

# VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE



## Numéro #27

**Au sommaire**

***Saisie or not to be?  
Prise de tête avec l'injonction  
de payer  
Toi+moi sous un toit  
Avec tact et délicatesse  
"Constat d'achat sa mère!"***

# Table des matières

(cliquer sur le titre pour accéder directement à la page)

**04** **PRISE DE TÊTE AVEC L'INJONCTION DE PAYER**  
Cass. civ. 2, 24 oct. 2024, n° 22-15.682

---

**06** **CONTENTIEUX DE L'EXÉCUTION**  
Cass. civ. 2, 4 juil. 2024, n° 23-12.267  
CA Rennes, 12 nov. 2024, n° 24/00605

---

**12** **COPROPRIÉTÉ**  
Cass. civ. 3, 26 sept. 2024, n° 23-15.424

---

**14** **CONTENTIEUX LOCATIF**  
Cass. civ. 3, 12 sept. 2024, n° 23-18.132  
Cass. civ. 3, 14 nov. 2024, n° 23-13.884

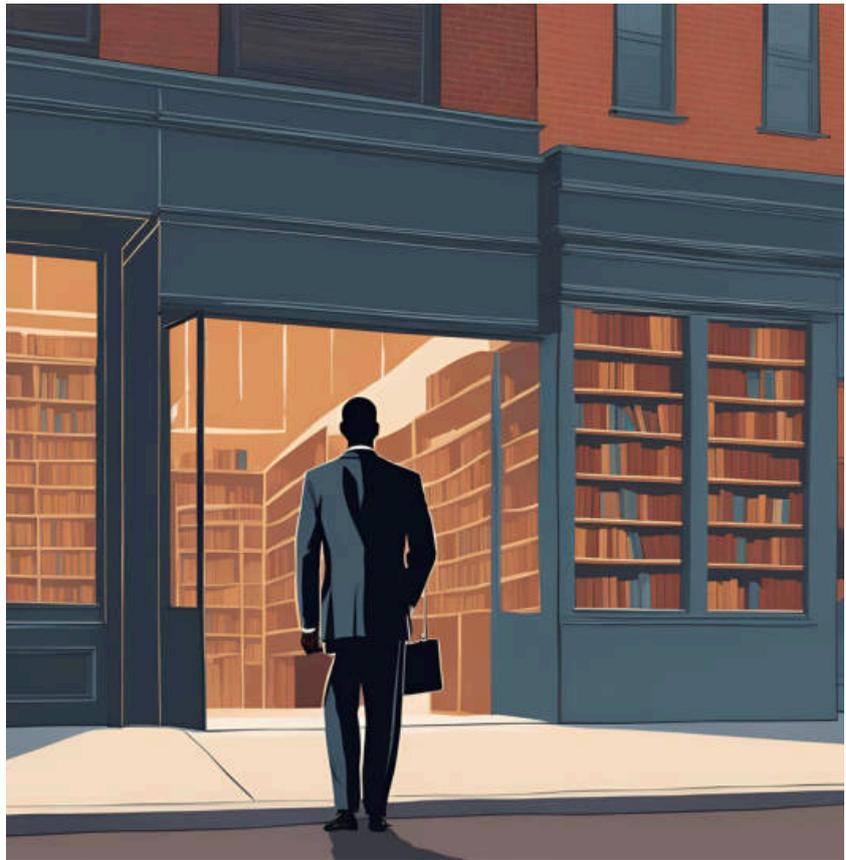
---

**19** **CONTENTIEUX DU CONSTAT**  
CA Paris, 18 sept. 2024, n° 22/14799  
CAA Nantes, 19 nov. 2024, n° 23NT02425  
CA Paris, 03 oct. 2024, n° 22/04122  
CA Angers, 15 oct. 2024, n° 19/02493

---

**24** **ACTUALITÉS & PROSPECTIVES**  
Interview de Martin Plissonnier  
Remise du Prix VENEZIA LEXBASE

# Edito



Cela faisait longtemps !

En effet, la revue d'informations VENEZIA n'a pas connu de nouvelle édition depuis le Printemps dernier. Pourquoi? Parce qu'elle faisait peau neuve sous la forme d'un magazine, comme nos lecteurs pourront le constater.

Alors, quoi de neuf?

Plein de choses, tout en restant concis et efficace, fidèle au style de la revue. D'abord, nous avons revu la revue (*oui, jeu de mot un peu lourd mais assumé*) en ayant à l'esprit un plus grand confort de lecture.

Ce souci du confort explique la nouvelle présentation de nos pages, qui fait la part belle aux illustrations (*toutes générées avec un outil d'Intelligence Artificielle, exceptées celles de la couverture et des rubriques "Pause Photo" qui sont exclusivement composées de clichés réalisés par nos commissaires de justice*).

Ensuite, les nouveautés de la revue sont constituées par notre sélection de décisions de justice, mêlant arrêts de cassation et d'appel. Les commentaires

sont davantage ciblés, et les décisions de justice sont rendues disponibles par QR Code, grâce à notre partenariat avec les éditions Lexbase.

Nous espérons sincèrement que ce nouveau magazine VENEZIA séduira nos lecteurs, tant dans la forme que dans le fond qui reste original.

Place à la découverte maintenant!

S. Dorol

# Prise de tête avec l'injonction de payer



**La procédure d'injonction de payer, c'est comme les travaux : on sait quand ça commence, mais pas quand ça se finit.**

Le grand avantage de cette procédure est qu'elle peut être introduite très facilement, même par des non-initiés. C'est après que ça se complique.

En effet, si l'ordonnance est rendue non contradictoirement, le débiteur peut très facilement s'opposer à cette décision, contraignant le créancier à assigner. L'opposition du débiteur est cependant encadrée dans le délai strict d'un mois dont la date de départ varie à la lecture de l'article 1416 du Code de procédure civile :

- 1/ Si l'ordonnance a été remise "à personne", le délai court à compter de ce moment;
- 2/ Si l'ordonnance n'a pas été signifiée "à personne", l'opposition est recevable jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant le premier acte signifié "à personne" ou, à défaut, suivant la première mesure d'exécution ayant pour effet de rendre indisponibles en tout ou partie les biens du débiteur.

*Cass. civ. 2, 24 oct. 2024, n° 22-15.682*



*Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr*

L'article 1416 du Code de procédure civile a une écriture limpide, mais une difficile application.

En témoigne l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 24 octobre 2024, qui statue sur la date de départ de l'opposition en cas de saisie des rémunérations, et plus précisément dans l'hypothèse de l'intervention (cas où une saisie des rémunérations est en cours, et qu'un créancier s'y joint).

La spécificité de ce cas est que la mesure d'exécution est déjà en cours au moment où le créancier porteur de l'injonction de payer intervient. Dans cette hypothèse où l'ordonnance n'a pas été signifiée "à personne", quelle est alors la date de départ du délai d'opposition dans la mesure où la procédure d'exécution est déjà en cours?

À cette interrogation, la Cour de cassation procède à une interprétation de l'article 1416 du Code de procédure civile et juge que lorsque l'ordonnance portant injonction de payer ne lui a pas été signifiée "à personne", le délai d'opposition court à compter du jour où la mesure d'exécution a été portée à la connaissance du débiteur.

