

# VENEZIA

## COMMISSAIRES DE JUSTICE

La revue d'informations  
Avec le concours des éditions **lexbase**

# BACK TO SCHOOL

Contentieux de la signification et des actes	p.2
Contentieux des saisies	p.4
Contentieux locatif	p.5
Contentieux de la preuve	p.6



## Edito

*C'est la rentrée.*

*S'il est vrai que la revue d'informations VENEZIA avait pris une pause ce dernier semestre, sa petite sœur, LA PARENTHÈSE, avait pris le relais pour satisfaire nos lecteurs avides d'exclusivités juridiques. C'est donc en grande forme et dans un nouveau format, allégé et plus efficace, que la revue d'informations VENEZIA revient.*

*Ce 24ème numéro (déjà!) revient à l'essentiel : de l'information simple et efficace. L'été écoulé a vu quelques jurisprudences intéressantes, que nous avons soigneusement sélectionnées, synthétisées et classées.*

*L'objectif ? Que nos lecteurs ne soient pas comme ce chérubin photographié au mois d'août, qui fait ses expériences en s'étonnant du résultat... En matière juridique, mieux vaut éviter pareille prise de risque!*

## Focus sur les formations

Les éditions Lexbase et la revue Lexbase Contentieux & Recouvrement, proposeront avant la fin de l'année deux webinaires. Le premier portera sur l'actualité des procédures civiles d'exécution, le second sur l'actualité des constats.

Ces webinaires valideront notamment des heures de formation continue pour les avocats et seront accessibles sur inscription ([pour être tenu informé](#)). ♦

### Procédure civile

#### Signification à domicile

Une banque engage une procédure de saisie immobilière à l'encontre de son client. Dans le cadre de l'exécution forcée, une saisie-attribution est régularisée. Cette dernière a fait l'objet d'une signification à résidence (dépôt à l'étude). Cette signification est attaquée au motif que le Commissaire de Justice n'aurait pas accompli toutes les diligences nécessaires.

L'acte de saisie-attribution ayant interrompu la prescription, le débiteur tente d'obtenir sa nullité et par là même, voir constater la prescription de la créance.

La Cour de Cassation, par un arrêt du 8 juin 2023, a donc été confrontée à la double problématique suivante :

1° Le comportement (passif) du débiteur doit-il être pris en compte dans le cadre de l'appréciation de la validité d'une signification ?

2° Une double confirmation est-elle suffisante pour permettre une signification par dépôt en l'Etude du Commissaire de Justice ?

A la lecture de l'arrêt, il semblerait que la réponse soit doublement positive. La Cour de Cassation précise en effet que le débiteur (ne contestant pas avoir déménagé en cours de procédure) aurait dû engager une démarche positive à l'égard de son créancier en lui communiquant sa nouvelle adresse.

Elle retient également que la présence du nom du débiteur sur la boîte-aux-lettres et la confirmation par les services de la commune locale d'une inscription sur les listes électorales suffisent pour que l'acte soit valablement signifié à résidence.

Il est également intéressant de noter que le contrat de prêt qualifiait le bien acquis de résidence secondaire. En dépit de cette qualification, la Cour de Cassation semble considérer que puisqu'il s'agissait de la seule adresse dont disposait le créancier, la signification à cette adresse demeure valable. ([Cass. civ. 2, 8 juin 2023, n° 22-17.949](#)). ♦

#### Suspension d'exécution

Un jugement rendu en première instance condamne un locataire au paiement d'une dette locative tout en lui accordant un échancier de 36 mois avec suspension du jeu de la clause résolutoire en septembre 2019.

Trois ans plus tard, en mai 2022, la résolution du contrat est prononcée par le même juge et l'expulsion du locataire est ordonnée.

Quatre mois après, en septembre 2022, le Juge de l'exécution près le tribunal ayant rendu ces décisions accorde un délai de six mois au débiteur pour quitter les lieux.

