VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Numéro #28

PRINTEMPS 2025

INDEX

Table des matières

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

04 **LE CONSTAT À L'AFFICHE**
CE, 10 mars 2025, n° 472387

06 **CONTENTIEUX DE L'EXÉCUTION**
Cass. civ. 2, 6 fév., 2025, n° 22-18.527
CA Paris, 3 avr. 2025, n° 24/03981
CA Aix-en-Provence, 24 avr. 2025, n° 24/01562

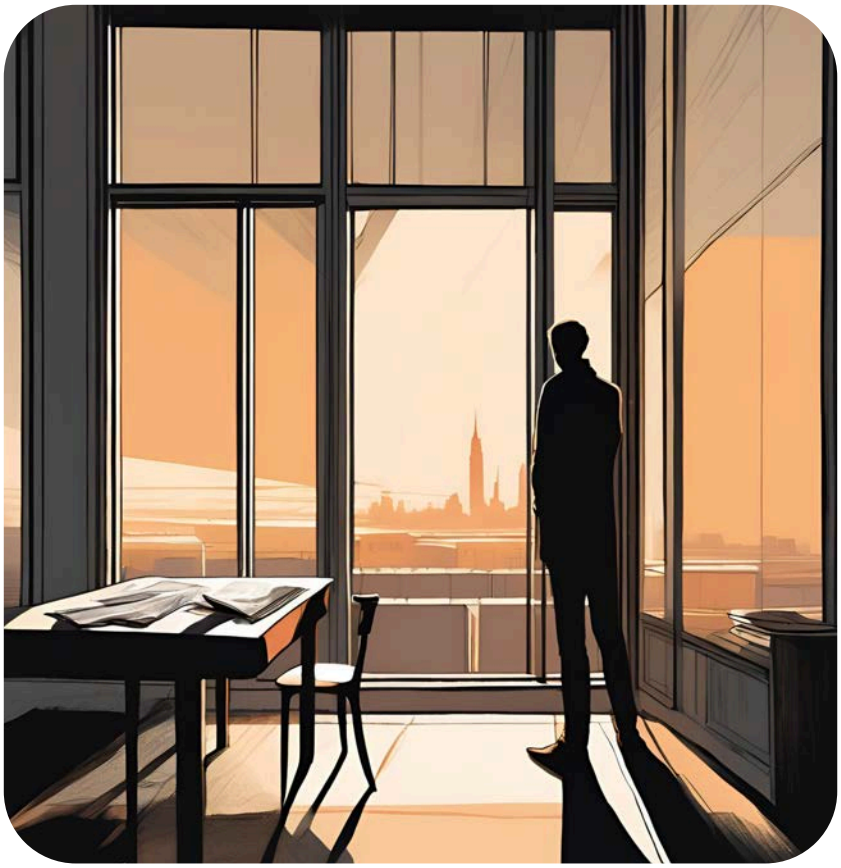
14 **COPROPRIÉTÉ**
Cass. civ. 3, 27 mars 2025, n° 23-21.076
Cass. civ. 1, 5 fév. 2025, n° 22-22.618

16 **CONTENTIEUX LOCATIF**
CA Paris, 6 janv. 2025, n° 22/05642
CA Paris, 27 mars 2025, n° 24/14320
JEX Paris, 24 fév. 2025, n° 81992
JEX Nice, 28 avr. 2025, n° 24/03148

24 **CONTENTIEUX DE LA PREUVE**
Cass. Soc., 19 mars 2025, n° 23/19.154
CA Paris, 19 mars 2025, n° 24/03090
CA Aix-en-Provence, 3 avr. 2025, n° 24/07574

28 **ACTUALITÉS & PROSPECTIVES**
Minute réflexion : les réparations locatives
Interview de Géraldine VIAL
Colloque "La preuve déloyale"

Edito



Et un de plus!

Hé oui, nous avons le plaisir de vous présenter un nouveau numéro du magazine Venezia, le numéro 28.

Dans ces pages; le lecteur trouvera des nouvelles rassurantes: le droit de l'exécution est solide, et le droit de la preuve continue de voir se renforcer le droit à la preuve.

Le lecteur pourra ainsi au cours de la lecture du magazine VENEZIA voguer entre les constats par drone, sur internet, et l'actualité des saisies et expulsion.

Il faut notamment retenir parmi les pépites jurisprudentielles que nous avons dénichées un arrêt de la Cour d'appel de Paris mêlant expulsion, saisie-immobilière, décès du débiteur et commodat verbal. Certes, la décision paraît indigeste mais nous avons effectué un important travail de synthèse pour éviter tout inconfort à nos lecteurs.

Mais il y a plus. NON?! SI!

En effet, le présent numéro se conclut sur l'annonce d'un colloque qui se tiendra à l'Université de Nanterre en collaboration avec le Barreau des Hauts de Seine et le Tribunal Judiciaire de Nanterre. Celui-ci se tiendra le **18 novembre 2025** et les débats porteront sur un thème qui animent tous les acteurs de la sphère judiciaire : la preuve déloyale.

Le temps du teasing terminé, le moment est venu de tourner les pages!

S. Dorol

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Le constat à l'affiche

Pour justifier l'affichage d'un permis de construire, des photographies du panneau d'affichage sont insuffisantes.

L'arrêt rendu par le Conseil d'État le 10 mars dernier est des plus intéressants, notamment parce qu'il statue sur l'usage des photographies réalisées par smartphone comme preuve.

En l'espèce, le bénéficiaire d'un permis de construire devait rapporter la preuve de son bon affichage, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Pour ce faire, il choisit la solution la plus économique à ses yeux: il utilise son smartphone pour photographier le panneau.

Un litige éclate. Le bénéficiaire du permis produit donc les photographies qu'il a réalisées, mettant en avant les métadonnées des clichés pour attester de la date de prise de vue.

Les juges écartent cependant la preuve de manière expresse en se motivant ainsi: "Compte tenu des possibilités techniques de modifier ces métadonnées numériques, (...) la date de ces photographies ne pouvait être regardée comme présentant des garanties d'authenticité suffisantes".

CE, 10 mars 2025, n°472387

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Cette décision est à saluer car elle témoigne d'une prise de conscience de l'existence des "fauxtographies". Ce néologisme désigne toutes les hypothèses où la photographie par smartphone altère la réalité de l'objet photographie, à l'insu ou non de l'utilisateur.

Dans le cas présent, il est vrai qu'il est extrêmement facile de modifier la date d'un cliché numérique prise avec un iPhone par exemple:

- il suffit de se rendre dans l'app Photos et de sélectionner une image, puis de faire glisser le doigt vers le haut de l'écran pour faire sortir une petite fenêtre au bas;
- à côté des date et heure, il suffit de sélectionner *Ajuster*, puis de choisir les informations qu'on souhaite faire apparaître;
- puis, il faut à nouveau appuyer sur *ajuster*, et le tour est joué!

On comprend alors la position des magistrats: il n'est pas possible de donner une confiance aveugle dans les métadonnées d'un document numérique.

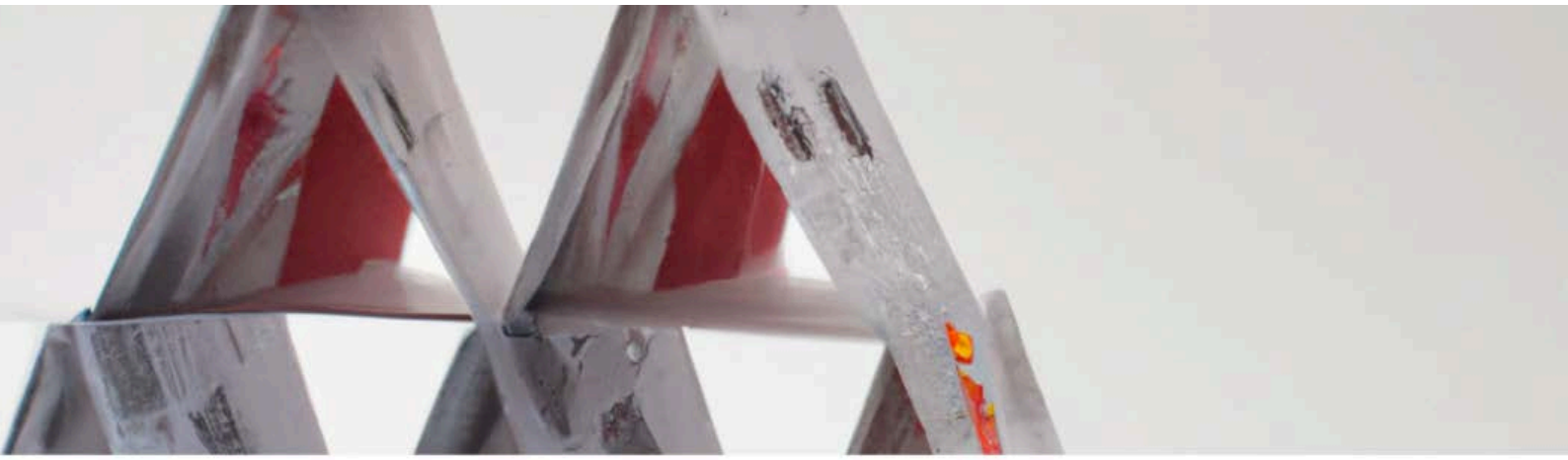
La preuve de l'affichage n'est cependant pas le seul contentieux que le Conseil d'État a tranché ces derniers mois en la matière.

