Constat par drone : un outil innovant et moderne au service des commissaires de justice pour des preuves parfaites.

Les professionnels du Droit évoluent au rythme des nouvelles technologies. Depuis quelques années, les commissaires de justice ont développé une nouvelle forme de constat, le constat par drone. Outil moderne au service de la preuve et du droit, il est devenu très pratique pour prévenir des litiges, sécuriser des droits ou encore gagner du temps en procédure.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

COMMISSAIRES DE JUSTICE
CHAMBRE NATIONALE

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Fausses annonces, acomptes détournés, logements inexistants : les arnaques à la location saisonnière explosent.

Parmi les innovations majeures, l'utilisation du drone s'impose comme un outil novateur et efficace au service de la preuve. Cette technologie permet de réaliser des constats précis, rapides et sécurisés, répondant aux besoins croissants des particuliers, entreprises mais aussi des collectivités. Pourquoi ce mode d'intervention séduit-il autant ? Quels sont ses avantages et ses cas d'usage ? Qui peut en bénéficier ? Et comment s'organise concrètement une telle mission ? Cet article propose un tour d'horizon complet du constat par drone, encadré par les commissaires de justice.

1. Pourquoi faire un constat par drone ?

Le recours aux drones pour réaliser un constat présente plusieurs atouts majeurs qui expliquent son succès. Tout d'abord, il permet de visualiser des lieux difficiles d'accès – toitures, terrains isolés, grandes surfaces ou encore zones sinistrées. Tandis qu'un constat classique à pied serait complexe voire dangereux, le drone offre une vue aérienne claire, précise et sans risque.

Ensuite, grâce à sa capacité à survoler de larges espaces et prendre de la hauteur, le drone permet d'obtenir une vue d'ensemble d'un chantier, d'un domaine ou d'un site industriel. Il permet des prises de vue en haute définition, mais également des mesures thermiques, de distance ou de surface. Cela permet de documenter l'état des lieux à un instant donné, facilitant ainsi la compréhension et l'analyse des situations.

Enfin, le constat de commissaire de justice réalisé avec l'assistance d'un drone offre toutes les garanties de la preuve parfaite. Le drone n'étant qu'un outil technologique supplémentaire.

Concrètement, le constat par drone trouve de nombreuses applications dans des situations différentes et variées :

- Des travaux non conformes ou mal réalisés : il permet de vérifier la qualité et la conformité des travaux sur des toitures ou des structures difficiles à inspecter.
- Des infiltrations ou dommages de toiture : il peut détecter des problèmes invisibles depuis le sol
- Un constat avant/après des états de lieux : il est utile pour documenter les changements sur un site, un chantier ou un bâtiment.
- Une inondation, tempête, sinistre naturel : il offre la possibilité d'évaluer l'étendue des dégâts rapidement et en toute sécurité

2. Qui peut en bénéficier ?

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements intervenant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018).

Le constat par drone peut intervenir dans des contextes divers et variés, aux besoins de différents acteurs :

- Les particuliers : pour des litiges avec un voisin, des malfaçons constatées ou des dégâts subis.
- Les entreprises : elles l'utilise pour le suivi de chantier, la gestion des malfaçons ou de dossiers d'assurance. Dans le secteur du bâtiment, par exemple, les entreprises de couverture

s'en servent en cas de problèmes d'accès à la toiture.
- Les collectivités : les municipalités et autres collectivités territoriales l'utilisent pour des questions d'urbanisme, de sécurité publique ou pour résoudre des conflits de voisinage.
- Les avocats et experts : ils peuvent y avoir recours pour recueillir une preuve solide dans le cadre d'une procédure judiciaire. Par exemple, l'utilisation du drone peut dépasser la simple prise de vues aériennes et s'intégrer dans une stratégie probatoire complexe, comme dans le cas de cet exemple : un litige autour de la vue sur mer

3. Un constat réglementé et juridiquement opposable

Le drone peut se définir comme un « aéronef piloté à distance ».

La loi encadre strictement son usage dans le cadre d'un constat et adapte les règles selon l'usage (loisir, expérimentation ou professionnel).

