

N°11 Rentrée - Sept. 2019

Dossier du mois

Actualité des constats internet

Des prérequis au « clic » de l'huissier

Actualités des saisies p.3

Actualités locatives p.4

Actualités diverses p.5

Edito

L'été est bel et bien fini.

Commencent les premiers frissons de l'automne, signifiant que la candeur des rentrées scolaires est déjà oubliée par le juriste qui a commencé à froisser le papier bible des nouvelles éditions de ses codes fétiches. Hélas pour lui, il ne trouvera certainement pas dans ces ouvrages les décisions de justice évoquées dans ce 11ème numéro du *Bulletin d'informations de Venezia & Associés*, qui sont exclusivement relatives aux derniers trimestres écoulés.

Et puisque l'heure est aux mondiaux d'athlétisme : À vos marques... Prêts ? Lisez !



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 et le recouvrement amiable.

Save the date

Le 22 novembre 2019, un colloque réunira des professionnels spécialistes autour du thème « La sécurité juridique des constats et des échanges dématérialisés ».

De 9h à 13h, cet évènement est validé au titre de la formation continue.

Lieu : ESEO, 10 boulevard Jean Jeanneteau à Angers (49)-Inscription : crhj.angers@huissier-justice.fr ♦

Dossier du mois : Contentieux du constat Internet

Comportement de l'huissier

Le contentieux des constats internet est passionnant tant les problématiques soulevées sont nombreuses. Sans être exhaustive, voici une brève sélection de l'actualité de la matière.

Clic de l'huissier

Il est constant que l'huissier de justice, en matière de constat, ne peut être que spectateur : son acte narre ce qu'il voit, ce qu'il perçoit, le contraignant à une passivité forcée.

Pour autant, il peut tout à fait cliquer sur des mentions du site internet comme l'a très justement indiqué la Cour d'appel de Paris le 5 juillet dernier. : « S'il est également soutenu que l'huissier de justice a formulé des commentaires, le simple fait d'avoir indiqué qu'il a capturé une page et constaté une absence de

mention de collecte de cookies en mentionnant les clics par lui effectués relève d'opérations matérielles de navigation dûment précisées, permettant un constat sur internet, et ne peut entacher la validité de son procès-verbal. » (CA Paris, 5 juil. 2019, n°17/03974) ♦

Aspiration vs Capture écran

S'il est vrai que l'huissier de justice ne peut « aspirer » le site internet constaté (c'est-à-dire, le copier intégralement pour l'enregistrer sur un disque dur et qu'il soit consultable même sans être connecté à internet), rien ne l'empêche de réaliser une simple capture écran de la page constatée, ou même d'enregistrer cette dernière (TGI Marseille, 5 fév. 2019)

Absence de traduction

Les constats d'huissier de justice sont rédigés exclusivement en langue française, mais ils peuvent parfois contenir certaines mentions écrites dans une langue étrangère, telle celle de Shakespeare.

Cette mention en langue étrangère ne sera pas l'expression d'une constatation de l'huissier de justice; mais sa reproduction. Il s'agira donc d'une reproduction servile effectuée par l'huissier, sans aucune traduction.

Afin de faire valoir ses droits, le bénéficiaire du constat pourra en présenter une traduction libre ou par un expert assermenté (CA Paris, 5 juil. 2019, n° 17/03974) ♦

Site constaté : Archives.org

Le site Internet Archives.org est une mine d'informations pour ceux qui s'y intéressent : il s'agit d'un site dont l'objet est de répertorier des pages de sites Internet, pour *in fine* créer une bibliothèque de pages Web. En le consultant, il est possible de connaître l'état passé d'une page internet.

Ce site d'archivages constitue donc une solution idéale pour retrouver ce qui a

disparu du Web, comme le contenu d'une page qui aurait été modifiée.