Il faut en effet retenir une décision en date du 28 novembre 2024 (CE, 28 nov. 2024, n° 475461). Pour comprendre cet arrêt, il faut avoir à l'esprit que les mentions devant apparaître sur le panneau d'affichage sont précisées par l'article A. 424-16 du Code de l'urbanisme, au titre desquelles figure « la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ».

L'objet du panneau d'affichage n'est pas de faire apparaître la conformité du projet aux règles applicables, mais de mettre à même les tiers, à la seule lecture de ces mentions, d'apprécier la consistance du projet envisagé pour, le cas échéant, se rendre en mairie afin de consulter la demande de permis de construire.

Pour le Conseil d'État, le bénéficiaire du permis de construire dispose d'un choix :

- mentionner la hauteur mesurée au sommet de la construction ;
- ou mentionner la hauteur calculée selon les règles du document d'urbanisme en vigueur lorsque cette hauteur est différente de la hauteur mesurée au sommet de la construction.



PUIS-JE DEPLACER MON PANNEAU?

Il est fréquent de voir des panneaux de permis de construire/démolir partiellement arrachés ou tagués.

Cela oblige à les remplacer ou à les déplacer alors même que le délai de recours des tiers n'est pas expiré.

La jurisprudence administrative en est consciente et ne sanctionne pas le fait d'avoir déplacé ou remplacé le panneau pendant le délai de recours.

En témoignent par exemple deux arrêts rendus respectivement par les juges lyonnais (CAA Lyon, 07 nov. 2024, n°24LY00188) et par les magistrats parisiens (CAA Paris, 29 nov. 2024, n°23PA02433).

La pièce manquante

"L'incomplétude de la formule exécutoire est un vice de forme, qui entraîne la nullité de la signification uniquement si un grief est démontré"
Cass. civ. 2, 6 fév. 2025, n° 22-18.527

"En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit arrêt (ou ledit jugement, etc.) à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis".

Dans le cas tranché par la Cour de cassation, le titre ne portait pas cette mention, mais juste *"commet tout huissier de justice de la résidence de l'intéressé pour procéder à l'exécution de la présente ordonnance"*. Inhabituelle formule en effet!

Pour le débiteur, la question n'est pas que théorique car il use de cet argument pour contester et faire annuler la saisie-attribution qui a porté sur ses comptes bancaires. En effet, faute de formule exécutoire, la décision ne pouvait donc servir de fondement à des actes de saisie.

Cependant, la Cour d'appel de Montpellier ne l'approuve pas en considérant que cette irrégularité constitue un vice de forme, ne pouvant entraîner la nullité de la signification qu'au cas où elle a causé un grief.

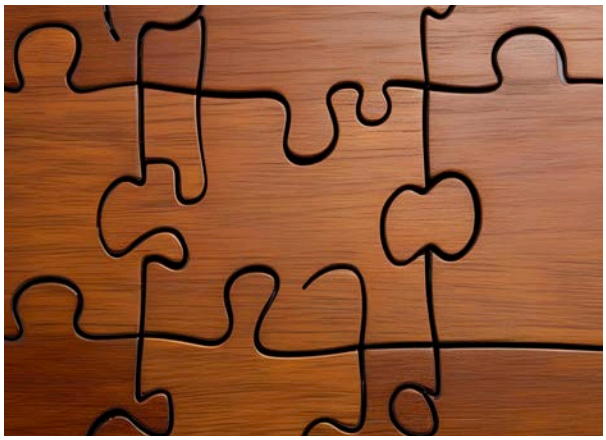
La Cour de cassation approuve les juges d'appel, et il est donc possible d'en conclure que le grief ne peut être déduit du simple fait de subir une mesure d'exécution.

Aucune décision ne peut faire faire l'objet d'une exécution forcée sans la présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, telle que prévue par le décret n° 47-1047 du 12 juin 1947.

Ce texte prévoit que tous les actes susceptibles d'exécution forcée doivent notamment porter la formule exécutoire suivante:

Cass. civ. 2, 6 fév., 2025, n° 22-18.527

Scanner ou cliquer sur le QR Code



“Jet flag vs insaisissabilité”

Il est acquis qu’est insaisissable l’outil qui est indispensable au travail du débiteur saisi.

Si le débiteur travaille en “horaires décalés”, le contraignant à se rendre sur son lieu de travail en voiture la nuit, cela ne transforme pas sa voiture en un instrument de travail.

CA Paris, 3 avr. 2025, n° 24/03981

CA Paris, 3 avr. 2025, n°24/03981

Scanner ou cliquer sur le QR Code

UNE VOITURE UTILISÉE UNIQUEMENT POUR SE RENDRE SUR LE LIEU DE TRAVAIL EST SAISISSABLE CAR LA LOI NE LA CONSIDÈRE PAS INDISPENSABLE À L'EXERCICE PROFESSIONNEL.

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

Mais quid lorsque le véhicule est indispensable pour que le débiteur se rendre sur son lieu de travail.

La Cour d'appel de Paris a eu à répondre à la question le 3 avril dernier. Dans cette affaire, une personne s'était fait saisir son véhicule. Il conteste la mesure d'exécution au motif qu'il serait insaisissable.
Au soutien de son argumentation, il fait valoir que sa voiture serait indispensable à l'exercice de sa profession d'employé à l'aéroport avec des horaires décalés.

Si la jurisprudence a pu maintes fois se prononcer par le passé sur la question de l'insaisissabilité du véhicule utilisé pour se rendre sur le lieu de travail *(il est saisissable)*, la question se présente sous un jour nouveau avec cette problématique d'horaires décalés qui rendent difficile le recours aux transports en commun.

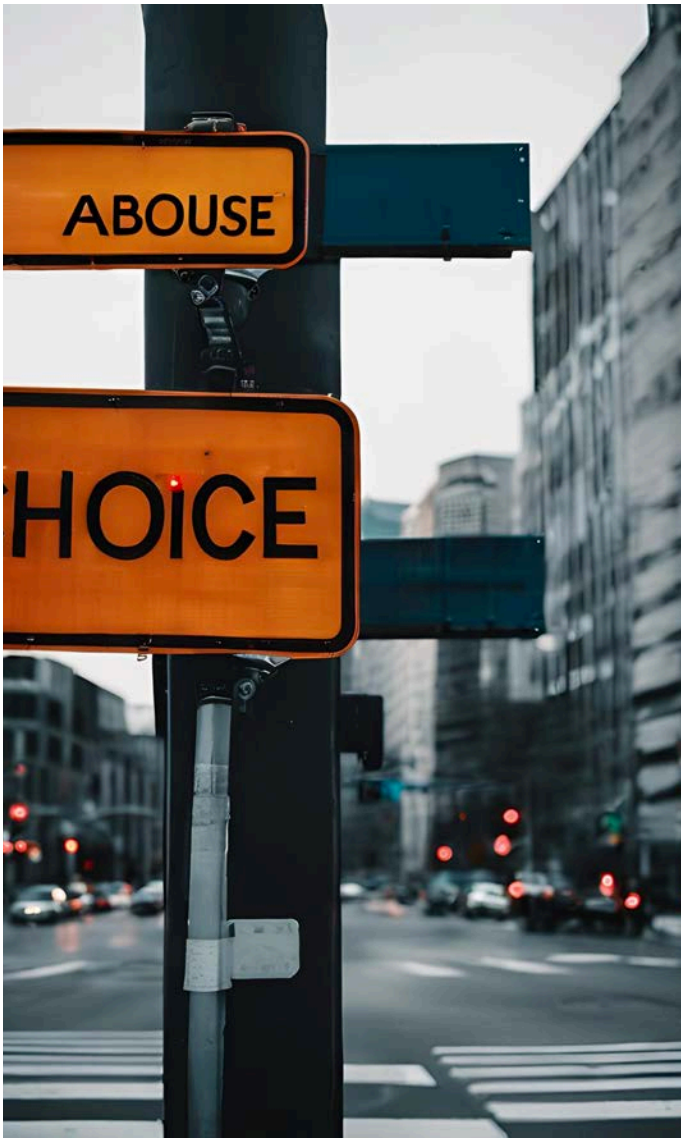
La Cour d'appel parisienne n'entend cependant pas son argumentation et déclare saisissable son véhicule.

