

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

## La preuve par drone : premiers arrêts en partenariat avec JURIS DRONE



**Contestation d'une saisie-attribution & Covid-19** p.3  
**Repentir post acquiescement à saisie-attribution** p.3

**18 novembre 2021: journée de l'abus de saisie** p.4  
**Vente forcée : rien ne sert de courir...** p.4

**Vice de la chose louée apparu en cours de bail** p.5  
**Encombrement saisonnier des parties communes** p.5  
**Expulsion : l'inventaire des biens non exhaustif** p.5

**Dévaluation de la force probante: acte 2** p.6  
**Constat internet & loyauté de la preuve** p.6  
**Enregistrement déloyal et 145 CPC** p.6

## Edito

« Quand je me mettrai à voler ». Ainsi commence l'un des rondeaux du poète/prince/guerrier Charles d'Orléans.

À l'instar de cet auteur du XV<sup>ème</sup> siècle, l'huissier de justice du nouveau millénaire cumule aujourd'hui plusieurs casquettes : huissier, officier vendeur, médiateur amiable et judiciaire, et même télépilote de drone! Ce qui explique l'accessoire dont se pare notre logo pour ce numéro :) La question étant d'actualité, ce 20<sup>ème</sup> numéro du Bulletin d'informations de VÉNÉZIA & Associés dressera un panorama des premiers arrêts rendus au sujet de la preuve par drone. Plus encore, grâce au partenariat avec les éditions juridiques Lexbase permettant l'accès libre à nos références, il sera proposé un point d'actualité juridique de la fin d'année 2021 en évoquant notamment la délicate question de la loyauté de la preuve.

Enfin, que souhaiter à nos lecteurs 2022 ? Surtout de ne pas connaître la même vie que Charles d'Orléans!

Alors, faisons simple : « Santé, bonheur et prospérité ! »

## Focus sur la réforme des sûretés

Quinze ans après sa dernière réforme d'ampleur (ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006), le droit des sûretés en connaît une nouvelle, touchant en très grande partie le cautionnement. La formation Lexlearning « Réforme du droit des sûretés : analyse et incidences pratiques » permet d'avoir une vision complète des nouveautés introduites par la réforme du droit des sûretés et des éventuelles difficultés engendrées par les textes nouveaux ([pour s'inscrire](#)). ♦

## Le contentieux des constats par drone en partenariat avec JURIS DRONE<sup>®</sup>



JURIS DRONE<sup>®</sup>  
LEGAL AFFAIR SOLUTIONS

### Contexte général

Le drone permet à l'huissier de justice de constater des endroits très difficilement accessibles, avec une étonnante précision ([un exemple ici](#)). Pour autant, et comme le signale la [doctrine en novembre dernier](#), « si l'huissier de justice peut se sentir « boosté » par les quadrirotors de son aérodyne, il ne peut agir légèrement au risque de voir sa responsabilité engagée, et la qualité de son acte en souffrir ». Ainsi, tant l'huissier que les parties au procès doivent maîtriser le contentieux de la preuve par drone pour user d'un acte efficace.

### Sanctions pénales

Si les drones sont en vente libre, il convient de disposer d'un certificat de télépilote pour l'utiliser, en plus de souscrire à toutes les formalités obligatoires. Ainsi, en 2014, un lycéen a été [condamné](#) par le Tribunal correctionnel de Nancy pour ne pas avoir respecté la législation du vol par drone et pour des faits de « mise en danger délibérée de la vie d'autrui ». Circonstance aggravante : la DGAC l'avait déjà averti... En agglomération parisienne, la surveillance du ciel est [telle](#) que seul un huissier télépilote averti et au fait de la législation peut dresser un constat par drone.

Pour résumer, celui qui vole en méconnaissant la réglementation encourt de lourdes sanctions. Plusieurs textes répressifs sont susceptibles de s'appliquer en cas de constat par drone irrégulier (Art. [L 6232-4 du Code des transports](#), Art. [223-I](#) et [226-I](#) du Code pénal) (pour en savoir plus: [Constat d'huissier et drone : oui, mais comment ?](#)). ♦

### Sort de la preuve civile

La preuve rapportée suite à l'usage des drones a déjà fait l'objet de décisions de justice, notamment en matière d'expertise et de travaux.

