

RAPID'INFO

Quelques règles d'ajustement en matière d'habitat et de procédure

La loi du 22 décembre 2010 apporte des éléments concernant notamment les moyens d'action des huissiers de justice et l'exercice de leur profession, les état des lieux, l'entrée dans les logements.

EN DROIT LOCATIF

⇒ *Reprise effective du local suite à commandement de quitter les lieux*

L'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion peut pénétrer dans les lieux en présence de certaines personnes (maire de la commune, conseiller municipal, autorité de police ou de gendarmerie etc.) pour constater que la personne expulsée a volontairement libéré les locaux avant la signification du commandement de quitter les lieux (loi du 9.7.91 : art. 21-1). Il peut dorénavant, dans les mêmes conditions, procéder à la reprise des lieux abandonnés en cas de départ volontaire de l'occupant au cours de la procédure d'expulsion.

⇒ *Reprise d'un bien immobilier abandonné par le locataire*

En cas d'abandon d'un logement par l'occupant, une procédure spécifique est instituée pour permettre au bailleur de faire constater que le logement est abandonné. Le bailleur met en demeure le locataire par huissier. Un mois après, à défaut de réponse, l'huissier peut entrer dans les lieux et constater l'état d'abandon du logement. Le procès-verbal de l'huissier contient un inventaire des biens laissés sur place. Toutefois, la résiliation du bail doit être constatée par le juge qui sera saisi suite au constat (*décret à paraître*).

⇒ *Etat des lieux établi contradictoirement par un tiers mandaté par les parties*

Lorsque l'état des lieux contradictoire et amiable est établi avec un tiers mandaté par les parties (l'agent immobilier ou un huissier par exemple), les honoraires négociés ne peuvent être mis à la charge du locataire.

En l'absence d'un état des lieux réalisé à l'amiable, les frais, règlementés, se partagent par moitié entre le locataire et le propriétaire, dès lors que l'huissier a convoqué l'autre partie au moins 7 jours à l'avance.

A défaut d'état des lieux, le logement est présumé en bon état : cette présomption ne peut être invoquée par celui qui a fait obstacle à la réalisation de l'état des lieux, cette règle reste inchangée.

COPROPRIÉTÉ

⇒ *Accès des huissiers de justice aux parties communes des immeubles*

Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, peut permettre aux huissiers de justice d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de signification ou d'exécution, aux parties communes des immeubles d'habitation (boîtes aux lettres, interphones...), selon certaines modalités (*décret à paraître*).

La possibilité d'une remise de l'acte en mains propres est donc facilitée.

SAISIE IMMOBILIÈRE

En cas de vente amiable ou forcée dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège, à compter de la publication du titre de vente.

CONVENTION DE PROCÉDURE PARTICIPATIVE : NOUVELLE PROCÉDURE DE NÉGOCIATION

Menée par leurs avocats respectifs, elle vise à résoudre les différends entre les parties par la voie amiable, en dehors de la saisine d'un juge ou d'un quelconque arbitre. Cette procédure peut être utilisée en matière de logement (locatif, vente...).

Il s'agit d'une convention par laquelle les parties s'engagent à œuvrer conjointement et de bonne foi à la résolution amiable de leurs différends. Elle doit comporter, sous peine de nullité, un certain nombre de mentions à savoir, son terme, l'objet du différend ainsi que les pièces et informations nécessaires à la résolution de celui-ci.

Sauf urgence, la saisine du juge en cours d'instance est impossible. En revanche, rien n'interdit à l'une des parties de saisir le juge pour inexécution de la convention par l'autre partie. Si un accord est trouvé, les parties peuvent le soumettre à l'homologation du juge, ce dernier devra s'assurer que la transaction préserve les droits de chacun. En l'absence d'accord, les parties font appel au juge pour trancher le litige.

La conclusion d'une telle convention suspend la prescription.

SURENDETTEMENT

Au plus tard à compter du 1^{er} septembre 2011, le juge d'exécution ne sera plus « le juge du surendettement » c'est le juge du tribunal d'instance qui sera compétent en la matière.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROFESSION D'HUISSIER DE JUSTICE

⇒ *Actes accomplis par les huissiers*

Les constatations purement matérielles font foi jusqu'à preuve contraire.

La loi supprime l'obligation pour les huissiers de justice de créer deux originaux de leurs actes, exploits et procès-verbaux, en vue de faciliter l'établissement des actes sur support électronique.

Les conditions de conservation de cet original et les modalités d'édition des expéditions certifiées conformes seront précisées par décret. Un **fichier** des personnes ayant consenti à recevoir un acte de signification par voie électronique sera par ailleurs tenu à jour par la chambre nationale des huissiers de justice.

⇒ *Accès aux informations*

Il est simplifié. Les huissiers de justice, détenteur d'un titre exécutoire, ne sont plus tenus de passer au préalable par le Procureur de la République, pour obtenir les renseignements concernant le débiteur auprès des administrations et organismes (l'adresse du débiteur ; l'identité et l'adresse de son employeur ou de tout tiers débiteur ou dépositaire de sommes liquides ou exigibles ; la composition de son patrimoine immobilier).

Les établissements habilités par la loi à tenir des comptes de dépôt sont tenus d'indiquer à l'huissier si un ou plusieurs comptes sont ouverts au nom du débiteur et les lieux où sont tenus ces comptes. Aucun secret professionnel ne peut plus leur être opposé.

⇒ *Mesures conservatoires après ouverture de succession*

Les huissiers de justice peuvent désormais accomplir les mesures conservatoires après l'ouverture d'une succession (aposition, levée des scellés et réalisation d'un état descriptif du mobilier avec fermeture des lieux) [*décret à paraître*].



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2010 :

119.17 soit + 1.45%

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 22 mars 2011