Pour ce faire, elle relève que l'attestation employeur fournie ne précise pas que le véhicule est indispensable à l'exercice effectif de son travail.

De plus, elle remarque que le débiteur est titulaire de quatre autres véhicules, également saisis. S'il établi que l'un a été incendié, le débiteur ne démontre pas en quoi il ne pourrait pas utiliser l'un des trois autres pour se rendre sur son lieu de travail... Sur ce point, le débiteur semble ne pas avoir réussi à rapporter la preuve de leur état d'épave ou de leur destruction.

Choix de la mesure d'exécution & abus

"Le choix de la saisie-vente, mesure intrusive et humiliante compte tenu de sa publicité, et non d'une saisie-attribution, peut-il constituer un abus? "
CA Aix-en-Provence, 24 avr. 2025, n° 24/01562



L'article L.111-7 du Code des procédures civiles d'exécution dispose "Le créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution ou la conservation de sa créance. L'exécution de ces mesures ne peut excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation". Mais a-t-il vraiment le choix?

C'est la question à laquelle la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a répondu le 24 avril dernier.

CA Aix-en-Provence, 24 avr. 2025, n° 24/01562

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Dans cette affaire, une personne subit une mesure de saisie-vente de ses biens meubles corporels: elle voit donc un commissaire de justice entrer chez elle et procéder à un inventaire des biens. Elle conteste la procédure, la qualifiant d'abusive, aux motifs, notamment, que le créancier a choisi "la saisie-vente, mesure intrusive et humiliante compte tenu de sa publicité, et non une procédure de saisie-attribution de ses comptes bancaires ou de saisie de ses rémunérations".

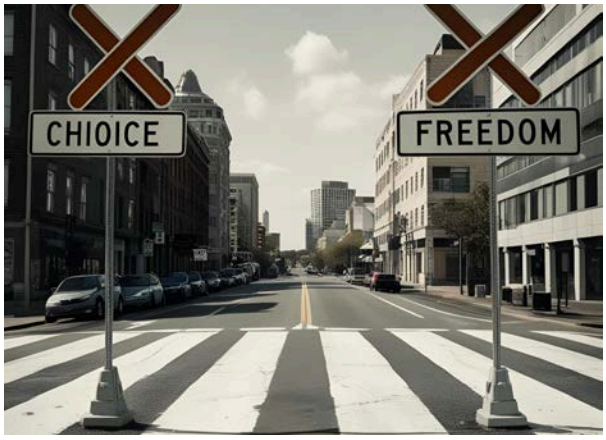
La question est intéressante. En effet, il ressort des travaux de la réforme des procédures civiles d'exécution de 1991 que la procédure de saisie-attribution est le fer de lance des voies d'exécution, et certains auteurs pensent que l'organisation du Code des procédures civiles d'exécution, qui traite d'abord des saisies portant sur les sommes d'argent, puis sur les biens, témoigne de la volonté du législateur de privilégier la saisie-attribution…

La Cour d'appel ne fonde cependant pas sa décision sur la philosophie du Code des procédures civiles d'exécution, mais sur ses lettres.

En effet, de manière simple et efficace, elle rappelle que le créancier est libre de choisir les mesures propres à assurer l'exécution de sa créance. Cette liberté connaît deux limites :

- le principe de subsidiarité, qui impose au créancier dont la créance est inférieure à 535 euros de tenter une saisie-attribution ou de rémunération avant de procéder à une saisie-vente;
- l'abus.

En l'espèce, la créance était supérieure à 535 euros, et le fait de privilégier la saisie-vente sur la saisie-attribution n'est pas jugé en soi comme constitutif d'un abus.



Pause photo

Un appartement à deux pas des jardins du Palais Royal (Paris).
avec l'aimable autorisation de l'occupant

-Piétinez-
Sol d'un édifice religieux parisien

On peut pas se voir !

Le non-respect des dispositions du permis de construire n'entraîne pas automatiquement la caractérisation d'un trouble anormal du voisinage.

Les faits de l'affaire portée devant la Cour de cassation sont classiques : un particulier se voit accorder un permis de construire. Au motif que la construction ne respecte pas le permis de construire et qu'elle subit divers troubles du voisinage tenant notamment à une perte d'ensoleillement et une perte de vue, une voisine assigne le maître d'ouvrage pour obtenir la démolition partielle de la nouvelle construction.

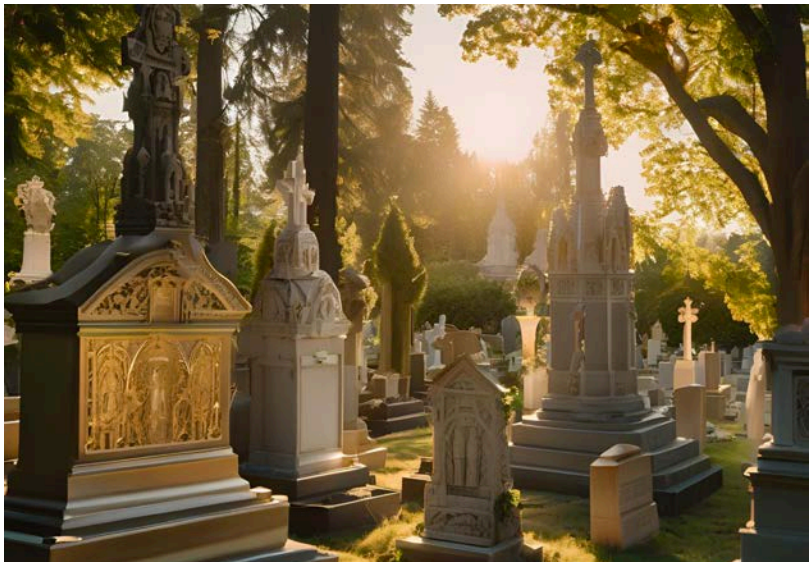
Il est possible de comprendre la plaignante : la distance entre les deux bâtiments, à l'origine de 7,58 mètres, avait été réduite à 4 mètres par la construction du mur pignon de l'immeuble ! La Cour d'appel de Montpellier avait donc retenu le trouble de voisinage consistant en une perte de vue et d'ensoleillement.

La Cour de cassation censure cependant la décision des juges de La Paillade *(surnom de Montpellier pour les connaisseurs)* : selon elle, les magistrats du fond auraient dû rechercher si l'urbanisation de la zone où se trouvaient les immeubles n'était pas de nature à écarter l'existence d'un trouble anormal du voisinage.

L'environnement urbain doit en effet être pris en compte : une perte de vue ou d'ensoleillement ne caractérise pas automatiquement un trouble de voisinage (Cass. civ. 3, 27 février 2020, n° 18-22.558)…

Cass. civ. 3, 27 mars 2025, n° 23-21.076

Scanner ou cliquer sur le QR Code



Ils estiment, en effet, que la sanction de l'article 771 du Code civil (être réputé acceptant à défaut de réponse) n'empêche pas l'héritier sommé de renoncer efficacement à la succession, même après l'expiration de ces délais, tant qu'une décision judiciaire le déclarant acceptant pur et simple n'est pas encore passée en force de chose jugée.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. En conclusion, même si l'option successorale se prescrit par 10 ans à compter de l'ouverture de la succession, ce délai peut être considérablement réduit par l'effet de la sommation d'avoir à opter délivrée par le créancier.

L'héritier qui, à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de l'ouverture de la succession, a été sommé de prendre parti dans les 2 mois qui suivent la sommation, et qui, s'étant abstenu de le faire à l'expiration de ce délai sans solliciter de délai supplémentaire auprès du juge, est réputé acceptant pur et simple de la succession et ne peut plus ni y renoncer, ni l'accepter à concurrence de l'actif net.

