire ».

Sur le fondement d'un jugement de divorce, un époux a été condamné à verser une prestation compensatoire à son épouse. Cette dernière fait pratiquer une saisie-attribution sur son compte bancaire pour obtenir son dû.

L'époux saisi conteste, même s'il avait connaissance du jugement, qui était devenu définitif. En effet, il critique la saisie au motif que le jugement ne lui avait pas été signifié avant.

Étonnamment, la Cour d'appel d'Amiens écarte son argumentation, retenant le seul caractère définitif du jugement.

La Cour de cassation ne suit pas ce raisonnement et censure l'arrêt de la Cour d'appel qui n'a pas recherché si la décision servant de fondement aux poursuites avait été préalablement notifiée à l'époux. ([Cass. Civ. 2, 20 mai 2021, n°19/21994](#)). ♦

Saisie-vente : un homme averti en vaut deux ?

Contrairement aux idées reçues, un huissier de justice tente toujours de régler un dossier à l'amiable avant de recourir aux mesures de contrainte. Il en est ainsi, notamment, avant une saisie-vente comme il est exposé ci-dessous.

Problématique

La saisie-vente est la procédure qui permet à l'huissier de justice d'entrer chez le débiteur, au besoin en faisant appel à la force publique et à un serrurier, afin de saisir des meubles. Très encadrée par le législateur, cette pénétration forcée chez le débiteur ne peut avoir lieu que 8 jours après un commandement de payer demeuré infructueux (Art.R.211-I CPCE), cet acte étant valide 2 ans (Art.R.211-5 CPCE).

En pratique cependant, il est courant qu'un huissier de justice, après le commandement de payer, adresse un courrier ou un avis de passage informant que la saisie est imminente. Parfois, l'huissier de justice informe même du jour de la saisie. Le courrier est alors souvent titré *Dernier avis avant saisie*. En l'absence de texte, quelle valeur revêt ce courrier?

Réponse

La Cour d'appel de Paris a statué le 25 mars dernier sur la portée du courrier *Dernier avis avant saisie* laissé par un huissier de justice. En l'espèce, l'officier public et ministériel avait indiqué que la saisie-vente allait avoir lieu le 17 octobre 2019 entre 08h et 18h. Il ne s'était finalement pas déplacé le jour J, mais le 14 octobre 2019. Réalisant son erreur, il avait procédé à la saisie mais suspendu la procédure de vente.

La débitrice conteste donc la saisie et demande sa nullité.

La Cour d'appel relève cependant qu'aucun texte ne prévoit que l'huissier de justice instrumentaire doive avertir le débiteur du jour et de l'heure auxquels il procédera aux opérations de saisie-vente et valide donc la procédure (CA Paris, 25 mars 2021, n°20/05245).♦

De quelques usages atypiques du FICOBA

Le Fichier National des Comptes Bancaires et Assimilés (FICOBA) permet à l'huissier de justice d'identifier les établissements bancaires où le débiteur poursuivi a des comptes en vue d'une saisie-attribution. Il a aussi d'autres usages...

FICOBA et 659

L'article 659 du code de procédure civile impose à l'huissier de justice d'effectuer le maximum de diligences pour tenter de remettre l'acte à son destinataire, et d'en dresser procès-verbal.

Dans une affaire tranchée par la Cour d'appel de Nîmes le 06 mai dernier, il était reproché à l'huissier de justice de ne pas avoir effectué « toutes diligences » pour remettre l'acte à son destinataire : il avait « seulement » interrogé les occupants de l'immeuble, les voisins, les commerçants proches, les services municipaux, infogreffe et les annuaires en ligne...

Sévèrement, la Cour d'appel sanctionne pourtant ses diligences au motif, entre autres (*le requérant connaissait en fait la nouvelle adresse!*), qu'il n'avait pas consulté le FICOBA pour trouver une nouvelle adresse, ce qu'il avait fait en vue d'une saisie-attribution quelques mois plus tard.

C'est là méconnaître le fait que la consultation du FICOBA impose à l'huissier de justice d'être chargé de l'exécution du titre exécutoire (Art. L.152-2 CPCE), et non de sa seule signification. En pareil cas, il lui est interdit d'interroger le FICOBA (CA Nîmes, 06 mai 2021, n°20/02719).♦

FICOBA et saisie conservatoire

Depuis de nombreuses années, une grande partie de la doctrine critique un arrêt rendu par la Cour de cassation le 16 mars 2017 (Cf. vidéo d'un colloque du 05 avril 2019) qui interdit à un créancier conservatoire de consulter le FICOBA en vue d'une saisie de compte bancaire.

