

# VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Avec le concours des éditions **lexbase**



## Edito

*Pourquoi ces visages issus de nos équipes VENEZIA?*

*Il est vrai que notre revue d'informations VENEZIA a plus que jamais vocation à mettre en avant des actualités juridiques dans un format adapté à une lecture rapide... Mais, une fois n'est pas coutume, il nous a paru important de présenter nos nouvelles figures et promotions depuis le début de l'année. Promis, nous ne parlerons plus de nous après ;)*

*Avant ces présentations, place à l'actualité juridique du trimestre écoulé avec quelques très intéressantes décisions, en accès libre grâce aux éditions Lexbase. Le contentieux de la signification sera donc abordé, comme celui de l'exécution et des constats, sans oublier quelques perles intéressant le secteur de la copropriété et du locatif.*

*Nous espérons que nos lecteurs trouveront à nouveau leur compte dans ce numéro 26 qui saura, nous l'espérons, faire oublier la grisaille de ce début de printemps grâce aux couleurs de sa couverture.*

## Focus sur les formations

Parce que les données des juristes (avocat, notaires, commissaires de justice) sont particulièrement sensibles, ils sont devenus ces dernières années des cibles privilégiées pour les hackers. Protéger son cabinet des attaques cyber devient un enjeu de crédibilité et de confiance. La formation « Cybersécurité : protéger son cabinet et ses clients » permet de comprendre les menaces cyber, de prévenir les attaques et de savoir réagir lorsque celles-ci se produisent (Valide 2h de formation continue-pour y accéder).♦

### Contentieux de la signification (1er trim. 2024)

#### Notification RPVA erronée

L'article 678 du code de procédure civile dispose notamment que « Lorsque la représentation est obligatoire, le jugement doit en outre être préalablement porté à la connaissance des représentants des parties (...) ». Jusqu'il y a une quinzaine d'années, cette notification entre avocats se faisait par « acte du palais ». Elle se fait aujourd'hui par notification RPVA. Il a été jugé par le passé que l'irrégularité de la signification d'un jugement à une partie résultant de l'absence de notification préalable à son avocat était un vice de forme qui n'entraînait la nullité de la signification destinée à la partie que sur justification d'un grief.

La question de la validité de la notification RPVA se pose lorsqu'une des parties a vu sa situation administrative et juridique changer au cours du procès suite à une fusion-absorption par exemple... C'est le cas qu'a tranché la Cour d'appel de Toulouse le 15 février dernier.

En l'espèce, une SCI a interjeté appel d'un jugement qui l'opposait à la société D. A la suite d'une fusion-absorption, la société D. a disparu dans la société P. C'est cette société P. qui avait fait signifier le jugement attaqué à la SCI en Juin 2022. Pourtant, le jugement n'avait été notifié par RPVA qu'au nom de la société D. en mai 2022, alors même que la fusion-absorption avait déjà été réalisée. La société P., venant aux droits de la société D., conteste la validité de la déclaration d'appel au motif que la SCI s'est trompée en désignant la société D.

La cour d'appel valide la notification en indiquant que « s'il est en effet peu loyal de la part de la société P., venant aux droits de la société D., de ne pas avoir procédé à la notification entre avocats en son nom pour éviter toute confusion sur les parties intimées à mentionner dans l'acte d'appel éventuel, elle y a procédé lors de la signification à partie dès le 1er juin 2022. Il appartenait au professionnel du droit de vérifier la qualité de son adversaire au plus tôt (...) » (CA Toulouse, 15 fév. 2024, n°22/02486).♦

#### Erreur du clerc assermenté

« Si ce n'est toi, c'est donc ton frère! ». Les commissaires de justice connaissent la maxime de La Fontaine puisqu'ils peuvent être tenus responsables d'une faute qui n'est pas la leur, mais celle de leur clerc assermenté. En témoigne l'espèce tranchée le 1er février 2024 par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Dans les faits, une erreur matérielle s'était glissée dans un acte de commissaire de justice. Plus précisément, sur la dernière feuille (appelée dans le jargon professionnel *Parlant à* et qui précise les modalités de remise de l'acte) que le significateur remplit à la main et qui porte la signature du commissaire de justice.

En l'espèce, alors que l'acte était destiné à une personne physique, le clerc significateur avait coché la case « personne morale » et précisé que l'acte avait été remis à Madame X., épouse du destinataire de l'acte.

Le destinataire conteste la régularité de l'acte. L'enjeu est de taille pour lui puisqu'il s'agit d'un relevé de forclusion.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence retient cependant la validité de la signification, relevant que, même s'il existe une erreur, « il n'en demeure pas moins que l'acte a été remis à la personne de l'épouse de monsieur [X] qui ne le conteste pas et qui n'apporte pas la démonstration que la remise de l'acte à son épouse lui ait occasionné un grief ».