Un copropriétaire, qui n'était pas à jour de ses charges de copropriété, décède.

Le syndicat des copropriétaires n'entendant pas enterrer sa créance, il souhaite combattre le silence des héritiers du défunt qui ne s'expriment pas sur leur intention d'accepter ou non la succession.

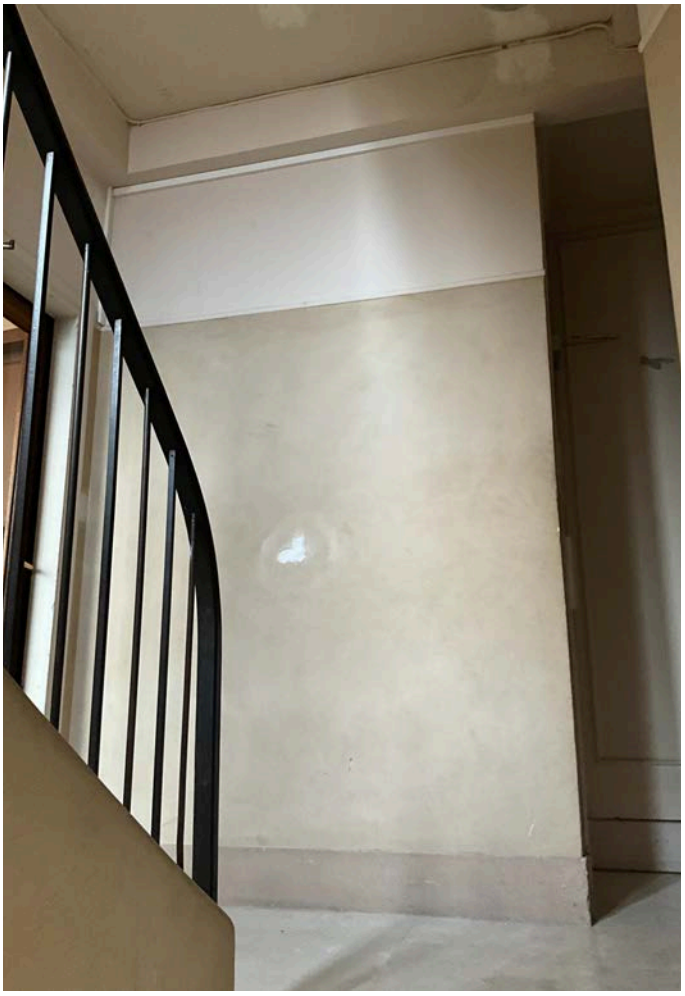
Le syndic somme donc les enfants du défunt d'avoir à opter sur le fondement de l'article 771 du Code civil, en vain. Conformément à la loi, les enfants sont donc réputés accepter la succession, et sont donc assignés par le syndic en vue de leur condamnation. Avec succès.

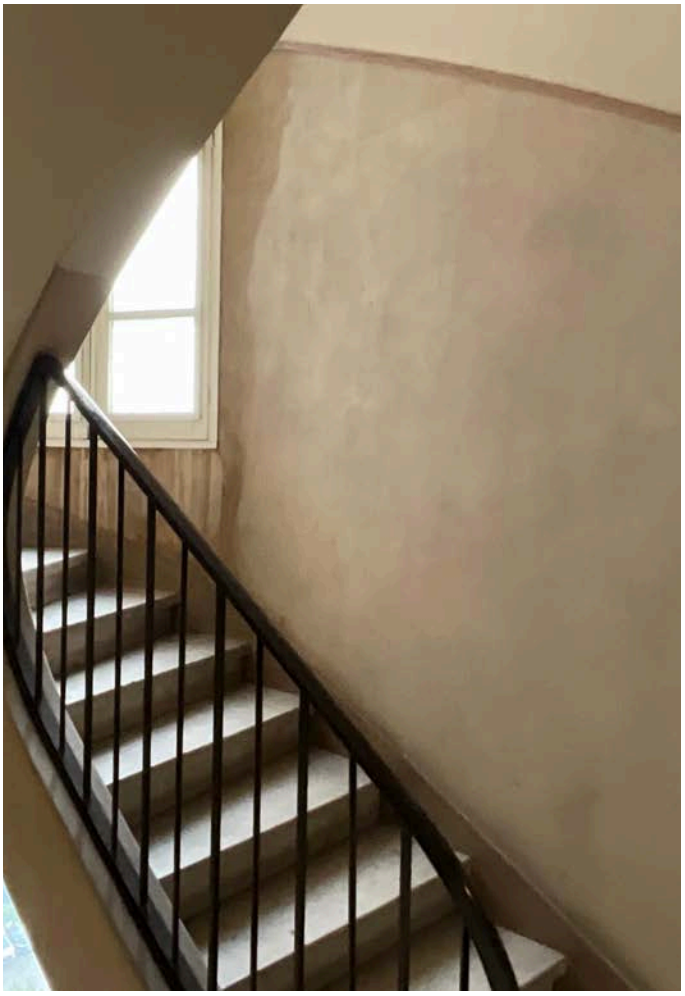
Ce pourquoi les héritiers forment un pourvoi en cassation à l'encontre de l'arrêt d'appel rendu en leur défaveur.

LA PIRE DES RÉACTIONS POUR L'HÉRITIER SOMME D'AVOIR A EXERCER L'OPTION SUCCESSORALE, C'EST DE GARDER LE SILENCE.

Cass. civ. 1, 5 fév. 2025, n° 22-22.618

Scanner ou cliquer sur le QR Code





Un bailleur peut donner congé à son locataire s'il est motivé par la nécessité de rénover le logement énergivore.

CA Paris, 6 janv. 2025, n°22/05642

Contentieux locatif

CA Paris, 6 janv. 2025, n°22/05642

Scanner ou cliquer sur le QR Code

S'il est possible pour le bailleur de mettre fin unilatéralement à un bail d'habitation en donnant congé, cet acte doit être motivé.

Classiquement, le bailleur peut donner congé à son locataire en raison de sa volonté de vendre le bien, pour le reprendre ou pour un motif légitime et sérieux… Et qu'en est-il s'il souhaite y faire procéder à des travaux de rénovation?

Dans l'affaire tranchée par la Cour d'appel parisienne, un bailleur a fait délivrer un congé pour motifs sérieux et légitimes tenant à la nécessité de réaliser des travaux dans l'immeuble. Il est à préciser que le bail datait de 15 ans!

Les juges répondent par l'affirmative à l'interrogation en soutenant le bailleur dans sa démarche: la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Attention cependant : il existe des garde-fous!

En effet, comme l'indiquent les magistrats, ce motif légitime est contrôlé. En l'espèce, il est retenu par les juges qui soulignent que le motif de congé pour réaliser des travaux était en soi légitime en ce qu'il visait la rénovation d'un ensemble immobilier ancien comprenant le logement litigieux et notamment des travaux d'envergure affectant l'électricité et la plomberie.
La Cour d'appel poursuit en précisant qu'il résultait des divers documents pré-contractuels et contractuels versés aux débats que le motif était sérieux et que les travaux ne pouvaient être effectués en un court laps de temps.

De plus, le bailleur prouvait son intention réelle en ce qu'il avait déjà engagé des frais d'architectes, de géomètres-experts, et fait établir plusieurs devis (remplacement des radiateurs, amélioration de la performance acoustique, étanchéité des fenêtres, remplacement des sanitaires…).

LE BAILLEUR PEUT DONNER CONGÉ POUR EFFECTUER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

ILS DOIVENT CEPENDANT D'UNE AMPLEUR TELLE QU'ILS NE PEUVENT ÊTRE RÉALISÉS SUR UNE COURTE DURÉE

CA Paris, 27 mars 2025, n° 24/14320

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Une expulsion peu commode

Appréhender l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 27 mars dernier nécessite une solide culture juridique et un peu de patience.

Avant d'entrer en détail dans les faits du litige tranché par les magistrats parisiens, il convient de rappeler ce qu'est le commodat. Pour ce faire, il faut relire l'article 1875 du Code civil: "Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.". C'est donc un prêt gratuit

En l'espèce, un bien a fait l'objet d'une saisie immobilière, et un jugement d'adjudication a été rendu à l'encontre du saisi. Puisque le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion, un commandement de quitter les lieux a été délivré) à la partie saisie, qui décède cependant avant que l'expulsion n'ait lieu.

Le logement n'est pour autant pas vide d'occupant: son fils demeurait dans les lieux.

Il conteste son expulsion par assignation délivrée le même jour (!).