Faut-il s'en émouvoir? À notre sens, non. Car la Cour de cassation avait déjà rendu un avis privilégiant

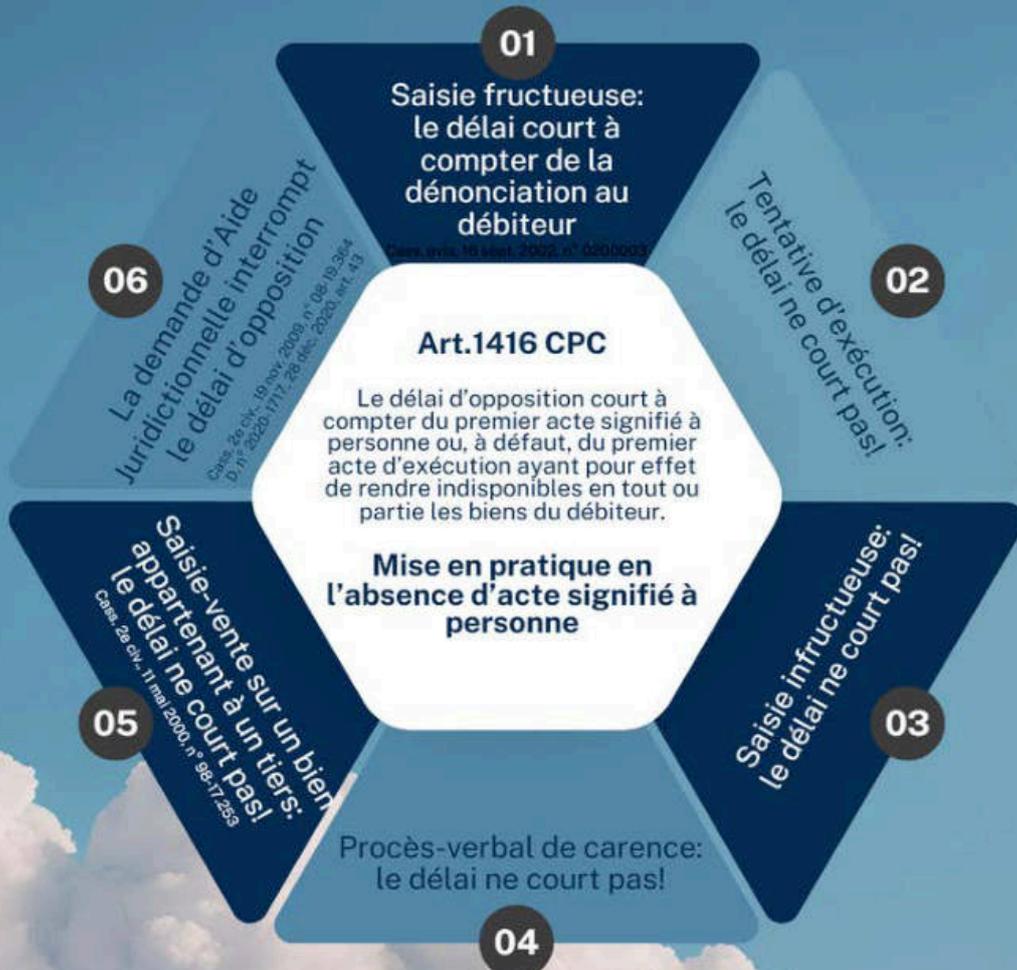
l'information effective du débiteur à la cohérence des textes (Cass. avis, 16 sept. 2002, n° 02-00.003).

Ce n'est donc pas une surprise, et cette décision ne change rien à la position traditionnelle de la Cour de cassation. Ainsi, en l'absence de signification « à personne » de l'ordonnance d'injonction de payer :

- 1- le délai pour former opposition court, en cas de saisie-attribution, à compter du jour de la dénonciation de la saisie au débiteur;
- 2- une tentative d'exécution qui s'est avérée infructueuse ne constitue pas la première mesure d'exécution au sens de l'article 1416 du Code de procédure civile et ne saurait constituer le point de départ du délai ouvert au débiteur pour formuler opposition.

D'aucuns pourraient qualifier la position de la Cour de cassation de "surprotectrice" des intérêts du débiteur. Ce serait oublier le fait que la protection du débiteur est proportionnelle au privilège du créancier qui peut bénéficier d'un titre exécutoire non contradictoirement rendu.

En d'autres termes, le créancier de l'injonction de payer est comme un funambule: tant qu'il n'y a pas le souffle du débiteur qui s'oppose à lui, tout va bien...



# Saisie or not to be?

“Tout débiteur est recevable à contester devant le juge de l'exécution le montant de la mise à prix pour l'adjudication des droits incorporels saisis, dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire”  
*Cass. civ. 2, 4 juillet 2024, n° 23-12.267*





La Cour d'appel de Bordeaux, le 03 novembre 2022, avait jugé que "si en application de l'article L 213-6 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution a compétence exclusive pour statuer sur toutes les contestations concernant les mesures d'exécution d'un titre exécutoire, il ne dispose pas, en l'absence d'un texte spécifique lui permettant de le faire, comme en matière de saisie immobilière, du pouvoir de modifier le montant de la mise à prix fixée par le créancier dans le cahier des charges" (CA Bordeaux, 03 nov. 2022, n° 22/01236).

La débitrice s'est pourvue en cassation avec succès comme il va être exposé.

En effet, la Cour de cassation ne partage pas l'avis de la Cour d'appel, et juge que la débitrice est recevable à contester devant le juge de l'exécution le montant de la mise à prix pour l'adjudication des droits incorporels saisis, dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire.

Son arrêt est fondé en droit puisque, dans sa décision du 17 novembre 2023 (Cons. const., n° 2023-1068 QPC, 17 novembre 2023), le Conseil constitutionnel a déclaré contraires à la Constitution les mots « des contestations qui s'élevaient à l'occasion de l'exécution forcée » figurant au premier alinéa de l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire.

**Si le juge de l'exécution est omniprésent dans le cadre de la saisie-immobilière, il n'en est pas de même en cas de saisie de SCI.**

En effet, dans le cadre de cette procédure, ce magistrat n'est compétent qu'en cas de contestation de l'exécution forcée.

Dès lors, faut-il retenir sa compétence lorsque la contestation porte uniquement sur le montant de la mise à prix des parts de la SCI?

*Cass. civ. 2, 4 juillet 2024, n° 23-12.267*



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr



# “Trop tard!”

Il est acquis qu'est insaisissable l'outil qui est indispensable à la vie et au travail du débiteur saisi.

En cas de vente forcée de ce bien et distribution de son prix, le débiteur a droit à des dommages-intérêts.

*CA Rennes, 12 nov. 2024, n° 24/00605*





CA Rennes, 12 nov. 2024, n° 24/00605



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr

**Le Code des procédures civiles d'exécution prévoit expressément qu'est insaisissable le bien indispensable au travail du saisi.**

Mais que se passe-t-il lorsque le débiteur invoque l'insaisissabilité trop tard, une fois que le bien saisi a été vendu et les fonds répartis?

C'est à cette interrogation qu'a répondu la Cour d'appel de Rennes le 12 novembre 2024.

En l'espèce, le commissaire de justice avait procédé le 24 mai 2023 à la saisie du véhicule de marque Hyundai de la débitrice. Elle a contesté la procédure, mais le juge de l'exécution l'a débouté de sa demande.

Appel fut interjeté, mais ce recours n'étant pas suspensif d'exécution, la procédure continua. Avant que la Cour d'appel ne statue, la vente aux enchères publiques intervint le 10 juillet 2023. Puis le produit de la vente (6300 euros) est distribué entre les créanciers, au grand dam du débiteur.

*A posteriori*, la Cour d'appel de Rennes a qualifié l'insaisissabilité du véhicule saisi... Quelle réponse apporter au débiteur saisi dont la voiture a été vendue?