Un des principaux actes du contentieux de la preuve par drone est [l'article 9 du Code civil](#) relatif au respect de la vie privée.

Ainsi, la Cour d'appel de Paris a écarté des débats des photographies réalisées à l'aide d'un drone au motif qu'elles avaient été faites sans le consentement de la partie adverse et représentaient leur terrain, et ce même si personne n'apparaissait sur les clichés ([CA Paris, 15 mai 2019, n° 18/26775](#)).

Sans se prononcer plus sur la question, la Cour d'appel de Nancy a jugé que, concernant « la photographie aérienne produite par l'appelant prise au moyen d'un drone, elle sera écartée comme n'apportant aucun élément probant utile à ce litige ». Dans cette affaire, la photographie avait été réalisée pour prouver l'absence de trouble subi par la partie adverse et avait donc été nécessairement réalisée au-dessus de la propriété de cette dernière ([CA Nancy, 15 nov. 2021, n°20/01273](#)). ♦

### Expertise par drone

En matière de travaux, il est établi que la preuve, voire l'expertise, peut être réalisée à l'aide d'un drone (pour une toiture: [CA Bordeaux, 20 mai 2021, n°18/00567](#)), ou même à partir d'une vidéo effectuée par drone ([CA Nîmes, 28 sept. 2017, n°16/03311](#)).

Pour autant, il n'existe pas de « droit à la preuve par drone » et une partie peut s'opposer à un vol de drone au-dessus de sa propriété si le juge ne l'a pas ordonné ([CA Bastia, 17 nov. 2021, n°19/00671](#)). ♦

### Sort de la preuve administrative

Le recours au drone est parfois insuffisant, notamment lorsque la photographie réalisée ne permet pas d'apprécier correctement la vue ([CAA Lyon, 18 fév. 2020, n°18LY04147](#)). De plus, une commune ne peut utiliser un drone pour procéder à des contrôles de propriétés privées à l'insu des occupants ([Rép. min. n° 1425 : JO Sénat 11 janv. 2018, p. 94](#)), mais peut recourir à des images satellites publiques ([QE n° 03005, JO Sénat 1er fév. 2018 p. 383, Réponse 05 mars 2020 p. 1159](#)). ♦

## Contestation d'une saisie-attribution et Covid-19

### Problématique

Dans le précédent numéro du Bulletin d'informations Vénézia & Associés (Bull. inf. Vénézia & ass., 2021, n° 19), étaient évoquées en une les premières jurisprudences relatives au contentieux de l'exécution durant la première période de confinement.

Les décisions en la matière n'ont pas fini d'être publiées, comme les deux arrêts ci-après évoqués le prouvent. Dans ces deux décisions, est évoquée la question de l'impact de l'article 2 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire sur la nécessité de dénoncer par LRAR l'assignation en contestation d'une saisie-attribution.

Pour mémoire, celle-ci doit normalement être faite au plus tard le 1er jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation, et se posait la question si elle bénéficiait de la prorogation des délais.

### Solution

Tant la cour d'appel de Rennes que celle de Paris jugent que la nécessité de dénoncer par LRAR l'assignation en contestation de saisie-attribution bénéficiait de la prorogation des délais si elle devait être réalisée durant la période juridiquement protégée.

Derrière cette protection légale, demeure la rigueur de l'article R. 211-1 du code des procédures civiles d'exécution: il appartient à celui qui conteste la saisie de prouver qu'il a envoyé la LRAR exigée par le texte.