Le juge de l'exécution a cependant rejeté la contestation. Il rappelle à cette occasion que le commandement de quitter les lieux n'a pas à être délivré à l'occupant du chef de la personne expulsée et que les actes signifiés à l'occupant sont opposables à l'occupant « du chef de ».

L'expulsé conteste cependant le jugement, arguant du fait qu'il occupe le logement en vertu d'un commodat verbal (!) que lui aurait octroyé sa défunte mère.

La Cour d'appel écarte cependant cette contestation par un arrêt très motivé. Pour écarter le commodat verbal, les juges retiennent que l'expulsé ne rapporte pas la preuve d'un droit d'occupation du logement spécifique qui se distinguerait de l'acceptation par sa mère de son maintien dans le logement.

En d'autres termes, le fait qu'il vivait avec sa mère dans l'appartement excluait le fait que sa mère se soit dépossédée de son bien, ce qui est pourtant une condition *sine qua non* du commodat.

Elle en conclut que la procédure d'expulsion est régulière : ne prouvant aucun droit d'occupation spécifique, l'expulsé est donc considéré comme un occupant "du chef de". Aucun acte n'avait donc à lui être signifié.

La valeur n'attend pas le nombre des années

JEX Paris, 24 fév. 2025, n° 81992

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

LA CONTESTATION DE LA VALEUR MARCHANDE DES BIENS À TITRE DILATOIRE EST PASSIBLE D'UNE AMENDE CIVILE.

Pour ceux qui se souviennent, le sort des meubles de l'expulsé était une vraie galère avant le 1er janvier 2020.

En effet, l'expulsion réalisée, et à défaut pour l'expulsé de récupérer ses meubles, il fallait attendre que le juge de l'exécution déclare abandonnés les meubles ou en ordonne la vente forcée.

Depuis le 1er janvier 2020, il appartient au commissaire de justice de déterminer la valeur marchande ou non des biens présents sur place lors de l'expulsion. En contrepartie, et afin de garantir les droits de l'expulsé, le législateur a allongé le délai durant lequel l'ancien occupant peut venir retirer ses meubles. Par ailleurs, l'expulsé a toujours la possibilité de saisir le juge de l'exécution pour contester l'absence de valeur marchande de ses biens.

Mais pourquoi contester l'absence de valeur marchande des biens saisis?

C'est à cette question que répond le juge de l'exécution parisien le 24 février dernier.

Dans cette affaire, une personne expulsée a saisi le juge de l'exécution pour contester l'absence de valeur marchande des biens (notamment un ordinateur portable ACER et un TV, ainsi que des objets ayant une valeur sentimentale). Le magistrat dans sa réponse vient apporter plusieurs précisions intéressant le juriste locatif:

- le délai de deux mois pour récupérer les meubles ne peut être prorogé ou suspendu;
- pour contester l'absence de valeur marchande d'un bien, il appartient à l'expulsé d'en apporter la preuve contraire;
- la contestation de la valeur marchande des biens conduit à leur vente forcée;
- la contestation de la valeur marchande des biens à titre dilatoire est passible d'une amende civile.

De la valeur des biens de l'expulsé

"Tous les biens de la personne expulsée doivent-il être valorisés dans le procès-verbal d'expulsion? "
JEX Nice, 28 avr. 2025, n° 24/03148

L'article R. 433-1 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit notamment "Si des biens ont été laissés sur place ou déposés par [le commissaire]de justice en un lieu approprié, le procès-verbal d'expulsion contient, en outre, à peine de nullité inventaire de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande (...)". Une simple description de leur état autorise-t-elle à s'exonérer de cette obligation?

C'est la question à laquelle le juge de l'exécution niçois a répondu le 28 avril 2025.

JEX Nice, 28 avr. 2025, n° 24/03148

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Dans l'affaire commentée, une personne expulsée contestait le procès-verbal du commissaire de justice au motif :

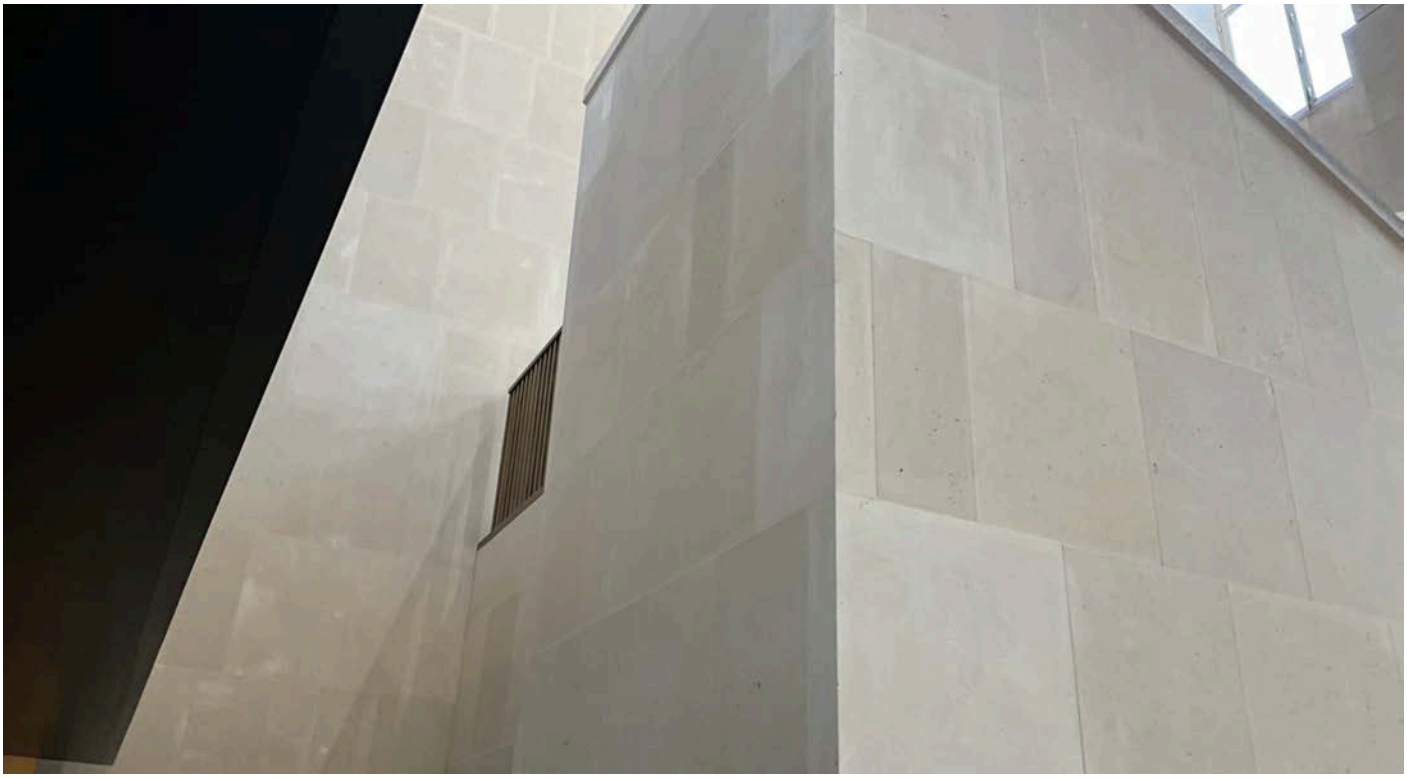
- qu'il était illisible;
- que tous les biens n'étaient pas valorisés, et notamment un fourgon, un tracteur, une remorque.

Sur la lisibilité du procès-verbal, le juge reconnaît qu'il faut un effort pour le lire, mais qu'il est possible.

Sur la question de la valorisation des biens, le juge de l'exécution relève en premier lieu que l'officier public et ministériel a établi un inventaire d'objets sans valeur vénale selon lui.
Le juge estime que le commissaire de justice n'avait pas à préciser davantage la valorisation car les biens listés à l'inventaire étaient à l'état d'épave, comme il ressortait notamment d'un constat dressé par l'officier public et ministériel et du procès-verbal d'expulsion lui-même.

Il serait possible d'objecter le fait que certaines épaves ont une valeur marchande. Par exemple, en 2024, un bout de carrosserie de Ferrari 275 GTS, avec toute la partie arrière et juste un bout de la tôle à l'avant devant le conducteur, sans moteur, sans roues, a été adjugé un peu plus de 23 000 euros. Une épave de Ferrari Mondial Spider Série 1 de 1954 a également été adjugée plus de 1,73 million d'euros aux enchères lors de la vente de Pebble Beach 2023...