À cette interrogation, la Cour d'appel indique que les dispositions de l'article R. 221-54 du Code des procédures civiles d'exécution (*si la saisie est déclarée nulle après la vente mais avant la distribution du prix, le débiteur peut demander la restitution du produit de la vente*) est inapplicable.

Reste alors la question des dommages-intérêts, la débitrice demandant 5000 euros (*soit presque le montant de la vente du véhicule*).

La Cour juge sévèrement que le *"préjudice sera exactement et intégralement réparé par l'allocation d'une somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts"*...

Une somme sans commune mesure avec les 171 853 euros que le débiteur doit au créancier!

**EN CAS DE VENTE D'UNE VOITURE, RECONNUE PAR LA SUITE INSAISSABLE, LE DÉBITEUR PEUT DEMANDER LA RESTITUTION DU PRIX, SAUF S'IL A DÉJÀ ÉTÉ DISTRIBUÉ ENTRE LES CRÉANCIERS.**



# Pause photo



Détail de Zeus, mécanique star de la cérémonie d'ouverture des Jeux Olympiques Paris 2024

-Paris sens dessous dessus-  
La Seine (*en haut sur l'image*) reflétant le cœur de Paris.  
2024



# Toi + moi et un toit

**Le syndicat des copropriétaires est de plein droit responsable des manquements du syndic.** C'est ce qui résulte d'un arrêt rendu par la Cour de cassation en septembre dernier.

Les faits sont des plus classiques.

Un copropriétaire subit des désordres dans le local commercial qu'il réhabilite. Pour y remédier, il lui faut convoquer une assemblée générale et faire voter des travaux. Mécontent des diligences du syndic pour cette convocation, il assigne le syndicat des copropriétaires et le syndic en réparation du trouble de jouissance correspondant au retard subi. Il demande également une indemnisation du fait qu'il est dans l'impossibilité de louer son bien.

La cour d'appel retient la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557, du 10 juillet 1965 qui prévoit désormais la responsabilité du syndicat dès lors que les désordres ont leur origine dans les parties communes. La cour d'appel retient également la responsabilité du syndicat des copropriétaires du fait de l'inertie du syndic.

Pour autant, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel et ne retient pas une indemnisation spécifique concernant le retard pris dans les travaux privatifs en l'absence de lien suffisamment établi avec le manque de diligence du syndic.

*Cass. civ. 3, 26 sept. 2024, n° 23-15.424*



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr



**Comment prendre des décisions dans une copropriété composée de 2 personnes égalitaires mais qui s'opposent, notamment au sujet de travaux ?**

Le cas est prévu à l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : le copropriétaire dont le projet a été refusé par l'assemblée générale peut saisir le tribunal judiciaire d'une demande d'autorisation d'effectuer ces travaux, à condition toutefois que ceux-ci apportent une amélioration.

En pratique, le copropriétaire qui s'est vu opposer un refus de l'assemblée générale assigne le syndicat des copropriétaires à la fois en annulation de la résolution de refus et pour demander l'autorisation judiciaire d'exécuter les travaux.

L'arrêt enseigne cependant que l'action en justice pour demander les travaux se suffit à elle-même. Nul besoin de solliciter l'annulation de l'assemblée générale puisque la suppression de la résolution de refus d'autorisation ne vaut pas autorisation.

Il est à souligner que cette action précise n'a pas besoin d'être exercée dans le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

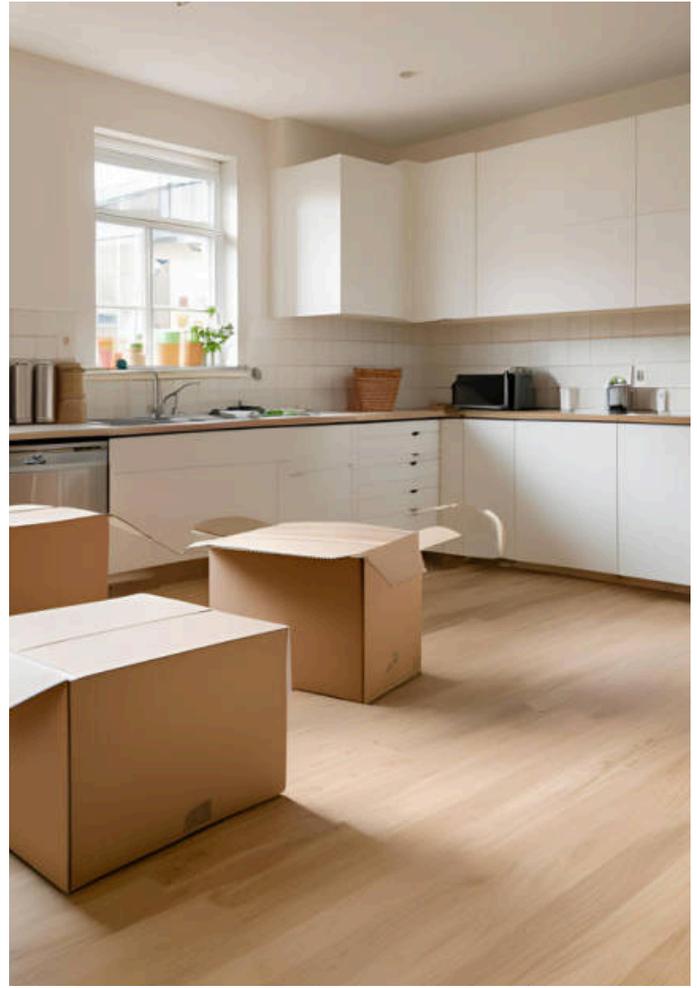
**UNE ACTION EN ANNULATION DE LA DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE REFUSANT D'AUTORISER LES TRAVAUX N'EST PAS UN PRÉALABLE POUR SOLLICITER L'AUTORISATION JUDICIAIRE D'EFFECTUER DES TRAVAUX.**



*Cass. civ. 3, 5 sept. 2024, n° 22-20.221*



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr



“Je suis propriétaire d’un appartement.  
Mon locataire m’en a donné congé.  
Il doit me payer les loyers jusque  
quand? Jusqu’à la fin du préavis, ou  
jusqu’à ce qu’il m’ait rendu les clés?”

*Cass. civ. 3, 12 sept. 2024, n° 23-18.132*

# Contentieux locatif



Cass. civ. 3, 12 sept. 2024, n° 23-18.132



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr

**Toutes les bonnes choses ont une fin: les meilleurs étés, les années étudiantes, le premier appartement... Ainsi va la vie.**

Il n'y a donc rien d'anormal à ce qu'un bail d'habitation se termine par un congé, donné par le bailleur ou le locataire. Si la volonté de partir est bien comprise, l'obligation de paiement des loyers l'est moins.

En cas de congé donné par le bailleur, la loi du 9 juillet 1989 est très claire: le locataire n'est redevable du paiement du loyer que jusqu'à son départ effectif des lieux, lequel peut être antérieur à la date du préavis fixé par le bailleur.

