

Arnaud BARBET

Huissier de Justice Associé à LENS (62)
SELARL NANIN-BARBET-BUE-BORTOLOTTI
Compétence sur la Cour d'Appel de DOUAI
(départements du Nord et du Pas-de-Calais)
Soluthuis.com

UNHJ – UNION NATIONALE DES HUISSIERS DE JUSTICE

Seul syndicat patronal représentatif des Huissiers de Justice
www.unhj.pro



HUISSIERS de JUSTICE
a s s o c i é s
SELARL NANIN-BARBET-BUÉ-BORTOLOTTI



Comment travailler « différemment » devant les portes fermées ?

- Réflexions autour d'un **cas concret** :

LA VISITE de SECURITE d'ENTRETIEN (VSE) ANNUELLE assistée par l'Huissier de Justice : l'atteinte d'un objectif ambitieux, nécessaire et protecteur tant pour le locataire que pour l'OPH - **100% du parc locatif visité chaque année.**

- Genèse de la problématique : l'explosion d'une chaudière non entretenue correctement
- Un drame humain : des morts, chez le locataire, chez ses voisins...
- Un drame pénale : des mises en examen des dirigeants de l'OPH ...

TOUT FAIRE pour **INCITER** à ce que la porte s'ouvre d'elle-même...
Mais aussi **SAVOIR** se **RESOUDRE** à l'ouvrir de force...

- **En amont : procédure amiable bailleur**
- 1/ Convocation par LRAR + lettre simple adressée au locataire
- 2/ Procès-verbal de constat
- 3/ Avis laissé au domicile en cas d'absence
- 4/ Requête présentée au juge d'instance
- 5/ Projet d'Ordonnance
- 6/ Procès-verbal de constat en exécution de l'ordonnance rendue sur requête

1/ Convocation par LRAR + lettre simple adressée par le bailleur au locataire

Entête bailleur

Madame Jeanne XXXXX

3, rue des Rosier

XXXX

Réf client

Objet : visite annuelle de sécurité et d'entretien MULTISERVICES

Lettre recommandée avec demande d'AR doublée d'une lettre simple

Madame,

Vous n'avez pas voulu tenir compte des avertissements qui vous ont été faits à plusieurs reprises par courrier à propos de la non-réalisation de la visite technique annuelle de sécurité et d'entretien des équipements de votre logement.

En conséquence, nous vous informons avoir mandaté un huissier de justice qui se déplacera à votre domicile le :

DATE entre XXh00 et XXH00

Il sera accompagné du technicien ~~multi-services~~ (le cas échéant : d'un représentant de notre société).

En cas de refus de votre part de laisser ces personnes pénétrer à l'intérieur de votre logement, nous nous verrons contraint d'engager une procédure à votre encontre par le dépôt d'une requête auprès du Tribunal d'instance de votre domicile visant à obtenir une ordonnance vous y contraignant – au besoin en votre absence.

N'espérant pas devoir en arriver à cette extrémité **et comptant tout à fait sur votre présence,**

Formule de politesse.

Le constat:

Madame Isabelle XXX, 2 allée XXX à XXXXX :

J'ai rencontré l'intéressée à qui j'ai décliné l'objet de ma visite, lui présentant les personnes m'accompagnant. Le technicien a ensuite procédé à ses opérations puis a rédigé un bon d'intervention qu'il a signé ainsi que la locataire.

Nous nous sommes ensuite rendus chez les personnes suivantes :

Monsieur Jean XXXX appartement 18 Résidence XXX à XXXX.

Personne ne répondant à mes appels réitérés j'ai laissé sur la porte un avis de passage semblable à la copie jointe au présent. Le technicien a laissé un avis de passage dans la boîte aux lettres.

Monsieur Michel XXXX 3 résidence XXXXX à XXXXX.

Personne ne répondant à mes appels réitérés j'ai laissé sur la porte un avis de passage semblable à la copie jointe au présent. Le technicien a laissé un avis de passage dans la boîte aux lettres. Un voisin nous a indiqué ne jamais voir l'intéressé qui « serait chez une copine ».

3/ Avis laissé au domicile en cas d'absence

Entête étude :

AVIS DE PASSAGE

date et heure.

Madame, Monsieur _____

J'ai pu constater que vous étiez absent(e) alors que votre bailleur, la Société XXX, vous avait annoncé notre passage de ce jour pour effectuer la visite annuelle de sécurité et d'entretien des équipements de votre logement.