La cour d'appel de Paris, comme celle de Rennes, rappelle que la preuve doit être expresse, et non se déduire de la réception de la LRAR par l'huissier saisissant, cette réception ne prouvant pas la date d'envoi. Preuve que l'allongement du délai de contestation ne rime pas avec assouplissement du texte (CA Paris, 28 oct. 2021, n°20/16105—CA Rennes, 07 janv. 2022, n°20/06448).♦

## Repentir post acquiescement à la saisie-attribution

### Rédaction de l'acquiescement

Pour l'huissier de justice ayant procédé à une saisie-attribution, le Graal est d'obtenir un acquiescement du débiteur. En effet, cet acte prévu par les dispositions de l'article L211-6 du code des procédures civiles d'exécution autorise le tiers saisi à payer les sommes immobilisées entre ses mains avant l'expiration du délai d'un mois si le débiteur déclare ne pas contester la saisie. Synonyme d'exécution apaisée, l'acquiescement du débiteur rime avec succès. Pour autant, tel n'est pas toujours le cas comme en témoignent les deux décisions évoquées ci-après.

// *Repentir postérieur à l'acquiescement*— Dans l'affaire tranchée par les juges versaillais, la partie saisie prétendait qu'elle pensait, en signant l'acquiescement, que les sommes saisies lui seraient reversées. Pourtant, l'acquiescement était ainsi rédigé « *je reconnais avoir pris connaissance de la saisie attribution pratiquée à la demande de [créancier] entre les mains de la caisse Fédérale de Crédit Mutuel de Versailles. Dès à présent, je déclare ne pas contester cette saisie attribution et y acquiescer, suivi de sa signature et de la mention « bon pour acquiescement* ». La cour juge qu'en admettant qu'elle puisse méconnaître le sens des mots « acquiescer » et « acquiescement » ainsi que leurs conséquences juridiques, aucune confusion ne peut en revanche résister à la renon-

ciation expresse à « contester la saisie ». La cour conclut que « Son repentir postérieur, une fois avisée par son avocat qu'elle aurait eu des moyens à faire valoir pour s'opposer à la saisie, est donc inopérant » (CA Versailles, 16 déc. 2021, n°21/03767).♦

// *Mention manuscrite (non)*— Dans la décision de la cour d'appel de Poitiers, le saisi avait signé un acte intitulé 'Acquiescement à saisie-attribution', sous les mentions pré-imprimées suivantes, parfaitement lisibles et non-équivoques : « *Dès à présent, et conformément aux dispositions de l'article R. 211-6 du code des procédures civiles d'exécution, je déclare ne pas contester cette saisie-attribution et y acquiescer. En conséquence, j'autorise le tiers saisi à verser à l'étude poursuivant les sommes saisies attribuées. bon pour acquiescement à la saisie-attribution* ». Il conteste la régularité de l'acquiescement au motif qu'il n'a pas écrit lui-même la mention « *bon pour acquiescement à la saisie-attribution* ».

Les juges écartent sa prétention et rappellent qu'aucune disposition n'exige, à peine de nullité de la saisie-attribution, que le débiteur écrive lui-même cette mention 'Bon pour acquiescement'. Ils infirment donc la décision du juge de l'exécution qui avait déclaré recevable les contestations du saisi malgré son acquiescement (CA Poitiers, 9 nov. 2021, n°21/00504).♦

## 18 novembre 2021: Journée de l'abus de saisie

*S'il devait exister une « Journée de l'abus de saisie », cette date serait celle du 18 novembre 2021. En effet, ce jour, les juges versaillais et parisiens ont chacun rendu une décision sur ce thème!*

### Abus de saisie (oui)

L'article L.121-2 du code des procédures civiles d'exécution dispose que le juge de l'exécution a le pouvoir de condamner le créancier à des dommages-intérêts en cas d'abus de saisie.