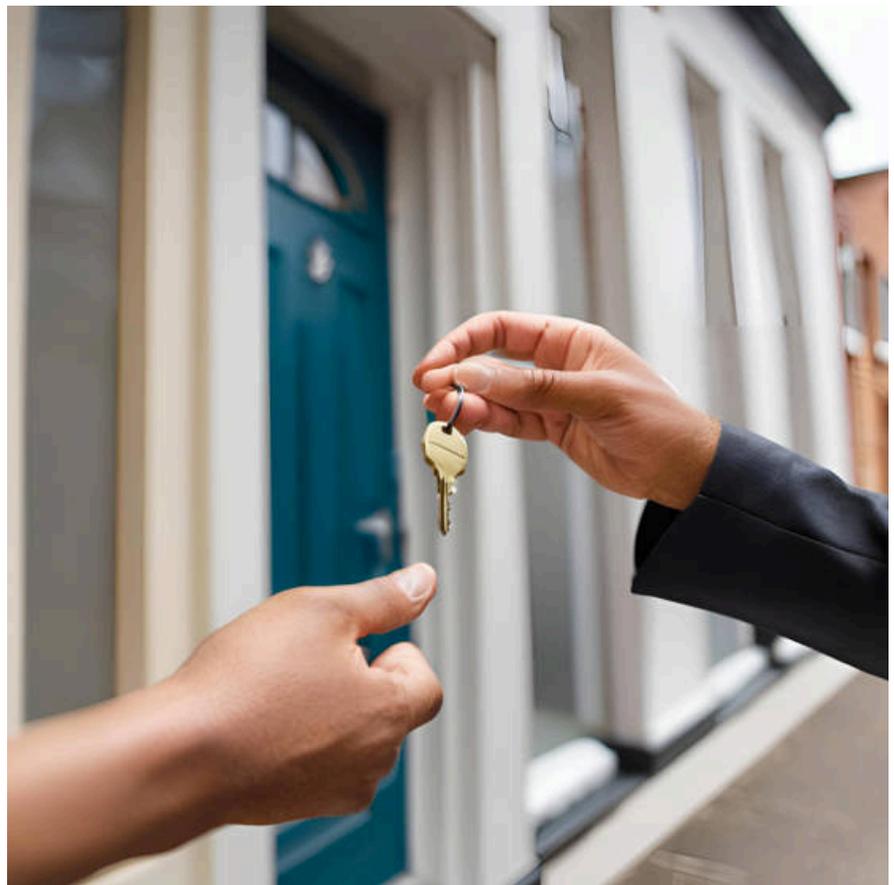
Qu'en est-il lorsque c'est le locataire qui donne congé au bailleur? Doit-il régler les loyers jusqu'au terme du préavis, ou jusqu'à la restitution des clés au bailleur?

À cette question, la Cour d'appel de Montpellier avait jugé que le locataire, quand il a donné congé, doit régler les loyers jusqu'à la date de la remise effective des clés en mains propres au bailleur.

La Cour de cassation a cependant cassé cette décision par son arrêt du 12 septembre 2024. Elle juge en effet que, si le congé donné par le locataire est régulier, les loyers sont dus jusqu'à l'expiration du préavis. S'il se maintient dans les lieux après cette date, le bailleur devra réclamer des indemnités d'occupation au lieu de loyer.

Il faut rappeler que lorsque le congé est délivré par le locataire, le bailleur peut exiger le paiement des loyers dus jusqu'à la fin du préavis, même si les clés ont été restituées (Cass. civ. 3, 1er juillet 2003, n° 02-15.569), sauf à prouver que le bien avait déjà été reloué (Cass. civ. 3, 6 mai 2021, n° 20-10.869).

**LORSQUE LE CONGÉ EST DÉLIVRÉ PAR LE LOCATAIRE, LE BAILLEUR PEUT EXIGER LE PAIEMENT DES LOYERS DUS JUSQU'À LA FIN DU PRÉAVIS, MÊME SI LES CLÉS ONT ÉTÉ RESTITUÉES.**



Cass. civ. 3, 14 nov. 2024, n° 23-13.884



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr

## L'expulsion n'est pas l'apanage du bailleur



**Il est traditionnel d'associer bailleur/expulseur, mais il existe des cas où le locataire est l'expulseur, c'est-à-dire demandeur à la procédure d'expulsion!**

En témoigne l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 14 novembre.

Les faits ne concernent pas un locataire souhaitant s'auto-expulser. Bien au contraire, il s'agit d'une affaire où une société civile d'exploitation agricole (SCEA) avait conclu des baux ruraux sur plusieurs parcelles agricoles. Elle a assigné en expulsion une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL), bénéficiaire de baux antérieurs sur les mêmes parcelles, en soutenant que ces baux étaient inopposables.

L'arrêt d'appel (CA Colmar, 26 janvier 2023, n° 20/01156) a déclaré irrecevable sa demande d'expulsion de l'EARL.

Pour déclarer irrecevable la demande en expulsion formée par la SCEA, l'arrêt retient que celle-ci se prévaut de l'existence d'un contrat de bail rural écrit la liant à plusieurs bailleurs dont découlent un droit de jouissance à son bénéfice et une obligation de délivrance à la charge des bailleurs, de sorte que seuls ces derniers ont qualité pour demander l'expulsion de l'EARL.

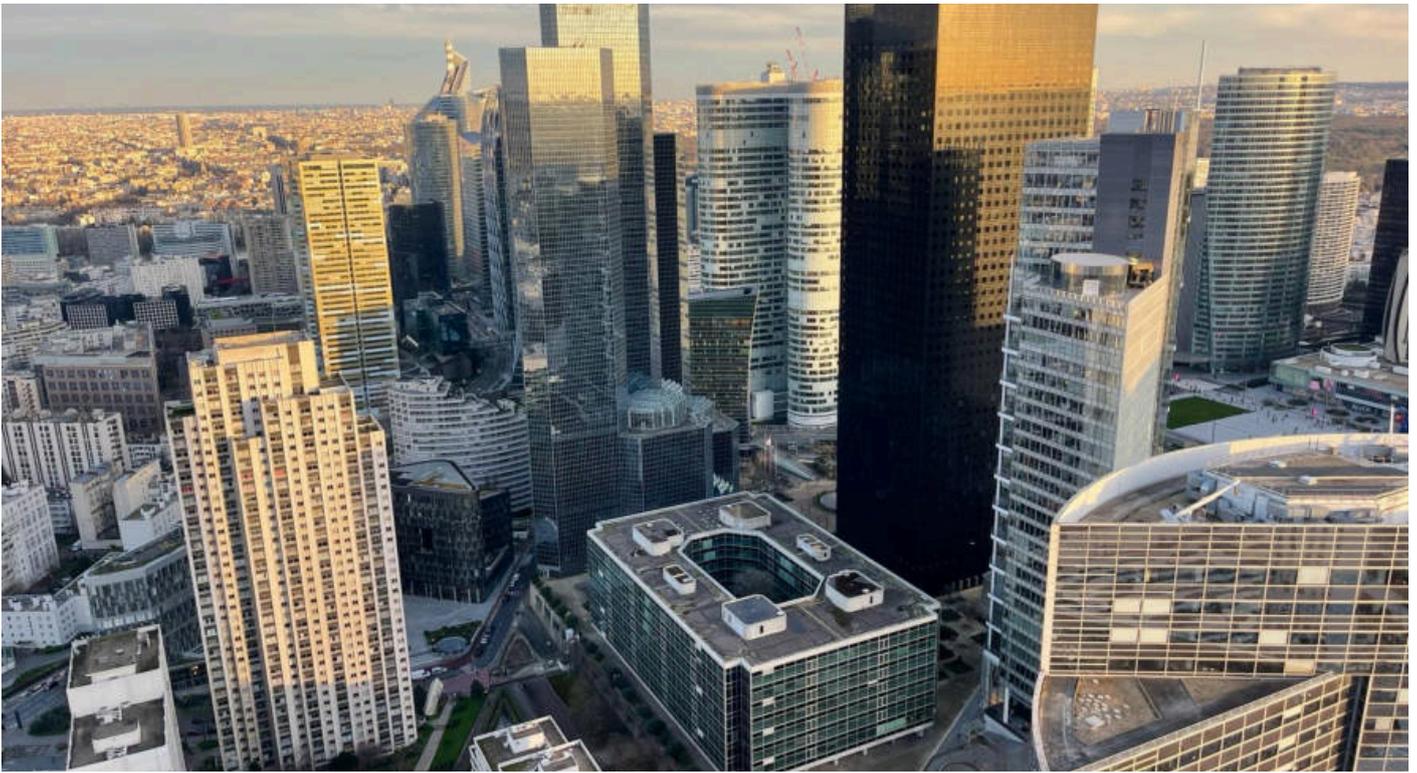
En résumé, elle estime en effet que l'action en expulsion n'appartient qu'au bailleur.