En effet, pourquoi autoriser au créancier conservatoire le recours à des mesures de saisie ou de sûretés, mais lui interdire de se renseigner à cette fin ? C'est là une situation digne de Tantale, qui justifierait une réécriture de l'article L. 152-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Plusieurs juridictions du fond résistent cependant à l'arrêt précité (Cf le Bulletin 17), comme le Tribunal de commerce de Lille le 27 juin 2019 ou encore la Cour d'appel de Paris le 28 janvier 2021 dans un très important arrêt validant l'argumentaire doctrinal.

La Cour d'appel de Nîmes le 3 mars 2021 adopte une solution similaire au terme d'une motivation moins développée en jugeant qu'« aucune disposition n'exclut la possibilité pour le juge de l'exécution d'autoriser une telle consultation (...) ». (CA Nîmes, 03 mars 2021, n°19/04764).♦

Expulsion : cas de l'impossible inventaire des biens

Comme il était indiqué dans le [Bulletin n°15](#), pour un huissier de justice, pénétrer chez une personne victime du syndrome de Diogène n'est pas exceptionnel, mais reste toujours une expérience marquante. En effet, une des caractéristiques de cette maladie est le comportement du sujet, qui accumule compulsivement des objets chez lui, négligeant les règles d'hygiène de base et rompant toute vie sociale.

En matière d'expulsion, cette maladie peut être source de difficultés juridiques pour l'huissier de justice puisque les dispositions de l'article [R.433-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#) l'obligent, à peine de nullité, à dresser l'inventaire des biens laissés sur place ou déplacés en un lieu approprié.

Dans l'affaire tranchée par la Cour d'appel de Colmar le 10 mai dernier, l'huissier de justice avait fait déplacer les af-

aires de la personne expulsée dans la cave et le garage afin qu'elle ait le temps d'organiser son déménagement, tout en libérant le logement. Cependant, un « désordre extrême » régnait dans les lieux, de sorte que l'huissier de justice s'était trouvé dans l'incapacité matérielle de réaliser l'inventaire des meubles prévu par le Code des procédures civiles d'exécution.

La personne expulsée critique donc le procès-verbal, tout en relevant que ses affaires avaient été entreposées sans ménagement et que ses appareils électroménagers avaient été stockés sans protection. La cour d'appel relève qu'aucun reproche ne peut être fait au bailleur et à l'huissier compte tenu de l'absence de soin porté par la personne expulsée à ses affaires, et qu'un inventaire précis était impossible ([CA Colmar, 10 mai 2021, n°20/02900](#))♦

Expulsion « musclée »: tous les policiers doivent-ils signer?

L'huissier de justice, si efficace soit-il, ne se suffit pas à lui-même, notamment en matière d'expulsion. S'il est acquis qu'il ne peut être accompagné de maître-chien d'une société privée ([CA Paris, 07 fév. 2002, n°2001/06566](#)), il peut tout à fait demander le concours de la force publique pour procéder à une expulsion.

En pareille hypothèse, c'est l'autorité de police ou de gendarmerie qui juge des moyens à mettre en place pour aider l'officier public et ministériel dans sa mission. Ainsi, il est courant qu'un équipage de policiers soit mis en œuvre.

Certaines situations nécessitent cependant le déploiement de plusieurs dizaines de policiers ou gendarmes.

La loi requiert cependant que le procès-verbal d'expulsion porte les identités et signatures des personnes dont le concours a été nécessaire pour l'expulsion ([Art. R.432-1 CPCE](#)). Quel est le sort du procès-verbal lorsque cette formalité est matériellement impossible ?

À la lecture d'un arrêt rendu par la Cour d'appel Toulousaine, il y a fort à parier que l'acte soit validé quand même ([CA Toulouse, 06 mai 2021, n°20/02422 – Bulletin n°15](#)).♦

Inventaire imprécis: quelle sanction?

Faute de pouvoir dresser un inventaire précis, comme dans le cas d'une personne expulsée atteinte du syndrome de Diogène (Cf ci-dessus-[CA Colmar, 10 mai 2021, n°20/02900](#)), l'huissier de justice peut être tenté de dresser un inventaire des biens laissés sur place de manière vague, voire laconique.