Ce délai de six mois expiré, le débiteur sollicite ensuite de nouveau un délai de 12 mois pour quitter les lieux. Le juge de l'Exécution, par jugement rendu en avril 2023, rejette sa nouvelle demande de délais.

Le locataire interjette appel de ce dernier jugement, saisissant le premier président aux fins de voir arrêter l'exécution provisoire de la décision du Juge de l'exécution.

La Cour d'Appel de Bordeaux a donc dû répondre à la question suivante : la saisine du Juge de l'Exécution aux fins d'obtenir des délais suspend-t-elle la décision rendue antérieurement ordonnant l'expulsion ?

A la lecture de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux, il apparaît que la demande de délais formulée auprès du Juge de l'exécution n'est pas suspensive de l'exécution de la décision du juge des contentieux de la protection ordonnant (antérieurement) l'expulsion.

Une décision conforme au droit de l'exécution ([CA Bordeaux, 03 août 2023, n° 23/00107](#)). ♦

# La déclaration de créances

La déclaration de créance est une formalité obligatoire pour tout créancier qui souhaite obtenir le paiement de tout ou partie de sa créance dans le cadre d'une procédure collective.

En maîtriser les tenants et aboutissants et éviter les pièges qui l'entourent est donc fondamental pour le créancier mais aussi pour le débiteur. (pour s'inscrire). ♦

## Procédure civile

### Signification à une personne non francophone

Un office public HLM a été informé qu'un logement lui appartenant était occupé illicitement par une femme ne parlant pas français. L'occupante a donc été assignée afin que soit ordonnée, notamment, son expulsion.

La Cour d'Appel de Lyon, par un arrêt rendu le 5 juillet 2023, s'est prononcé sur le champ d'application du principe du contradictoire, et notamment sur sa confrontation à la barrière de la langue.

Il est possible de déduire du dispositif de l'arrêt que les articles 54 et 56 du Code de procédure civile constituent une liste exhaustive des mentions devant figurer au sein d'une assignation, à peine de nullité.

La Cour d'Appel rappelle ainsi qu'il n'existe aucune disposition juridique rendant obligatoire la traduction d'un acte d'assignation, en langue étrangère, lorsque ce dernier est signifié en France.

A titre secondaire, il est intéressant de noter qu'elle rejette la demande de délais formulée par l'occupante au motif, notamment, que le logement illicitement occupé ayant une vocation sociale, ce dernier doit être attribué à un public vulnérable (CA Lyon, 05 juil. 2023, n° 22/08055). ♦

### Commissaire ou huissier ?

Depuis le 1er juillet 2022, les professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire ont fusionné pour laisser place à un nouveau professionnel du droit : le commissaire de justice.

Le 18 novembre 2022, une signification est régularisée par le ministère de Me X., qui se dit « huissier de justice ». Or, depuis le 1er juillet 2022, la profession d'huissier de justice a disparu et elle est remplacée par une nouvelle profession, celle de commissaire de justice.

La personne qui s'est vue signifier cette décision soulève la nullité de cette signification au motif qu'il n'existe plus d'huissier de justice !

L'appelant suggère deux questions préjudicielles à soumettre à la Cour de cassation :

1. La profession de commissaire de justice constitue-t-elle une nouvelle profession ou une simple réorganisation des deux professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur ?

2. La profession de commissaire de justice nécessite-t-elle la mise en place d'une prestation de serment s'agissant d'un officier ministériel ?

Plus concrètement, la question qui se pose est de savoir si un acte peut être signé par un « huissier de justice » et non par un « commissaire de justice » depuis le 1er juillet 2022 ?

La Cour d'appel valide la procédure. Pour ce faire, elle retient que l'ordonnance du 2 juin 2016 rappelle en effet que, tant qu'ils ne remplissent pas les conditions de formation à la profession de commissaire de justice, les professionnels en exercice au 1er juillet 2022 conservent leur titre d'huissier de justice (ou de commissaire-priseur judiciaire).