La SCEA se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation, par cet arrêt du 14 novembre, casse cette décision au visa de l'article 31 du Code de procédure civile. Pour mémoire, cet article dispose *"L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé"*.

Elle juge donc que la loi ne limite pas le droit d'agir en expulsion à des personnes qualifiées et que l'intérêt à agir de la SCEA n'était pas contesté.

En conclusion : oui, un locataire peut demander l'expulsion!



*Vue de La Défense depuis le sommet d'une des tours-2024*

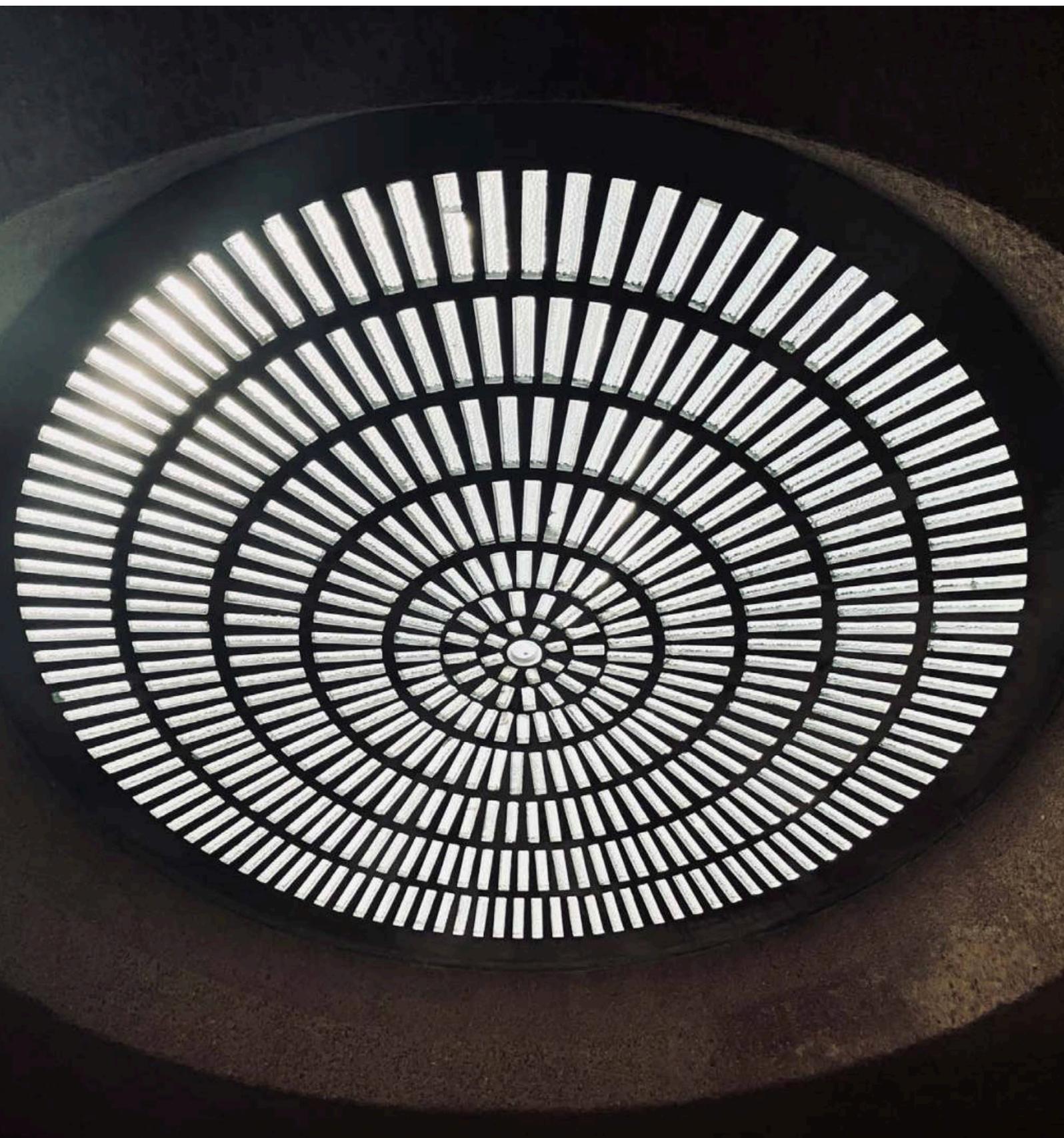
# Pause photo



*Gaine d'ascenseur d'une tour de La Défense, vue depuis le départ-2024*



*Détail du plafond d'un sanitaire public- 2024*



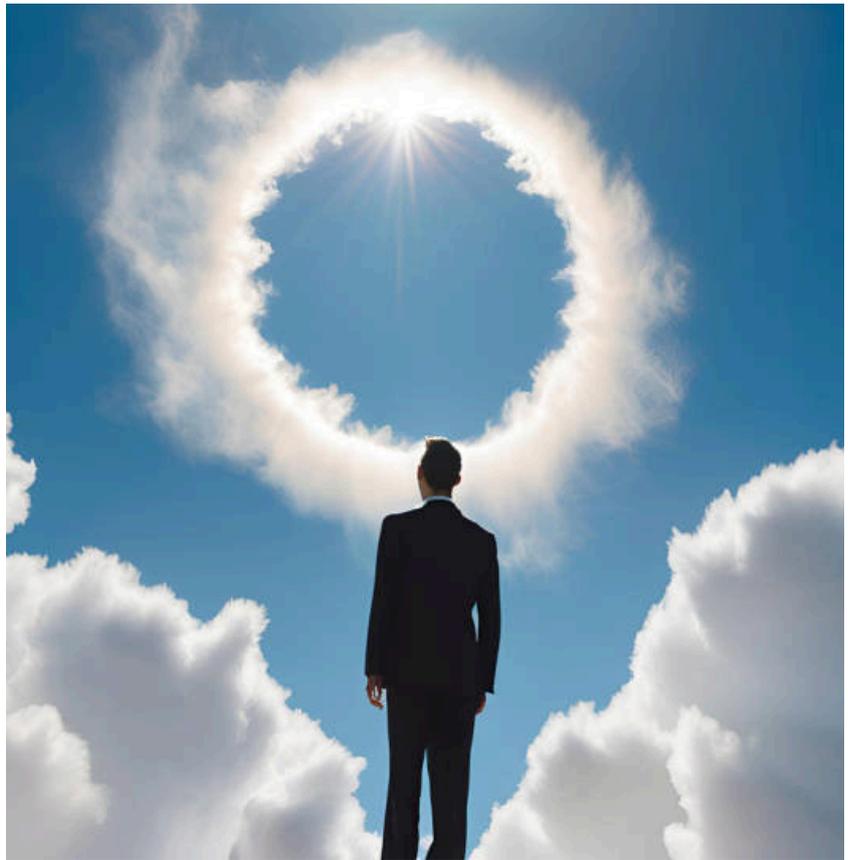
# Actualité des constats

CA Paris, 03 oct. 2024, n° 22/04122



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr

## "Avec tact et humanité"



L'article 36 du Règlement déontologique des huissiers traite des rapports avec les débiteurs en ces termes: **"L'huissier de justice agit avec tact et humanité vis-à-vis des débiteurs, sans exercer de contrainte inutile, ni mettre en œuvre des mesures disproportionnées"** (repris à l'article 28 du Code de déontologie).