La question s'est posée devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence le 20 mai 2021 : la formule « l'ensemble du mobilier présent est en ruine et extrêmement vétuste » vaut-elle inventaire ? Dans la négative, quelle sanction lui appliquer ?

La cour d'appel souligne d'abord que les photographies de l'huissier « attestent d'un désordre et d'un envahissement très important de lieux insalubres, par une multitude d'ob-

jets divers, sacs plastiques, cartons, jonchant le sol et les quelques meubles équipant l'appartement, situation constitutive selon le premier juge d'un événement de force majeure auquel l'huissier instrumentaire a été confronté empêchant l'établissement d'un inventaire détaillé (...) ».

Puis, relevant l'absence de grief de l'expulsé puisque tous les biens étaient laissés sur place et qu'il n'avait fait aucune démarche pour les récupérer, la Cour d'appel rejette la demande de nullité du procès verbal d'expulsion et des demandes subséquentes en réintégration des lieux et dommages et intérêts ([CA Aix-en-Provence, 20 mai 2021, n°18/06955](#))♦

Fin du bail : congé pour vente abusif

Quelles conséquences tirer d'un congé pour vente adressé à un locataire et dont le prix est manifestement excessif ?

L'article 15 - II de la [loi du 6 juillet 1989](#) dispose en substance que lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire: l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis (...). Le locataire dispose ainsi dans ce cas de figure d'un droit de préemption qui est d'ordre public.

Par suite, un congé qui serait délivré en fraude des droits du locataire afin de l'évincer de la vente peut être contesté devant le juge du fond à condition que soit dûment établie

l'intention frauduleuse du bailleur.

En pareille hypothèse, la charge de la preuve repose sur le locataire.

Dans l'affaire portée devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, les locataires avaient reçu un congé pour vente d'un montant de 1.420.000 euros. Ils avaient fait procéder une expertise de l'appartement, qui valorisait les lieux à 790.000 euros. Les juges rappellent que le prix de vente ne doit pas être dissuasif. Or, dans le cas présent le prix proposé est nettement supérieur à la valeur objectivement estimée du bien immobilier...

La Cour d'appel prononce donc la nullité du congé pour vente et précise que le bail est donc renouvelé ([CA Aix-en-Provence, 27 mai 2021, n°19/15198](#)).♦

« On fait 50/50 ? Oui mais à condition de... »

La question revient régulièrement et taraude les esprits des locataires et bailleurs : lorsque l'état des lieux de sortie est dressé par un huissier de justice, dans quelle mesure chaque partie doit supporter la moitié du coût de l'acte? En d'autres termes, quand s'applique l'article 3-2 de la [loi du 6 juillet 1989](#) ?

Cet article, qui prévoit que l'intervention de l'huissier se fait « à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat », ne s'applique qu'en cas d'impossible état des lieux amiable et lorsqu'il est mis en œuvre la procédure de convocation préalable.

L'impossibilité de dresser l'état des lieux amiablement ne saurait être caractérisée par la seule dégradation des relations entre les parties : il faut que l'une ou l'autre refuse d'assister à l'état des lieux. Ce n'est que dans cette hypothèse que l'article sus-évoqué s'applique.

Ainsi, si le bailleur n'est pas en mesure de prouver qu'il a proposé un état des lieux amiable à son locataire et que ce dernier l'a refusé ou n'a pas répondu, il doit en supporter seul le coût, même si les rapports entre les parties étaient particulièrement mauvais ([CA Aix-en-Provence, 27 mai 2021, n°18/15487](#)).♦

Fin du bail: inoccupation du bien loué

La loi du 22 juin 1982 et [loi du 6 juillet 1989](#) imposent au locataire d'établir son habitation principale dans les lieux loués. Cela suppose une occupation des lieux, sinon permanente, du moins effective et continue, une utilisation du logement comme simple pied-à-terre ne satisfaisant pas à la condition d'occupation effective du logement.

Dans l'affaire tranchée par la Cour de cassation le 06 mai dernier, une locataire vivait chez ses parents depuis 6 ans malgré le fait qu'elle était titulaire d'un bail d'habitation principale relatif à un autre appartement.

Le bailleur, alerté par la gardienne et une très faible consommation d'eau (35m³ en 9 ans), mandate un huissier de justice en vue de s'assurer de la réalité de l'occupation des

lieux. Il en ressort que ceux-ci sont occupés à titre de débarras, que l'électricité est coupée et le réfrigérateur vide, que la salle de bains est inaccessible et que les plus récents courriers remontent à presque 10 ans.

