NEWSLETTER

GWA La Défense Île de France Ouest | GWA Paris | GWA Île de France Est

GROUPE GWA
Réseau Huissiers Île-de-France

le constat par drone

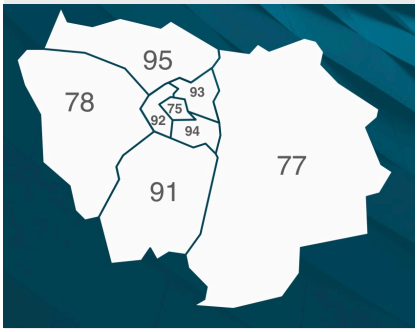
Huissier de Justice : la profession se modernise sans cesse, et tire à profit les évolutions technologiques.

L'huissier et la prestation compensatoire

L'huissier de Justice ne peut pas percevoir le droit proportionnel dégressif sur une prestation compensatoire.

Airbnb

La sous-location illicite est fermement sanctionnée.



Le drone, un outil révolutionnaire pour l'huissier de justice.

Le drone est un aéronef sans-pilote, c'est-à-dire piloté à distance par un télépilote. Il est donc très utile pour photographier des zones inaccessibles ou hors de portées pour l'homme. On imagine alors facilement la plus-value que cette technologie peut offrir au constat dressé par l'Huissier de Justice dans des hypothèses bien particulières. (exemples: constats de toitures, de façades d'immeubles.)

Son utilisation est évidement encadrée et suppose le respect de la règlementation en vigueur. Tout d'abord, il existe des zones où son pilotage est restreint ou purement interdit. Ainsi le vol de drone est interdit au-dessus de certains sites sensibles ou protégés (monuments historiques, prisons, maisons d'arrêts, parcs nationaux, aéroports).

Ensuite, son utilisation n'échappe pas à la réglementation portant sur le respect de la vie privée. S'il est possible de photographier une propriété privée depuis l'espace public,

GWA LA DÉFENSE - ÎLE-DE-FRANCE OUEST

26, RUE DU DOCTEUR ROUX
92704 COLOMBES

GWA PARIS

16, RUE ROYER COLLARD
75005 PARIS

GWA ÎLE-DE-FRANCE EST

2 RUE DES BOIS
93160 NOISY-LE-GRAND

l'utilisation du drone ne doit pas être intrusive. Il est interdit d'enregistrer des images permettant de reconnaître ou d'identifier des personnes sans leur autorisation (visages, plaques d'immatriculations). C'est en ce sens que la Cour d'appel de Paris a rendu le premier arrêt portant sur le constat de drone. Par cet arrêt précurseur en la matière, la cour apporte une solution très protectrice du respect de la vie privée et énonce que la prise de vue aérienne par drone d'une propriété privée sans l'accord des propriétaires constitue une atteinte à leur vie privée, et ce, même si elle ne montre pas ses occupants (**Paris, pôle 1, ch. 3, 15 mai 2019, n° 18/26775**).

Frais d'Huissier de Justice et prestation compensatoire.

Suite à un divorce, l'ex-épouse a mandaté un huissier de justice afin de recouvrir le reliquat d'une prestation compensatoire pour un montant de 25 000 euros. L'huissier de justice a alors recouvré l'intégralité du montant, et a reversé le disponible, déduction fait des dépens et du droit proportionnel.

La requérante a alors contesté la perception par l'huissier de justice instrumentaire du droit proportionnel dégressif.

La Cour de cassation retient que le droit proportionnel prévu par l'arrêté du 26 février 2016 fixant le tarif réglementé des Huissiers de Justice n'est dû que lorsque le recouvrement est effectué sur le fondement d'un titre constatant une créance alimentaire et condamne l'huissier de justice instrumentaire à restituer la somme prélevée. Une solution prévisible et salutaire qui a le mérite de clarifier et pérenniser le respect du tarif au sein de la profession. (**Cass. 2e civ., 29 août 2019, n°18-14379**).

La sous-location et Airbnb : la fin d'une ère.

Airbnb est une plateforme payante de location ou de réservation de logements de particuliers qui a connu ces dernières années une ascension fulgurante. Bénéficiant à ses débuts d'une forme de tolérance, la sous-location illicite est

aujourd'hui de plus en plus sévèrement condamnée par les juges. C'est par cet arrêt exemplaire et publié du 12 septembre 2019 (**Cass. 3e civ., 12 septembre 2019, n° 18-20.727**) que la Cour de cassation a confirmé la condamnation du locataire indélicat sous-louant son logement par le biais de la plateforme Airbnb. La troisième chambre civile a validé la sanction des juges du fond condamnant le locataire fautif au remboursement intégral des sommes perçues.

La sous-location est une pratique ancienne codifiée à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989. La loi est limpide à ce sujet : un locataire est autorisé à sous-louer le bien, à condition d'avoir obtenu préalablement l'accord de son bailleur. Mais le succès mondial du site internet Airbnb a conduit les juges à devoir se prononcer de plus en plus souvent sur le contentieux de la sous-location. Les loyers dispendieux des grandes villes et la facilité d'utilisation de certaines plateformes telles que Airbnb, ont conduit de nombreux locataires à sous-louer leur appartement sans en avertir leur bailleur.

Ainsi par cet arrêt la Cour de cassation vient confirmer l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris du 5 juin 2018 qui avait condamné les locataires à rembourser à leur bailleur la somme de 28 000 euros. La Cour de cassation motive sa décision en énonçant que « *sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire* ». Cette décision salutaire aura certainement pour effet de mettre un coup d'arrêt à cette pratique si répandue au sein de la capitale, notamment.

Pour y mettre un terme le propriétaire devra alors, une fois les faits découverts, se pré-constituer des preuves, afin de porter l'action en justice. À ce stade, le rôle de l'huissier de justice est décisif. Le bailleur lésé, pourra faire intervenir un huissier de justice afin de dresser un procès-verbal de constat internet. Ce constat démontrera la publication en ligne de l'annonce de location de l'appartement litigieux sur la plateforme Airbnb. Dans le cadre de sa mission, l'huissier de justice pourra également se transporter jusqu'au logement afin de dresser une sommation interpellative. Il pourra alors interroger directement les sous-locataires et retranscrire leurs réponses.

Rappelons enfin, que s'il convient de saluer cette décision, la sanction des locataires reste à la libre appréciation des juges.

Devis gratuit et
immédiat en 1 clic :
constat@gwa.fr

GWA LA DÉFENSE - ÎLE-DE-FRANCE OUEST

26, RUE DU DOCTEUR ROUX
92704 COLOMBES

GWA PARIS

16, RUE ROYER COLLARD
75005 PARIS

GWA ÎLE-DE-FRANCE EST

2 RUE DES BOIS
93160 NOISY-LE-GRAND