Ces dispositions peuvent-elles bénéficier à la personne à qui est opposé un procès-verbal de constat ?

C'est à cette interrogation qu'a répondu la Cour d'appel de Paris le 03 octobre dernier.

Les faits concernent un litige prud'homal : un employeur a mandaté, sans autorisation judiciaire, un commissaire de justice pour effectuer des investigations sur le matériel professionnel qui était mis à disposition du salarié indélicat.

S'appuyant sur une maladresse de rédaction du procès-verbal du commissaire de justice (qui a indiqué "qu'il pratiquait une perquisition" à la demande de l'employeur) et son comportement (a effectué des recherches informatiques), le salarié critique l'acte sous l'angle déontologique.

La Cour d'appel de Paris ne suit cependant pas son raisonnement,

notamment parce que l'article 36 du Règlement déontologique des huissiers n'a vocation à s'appliquer, en matière de constat, que lorsque le commissaire de justice agit chez un tiers.

Elle précise également, au visa de l'article 41 du Règlement déontologique National que, étant chez l'employeur et à la demande de celui-ci, l'officier public et ministériel n'avait pas à demander une autorisation pour entrer dans le bureau du salarié visé par la mesure de constat.

# Plein la vue!

CA Angers, 15 oct. 2024, n° 19/02493



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr

**SANS USER DE  
STRATAGÈME, LE  
COMMISSAIRE DE  
JUSTICE PEUT  
PHOTOGRAPHIER LE  
JARDIN VOISIN MÊME  
EN REGARDANT AU-  
DESSUS DU MUR.**

En 2010, une des questions posées à l'examen professionnel d'huissier de justice fut la suivante : un huissier (commissaire) de justice peut-il utiliser une échelle pour constater le terrain voisin?

Presque 15 ans plus tard, il est possible de fournir une réponse illustrée par la jurisprudence, comme en témoigne l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Angers le 15 octobre.

En l'espèce, dans un intense conflit de voisinage relatif à une servitude de vue, un propriétaire demande au commissaire de justice d'effectuer une photographie du jardin voisin. Le cliché est réalisé par l'officier public et ministériel qui précise dans son acte qu'il photographie "à partir de la propriété des requérants, en regardant par-dessus le mur séparatif".

Le procès-verbal est contesté. La partie adverse fait valoir que ces photographies de son domicile

prises sans autorisation doivent être écartées des débats comme irrecevables en ce qu'elles constituent des éléments de preuve obtenus par un procédé déloyal et portant atteinte à leur vie privée.

La Cour retient la validité du constat au motif que "le litige étant relatif à des aménagements réalisés par X. sur leur fonds et dénoncés par Y. comme portant atteinte à leurs droits et aucune personne n'étant identifiable sur ces photographies, il n'en ressort aucune atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et familiale des intimés".

En l'espèce, le mur mesurait 1,23m... Le commissaire de justice n'a donc utilisé aucun stratagème pour photographier au-dessus du mur. Tel n'aurait pas été le cas s'il avait utilisé un drone (*Rép. min. n° 1425 : JO Sénat 11 janv. 2018, p. 94.*) ou une échelle!



# Affichage de permis de construire: comment le prouver?

CAA Nantes, 19 nov. 2024, n° 23NT02425



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr



**Un permis de construire doit être affiché sur le terrain dès sa notification ou dès la date à laquelle le permis est obtenu tacitement, et pendant toute la durée du chantier.**

Cet affichage est loin d'être anodin. En effet, les tiers disposent d'un délai de 2 mois pour contester à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du panneau (art. R. 600-2 du Code de l'urbanisme).

En pratique, la preuve de cet affichage continu s'effectue par constat de commissaire de justice.

Dans l'arrêt rendu par la Cour d'appel administrative de Nantes, le bénéficiaire n'avait pas pris la précaution de faire constater le bon affichage par un commissaire de justice.

Mal lui en a pris, puisque son permis a été attaqué! Comment alors prouver l'affichage sans constat de commissaire de justice?

Pour répondre à cette épineuse problématique, le bénéficiaire du permis a produit de multiples attestations concordantes de riverains (affichage le 04/02/2022), ainsi que deux constats de commissaires de justice.

Le premier constat était un constat sur internet (Google Maps) où le panneau était visible et lisible, avec une date de prise de vue en Mai 2022.

Dans le second procès-verbal, le commissaire de justice se rendait sur place le lendemain du constat internet, afin d'établir que la photographie de Google Maps correspondait à la configuration matérielle réelle des lieux.

Cela aurait été tellement plus simple si le bénéficiaire avait fait un constat d'affichage *ab initio*.

Ce dernier jura, mais un peu tard, qu'on ne l'y prendrait plus!

# “Constat d’achat sa mère!”

“En matière de constat d’achat, la seule circonstance que le tiers acheteur est la mère de la requérante ne suffit pas pour emporter la mise à l’écart du constat d’achat dressé par le commissaire de justice. Encore faut-il prouver l’existence d’un stratagème, d’autant que le procès-verbal de constat fait bien état de ce lien de filiation et est donc loyal”

*CA Paris, 18 sept. 2024, n° 22/14799*





CA Paris, 18 sept. 2024, n° 22/14799



Scanner ou cliquer sur le QR Code pour accéder à la décision sur Lexbase.fr

**Selon le Président Vincent Vigneau, « le constat d'achat consiste à faire constater par un huissier [commissaire] de justice la vente d'un produit ou l'engagement d'une prestation de service », précisant « on devrait d'ailleurs plutôt parler de "constat de vente" que de constat d'achat »** (V. Vigneau, *Les constats d'achats : Procédures 2008, étude 10*).

Pour diverses raisons, les commissaires de justice n'achètent pas les produits litigieux eux-mêmes, mais ont recours à un tiers pour ce faire.

Une question se pose alors: qui peut être ce tiers?

La jurisprudence a répondu à cette question en procédant par élimination: ce ne peut être le clerc du commissaire de justice, le stagiaire avocat (*la question va cependant revenir devant la Cour de cassation*), le salarié du requérant...

Mais... Qu'en est-il de la mère du requérant? De prime abord, la réponse paraît évidente : NON!

Cependant, la Cour d'appel de Paris ne l'entend pas de cette oreille au terme d'un raisonnement qui fait prévaloir le pragmatisme sur la position de la Cour de cassation. Selon elle, il n'y a rien de déloyal à ce que la mère de la requérante soit le tiers acheteur dans la mesure où elle est désignée comme telle dans le procès-verbal de constat (qui est donc fidèle et loyal à la réalité), et que l'existence d'aucun stratagème n'est démontrée entre le commissaire de justice et la mère de la requérante.

Le constat pouvant en plus être débattu devant les juges, elle retient la validité de l'acte.

En résumé: qu'importe le tiers, pourvu qu'on ait la preuve..