En conséquence, **je vous somme de vous présenter IMMEDIATEMENT chez votre bailleur avec le présent avis afin de convenir d'un rendez-vous.**

A défaut, je demanderai au tribunal d'instance de votre domicile - l'autorisation **de pénétrer chez vous avec un serrurier, des témoins, le technicien** (le cas échéant d'un représentant de votre bailleur) afin de procéder – même en votre absence – à la visite annuelle de sécurité et d'entretien des équipements de votre logement – qui est, je vous le rappelle effectuée pour votre sécurité et celle de vos voisins.

Je compte sur votre réaction – il n'y aura pas d'autres avertissements.

Sentiments distingués.

Me XXXXX

Huissier de Justice

REQUETE présentée à Madame la Présidente du Tribunal d'Instance de XXX

A LA DEMANDE DE :

La société XXXXXXXX, dont le siège social est situé XXXXXX à XXXXXX agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour mandataire :

Je, soussigné, Huissier de Justice Associé, membre de la S.E.L.A.R.L. XXXXX Huissier de Justice à XXXXX, 20, rue XXXXX

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que la société requérante est propriétaire d'un appartement (variable adresse) donné à bail à (variable locataire)

Que l'article 6 alinéa 8 du bail (pièce n°1) prévoit que « *le locataire laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur, sur justification de leur qualité au moins une fois par an et chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective* ».

Que malgré l'insistance du bailleur par l'envoi de différents courriers, la visite annuelle de sécurité et d'entretien n'a pu être effectuée.

Que la société XXXX a alors adressé le XXXX une ultime lettre recommandée avec accusé de réception (pièce n°2) précisant à XXXX, son locataire que n'ayant pas tenu compte des avertissements effectués à plusieurs reprises par courrier, à propos de la non réalisation de la visite annuelle de sécurité et d'entretien des équipements de son logement, elle avait mandaté un Huissier pour se déplacer à son domicile le XXXX entre 8h00 et 14h00 accompagné du technicien multi services (et le cas échéant / d'un représentant de la bailleuse).

l

Qu'à ces jour et heure, l'absence du locataire - a été constaté par mes soins et que procès-verbal de constat en a été dressé (constat pièce n°3).

Que Monsieur XXXXX n'a toujours pas pris contact avec sa bailleresse pour permettre la visite de sécurité.

Pour des raisons évidentes de sécurité (celle du locataire et celle des autres occupants de l'immeuble) cette visite doit être obligatoirement assurée et le requérant craint pour la conservation de son bien.

Qu'en vertu de l'article 321-2 du Code de l'Organisation Judiciaire vous êtes compétente pour connaître des affaires dont le contrat de louage est l'objet, la cause ou l'occasion.

C'est pourquoi, la société XXX sollicite votre autorisation afin :

1/ De pénétrer chez Monsieur XXXXX demeurant 30 Résidence LES XXXXX , rue XXX à XXXX accompagné de l'un des membres de la SELARL XXXXXX Huissiers de Justice associés à XXX, 20 rue XXX à XXXX et des techniciens nécessaires aux fins de pratiquer la visite annuelle de sécurité et d'entretien des équipements du logement; ainsi que toutes interventions techniques utiles.

2/ que l'huissier soit autorisé à dresser procès-verbal de constat avec photographies du manque d'entretien éventuel du logement.

3/ que l'Huissier de Justice soit accompagné de l'une des personnes visées par l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution et d'un serrurier.

4/ que les dépens soient mis à la charge du locataire défaillant.

Vous offrant de vous en référer en cas de difficultés

Fait et présenté à XXXX le XXXX

Me XXXXX – Sceau et signature

ORDONNANCE

Nous, Président du Tribunal d'Instance de XXXX

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés et les pièces jointes,

Vu l'article 1321-2 du Code de l'Organisation Judiciaire,

Autorisons la société XXXXX, à pénétrer chez Monsieur XXXXX demeurant 30 Résidence LES XXXXX, rue XXX à XXXX accompagné de l'un des membres de la SELARL XXXXXX Huissiers de Justice associés à XXX, 20 rue XXX à XXXX et des techniciens nécessaires aux fins de pratiquer la visite annuelle de sécurité et d'entretien des équipements du logement; ainsi que toutes interventions techniques utiles.

Autorisons l'Huissier de Justice à dresser procès-verbal de constat avec photographies du manque d'entretien éventuel du logement.

Disons que l'Huissier de Justice devra être accompagné de l'une des personnes visées par l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution et d'un serrurier.

Mettons les dépens de la présente instance à charge du locataire défaillant.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés

Fait à XXXXX le XXXXXXXX

Signature – Formule exécutoire.

Madame XXXX 3/13 résidence XXX à XXXX.

Personne n'a répondu à mes appels réitérés. J'ai donc fait ouvrir la porte par le serrurier en présence des témoins et de Madame XXX Responsable de site XXXX pour cette dernière, uniquement pour cet appartement.