S'il est possible de qualifier le jugement rendu par le juge de l'exécution de Nice d'anecdotique, il enseigne cependant qu'en matière d'expulsion, ce n'est pas la valeur marchande du bien qui compte, mais la possibilité de le vendre aux enchères à un prix suffisamment intéressant pour désintéresser le bailleur. En l'espèce, l'expulsé ne prouvait aucunement que ses épaves avaient de la valeur.



Escalier monumental

Pause photo

Détail d'une voûte parisienne

Un commissaire de justice figure sur cette photographie

“Et vous êtes ?”

“Si, en principe, le juge ne peut fonder sa décision uniquement ou de manière déterminante sur des témoignages anonymes, il peut néanmoins prendre en considération des témoignages anonymisés”

Cass. Soc., 19 mars 2025, n° 23/19.154

Cass. Soc., 19 mars 2025, n° 23/19.154

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Gare à la confusion : un témoignage anonymisé n'est pas un témoignage anonyme.

C'est cette distinction très importante que le praticien du droit doit garder à l'esprit en lisant l'arrêt rendu le 19 mars 2025 par la Chambre sociale de la Cour de cassation, devant paraître au rapport annuel de la Haute Cour.

En l'espèce, un salarié fait régner une ambiance délétère au sein de l'entreprise, par un comportement agressif et violent. L'employeur le licencie pour faute grave.
Pour fonder le licenciement, l'employeur se fonde sur des des témoignages de salariés recueillis par un commissaire de justice. En effet, les salariés craignaient tellement des représailles qu'ils n'avaient accepté de témoigner qu'à la conditions que leur identité ne soit jamais révélée. Le commissaire de justice prend donc soin de ne mentionner ni leurs noms ni les éléments qui permettraient à l'auteur des faits de les reconnaître.

La cour d'appel juge le licenciement sans cause réelle et sérieuse aux motifs que l'employeur ne rapporte pas la preuve d'une faute grave. Elle considère en effet dépourvus de valeur probante les constats d'audition car il s'agit de témoignages anonymes et qu'aucun autre élément de preuve n'est apporté (en ce sens: Cass. Soc., 19 avr. 2023, n° 21-20.308).

Un pourvoi en cassation est donc effectué.

La Cour de cassation retient la validité des témoignages anonymisés par le commissaire de justice.

Pourquoi?

Car le choix du commissaire de justice permet d'accorder une certaine crédibilité aux propos tenus, cet officier public et ministériel pouvant constater que les témoignages sont réels, non dictés par l'employeur.

**UN TÉMOIGNAGE ANONYMISÉ N'EST PAS UN TÉMOIGNE ANONYME.
C'EST LE RECOURS AU COMMISSAIRE DE JUSTICE QUI LUI DONNE SA FORCE.**

CA Paris, 19 mars 2025, n° 24/03090

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Rappel des bases

À la lecture de l'arrêt rendu le 19 mars dernier par la Cour d'appel de Paris, on comprend que ce qui apparaît gravé dans le marbre n'est pas connu de tous.

Ainsi, en lisant cette décision, on prend connaissance des faits qui sont classiques: une société qui se dit victime d'atteinte à ses droits de propriété intellectuelle mandate un commissaire de justice pour constater cette situation.

Pour ce faire, l'officier public et ministériel se connecte à Internet et dresse un constat d'achat.

Rien d'anormal jusque là.

C'est en lisant le procès-verbal que le bât blesse.

En effet, il apparaît que le commissaire de justice a commis de telles fautes que ses actes perdent leurs forces probantes:

- s'agissant du constat internet: il n'a procédé à aucune des étapes techniques requises par la jurisprudence (vidage historique, mention adresse IP, etc...);
- s'agissant du constat d'achat: il a acheté lui-même les produits;
- s'agissant de la réception des commandes: aucune indication n'est faite.

La Cour d'appel sanctionne donc logiquement l'acte, en mettant en perspective notamment les constats dressés à la demande de la partie adverse qui, eux, respectaient en tout point les exigences jurisprudentielles *(notamment le fait que l'achat ait été effectué par un tiers, et notamment par le commissaire de justice)*.

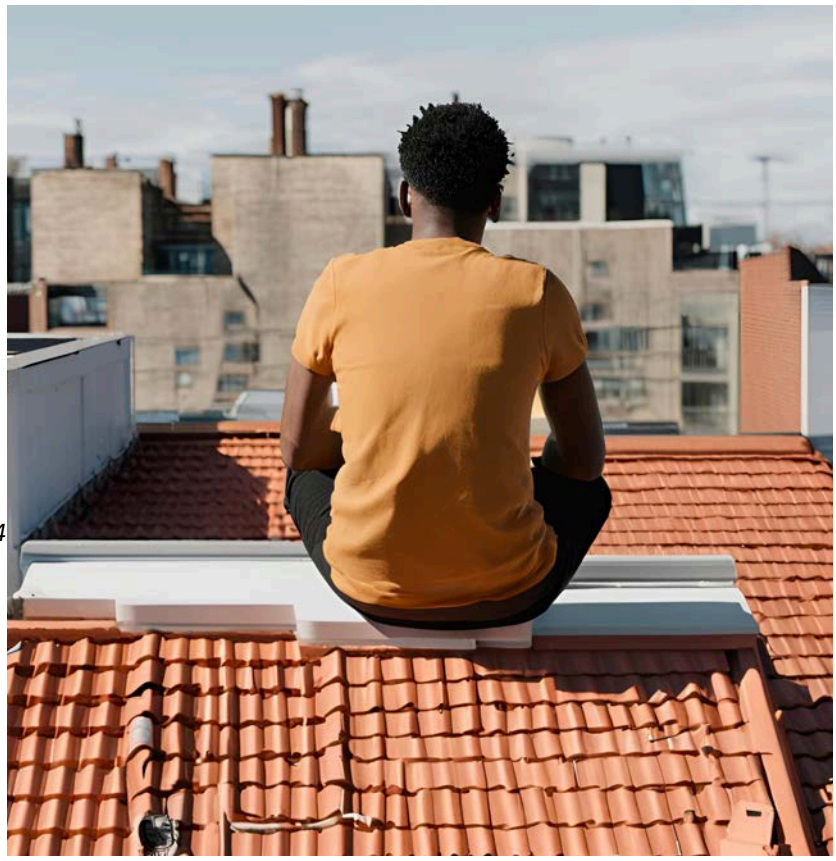
En pareille matière, il peut être conseillé au justiciable de recourir à un commissaire de justice spécialisé (liste ici) ou, à tout le moins, de bien se renseigner auprès de son avocat sur les conditions de validité de tels constats.

Drone un jour

Drone toujours

CA Aix-en-Provence, 3 avr. 2025, n° 24/07574

Scanner ou cliquer sur le QR Code



Le recours à un drone permet de résoudre bon nombre de problèmes pour le commissaire de justice.

Dans le précédent numéro, nous évoquions un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Angers le 15 octobre 2024 qui statuait sur la validité de la photographie du terrain voisin réalisé par un commissaire de justice.

Dans l'affaire présentement commentée, le commissaire de justice est allée plus loin.. Ou plutôt plus haut, puisque l'officier public et ministériel a utilisé un drone pour photographie le terrain voisin.

La partie adverse critique ce procédé.

En effet, aux termes de l'argumentation de la partie adverse, le constat et ses photographies doivent être écartés des débats au motif que l'officier public et ministériel les auraient réalisés en pénétrant sur sa propriété.

Étrangement, le bénéficiaire du constat effectué avec un drone le soutient en invoquant le droit à la preuve qui fonderait alors l'atteinte au droit de propriété...

Sans verser dans de telles considérations, la Cour d'appel fait preuve de pragmatisme. Elle relève ainsi que *"la preuve n'est pas rapportée que les clichés annexés à ces procès-verbaux ont été pris (...) depuis la propriété de [la partie adverse] sans leur autorisation et en violation de leurs droits au respect de leur vie privée et de leur propriété".*

En effet, les juges remarquent que le commissaire de justice indique dans son acte avoir procédé à ses constatations en se positionnant devant et en bordure de la propriété de la partie adverse. De plus, il précise que son drone a effectué un vol ascensionnel vertical à l'aplomb de la parcelle du requérant.

C'est grâce à toutes ces précisions que les photographies réalisées avec le drone furent reçues, sans débat sur un quelconque droit à la preuve.