La recevabilité devant les tribunaux des pages extraites de ce site internet a été discutée en droit français, et il était acquis que, puisque ce site n'avait aucune autorité légale, son contenu ne pouvait servir de preuve. Cette position était cependant très décriée en doctrine, ce pourquoi l'arrêt rendu par la Cour d'ap-

pel de Paris du 5 juillet dernier a été applaudi (*en ce sens: S.Dorol, Du neuf pour les constats d'huissier établis sur archives.org, Prop. Ind., 2019, p.50*) : cette décision admet la recevabilité des pages extraites de ce site Internet.

Le débat n'est cependant pas clos : le TGI de Paris est appelé à statuer encore sur la question en Octobre ! CA Paris, 5 juil. 2019, n°17/03974) ♦

Actualité des saisies

Contentieux de la saisie-vente

Il convient de retenir trois décisions qui ont marqué le trimestre écoulé, qui toutes rappellent la force et la stabilité des mesures diligentées par les huissiers de justice dans le cadre de cette procédure.

Signification du titre exécutoire

L'article 503 du Code de procédure civile n'interdit pas que le titre exécutoire soit signifié concomitamment avec le commandement de payer avant saisie-vente.

Cela est d'autant plus vrai puisque la loi prévoit cette possibilité en matière de saisie-vente, comme en matière d'expulsion d'ailleurs où le commandement de quitter les lieux peut être signifié en même temps que le titre (CA Nîmes, 04 juil. 2019, n°18/02366).♦

Immeuble par destination

Une légende veut qu'il suffit de sceller le bien meuble dans une maison pour qu'ils deviennent immeuble par destination et qu'ils ne puissent donc pas faire l'objet d'une saisie-vente par huissier. Les juges de Chambéry tordent le cou à ce mythe et rappelle que « les biens simplement utiles ou décoratifs ne peuvent constituer un immeuble par destination », et peuvent donc faire l'objet d'une saisie-vente (CA Chambéry, 04 juil. 2019, n°17/01544).♦

Désignation du bien (voiture)

Une voiture peut être saisie par la procédure de saisie-vente. Même si l'huissier inventorie ce bien en utilisant la simple formule « un véhicule camionnette », cela suffit à désigner le bien saisi puisque le débiteur ne justifie pas posséder d'autres véhicules du même titre ; il peut donc établir avec certitude quel bien a été saisi et qu'il peut vendre amiablement avec l'accord du créancier saisissant (CA Douai, 26 sept. 2019, n°18/05805).♦

Contentieux de la saisie-attribution

Le solde bancaire insaisissable (SBI) nourrit un contentieux régulier devant les juridictions de l'exécution. Nous retenons une décision représentative des débats en la matière.

Le solde bancaire insaisissable (SBI) existe depuis fort longtemps. On en entend cependant plus parler ces dernières années car son régime a évolué. En effet, avant, le débiteur saisi devait en demander expressément le bénéfice (ce qu'il ne faisait que rarement, malgré le fait que l'acte d'huissier le lui indique en caractères très apparents...). De nos jours, il bénéficie automatiquement du SBI, sans même en faire la demande. En d'autres termes, c'est le tiers saisi qui le substitue dans cette diligence en enlevant de l'assiette de la saisie-attribution une somme équivalente au SBI. Il est prévu que l'acte d'huissier indique sur quel compte cette mise à disposition du SBI a été effectuée.

La cour d'appel de Douai a eu à juger une contestation très intéressante.

En l'espèce, un débiteur saisi contestait la mesure de saisie-attribution dont il

avait fait l'objet. Il fonde sa contestation sur le fait que l'acte de dénonciation de la saisie-attribution ne précise par le compte bancaire sur lequel la mise à disposition du SBI a été opérée.

Le créancier saisissant se défend en indiquant notamment que :

- l'huissier n'a pas été en mesure de préciser sur quel compte la somme à caractère alimentaire avait été laissée, dans la mesure où la banque n'avait pas communiqué cette information lors de la saisie ;
- cette précision a été portée à la connaissance de l'huissier par courrier de la banque après l'expiration du délai de 8 jours suivant la saisie de sorte que lorsqu'il a dénoncé la saisie-attribution à M. Z, il n'avait pas encore reçu cette information;
- l'absence de la mention du numéro de compte sur lequel le SBI a été laissé

n'est pas une cause de nullité de l'acte de dénonciation dans la mesure où aucun grief n'est causé.