Le juge de l'exécution parisien a récemment caractérisé un abus de saisie. En l'espèce, un huissier de justice avait signifié une transaction exécutoire à une partie demeurant à l'étranger. Dès le lendemain de l'expédition de la demande de signification à l'entité requise allemande, il est procédé aux saisies. Le juge retient que ces mesures d'exécution ont été diligentées à une date à laquelle le titre exécutoire les fondant ne pouvait manifestement pas être considéré comme préalablement signifié aux sociétés débitrices. Le magistrat retient donc un abus dans l'usage de saisie, aggravé par l'absence de mainlevée spontanée (JEX Paris, 18 nov. 2021, n°21/81482).♦

### Vente forcée : rien de sert de courir...

*Au seuil de sa mue en commissaire de justice, la cour d'appel d'Aix-en-Provence rappelle qu'à vouloir vendre les biens saisis trop rapidement, l'huissier de justice engage sa responsabilité...*

#### Faits

Afin de bien comprendre l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, il faut rappeler que, selon les articles R221-49 à R221-52 du code des procédures civiles d'exécution, les demandes relatives à la propriété ou la saisissabilité ne font pas obstacle à la saisie mais suspendent la procédure pour les biens saisis qui en font l'objet. Cependant, le débiteur peut demander la nullité de la saisie portant sur un bien dont il n'est pas propriétaire, et un tiers qui se prétend propriétaire d'un bien saisi peut demander au juge de l'exécution sa distraction ».

Dans l'affaire évoquée, alors que la saisie-vente n'avait pas été contestée, un tiers a informé l'huissier de justice la veille de la vente (à 18h23) que les biens destinés à la vente étaient sa propriété, et non celle du débiteur. Il explique en effet qu'il avait confié les biens saisis en dépôt-vente au débiteur, lequel venait de l'informer de la vente forcée imminente alors même que la saisie datait de plus de 2 mois. Il justifie également de l'existence de ce contrat.

L'huissier ne s'embarrasse pas de ce courriel et, sans informer le tiers propriétaire que la vente avait lieu le lendemain, décide de poursuivre la procédure.

### Abus de saisie (non)

Est-il possible de caractériser un abus de saisie lorsque :

- la valeur des biens saisi est ridiculement inférieure à la dette;
- l'huissier poursuit la procédure de saisie-vente alors même qu'il est informé d'une contestation relative à la propriété des biens saisis;
- la partie saisie commence à régler par mensualités, espérant stopper ainsi la procédure?

Dans une telle affaire, la cour d'appel versaillaise a annulé une saisie-vente puisque les biens saisis n'étaient pas la propriété du débiteur. Pour autant, elle ne retient pas l'abus de saisie car les documents produits à l'huissier n'étaient ni signés, ni datés, contrairement à ceux présentés au juge (CA Versailles, 18 nov. 2021, n°21/02543).♦

### Responsabilité de l'huissier

L'huissier a-t-il engagé sa responsabilité en agissant aussi légèrement ?

Aucun texte n'impose à l'huissier de justice ayant procédé à la saisie des biens d'informer d'autre personne que le débiteur sur la vente (exceptée l'annonce de la vente publique).

Cependant, la cour juge qu'il était plausible qu'un tiers, réel propriétaire des biens saisis, produisant un contrat de dépôt-vente, découvre tardivement la mise en péril de son droit de propriété. Les juges estiment que cela constituait une difficulté entravant raisonnablement les opérations de vente, dont l'huissier de justice pouvait opportunément saisir le juge, plutôt que de passer outre, la remise de la vente ne présentant à ce titre pas d'inconvénient majeur s'agissant de vêtements et accessoires, objets non périssables.

Si le préjudice financier du tiers est retenu, tel n'est pas le cas de son préjudice moral puisqu'il n'est pas démontré que la vente des biens saisis ait porté atteinte à l'image et à la réputation de la marque du tiers propriétaire (CA Aix-en-Provence, 7 oct. 2021, n°20/10063).♦

## *Vice de la chose louée apparu en cours de bail*

**Le bailleur voit-il sa responsabilité susceptible d'être engagée dans la mesure où le vice affectant les lieux loués, les rendant impropres à leur destination, est apparu en cours de bail de sorte que seul le preneur en avait connaissance ?**

Deux propriétaires d'un immeuble ont donné à bail des locaux commerciaux à usage de débit de boissons, restaurant et dancing.

Après avis d'une commission de sécurité, le maire ordonne la fermeture au public de l'établissement. En effet, a été découvert un grave problème ayant trait à la charpente de l'édifice.