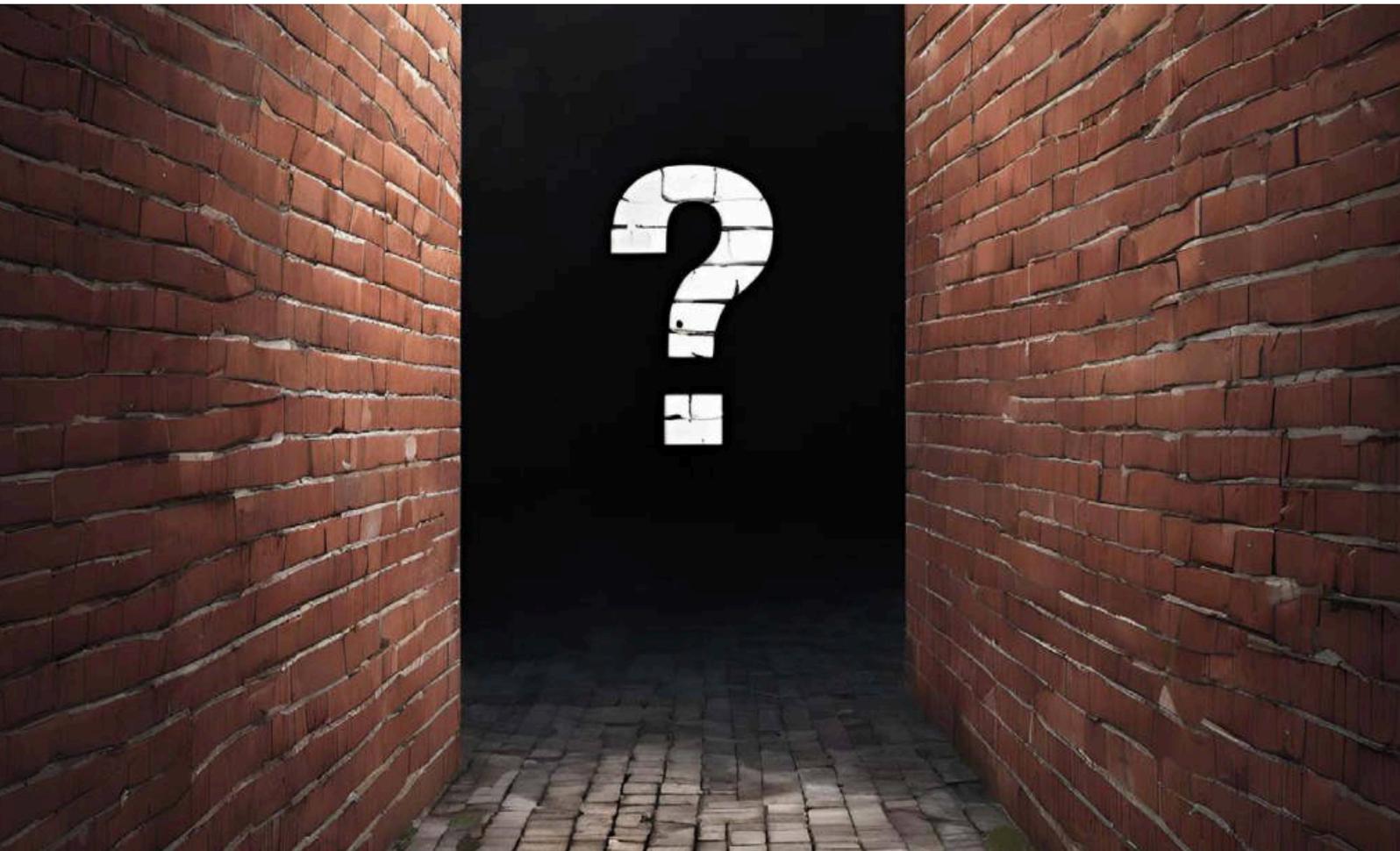
Il sera intéressant de connaître la position de la Cour de cassation si un pourvoi est formé. D'ici là, la prudence commande au commissaire de justice d'éviter de recourir aux membres de la famille du requérant pour dresser un constat d'achat.

**LA PRUDENCE  
COMMANDE AU  
COMMISSAIRE DE  
JUSTICE D'ÉVITER DE  
RECOURIR AUX  
MEMBRES DE LA  
FAMILLE DU  
REQUÉRANT POUR  
DRESSER UN CONSTAT  
D'ACHAT.**



# Ordonnance sur requête: quel délai d'exécution?

*"J'ai saisi le juge sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile. Le magistrat a répondu favorablement à ma demande. Par contre, il n'a pas précisé le délai dans lequel le commissaire de justice doit réaliser sa mission? Quelles conclusions en tirer?"*





*Interview de Martin PLISSONNIER  
Maître de conférences en droit privé  
Co-directeur du DU MARD  
Membre du Centre de droit civil des affaires et du  
contentieux économique (CEDCACE)  
Université Paris-Nanterre*

**Sylvian DOROL**

Une question nous a été posée récemment : « J'ai saisi le juge sur le fondement de l'article 145 du Code des procédures civiles. Le magistrat a répondu favorablement à ma demande. Par contre, il n'a pas précisé le délai dans lequel le commissaire de justice doit réaliser sa mission. Quelle conclusion en tirer ? ». Quelle est la position de l'universitaire ?

**Martin PLISSONNIER**

Un rappel peut-être avant de commencer : ce cas n'est pas le plus courant !

Le plus souvent, le juge prévoit un délai. C'est normal car l'ordonnance est rendue sur requête, c'est-à-dire sans contradiction et le juge doit veiller à ce que son ordonnance ne devienne pas un outil librement employé dans le temps par le requérant et, potentiellement, détourné de sa fonction.

Lorsque le juge donne un délai pour exécuter la mesure, on a alors une réponse du droit positif qui est donnée, non pas par les textes, mais par la jurisprudence. Un arrêt de la deuxième chambre civile du 14 décembre 2006 (n° 04-20.673) indique en effet que lorsque les opérations sont exécutées au-delà du délai qui est donné par le juge, l'autorisation donnée par le juge de les pratiquer est caduque. Dès lors, les opérations qui

sont exécutées sur le fondement de cette ordonnance peuvent être frappées de nullité, à défaut pour elles de disposer d'un fondement juridique. Cette solution est tout à fait claire.

Admettons néanmoins que la situation se présente : le juge ne donne pas de délai à son ordonnance sur requête. Quelles sont les conséquences ?

En pratique, même si le juge n'ordonne pas de délai, le requérant a, en théorie, un intérêt à exécuter rapidement. Le plus souvent en effet, la mesure est recherchée pour conserver des éléments de preuve qui ont plutôt vocation à disparaître ou à être dissimulés. C'est donc une exécution rapide qui est fréquemment recherchée.

Mais admettons encore que le requérant n'exécute pas ou omette d'exécuter pendant un certain temps. Dans ce cas, la question initiale peut se poser.

Dans cette hypothèse, le droit positif ne fournit pas la réponse. Et, à mon sens, il n'y a pas de réponse toute faite.

J'ai pensé que peut-être on pouvait raisonner par la nature d'une ordonnance sur requête qui, en fait, est exécutoire au seul vu de la minute (article 495 du Code de procédure civile et R. 111-3 du Code des procédures civiles d'exécution). Ne peut-on pas considérer que lui serait applicable le délai de prescription décennal applicable aux titres exécutoires en vertu de l'article L. 111-4 du Code des procédures civiles d'exécution ?

J'ai aussi trouvé un arrêt qui ne portait pas sur ce sujet (il traitait de la question de l'effet suspensif de l'appel) mais qui va un peu dans le même sens. Un arrêt du 7 novembre 2002 (n° 00-22.189) dans lequel la Cour de cassation a décidé que l'ordonnance sur requête est exécutoire au seul vu de la minute « tant qu'elle n'a pas été rétractée ». La formule laisse entendre que l'ordonnance sur requête est exécutoire sans limite de temps.