Même si la décision peut décevoir les puristes du droit, il convient de se satisfaire du pragmatisme dont ont fait preuve les magistrats de la cité aux mille fontaines (CA Aix-en-Provence, 1er fév. 2024, n°23/02658).♦

#### Refus de l'acte

Dans l'hypothèse où le destinataire de l'acte l'a refusé, et que le commissaire de justice l'a mentionné dans son acte en choisissant de le déposer en son étude, le destinataire de l'acte ne peut contester cette mention que par la procédure d'inscription de faux (CA Aix-en-Provence, 7 fév. 2024, n°23/04320).♦

## Saisie-conservatoire : acte de conversion

Il est étonnant de constater que, 10 après l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 25 septembre 2024 (Cass. civ. 2, 25 sept. 2014, n° 13-25.552), il faille encore rappeler la compétence exclusive de l'huissier de justice en matière d'acte de conversion d'une saisie conservatoire en saisie-attribution.

C'est pourtant ce qu'il faut (re)retenir de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier.

En l'espèce, un acte de conversion de saisie-conservatoire en saisie-attribution avait été signifié par un clerc asser-

menté. Certainement après s'être rendu compte de l'erreur, un nouvel acte de conversion, « annulant et remplaçant » le précédent, fut signifié par commissaire de justice 4 semaines après. Cet acte avait été admis par le juge de l'exécution en première instance, qui avait donc validé la procédure.

La Cour d'appel de Montpellier refuse cependant d'admettre que le vice de fond du premier acte de conversion signifié puisse être corrigée par cet acte « annule et remplace ». Elle censure donc le jugement de première instance (CA Montpellier, 15 fév. 2024, n° 23/03072).♦

## Saisie-vente et « domicile »

Une saisie-vente des biens meubles corporels a le plus souvent lieu au domicile du débiteur. Cependant, l'article L.221-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit expressément l'hypothèse où la saisie doit avoir lieu chez un tiers. En pareille circonstance, la mesure est préalablement examinée et autorisée le cas échéant par le juge de l'exécution.

Dans l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 22 février 2024, il était justement reproché au commissaire de justice de n'avoir pas demandé l'autorisation de saisir au juge de l'exécution. Pour comprendre ce reproche, il faut reprendre l'argumentation du débiteur. Ce-dernier faisait valoir en premier lieu que l'adresse où avait eu lieu la saisie n'était pas son domicile, mais une élection de domicile purement administrative pour les besoins de la procédure judiciaire au fond, qui correspondait au siège des sociétés dont il est le président. Il soutenait résider à une autre adresse (et produisait son avis d'imposition pour le prouver).

La Cour d'appel valide cependant la saisie-vente, pour 3 motifs.

D'abord, après avoir retenu que la charge de la preuve de l'erreur sur la réalité du domicile reposait sur le débiteur et non sur le créancier, la Cour d'appel de Paris juge qu'un avis d'imposition sur le revenu ne constitue nullement un quelconque justificatif de domicile et encore moins de résidence.

Ensuite, elle souligne que le créancier verse au débat les

extraits kbis de quatre sociétés dirigées par le débiteur qui font toutes apparaître que le domicile personnel de ce dernier est l'adresse du lieu de la saisie.

Enfin, la Cour d'appel retient qu'il résulte de l'acte de signification de l'arrêt du 26 mai 2021 portant commandement de payer aux fins de saisie-vente en date du 11 octobre 2021 que cet acte a été signifié au débiteur au lieu de la saisie critiquée par dépôt à l'étude, l'huissier de justice ayant mentionné que le nom était inscrit sur la boîte aux lettres et sur l'interphone et que le gardien avait confirmé le domicile. De même, lors de la signification de l'itératif commandement du 20 septembre 2022, le commissaire de justice mentionne que le nom de M. [Ad] est inscrit sur la boîte aux lettres et l'interphone, et que l'adresse confirmée par le facteur. Enfin, le créancier produisait un courriel du commissaire de justice indiquant qu'il avait contacté par téléphone le syndic de l'immeuble du lieu de la saisie-vente qui lui avait confirmé que le débiteur habitait bien à cette adresse.

Dans ces conditions, il n'était nullement nécessaire pour le commissaire de justice de solliciter l'autorisation préalable du juge de l'exécution pour procéder à la saisie-vente en application de l'article L.221-1 alinéa 3 du code des procédures civiles d'exécution, et ce d'autant plus qu'en tout état de cause, cette autorisation n'est nécessaire que si les biens du débiteur saisi se trouvent dans des locaux d'habitation, ce qui ne vise que des lieux habités par une personne physique et non les locaux d'une société (CA Paris, 1. 10. 22 fév. 2024, n° 23/05886).♦

## Commandement de quitter les lieux : adresse du lieu visé par l'expulsion

Il est fréquent qu'une société loue des locaux à une autre adresse que celle de son siège social. En cas d'impayé, l'assignation en expulsion sera alors délivrée par un commissaire de justice au lieu du siège social, et non dans les lieux loués.