Partant, Me X. demeure huissier de justice tant qu'il n'aura pas accompli sa formation et les actes qu'il régularise sont parfaitement valables.

Ce n'est qu'à compter du 1er juillet 2026 que les professionnels qui ne rempliront pas les conditions de la formation spécifique cesseront d'exercer (CA Reims, 12 mai 2023, n°22/02025). ♦

## Saisie de véhicule : une maman prête à tout

*Si la force de l'amour maternel n'est plus à démontrer, il semble qu'il soit insuffisant à mettre en échec la saisie régulière d'un véhicule.*

### Les faits

Une personne est condamnée à régler plus de 18.000 euros à un organisme de financement, qui cède par la suite sa créance à un autre organisme.

Début 2022, le nouveau créancier fait procéder à la saisie avec enlèvement du véhicule Volkswagen Polo du débiteur qui conteste la saisie. Pour l'épauler dans sa contestation, il peut compter sur le lien maternel puisque sa mère se joint à la procédure, prétendant qu'elle est la véritable propriétaire du véhicule ou, à défaut, en est la propriétaire indivise avec le fruit de ses entrailles.

Elle produit au soutien de son argumentation le bon de commande de la voiture, argue du fait qu'elle en règle tous les frais (assurance et crédit) et souligne que le véhicule a été saisi à son domicile (elle héberge son fils).

### Solution

La cour d'appel de Poitiers rappelle d'abord qu'un bien peut être saisi en tout lieu, même s'il est détenu par un tiers.

Puis, la cour indique qu'en matière de propriété, la preuve est libre et peut s'effectuer par tous moyens. Mais, en l'espèce, la cour observe que cette preuve n'est pas apportée dès lors que, de l'aveu même de l'appelante, elle a signé avec lui le bon de commande litigieux, elle lui en a laissé l'usage (lequel est un attribut de la propriété) exclusif depuis le mois d'octobre 2018 parce qu'elle utilisait un autre véhicule et a d'ailleurs fait établir le certificat d'immatriculation au nom de son fils depuis cette date et qu'enfin, au moment de l'appréhension, elle résidait bien dans un domicile distinct du débiteur chez qui le véhicule a été trouvé ([CA Poitiers, 5 sept. 2023, n°22/02938](#)). ♦

## Saisie-vente : contestations par le tiers

*Hors le cas de l'insaisissabilité, le tiers qui souhaite contester une mesure de saisie-vente visant un débiteur ne dispose que de l'action en distraction.*

### Faits

Un procès-verbal de saisie-vente a été dressé le 9 novembre 2021 à l'encontre de Monsieur X par un huissier de justice, en exécution d'une décision du bâtonnier de l'ordre des avocats de Paris en date du 13 mars 2019 et rendue exécutoire le 6 juillet 2021.

Par acte d'huissier en date du 8 décembre 2021, une société tierce a fait assigner devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris le créancier et l'huissier saisissant aux fins de mainlevée de la saisie-vente, et subsidiairement distraction des meubles saisis, faisant valoir que la saisie a été réalisée dans des locaux qui lui sont loués.

Le juge de l'exécution écarte sa demande au motif que seul le débiteur avait qualité pour demander la mainlevée de la saisie-vente en raison de son caractère prétendument irrégulier en la forme, abusif ou inutile, de même que les dommages-intérêts. Le magistrat retient également que la société tierce, nonobstant le bail invoqué, ne justifiait pas en tout état de cause d'une occupation effective des locaux où la saisie avait été pratiquée, de sorte qu'elle ne pouvait bénéficier de la présomption de l'article 2276 du code civil.

### Solution

En appel, la cour parisienne valide le raisonnement du juge de l'exécution et écarte les demandes de la société tierce.