Ces hypothèses n'apparaissent pas satisfaisantes car on imagine mal qu'un requérant puisse garder sous le coude pendant dix ans une ordonnance sur requête sans subir la moindre sanction.

Toutefois, à défaut de texte prévoyant explicitement une sanction, il faudrait que le juge en découvre une. Dans le silence des textes, le juge ne pourrait-il considérer que l'ordonnance sur requête ne prévoyant aucun délai est nécessairement exposée à une caducité ? Il y aurait un beau débat sur le point de savoir si la jurisprudence peut tirer du silence des textes une sanction aussi forte que celle de la caducité. Ce n'est pas évident, mais je pense que cela serait possible.

Par conséquent, au requérant qui aurait tardé à exécuter, j'aurais plutôt tendance à conseiller de tenter l'exécution en prévalant, si nécessaire, de l'absence de sanction prévue dans les textes ou la jurisprudence. Cependant, il conviendrait de garder à l'esprit qu'il existe un risque que l'adversaire, au moment de la rétractation ou en saisissant le juge de droit commun, se prévale d'une caducité non prévue par les textes. En tout cas, il n'y a pas de réponse précise donnée par le droit positif sur ce point-là.

**Sylvian DOROL**

Mais, la question de la référence à la prescription du titre exécutoire dans le Code des procédures civiles d'exécution, c'est lorsque le titre exécutoire constate une créance liquide, exigible et certaine. Nous sommes sur une ordonnance rendue sur requête rendue au visa de l'article 145 du Code de procédure civile, on est sur une recherche de preuve... Ne serait-il pas possible d'évoquer l'idée selon laquelle, puisque l'article 145 vise

une mesure probatoire avant tout procès, que l'ordonnance suivrait la prescription de l'action du bénéficiaire ? L'expression de l'article 145 « avant tout procès » pousserait en ce sens : l'ordonnance serait valide jusqu'au moment où le procès est engagé ou ne peut plus l'être.

**Martin PLISSONNIER**

À mon sens, pas nécessairement. On a trois arguments pour le titre : le premier nous dit que l'ordonnance est exécutoire (R. 111-3) ; le deuxième que constitue un titre toute décision de justice (L. 111-3) ; et un troisième que la prescription applicable à ce type de titre est de dix ans (L. 111-4). Lorsqu'il y a un titre exécutoire qui est obtenu, le phénomène d'interversion joue, et donc on aurait plutôt un délai de prescription celui des titres exécutoires qui pourrait prendre le relais.

**Sylvian DOROL**

Donc, la question reste à trancher, soit par la doctrine, soit par le droit positif, sachant qu'à l'heure actuelle, on est davantage sur une question théorique, mais qui pourrait se présenter en pratique.

**Martin PLISSONNIER**

Oui, ça pourrait tout à fait se présenter en pratique et c'est une question sur laquelle, a priori, il n'y a pas de réponse. Et on est un peu embêté parce qu'en l'absence de réponse, on est enclin à répondre qu'il n'y a pas de sanction et donc que c'est possible. Mais néanmoins, il y a quelque chose qui heurte un peu la logique de la requête 145, à avoir finalement une ordonnance sur requête dont l'exécution n'est soumise à aucun un délai, et donc qui pourrait être exécutée longtemps après l'obtention de l'ordonnance sur requête. Mais prudence : l'absence de sanction ne signifie pas nécessairement l'absence de conséquences.

**Sylvian DOROL**

Est-ce qu'on ne pourrait pas évoquer une sorte de « délai raisonnable » alors ?

**Martin PLISSONNIER**

Si, ce serait un argument à développer, l'idée selon laquelle, finalement, on ne peut pas exécuter une ordonnance sur requête au-delà d'un délai raisonnable. On pourrait imaginer le fait que le juge raisonne à partir d'un standard juridique qu'il aurait à apprécier pour justifier la création d'une sanction. Ça me paraît être une piste envisageable pour combler l'absence textuelle de sanction.

On pourrait aussi penser que la question pourrait naturellement se régler par l'introduction d'un procès au fond. Puisque l'article 145 du Code de procédure civile érige en condition l'absence de procès au fond, l'introduction d'un procès au fond rendrait *de facto* caduque l'ordonnance sur

requête. Toutefois, on a là-dessus de la jurisprudence. Au stade de la rétractation, le juge apprécie l'existence d'un procès au fond en se plaçant au jour de l'introduction de la requête. Cela limite l'idée que l'introduction d'un procès au fond puisse rendre nécessairement caduque l'ordonnance sur requête. Cependant, devant le juge du fond lui-même, on peut penser qu'un tel argument pourrait être avancé.

**“ON EST UN PEU EMBÊTÉ PARCE QU'EN L'ABSENCE DE RÉPONSE, ON EST ENCLIN À RÉPONDRE QU'IL N'Y A PAS DE SANCTION ET DONC QUE C'EST POSSIBLE”**

**Sylvian DOROL**

Dernière question : est-ce que vous pensez que ce problème nécessite d'être tranché par le législateur par une modification de l'article 495 du Code de procédure civile ou la création d'un nouveau texte ou, puisque pour l'instant le problème ne se présente pas, ce n'est pas la peine ?

**Martin PLISSONNIER**

Je ne suis pas sûr qu'il y ait une nécessité absolue de voir le problème tranché par le législateur. Tout dépend du point de vue de qui on se place.

En termes de sécurité juridique, ce serait évidemment préférable. Le législateur pourrait apporter une précision textuelle comme il le fait déjà pour l'ordonnance d'injonction de payer ou la mesure conservatoire.

Mais la jurisprudence pourrait tout aussi bien apporter la précision nécessaire.





# Thomas TAILLEUR

Lauréat du Prix VENEZIA x LEXBASE

Félicitations pour la réussite de votre  
Master de droit privé général !

**Thomas Tailleux**

Nous sommes heureux de vous offrir :

- 1000€
- 1 Ipad
- 1 abonnement intégral Lexbase (valable 1 an)

Gagné le 21 novembre 2024

VENEZIA  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

— **lexbase**

Université  
Paris Nanterre

Le 22 novembre, dans les locaux des éditions Lexbase, Thomas TAILLEUR s'est vu remettre le Prix VENEZIA x LEXBASE en partenariat avec l'Université Paris Nanterre, représentée par Madame le Professeur SAUPHANOR-BROUILLAUD et Monsieur PLISSONNIER (*cf interview - infra*).

Ce prix, décerné pour la deuxième année, poursuit 3 objectifs.

D'abord, l'objectif est de promouvoir l'intérêt des étudiants pour les procédures civiles d'exécution.

Ensuite, l'objectif, intimement lié au précédent, est de susciter des vocations pour la profession de commissaire de justice.

Enfin, l'objectif à long terme est donc de participer à la création d'un pôle d'excellence et de formation en la matière au sein de l'Université de Paris Nanterre.

Thomas TAILLEUR, en livrant un remarquable travail sur la question de savoir si le juge de l'exécution constitue une juridiction spécialisée ou non, aboutit en conclusion de son mémoire à une proposition d'une nouvelle rédaction de l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire.

C'est là une proposition osée, mais réfléchie, que récompense le Prix VENEZIA x LEXBASE.

Ce prix représente une belle fin d'année pour Thomas TAILLEUR, qui a par ailleurs également remporté la deuxième place du Concours de l'Union Internationale des Huissiers de justice et terminé Lauréat de sa promotion.



# VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE



Pour lire les précédents numéros

La revue d'informations VENEZIA- n°27/ Automne-Hiver 2024

Directeur de publication : Sylvian Dorol

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

Pour citation : Rev. Inf. Venezia., Année X, n°X, p.X