D'autre part, la constatation vaut jusqu'à preuve contraire à condition d'être régulièrement dressée, de façon légale et licite.

Les vols doivent respecter les règles établies par la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), notamment en matière d'autorisations, de zones de survol et de hauteur maximale. La règlementation relève également du Code de l'aviation civile et du Code des transports. La pratique du constat par drone suppose le respect d'un certain nombre de formalités administratives et techniques.

Le commissaire de justice pilote ou supervise la mission, garantissant un cadre légal rigoureux. Sa qualité d'officier public et ministériel garantit la légalité et la rigueur de la procédure, assurant ainsi la validité du constat. Comme pour tout constat, il veille à la licéité de sa mission, au pouvoir du requérant et à la technicité de la mission. Le commissaire de justice qui utilise un drone pour un usage professionnel doit justifier d'une formation de télépilote professionnel et veiller au respect d'obligation en matière d'organisation et de suivi du vol. A défaut, il peut avoir recours aux services d'un prestataire agréé : dans cette hypothèse, il conserve cependant la maîtrise intellectuelle des opérations de constat.

De façon générale, ce procès-verbal de constat par drone a la même forme qu'un procès-verbal de constat par commissaire de justice classique. Toutefois, le commissaire de justice doit veiller à ce que le procès-verbal fasse ressortir un certain nombre d'éléments spécifiques au procès-verbal de constat par drone : l'identité du télépilote et la régularité du vol en y annexant les documents obligatoires, la description de l'aéronef, préciser que le vol s'est déroulé sans incident, que le commissaire de justice a eu la maîtrise intellectuelle et matérielle (le télépilote lui obéissant) des opérations, ou encore qu'il a effectué des constatations déportées et modalités de prise de vues.

Les images captées et intégrées à un procès-verbal de constat daté, sont juridiquement opposables. Chaque élément est recueilli dans un document officiel conférant ainsi au constat une force probante importante.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui lui a été confiée par l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

4. Ce que garantit le commissaire de justice

De façon générale, le commissaire de justice offre plusieurs garanties essentielles que l'on retrouve dans le constat par drone :

- La traçabilité des opérations : le commissaire de justice enregistre et documente chaque étape, assurant ainsi une transparence totale
- La neutralité du constat: La réalisation impartiale du constat sans parti pris, garantie l'objectivité des faits constatés.
- La force probante du constat : les éléments recueillis sont opposables dans un litige grâce à leur forte valeur juridique.

QUESTIONS PRATIQUES

- Coût : Le coût est librement convenu entre le requérant et le commissaire de justice. Il peut varier selon la complexité de la mission, l'urgence, le nombre d'éléments à constater. Pour une estimation précise, il est recommandé de contacter un commissaire et de demander un Devis.
- Délais : Les délais dépendent de la disponibilité du commissaire de justice et des conditions techniques. En général, la préparation et la réalisation peuvent s'organiser en quelques jours à une semaine.
- Il faut prendre en compte les délais de réponse suivant les autorisations à requérir : par exemple, en vol en zone peuplée, la Préfecture est prévenue et dispose de 5 jours ouvrés pour répondre.
- Selon les zones (aéroports, zones réglementées, ZICAD…) des délais peuvent être imposés : 3 mois pour un dossier ZICAD par exemple.
- Il faut également prévoir un créneau assez large pour couvrir des conditions météorologiques défavorables (= demande d'autorisation sur plusieurs jours)
- Champs d'intervention : Le drone peut intervenir sur la plupart des terrains. Sous réserve du respect des règles de sécurité et des autorisations nécessaires, notamment en zones urbaines ou sensibles.
- A préparer en amont : Le client doit fournir toutes les informations utiles sur le site et la situation à constater. Il doit également obtenir, si nécessaire, les autorisations d'accès au terrain. Le commissaire de justice accompagne le client dans ces démarches pour garantir la bonne exécution de la mission.

Pour se garantir une preuve parfaite, il est nécessaire de faire appel à un commissaire de justice. Lorsqu'il s'agit d'une preuve par drone, l'intervention d'un commissaire de justice est recommandée en raison de ses règles spécifiques.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)