Elle juge que seul le débiteur saisi a qualité pour invoquer la nullité de la saisie-vente. Le tiers à la saisie, qui se prétend propriétaire des meubles saisis, dispose d'une action en distraction en vertu de l'article R.221-51 du code des procédures civiles d'exécution, mais n'a pas qualité pour demander l'annulation de la saisie. La seule action en nullité de la saisie-vente ouverte au tiers, notamment au locataire, est celle fondée sur l'insaisissabilité des biens compris dans la saisie en application des articles R.221-53 et R.221-54 du même code, mais les différents moyens de nullité invoqués par l'appelante (irrégularité de la signification à M. X du titre exécutoire, du commandement et du procès-verbal de saisie-vente) sont sans rapport avec le caractère saisissable ou non des biens saisis et ne peuvent être soulevés que par le débiteur.

C'est donc à bon droit que le juge de l'exécution a estimé irrecevable la contestation de la régularité du procès-verbal de saisie-vente ([CA Paris, 6 juil. 2023, n°22/11605](#)). ♦

## Contentieux locatif

### Question

Un bailleur assigne son locataire en paiement et en expulsion dans le cadre du bail commercial les unissant au prétexte de plusieurs manquements de ce dernier à ses obligations contractuelles.

Le locataire se défend en arguant que des infiltrations d'eau affectent les lieux loués. Le défendeur sollicite la consignation des loyers.

La Cour d'Appel donne raison au locataire, ordonne la consignation des loyers et rejette les demandes du bailleur.

La Cour de Cassation, par un arrêt en date du 6 juillet 2023 a donc été confrontée à la problématique suivante :

Le manquement du bailleur à l'une de ses obligations suffit-il à rendre les locaux impropres à l'usage auxquels ils sont destinés ?

### Réponse

A la lecture de cet arrêt, il semble que la réponse soit négative.

En effet, la Haute juridiction rappelle que si le bailleur doit délivrer et entretenir la chose louée afin que cette dernière puisse servir à l'usage pour lequel elle est louée, un manquement du bailleur n'a pas nécessairement pour conséquence de rendre les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

Il est possible d'imaginer que l'affaire aurait pu s'arrêter bien avant si les parties, bailleur ou preneur, avaient eu un dossier probatoire complet ([Cass. civ. 3, 6 juillet 2023, n° 22-15.923](#)).♦

## Epoux ne figurant pas sur le bail

### Faits

Des époux, copropriétaires d'un appartement, le donnent à bail.

Le contrat de location, certainement par commodité, ne comporte que l'un seul de leurs deux noms.

A l'expiration dudit bail, les locataires quittent les lieux sans se présenter aux fins de réaliser un état des lieux de sortie.

Les états des lieux, entrée et sortie, ont été réalisés par un Commissaire de Justice. La comparaison des deux états des lieux met en exergue de multiples désordres.

La décision rendue par la Cour d'Appel de Limoges en date du 06 juillet 2023 tranche la question suivante : l'époux, copropriétaire d'un bien mais non mentionné sur le bail, peut-il agir à l'encontre de ses locataires ?

L'arrêt indique que l'absence de mention de l'épouse sur le bail ne prive pas pour autant cette dernière de son droit à agir.

En effet, la Cour d'Appel rappelle que, dans la mesure où le bien donné à bail est commun, l'action de l'épouse copropriétaire du bien donné à bail, demeure recevable quand bien même son nom ne figurerait pas sur le contrat de location.

A titre secondaire, il est également intéressant de noter que, malgré l'établissement de devis chiffrant les frais de remise en état, la Cour d'Appel semble considérer que, puisque le bien n'était pas neuf lors de la prise en possession des locataires, seule une remise en état du bien leur est imputable et non une remise à neuf.

Sur la base de cette distinction, un abattement de 20% est appliqué par les magistrats sur le montant total des travaux estimés sur la base des devis versés aux débats ([CA Limoges, 06-07-2023, n° 22/00774](#)).♦



## Les écrits restent, la parole s'envole (ou pas)

Les paroles tiennent une place toute particulière dans les constats de commissaire de justice: seule celle de cet officier public et ministériel fait foi jusqu'à preuve contraire, et les dires d'autrui, même consignés dans un procès-verbal, n'ont pas de valeur particulière devant les tribunaux.