Il intente une action en résiliation judiciaire du bail au motif que le locataire a manqué à son obligation de faire du logement loué son habitation principale, avec succès ([CA Paris, 27 sept. 2019, n°17/07967](#)). Le locataire se pourvoit en cassation, laquelle avale la Cour d'appel en jugeant que la locataire n'occupait plus les lieux à titre de résidence principale depuis plusieurs années et que cette infraction était suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ([Cass. Civ.3, 06 mai 2021, n°20/10899](#)). ♦

Frais de recouvrement des charges impayés

Le Ministère de la justice a été interrogé sur le fait de savoir qui doit supporter le coût d'un commandement de payer les charges de copropriété. Le copropriétaire défaillant ou la copropriété ?

L'article [L.111-8 du Code des procédures civiles d'exécution](#) prévoit notamment que « les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier. Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire ».

La [loi du 10 juillet 1965](#) prévoit en son article 10-1 que sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise

en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire.

Suivant réponse en date du 11 mars 2021, il est indiqué que « les frais du recouvrement engagés sans titre par une copropriété à l'encontre d'un copropriétaire demeurent en principe à la charge de celle-ci mais sont imputés directement et exclusivement au copropriétaire débiteur dans le cadre de la répartition des charges ».

Concrètement, cela signifie que c'est le syndicat des copropriétaires qui règle le coût du commandement de payer les charges de copropriété, mais que ce coût sera imputé seulement au copropriétaire indélicat dans le cadre des appels de fonds. ([QE n° 13904 de Mme Dominique Estrosi Sassone, JO Sénat 23-01-2020 p. 384, réponse publ. 11-03-2021 p. 1640, 15ème législature](#)).♦

Caméra et partie commune à jouissance privative

Lorsqu'un copropriétaire jouit exclusivement d'une partie commune, dans quelles conditions peut-il y installer un système de vidéosurveillance ?

Cette question fut posée au Garde des Sceaux qui a indiqué le 13 avril 2021 que cette installation est possible sans autorisation de l'assemblée générale dès lors, d'une part, que cette installation répond aux critères jurisprudentiels des « menus travaux » dispensés d'autorisation, d'autre part, que les zones filmées se trouvent bien à l'intérieur des parties communes à jouissance privative et qu'aucun tiers n'est donc filmé. Il précise cependant que cette installation ne doit pas être de nature à affecter l'aspect extérieur de l'im-

meuble, ce qui serait de nature à rétablir la nécessité d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il convient de rappeler qu'il appartient au syndicat des copropriétaires de vérifier le correct entretien des parties communes, y compris celles qui sont à jouissance privative. Le syndic peut exercer un « droit de regard » impliquant une visite des lieux. Ce droit de visite est opposable au copropriétaire concerné : le syndic peut ainsi être autorisé par le juge à pénétrer dans une partie commune à jouissance privative à cet effet ([QE n° 34788 de Philippe Gosse- lin, JOANQ 08-12-2020, réponse publ. 13-04-2021 p. 3310, 15ème législature](#)).♦

Création de lots privatifs et anciennes chambres de service

L'article [L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) prohibe, notamment, en son alinéa 2, toute division d'un immeuble destiné à la location en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, et ce sous peine de sanctions pénales ([Cass. crim., 4 déc. 2018, n° 17-87.420](#)).

L'affaire portée devant la Cour de cassation le 3 juin dernier est très fréquemment rencontrée en région parisienne. Une assemblée générale du syndicat des copropriétaires, dont le règlement de copropriété datait du 21 avril 1949, avait voté des résolutions créant des lots privatifs par individualisation des annexes des appartements principaux,

principalement des anciennes chambres de service.

Pour des raisons qui lui sont propres, un des copropriétaires avait demandé l'annulation des résolutions relatives à la division de tous les lots originaires.

La cour d'appel avait écarté sa demande, notamment parce que la résolution litigieuse n'avait fait qu'entériner la situation matérielle des lieux. La Cour de cassation confirme son analyse, et précise que la prohibition de l'article [L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) porte sur la finalité de l'opération. En l'espèce, la Cour relève qu'il n'en est rien puisque l'opération ne fait qu'entériner la situation matérielle des lieux ([Cass. Civ. 3, 03 juin 2021, n° 20/16777](#)).♦

Photographies prises par le requérant et transmises à l'huissier

Refus justifié par la déontologie

Il arrive que des requérants transmettent directement à un huissier de justice des photographies qu'ils ont réalisées, en lui demandant de les intégrer dans son procès-verbal.