En première instance, le juge de l'exécution de Douai écarte l'argumentation du saisi au motif qu'il ne justifie pas de grief, et donc que la nullité de l'acte n'est pas encourue.

Cela est confirmé par la Cour d'appel qui précise que l'article R. 162-2 du code des procédures civiles d'exécution imposait à la banque d'informer 'aussitôt' son client de la somme à caractère alimentaire mise à sa disposition, de sorte que l'appelant a obtenu de sa banque l'information qu'il reproche à l'huissier de ne pas avoir mentionnée sur l'acte de dénonciation. La contestation est donc écartée, et la saisie validée (CA Douai, 26 sept. 2019, n°18/06271). ♦

Actualité immobilière : Baux d'habitation et commerciaux

Punaises de lit

En cas d'infestation de punaises de lit, le bailleur est dans l'obligation de payer les frais de désinsectisation. Néanmoins, en cours de bail, si le bailleur peut prouver que l'infestation par les punaises de lit est due à un manque d'entretien du locataire, il peut faire mettre à sa charge la désinsectisation du logement, le locataire étant tenu de s'occuper de l'entretien et des réparations locatives en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. (JORF Sénat, 11 juil.2019, Rép.10491, p.3746).♦

Squat (Délai de 2 mois-non)

Une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) a été posée : la suppression du délai de 2 mois du commandement de quitter les lieux lorsque l'expulsion vise des squatteurs est-elle contraire au droit au logement qui est un objectif à valeur constitutionnel (OVC)? La cour de cassation rappelle que l'objectif de la loi est de concilier le droit de propriété et cet OVC, et juge donc que la question ne présente pas un caractère sérieux (Cass. Civ 3, 20 juin. 2019, n° 19/40010).♦

Squat (Trêve hivernale-non)

En l'état actuel du droit, une famille ou un groupe de marginaux sera traité juridiquement de manière identique s'ils se sont introduits dans les lieux par voie de fait. Cette situation qui peut paraître surprenante pour certains ne justifie par pour autant la transmission au Conseil Constitutionnel d'une QPC puisque « un occupant entré par voie de fait dans des lieux appartenant à autrui se trouve dans une situation différente de celle de tout autre occupant » (Cass. Civ 2, 19 sept. 2019, n°19/40023).♦

Action de groupe et bail d'habitation

La cour de cassation a rendu un très intéressant arrêt le 19 juin dernier.

En l'espèce, une association de locataires avait introduit une action de groupe aux fins d'obtenir la réparation de préjudices individuels subis par les locataires et ayant pour cause commune un manquement du bailleur à ses obligations.

La cour d'appel l'avait déboutée de sa demande au motif que le bail d'habitation ne constitue pas un contrat de fourniture de services, n'entre pas dans le champ d'application de l'action de groupe prévue à l'article L. 423-1, devenu L. 623-1 du Code de la consommation.

La première chambre civile de la cour de

cassation se range à l'avis de la cour d'appel.

C'est une décision qui ne manquera pas de faire couler beaucoup d'encre, même si la Cour de cassation a déjà par le passé exclu les baux d'habitation du domaine d'application du code de la consommation (Cass. Civ. I, 19 juin 2019, n° 18/10424).♦

« Le bail d'habitation n'étant pas un contrat de fourniture de services, il ne peut faire l'objet d'une action de groupe telle que prévue par la code de la consommation »

Copropriété : contentieux général

Copropriétaire opposition

L'absence de mention sur le procès-verbal du nom du copropriétaire ayant voté contre la résolution soumise au vote est sans incidence sur la régularité du vote, si ce copropriétaire est identifiable sans aucune équivoque par rapprochement des actes de l'assemblée.