La doctrine classique admet toutefois que soit prise en considération la parole du sachant, lorsqu'elle vise à éclairer des points constatés par le commissaire de justice. En effet, ce dernier n'étant pas spécialiste, il peut être accompagné d'un sapiteur qui l'aidera, à la condition que soient bien distinguées les paroles du tiers et celles du commissaire de

justice.

Mais qui peut être ce sapiteur?

A cette interrogation, la Cour d'appel angevine a répondu le 4 juillet 2023 qu'un « simple » agent ERDF, bien que non expert judiciaire peut avoir une place dans le constat de commissaire de justice quand le litige porte sur un raccordement électrique.

Ainsi juge-t-elle que l'agent ERDF « est toutefois sachant en la matière et ses indications, retranscrites par l'huissier de justice, complètent les constatations de ce dernier ».

([CA Angers, 4 juil. 2023, n°19/02369](#)).♦

## Preuve

### Déplacement obligatoire de l'huissier

Des photographies simplement transmises à un commissaire de justice n'ont pas de valeur probante, même s'il en dresse constat. Pour prouver un fait, il faut que le commissaire de justice se rende sur place et dresse personnellement ses constatations. C'est ce qu'il faut retenir d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Grenoble le 27 juillet 2023.

En l'espèce, le demandeur cherchait à prouver la réalité d'un fait. Pour ce faire, il avait transmis des photographies qu'il avait réalisées seul à un huissier de justice, qui avait constaté le dépôt. Certaines applications vantant ce procédé à grands renforts publicitaires, il n'est pas étonnant que ce plaideur se soit laissé tenter par cette manière de faire.

Hélas pour lui, ni la partie adverse, ni le tribunal ne se sont laissés dupés par ce constat d'huissier qui n'en était pas un. Ainsi, la Cour d'appel grenobloise juge que « si l'appelante produit un constat dressé les 23 et 24 février 2023, il en ressort que l'huissier de justice ne s'est pas rendu sur place, mais qu'il a seulement procédé à la consultation des fichiers vidéos et des photos transmises. Ce constat est ainsi sans effet pour rapporter la preuve de dégradations, l'huissier ne les ayant pas constatées personnellement ».

Cette décision fait écho à l'article 5 Décret n° 2021-1625, du 10 décembre 2021, relatif aux compétences des commissaires de justice, qui prévoit que le commissaire de justice constatant « se rend personnellement sur les lieux du constat » ([CA Grenoble, 27 juil. 2023, n°22/03841](#)).♦

### Client mystère

Un employé d'un restaurant libre service sert, sans le savoir, un client mystère, mandaté par l'employeur pour effectuer des contrôles. La fiche d'intervention du client mystère relève notamment qu'aucun ticket de caisse n'a été remis par le salarié après l'encaissement de la somme demandée.

Au fait de cet agissement, l'employeur licencie le salarié pour faute. Il avait en effet déjà averti le salarié à 4 reprises pour des faits similaires, et l'avait même mis à pied...

Le salarié conteste le bien-fondé de son licenciement, au motif notamment que le moyen de preuve utilisé par l'employeur était illicite. La cour d'appel valide pourtant le procédé, et le salarié forme un pourvoi en cassation.

La Chambre sociale de la Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle relève que l'employeur établit avoir préalablement informé le salarié de l'existence de ce dispositif d'investigation comme en atteste la production d'un compte rendu de réunion du comité d'entreprise, faisant état de la visite de « clients mystères » avec mention du nombre de leurs passages, et d'une note d'information des salariés sur le dispositif dit du « client mystère ».

C'est là une décision intéressante en ce qu'elle consacre un mode de preuve rare mais très efficace ([Cass. soc., 6 sept. 2023, n° 22/13783](#)).♦