Minute réflexion

Le recouvrement d'une créance réclamée au titre de dégradations locatives ne peut être demandé suivant la procédure d'injonction de payer dès lors que son montant n'est pas déterminé en vertu des seules stipulations du contrat de bail.

Dans les faits, l'affaire est des plus classiques : des locataires quittent un appartement, mais le bailleur doit effectuer des travaux suite à des dégradations locatives. Le montant des travaux dépasse cependant le dépôt de garantie, de sorte que le bailleur demande le remboursement de l'excédent aux locataires.

Pour ce faire, l'assurance du bailleur (subrogée dans ses droits) engage une procédure d'injonction de payer. Considérant que la créance avait un caractère contractuel et qu'elle était déterminée, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bordeaux rend une ordonnance portant injonction de payer, contre laquelle les locataires forment opposition. Puis, ils forment un pourvoi en cassation contre la décision qui les a déboutés.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation leur donne raison en jugeant que le recouvrement d'une créance réclamée au titre de dégradations locatives ne peut être demandé suivant la procédure d'injonction de payer dès lors que son montant n'est pas déterminé en vertu des seules stipulations du contrat de bail. Logique juridique implacable au sens de l'article 1405 du Code de procédure civile.

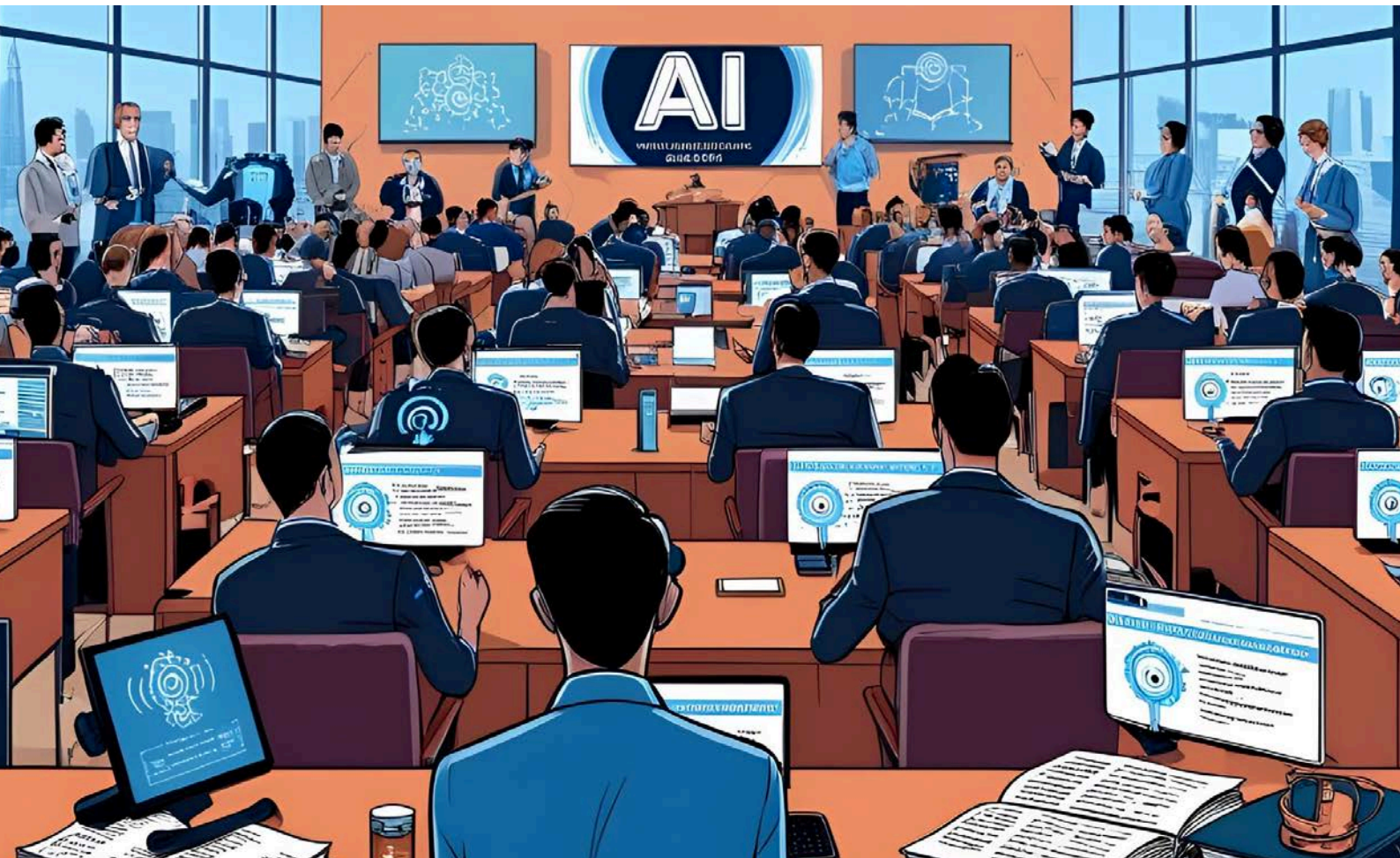
La solution n'emporte pas de commentaire particulier en soi. Par contre, il est possible de s'interroger sur le fait de savoir si le locataire qui entend récupérer son dépôt de garantie peut user de la procédure d'injonction de payer. En effet, s'il est vrai que le dépôt de garantie naît dans le contrat, son montant n'est fonction que de l'état de restitution du bien. Aux termes du raisonnement de la Cour de cassation, cela ne serait pas possible.

Cass. civ. 3, 27 mars 2025, n° 23-21.501

Scanner ou cliquer sur le QR Code

Semaine de l'Intelligence Artificielle juridique "IA WEEK"

“La question de l’impact des nouveaux outils de l’IA dans le domaine du droit a connu un retentissement médiatique lorsque les concepteurs de ChatGPT-4 ont annoncé que cette IA avait réussi l’examen d’entrée au barreau de New York avec un score proche de celui des meilleurs candidats”



Interview de Géraldine VIAL
Maîtresse de conférences en droit privé
Directrice du Master Justice, Procès, Procédure (Grenoble)
Co-porteur du projet TEDIA et de l'IA Week

Sylvian DOROL
Géraldine, pouvez-vous vous présenter pour ceux et celles qui ne vous connaissent pas?

Géraldine VIAL
Je m'appelle Géraldine VIAL. Je suis Maître de conférences en droit privé à la faculté de droit de Grenoble et je dirige le Master Justice, Procès, Procès qui a pour objectif entre autres, de former les futurs commissaires de Justice. Je suis également co-porteure de la chaire AI-LegalTools et je co-porte avec un collègue publiciste, Romain Rambaud, le programme TEDIA pour « *Transformation des Études de Droit vers l'Intelligence Artificielle* ».

Sylvian DOROL
On comprend que vous avez une affinité toute particulière avec l'intelligence artificielle. Comment est-ce que vous est venue cette idée de TEDIA ? Est-ce que vous, en tant que Maître de conférence, vous utilisez l'intelligence artificielle au quotidien, au profit de vos étudiants ou alors dans le cadre de consultations ?

Géraldine VIAL
Je travaille, depuis déjà plusieurs années, sur les impacts des preuves algorithmiques dans le raisonnement probatoire des magistrats. Avec Etienne Vergès, nous avons mené à partir de 2019 une recherche sur ce sujet, en partenariat avec l'ENM et en collaboration avec des magistrats en exercice et des auditeurs de justice, consistant à mesurer l'impact d'une telle preuve glissée dans un dossier judiciaire. Les résultats de cette recherche ont été publiés au Recueil Dalloz en 2022 (« Prise en main d'un outil d'intelligence artificielle par des auditeurs de justice : l'office du juge sous l'influence des algorithmes » Recueil Dalloz 2022, 38, p. 1928).
Ce travail sur l'impact des preuves algorithmiques m'a progressivement conduite à développer des recherches dans le domaine de l'intelligence artificielle juridique et, plus précisément, à étudier l'impact de l'IA sur la prise de décision judiciaire et, plus largement, sur les professions juridiques. J'ai ainsi participé au projet « IA et décisions de justice : comparaison de la performance des techniques d'intelligences artificielles en vue de comprendre et anticiper les raisonnements des juges basés sur les preuves (raisonnement probatoire) » financé par le Multidisciplinary Institute for Artificial Intelligence (Université Grenoble Alpes). Reposant sur une coopération étroite entre des informaticiens, des juristes et des mathématiciens, ce projet avait pour objectif de mesurer les performances de l'IA dans le domaine des sciences juridiques. Il cherchait à savoir dans quelle mesure les outils contemporains d'IA sont susceptibles de provoquer une rupture dans la manière de comprendre et d'anticiper les décisions des juges. Les résultats de ces travaux ont donné lieu à la publication de cinq articles dans un numéro hors-série de la Semaine juridique (« Explorer et anticiper les raisonnements des juges avec l'intelligence artificielle » en février 2025).
J'ai alors voulu faire profiter les étudiants du Master JPP de ces différentes compétences acquises au cours de ces recherches et ai décidé en 2021 de créer un séminaire « IA et Droit » au sein de ce master. Il s'agissait de leur faire découvrir les techniques d'IA à partir de la réalisation de statistiques dans des contentieux déterminés. Après avoir initié cet enseignement de l'IA juridique aux étudiants de niveau M2, j'ai décidé en 2024 de le répliquer au profit de plus grandes masses d'étudiants (au niveau L2). C'est ainsi que je co-porte avec R. Rambaud, le programme IdEx Formation « TEDIA » -