Une solution pleine de bon sens et pratique ! (Cass. Civ. 3, 11 juil. 2019, n° 18/18615).♦

Adresse déclarée & signification

Les procédures sont fréquentes en matière de copropriété, et les actes d'huissier également. Lorsque le copropriétaire visé par la procédure n'habite pas dans le lot ou n'a pas indiqué l'adresse de son domicile réel au syndic, celui-ci n'a pas l'obligation de communiquer à l'huissier de justice des indices permettant de déterminer l'adresse réelle, comme l'existence d'une agence immobilière gérant le bien.

Il ne faut cependant pas se méprendre : l'arrêt indique que le Syndic n'a pas obligation de communiquer des indices permettant de localiser le défendeur. Par contre, s'il a connaissance de cette adresse, il doit la communiquer à l'huissier.

Cet arrêt réduit les obligations du syndic envers l'huissier de justice : il doit lui communiquer la véritable adresse seulement lorsqu'il la connaît. (Cass. Civ. 3, 20 juin. 2019, n°18/14582).♦

Actualité des constats

Frais de l'état des lieux locatif (L.1989)

Les dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoient « si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat».

Même si le locataire dûment convoqué

ne s'est pas présenté à l'état des lieux, rendant celui-ci impossible à établir, les juges ne peuvent le condamner à supporter la totalité du coût de l'acte d'huissier de justice.

C'est l'occasion de rappeler que le coût fixé par décret ne s'applique que dans le cadre de la procédure fixée par la loi de 1989, c'est-à-dire lorsque l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement. Ces conditions sont

cumulatives.

Si seule la mauvaise relation entre le bailleur et le locataire justifie le recours à l'huissier de justice, alors le coût de son acte sera supporté par la partie qui l'a mandaté, à charge pour elle de convenir avec l'autre partie de la prise en charge partielle du coût. (Cass. Civ 3, 04 juil. 2019, n°18/18905)♦

Réforme de la Justice en 5 points clés

Point n°1 : Expulsion

La loi du 23 mars 2019 simplifie l'expulsion en supprimant l'audience relative au sort des meubles de l'expulsé s'il ne les avait pas récupérés dans le délai d'un mois.

Dorénavant, il disposera d'un délai de 2 mois pour récupérer ses meubles. Passé ce délai, ils peuvent être vendus si l'huissier a retenu qu'ils avaient une valeur marchande. Le cas contraire, ils seront déclarés abandonnés et traités comme tels. L'expulsé peut contester la valeur marchande retenue par l'huissier dans le délai d'un mois à compter de son expulsion. Le délai de 2 mois est alors suspendu (Art.L.433-2 CPCE).

Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 1er janvier 2020.♦

Point n°2: Saisie des rémunérations

Le juge de l'exécution devient le juge de

la saisie des rémunérations, à l'exception des demandes ou moyens de défense échappant à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. Il est prévu de transférer à la Caisse des dépôts et consignations la charge de recevoir, gérer et répartir, en cas de pluralité de créanciers saisissants, les sommes versées saisies (Art. L.213-6 COJ).

Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 1er janvier 2020.♦

Point n°3 : Injonction de payer

Il est créé une juridiction nationale de traitement dématérialisé des injonctions de payer.

Il s'agira d'un tribunal de grande instance spécialement désigné par décret qui connaîtra des demandes d'injonction de payer d'un certain montant et ne relevant pas de la compétence du tribunal de commerce.

Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 1er janvier 2021.♦

Point n°4 : Tribunal judiciaire

Les TGI et les tribunaux d'instance fusionnent en tribunaux judiciaires. Ce tribunal peut comprendre, en dehors de son siège, des chambres de proximité dénommées « tribunaux de proximité ». Les juges chargés du service d'un tribunal d'instance deviennent les juges des contentieux de la protection (cf point 5).

Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 1er janvier 2020.♦

Point n°5 : Nouveau juge

Il est créé le Juge des contentieux et de la protection, compétent pour les litiges locatifs, les crédits à la consommation, les expulsions locataires et le surendettement des particuliers.

Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 1er janvier 2020.♦



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