En l'espèce, l'expulsion d'une société des lieux qu'elle louait a été prononcée en justice. Un commandement de quitter les lieux lui a été signifié conformément à la loi. Par précaution, ce commandement a été signifié à l'adresse du siège social et aux lieux loués.

La société critique cet acte au motif qu'il ne précise pas l'adresse des lieux visés par l'expulsion, et que son information était donc incomplète. Se posait donc la question suivante « Un commandement de quitter les lieux doit-il comporter l'adresse des lieux visés par l'expulsion lorsqu'ils sont différents du lieu de signification? »

A la lecture de l'article R.411-1 du code des procédures civiles d'exécution, cette mention n'est pourtant pas prévue par les textes, ce qui peut paraître étrange. Erreur du législateur à charge pour le juge de la réparer?

Bien que l'article précité ne prévoit pas que l'adresse des lieux visés par l'expulsion soit une mention obligatoire du commandement de quitter les lieux, il est évident que cela peut porter préjudice si le débiteur est mal informé, et donc empêché de s'exécuter volontairement.

La Cour d'appel de Paris valide cependant la procédure au motif le jugement d'expulsion qui fondait le commandement de quitter les lieux désignait expressément les lieux visés par l'expulsion.

L'enseignement à tirer de cet arrêt est que le Commissaire de justice peut s'en tenir à la lettre des textes, bien qu'en pratique, les commissaires de justice rappellent dans le commandement de quitter les lieux l'adresse exacte des lieux visés par l'expulsion.

Afin d'éviter pareilles contestations, il peut être recommandé d'indiquer au quotidien les lieux visés par l'expulsion dans le commandement de quitter les lieux quand ils sont différents du lieu de signification (CA Paris, I, 07 mars 2024, n° 23/11663).♦

## Du nouveau pour le recouvrement des charges de copropriété

La loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a été publiée au Journal officiel du 10 avril 2024.

L'article 19 de cette loi modifie l'article L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution en ouvrant la possibilité aux syndics d'engager une mesure conservatoire, sans autorisation préalable du juge, à la suite d'une décision d'assemblée générale, en cas de charges de copropriété restées impayées.

Comme le précise la Chambre Nationale des Commissaires de justice, « Cette disposition a vocation à s'appliquer dans la mesure où ces sommes ont été votées par l'assemblée générale des copropriétaires, qu'elles incombent à tout copropriétaire, et qu'elles sont indispensables pour faire face aux dépenses courantes intéressant les parties communes et les équipements communs de l'immeuble ». La cause de la dette est donc largement définie.

L'article L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution se trouve donc ainsi rédigé :

« Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement (...) des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2 (...). »

Il pourra donc facilement être procédé à la saisie-conservatoire des comptes bancaires du copropriétaire défaillant, voire des loyers qu'il perçoit si le bien est loué... Il convient cependant de garder à l'esprit que, pour interroger le fichier national des comptes bancaires en vue d'une saisie-conservatoire, une ordonnance du juge demeure nécessaire. (L. n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement).♦

## Constat d'achat : précisions sur le tiers acheteur

La capitale des Gaules a vu ce premier trimestre marqué par une forte actualité autour des constats d'achat.

D'abord, le 22 février 2024, la Cour d'appel lyonnaise a rappelé que le recours à un tiers acheteur était obligatoire. Le commissaire de justice ne peut acheter lui-même un produit litigieux, sous peine de voir son procès-verbal écarté des débats (CA Lyon, 22 fév. 2024, n° 20/06309).

Ensuite, et c'est la décision la plus importante, la même Cour d'appel a eu à se prononcer pour déterminer si le tiers acheteur qui assiste le commissaire de justice dans un constat d'achat peut être son salarié. Si l'intervention des salariés du commissaire de justice est interdite dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice, elle ne l'est pas en matière de constatations. Ce qui n'est pas interdit est-il autorisé ?

Dans un jugement de 2019, les juges parisiens avait indiqué que « le droit à un procès équitable commandant que la personne qui assiste l'huissier instrumentaire lors de l'éta-

blissement du procès-verbal de constat soit extérieure à l'étude » (TGI Paris, 22 mars 2019, n° 17/17298). La Cour d'appel de Lyon ne fait pas sienne cette position puisqu'elle juge qu'il « est requis que la personne qui assiste l'huissier instrumentaire lors de l'établissement d'un procès-verbal de constat soit indépendante de la partie requérante, ce qui était le cas en l'espèce puisque la personne était employée par l'étude, peu important en outre que celle-ci ait procédé à l'acquisition litigieuse avec les fonds de l'étude ».