Invoquant un manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance, le preneur assigne en résolution judiciaire du

bail commercial, en restitution des loyers perçus et en indemnisation de divers préjudices.

La cour retient qu'il n'était pas établi que le désordre existait antérieurement à la conclusion du bail. D'autre part, elle constate que le locataire, averti dès le mois de janvier 2013 d'une difficulté liée à l'état de la charpente, n'en avait informé les bailleurs que le 14 janvier 2015.

Ceux -ci avaient pris alors les dispositions nécessaires pour y remédier mais le locataire n'avait tenu aucun compte de leur offre de travaux qui auraient été de nature à mettre un terme aux désordres allégués.

Compte tenu de ces éléments, la Cour juge que le bailleur n'a pas manqué à son obligation de délivrance. C'est là une décision de bon sens, mettant le bailleur à l'abri de l'inertie du preneur (Cass. Civ. 3, 13 oct. 2021, n°20-19.278).♦

## *Encombrement saisonnier des parties communes*

Les syndics ne connaissent que trop bien ce type de situation : l'exploitant d'un local commercial aménage les parties communes à chaque saison touristique en y installant une estrade, des lampadaires et autres équipements.

L'encombrement des parties communes n'est donc pas continu, mais temporaire et répétitif, la situation recommençant chaque année.

Le caractère répétitif de l'infraction au règlement de copropriété affecte-t-il le délai de prescription de l'action entre un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires, raccourci de 10 à 5 ans par la loi Elan du 23 novembre 2018 ?

La Cour de cassation juge que le délai de prescription court dès la connaissance de l'infraction. Dès lors, en cas d'infractions au règlement de copropriété identiques et répétées, le délai ne court pas à compter de la dernière infraction, mais de la première. La cour d'appel n'avait pas retenu cette solution, mais la Cour de cassation estime que c'est la même infraction qui perdure. Bien que non continue, elle est ininterrompue puisqu'elle est commise à chaque saison.

Cette solution, défavorable au syndicat des copropriétaires, doit être connue et plaide en faveur de réactions immédiates du syndic en pareil cas (Cass. Civ. 3, 24 nov. 2021, n°20/17684).♦

## *Expulsion : inventaire des biens non exhaustif*

Certains problèmes de droit sont à glacer le sang, tant ils recèlent d'enjeux : le procès-verbal d'expulsion qui comprend un inventaire des biens incomplet, ce que reconnaît l'huissier de justice instrumentaire, relève-t-il de la terrible procédure d'inscription de faux ?

En l'espèce, la cour relève en premier lieu que l'inventaire des biens de l'expulsé est effectivement incomplet et méconnaît les dispositions de l'article R.433-I du Code des procédures civiles d'exécution. Mais elle explique que l'huissier en charge de l'expulsion a été dans l'impossibilité d'inventorier l'ensemble des biens trouvés dans les lieux, qui constituaient un 'amoncellement indescriptible ayant pour effet de [les] transformer en véritable décharge', ayant nécessité 16 containers de 8m3 chacun, et comportaient en

outre de nombreuses armes et munitions qui ont impliqué une intervention des forces de police.

La cour ne retient pas le faux puisque selon l'article 1371 du code civil, l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté. Or, aucune mention du procès-verbal n'est contestée, seule est critiquée son imprécision, étant ici rappelé qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que l'inventaire soit parfaitement exhaustif. Il n'est ainsi pas établi que le procès-verbal argué de faux, qui replace l'inventaire du mobilier dans son contexte particulier, et sans prétendre à l'exhaustivité, comporte une quelconque énonciation inexacte (CA Versailles, 18 nov. 2021, 20/05713).♦

## Dévaluation de la force probante : acte 2

### Précédent jurisprudentiel

Traditionnellement, un constat sur internet au cours duquel l'huissier de justice n'avait pas vidé l'historique de son navigateur était systématiquement écarté des débats, sans avoir à prouver un préjudice.