Transformation des Études de Droit vers l'Intelligence Artificielle, destiné à former les étudiants, les enseignants de la Faculté ainsi que les professionnels du droit à l'utilisation des IA génératives juridiques, mais également à étudier l'impact de l'IA sur la transformation des différents métiers du droit. Il ne s'agit pas d'étudier le droit de l'IA ou des données mais de se concentrer sur l'IA appliquée au droit.

Sylvian DOROL
Je comprends que vous ne faites pas de droit de l'IA mais de l'IA appliquée au droit. Le professionnel peut avoir peur de l'intelligence artificielle. On pense directement à une sorte de grand remplacement des professions du droit. Est-ce que vos étudiants, et donc du coup les professionnels du droit de demain, existeront encore ? Qui sera transformé par cette IA ? Qu'est-ce que vous pouvez répondre à ces inquiétudes sur le futur ?

Géraldine VIAL
L'IA, de manière générale et dans le domaine du droit en particulier, est déjà. On ne peut plus faire sans. Il appartient désormais aux juristes et à nos étudiants, futurs juristes, de s'adapter. C'est une opportunité et un défi. Beaucoup d'étudiants utilisent déjà des outils d'IA sans forcément en comprendre et maîtriser les limites.

"L'IA EST DÉJÀ LÀ. ON NE POURRA PAS FAIRE SANS. ELLE EST INCONTOURNABLE"

L'objectif de cette formation est de leur permettre d'acquérir une utilisation plus éclairée de ces outils grâce à la connaissance de leurs différentes fonctionnalités comme de leurs limites, ainsi qu'une utilisation plus efficace par l'apprentissage de la rédaction des prompts ou encore la sensibilisation à l'impératif de vérification des données fournies par l'IA pour repérer d'éventuelles hallucinations par exemple. Il s'agit en effet de ne pas négliger le regard critique que l'on peut avoir sur ces IA. L'idée est donc de leur apprendre à travailler avec ces nouvelles IA de manière intelligente.

Sylvian DOROL
Y a-t-il a également une sensibilisation à la cybersécurité et aux secrets professionnels de l'avocat du magistrat ?

Géraldine VIAL
La question du respect du secret professionnel est bien sûr au cœur de cet enseignement. Nous savons qu'il est déjà d'usage pour des professionnels du droit d'envoyer des éléments de leurs dossiers, voire leurs dossiers entiers à ChatGPT par exemple, sans prendre le soin d'en anonymiser les données. Il est donc essentiel de sensibiliser nos étudiants à ces questions pour qu'ils puissent devenir des professionnels du droit responsables. Ce thème sera également envisagé lors de l'IA Week en septembre prochain.

Sylvian DOROL
Vous venez d'évoquer cette IA Week qui est davantage destinée aux professionnels.
Qu'est-ce que le professionnel va apprendre, va gagner à venir à cette IA Week ?

Géraldine VIAL
L'IA Week se déroulera sur 3 jours, les 17, 18 et 19 septembre 2025, à la Faculté de droit de Grenoble. Ce sera la première semaine dédiée à l'Intelligence Artificielle juridique en France.

Elle a pour objectif de réunir des professionnels du droit de différents horizons sur les grandes thématiques contemporaines de l'IA juridique opérationnelle. Elle proposera des conférences plénières (abordant les grandes questions soulevées par l'IA sur la transformation des différents métiers du droit) mais également des ateliers pratiques, dans lesquels les legaltechs présenteront leurs outils d'IA. Le public pourra ainsi prendre directement en main ces différents outils et les tester par petits groupes, en s'inscrivant aux ateliers qu'ils souhaitent (à la carte). C'est une opportunité unique pour les participants.

Sylvian DOROL

Est-ce que vous pensez qu'un jour la maîtrise de l'intelligence artificielle, l'intelligence artificielle juridique, pourrait être au programme d'un concours ?

Comment un étudiant, un futur professionnel, pourrait faire valoir sa maîtrise de l'IA juridique ? Est-ce qu'il est prévu une formation, un diplôme ?

Je sais, ça fait beaucoup de questions! Mais c'est important…

"COMMENT RASSURER UN FUTUR EMPLOYEUR SUR LES CAPACITÉS D'UN CANDIDAT À MAÎTRISER L'IA AU BÉNÉFICE DE L'ENTREPRISE?"

Géraldine VIAL

Oui, pourquoi pas, l'IA juridique pourrait très bien rentrer au programme de certains concours. C'est aujourd'hui un nouveau domaine de compétences qu'il appartient aux étudiants de maîtriser et de faire valoir auprès de leurs futurs employeurs.

Dans cette optique, le Master JPP de Grenoble va à partir de la rentrée 2025 être labellisé « IA » par le MIAI Cluster IA. Ce label IA attestera de l'acquisition par l'étudiant ayant obtenu son master, de connaissances exploitables dans l'utilisation de l'IA appliquée au droit.

En outre, dans le cadre du programme TEDIA est également envisagée à court terme la création d'un DU « IA juridique » (qui pourrait être ouvert à la formation initiale et continue).

L'intégration de l'IA dans la formation des juristes n'est plus une option ; c'est une nécessité.

Université Paris Nanterre

lexbase

La preuve déloyale

Bilan et prospectives de l'arrêt d'Assemblée plénière du 22 décembre 2023

18 novembre 2025
Université Paris Nanterre

sous la Direction Scientifique de

Sylvian DOROL,
Commissaire de Justice associé
Titulaire du certificat de spécialisation
"Administration judiciaire de la preuve"

Martin PLISSONNIER
Maître de conférences en droit privé
Co-directeur du DU Modes Amiables de Résolution des Différends

15h15: Accueil

15h30: Présentation du cas- *Etudiants des Masters 2 Droit privé fondamental et Contrats Contentieux*

15h40: Droit à la preuve et preuve déloyale – Enjeux théoriques- *Thomas Pasquier, Professeur à l'Université Paris Nanterre, Membre de l'IRERP, co-directeur du Master Droit Social*

16h00: Les nouvelles technologies, vecteur d'accès à la preuve déloyale ?-*Benjamin Bauchet, Expertislab*

16h20: Preuve déloyale vs déontologie du commissaire de justice- *Sylvian Dorol, Commissaire de justice associé*

16h40: pause

16h50: Table ronde "Les changements de pratique induits par l'admission de la preuve déloyale"- *Dirigée par Martin Plissonnier, Maître de conférences avec un avocat du barreau des Hauts-de-Seine et un magistrat du Tribunal judiciaire de Nanterre*

17h20: Prospective de la preuve-Sylvain Jobert, Professeur à l'Université Paris Nanterre, Directeur adjoint du CEDCACE

17h45: Remise du prix étudiant

18h00: Cocktail

Informations générales

- Public: étudiants, avocats, magistrats, universitaires, commissaires de justice
- Valide 3h de formation continue
- Établissement accessible aux PSH (personnes en situation de handicap)
- Colloque limité à 100 personnes.
- Les actes seront publiés dans la revue Lexbase Contentieux & Recouvrement
- Inscriptions: s.dorol@venezia-huissiers.com

inscriptions :

VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Pour lire les précédents numéros

La revue d'informations VENEZIA– n° 28/ Printemps 2025
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

Imprimé sur du papier recyclé

COMMITTED ecovadis Sustainability Rating

ISO 9001:2015 BUREAU VERITAS Certification

SPECIALISTE PREUVES