Dans son arrêt du 14 juin 2021, la Cour d'appel de Rennes juge qu'en pareille situation, l'huissier de justice ayant établi un procès-verbal de constat en se transportant sur place ne peut pas y intégrer des photographies transmises par son client et réalisées hors sa présence. Le refus de l'huissier étant justifié, il est fondé à réclamer le règlement de son acte ([CA Rennes, 14 juin 2021, n°21/00547](#)).♦

Constats internet & SMS

Constat internet sur plusieurs jours

Dans le [précédent numéro du Bulletin](#), il avait été exposé le cas du constat internet dressé sur plusieurs jours. La question se posait de savoir si l'huissier de justice devait refaire les manipulations préalables obligatoires chaque jour, même s'il ne coupait pas sa connexion et son navigateur. À cette interrogation, la Cour d'appel de Paris avait jugé que le respect du protocole prétorien s'impose à chaque navigation (ouverture/fermeture du navigateur): si la navigation est continue, l'accomplissement des formalités initiales suffit ([CA Paris, 2 fév. 2021, n°17/17688](#)).

La Cour d'appel de Paris a eu à statuer dans une affaire similaire le 23 mars, à la différence près qu'en l'espèce, l'huissier avait interrompu sa navigation à la fin de chaque journée. Quelques jours après, poursuivant sa mission de constatation, il n'avait pas reproduit l'intégralité des formalités préalables à ses constatations (*vérification de l'absence de connexion à un serveur proxy, de la suppression des fichiers temporaires stockés sur l'ordinateur, des mémoires caches, et de l'historique de navigation et aux cookies*) mais avait simplement et expressément indiqué qu'il procédait à ses nouvelles constatations après avoir « respecté le même préalable technique ».

La Cour d'appel valide le constat puisque l'huissier a décrit une première fois ses diligences techniques préalables et qu'aucune nullité n'est donc encourue puisqu'il y fait référence ensuite ([CA Paris, 23 mars 2021, n°19/16131](#)).♦

Applications mobiles de transmission de photo

Dans un jugement du 27 octobre, le Tribunal judiciaire a rappelé qu'un constat de dépôt, à savoir la preuve qu'un document a été déposé chez un huissier à une date donnée, ne permet pas l'authentification certaine de l'acte ou du fait contenu dans le fichier déposé.

Le tribunal a considéré, en l'espèce, que l'application était trompeuse pour l'utilisateur, « en ce qu'elle lui laissait croire qu'un constat de dépôt avait la même force probante qu'un constat d'un fait ou d'un acte réalisé par l'huissier de justice lui-même ». (TJ Paris, 27 oct. 2020, n°18/04913-Circulaire de la CNCJ).♦

SMS et smartphone professionnel

L'employeur peut-il accéder, et faire constater par huissier de justice, les SMS qui s'y trouvent alors même qu'il n'en est ni le destinataire réel, ni l'expéditeur ?

La question fut posée à la Cour d'appel de Limoges. En l'espèce, une salariée critiquait le constat d'huissier établi sur son smartphone professionnel par son employeur. Au soutien de son argumentation, elle se prévalait d'un arrêt rendu par la [Cour de cassation du 7 avril 2016](#) aux termes duquel « le salarié a droit, même au temps et au lieu de travail, au respect de l'intimité de sa vie privée ; (..) celle-ci implique en particulier le secret des correspondances ; (..) l'employeur ne peut dès lors sans violation de cette liberté fondamentale prendre connaissance des messages personnels émis ou reçus par le salarié grâce à un outil informatique mis à sa disposition pour son travail ».

C'était oublier que la Cour de cassation avait jugé le [10 février 2015](#) que les messages écrits (SMS) envoyés ou reçus par le salarié au moyen du téléphone mis à sa disposition par l'employeur pour les besoins de son travail sont présumés avoir un caractère professionnel, en sorte que l'employeur est en droit de les consulter en dehors de la présence de l'intéressé, sauf s'ils sont identifiés comme étant personnels.

La Cour d'appel de Limoges déboute donc la salariée de sa demande ([CA Limoges, 8 mars 2021, n°19/01073](#)).♦