L'an passé, une Cour d'appel avait audacieusement proposé une autre sanction : l'amointrissement de sa force probante. En d'autres termes, le constat internet irrégulier conserve ses vertus probatoires, mais seulement moins vigoureusement ([CA Colmar, 18 déc. 2020, n°19/00548 - commentaire Lexbase](#)).♦

### Nouvelle décision

La cour d'appel de Douai, le 14 octobre 2021, énonce d'abord que le régime de la nullité ne s'applique pas au constat internet, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. Puis, elle considère que les manquements de l'huissier au protocole prétorien doivent conduire la juridiction à faire preuve de circonspection dans l'évaluation de la qualité probante de l'acte, mais que cependant lesdits manquements ne peuvent conduire à écarter systématiquement les procès-verbaux litigieux, d'autant que la partie adverse ne conteste pas les faits constatés ([CA Douai, 14 oct. 2021, n°19/05389](#)).♦

## Constats internet & loyauté de la preuve

### Identification de l'huissier

Certains constats réalisés sur Internet nécessite la détention d'un compte utilisateur. Il en est ainsi pour consulter certaines publications de réseaux sociaux, des articles payants, accéder à des forums... En pareille hypothèse, la question se pose de savoir si l'huissier peut lui-même ouvrir le compte. Appelée à statuer sur ce point, la Cour d'appel de Paris a, le 23 novembre 2021, rendu un très important arrêt.

Elle y rappelle que l'huissier de justice ne peut ouvrir un compte car cela constitue une démarche active, faisant sortir de son rôle de constatant l'officier public et ministériel, d'autant qu'en l'espèce l'huissier avait utilisé son identité civile et donc passé sous silence sa qualité professionnelle.

Cependant, et c'est là que cette décision est notable, la cour d'appel parisienne ne sanctionne pas l'intégralité du constat, mais uniquement les pages critiquées.

Le procès-verbal litigieux est donc valide, à l'exception des pages que la juridiction désigne. En adoptant cette sanction, la cour d'appel de Paris fait œuvre de pragmatisme, permettant aux débats de se poursuivre. Les [commentateurs](#) en concluent que « l'arrêt commenté, bien qu'il n'ait pas été remarqué, n'en est donc pas moins remarquable : il constitue autant une gifle sanctionnant un comportement actif et déloyal, qu'une gifle réveillant ceux qui pensent qu'il suffit de contester une ligne pour annihiler la force probante d'un constat entier ([CA Paris, 23 nov. 2021, n° 21/02336](#)).♦

### Purge du caractère déloyal de l'enregistrement

Certes, un enregistrement clandestin est déloyal et ne peut donc être produit en justice. Mais, est-il possible de purger la preuve de son caractère déloyal par l'entremise d'une ordonnance rendue sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile ?

L'idée est originale, voire saugrenue : instrumentaliser l'office du juge à des fins probatoires purement privées... Pourtant, dans le cadre d'un litige prud'homal, un juge, saisi par voie de requête sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, autorise la retranscription d'une enregistrement clandestin effectué par le salarié (*conversation téléphonique*) et déposé chez un huissier de justice, en réduisant cette retranscription « à ce qui concerne les éléments strictement nécessaires à l'exercice des droits de la défense de l'intéressé dans les litiges l'opposant à ses employeurs ».

Hélas, la cour d'appel ne statue pas réellement sur la problématique, préférant annuler l'ordonnance au motif que la nécessité de déroger au principe du contradictoire n'était pas établie. L'ordonnance servant de fondement au procès-verbal ayant été annulée, le constat d'huissier suivait donc le même sort.

Le débat reste donc ouvert, et il serait intéressant de lire un jour un arrêt rendu sur la question par la Cour de cassation ([CA Aix-en-Provence, 18 nov. 2021, n° 20/09091](#))...♦

Le Bulletin d'informations VENEZIA & Associés- n°20/Hiver 2022

Directeur de publication : Sylvain Dorol

SCP VENEZIA & Associés, 130 avenue Charles de Gaulle 92574 Neuilly s/ Seine Cedex-RCS Nanterre 333 120 848

Pour citation : Bull. Inf. Venezia et Ass., Année X, n°X, p.X, in Lexbase