C'est là une décision qui peut étonner. Peut-être cela s'explique-t-il par le fait que le constat n'avait été attaqué que sous l'angle des pouvoirs du commissaire de justice, et non par le prisme de l'article 6§1 de la CEDH (CA Lyon, 28 mars 2024, n° 21/00436). ♦

## Constat informatique

Si, pour réaliser un constat sur internet, un commissaire de justice doit respecter des prérequis fixés par la jurisprudence, qu'en est-il si cet officier public constate la présence de fichiers informatiques sur un disque dur ou télécharge simplement des applications sur une tablette (ce qui nécessite une connexion internet, mais sans navigation) ?

Sauf erreur, il n'existait aucune jurisprudence sur ce point précis, ce pourquoi cette décision est très intéressante. En effet, elle vient affirmer que les prérequis nécessaires à un constat sur internet ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de constater des fichiers présents sur un disque dur.

Pourquoi ? Parce que les juges indiquent que ces prérequis sont nécessaires uniquement pour permettre de s'assurer de l'intégrité des informations rapportées, ce qui est inutile s'agissant d'informations présentes sur un disque dur (dans ce cas, il est d'usage d'afficher les propriétés du document, voire d'en calculer l'empreinte numérique).

Poussant le raisonnement à son paroxysme, la juridiction parisienne pousse la logique jusqu'à ne pas appliquer l'obligation des prérequis du constat internet au téléchargement d'une application. Cela peut s'expliquer par le fait que, en téléchargeant une application, le commissaire de justice ne se rend pas sur internet, mais utilise une fonctionnalité autonome qui, elle, se connecte à internet.

Le jugement ne s'arrête pas là et son caractère remarquable ressort d'un autre élément. Elle valide expressément le constat sur internet réalisé depuis une tablette numérique sous réserve du respect des prérequis techniques du constat internet : c'est une première puisqu'il n'y avait pas encore eu de décision sur l'utilisation d'une tablette numérique pour un constat internet (alors même que des milliers de constats sont ainsi réalisés chaque année...) (TJ Paris, 3ème chambre 3ème section, 13 mars 2024, n° 20/10831) ♦

# Nouveautés

## #News 2024



L'équipe VENEZIA s'est considérablement renforcée depuis le début de l'année (pour atteindre 19 constats), tant par l'arrivée de forces vives que par la montée en compétences de plusieurs membres.

Nous avons ainsi le plaisir d'annoncer la nomination de 5 nouveaux commissaires de justice au sein de nos effectifs depuis le début de l'année, et 3 spécialistes :



**Guewen LE CLOEREC** nous a rejoint en qualité de commissaire de justice associé, prenant la suite de Stéphane QUILLET, jeune retraité.

Major de l'examen à l'issue de son stage professionnel très formateur à Rennes, il jouit d'une grande expérience dans une importante structure parisienne.



**Khadija BENIKEN** confirme son engagement à nos côtés en ayant prêté serment en qualité de commissaire de justice.

Élément clé du service expulsion depuis plus de 10 ans, elle élargit ainsi son champ d'activité par cette promotion.



**Aurélie CORVAISIER**, diplômée du fameux Master 2 Droit Privé de l'université Assas, renforce l'équipe des commissaires de justice de VENEZIA. Après plusieurs années au sein de l'étude, cette nomination est le résultat d'un investissement sans faille.



**Delphia BASSILY**, après avoir accompli son stage au sein de VENEZIA, nous a rejoint en tout début d'année en tant que commissaire de justice.

Particularité : elle a travaillé au sein de tous nos offices (92/95/78)!



**Lucie ANCEY** nous rejoint également en tant que commissaire de justice (en attente de reprise de fonction), après une riche expérience parisienne. Elle connaît l'étude VENEZIA depuis 2018, puisqu'elle nous accompagnait en stage terrain. C'est donc en quelque sorte un retour aux sources.



La première session d'examen de spécialisation en « Administration judiciaire de la preuve » s'est tenue en Février 2024 à la Chambre Nationale des Commissaires de justice.



**Frédérine LODIEU** a subi avec succès l'examen de spécialisation. Une heure durant, elle a eu à démontrer sa maîtrise du contentieux de la preuve en matière de vie privée.



**Sylvian DOROL** a également obtenu l'examen de spécialisation, à l'issue d'un échange avec le jury pour déterminer si le rap pouvait être source de trouble anormal de voisinage et de la nécessaire objectivité du commissaire de justice.



**Vincent PIGNOT** fait également partie des 12 spécialistes en « Administration judiciaire de la preuve » en France. En bon trailer, 60 minutes d'échanges ininterrompus avec le jury n'ont pas suffi à épuiser son endurance de constatant.