J'ai laissé sur place une copie de l'ordonnance dont je suis porteur ainsi qu'un justificatif des personnes présentes pour l'ouverture forcée.

Le technicien a procédé à ses opérations qu'il rédigera sur un bon d'intervention séparé.

A la demande de Madame XXX, j'ai relevé les points suivants :

Absence de revêtement de sol de la salle de bains dont les murs sont à l'état brut.

Absence de papier peint dans le hall d'entrée, plus de revêtement de sol dans le dégagement à gauche en entrant.

Une vitre cassée à l'oculus de la chambre située en face.

Dans la chambre à gauche 2 portes brisées posées contre un mur absence de revêtement de sol sur 1/3 de la surface. Dans un coin sont entassés un magma de moulures des contours de fenêtres.

Une fois les opérations terminées, la porte a été refermée par le serrurier.

Nous nous sommes rendus chez Monsieur Michael XXX 6 rue XXX appartement X Résidence XXX à XXXX.

Personne n'a répondu à mes appels réitérés. J'ai donc fait ouvrir la porte par le serrurier en présence des témoins.

J'ai laissé sur place une copie de l'ordonnance dont je suis porteur ainsi qu'un justificatif des personnes présentes pour l'ouverture forcée.

Le technicien a procédé à ses opérations qu'il rédigera sur un bon d'intervention séparé.

Selon une voisine, les lieux ne sont plus occupés.

Je constate que l'évier est plein de canettes vides (photo 1), le frigo est vide et ouvert. Présence de graffitis sur les murs.

Il n'y a plus de couchage hors une paille dans la salle à manger (photo 2).

Une chambre est pleine d'ordures (photo 3).

Il n'y a plus d'eau mais encore de l'électricité.

Une fois les opérations terminées, la porte a été refermée par le serrurier.

Nous nous sommes ensuite rendus chez Madame Nathalie XXXX, 59 rue XXX à XXX.

Personne n'a répondu à nos appels réitérés, j'ai constaté également que la porte était ouverte.

Les voisins nous ont confirmé l'exactitude de l'adresse et que l'intéressée était absente.

J'ai pénétré ensuite dans les lieux et le technicien a procédé à ses opérations dont il rédigera un bon d'intervention séparé.

J'ai quant à moi laissé une copie de l'ordonnance dont je suis porteur ainsi qu'un justificatif des personnes m'accompagnant.

Compte tenu du désordre ambiant j'ai procédé aux constatations suivantes :

Salle de bains (photo 4) : la baignoire et le lavabo sont pleins de vêtements.

Cuisine : (photo 5) Présence d'ordures sur le sol.

Chambre à l'étage : (photo 6)

Lieu en désordre, nombreux vêtements sur le sol.

Chambre gauche (photo 7)

Lieux en désordre détritiques au sol.

A ma sortie des lieux j'ai rencontré la fille de l'intéressée qui m'a mis en conversation téléphonique avec sa mère à qui j'ai exposé l'objet de ma mission.

Grande Résidence : une fillette retrouvée seule dans un appartement

Hier matin, vers 10 h, un huissier a découvert une petite fille âgée de deux ans et demi toute seule et sans surveillance dans un appartement au rez-de-chaussée de la tour Carrel à la Grande Résidence de Lens. L'huissier accompagnait le prestataire de Pas-de-Calais Habitat chargé d'effectuer la visite d'entretien annuelle qui n'avait pas pu se faire à trois reprises auparavant, aux dates notifiées par courrier par le bailleur. Cette fois-ci, l'huissier en possession d'un référé du tribunal avait l'autorisation d'entrer dans l'appartement avec l'aide d'un serrurier.

À la découverte de la petite fille qui se trouvait toute seule devant la télévision, les services de police ont été prévenus. La mère, une jeune femme âgée de 21 ans, a été convoquée au commissariat où elle a été



La petite fille se trouvait dans un appartement, tour Carrel

entendue dans l'après-midi. Apparemment, elle était partie en cours hier matin. La petite fille a été emmenée au service pédiatrie de l'hôpital de Lens. Elle ne présentait aucune trace de maltraitance. De l'avis d'une résidente de l'immeuble, cette fillette a toujours été bien traitée et sortait toujours accompagnée de sa mère. ■ C.D.V.

PHOTO ERIC JAMISZEWSKI (CLP)

VBN 17/11/11

Outre leur intérêt s'agissant de la protection du locataire, de ses voisins, et des dirigeants de l'OPH - **les VSE** sont finalement devenues **un outil**, parmi d'autres, **de détection des situations de fragilité**

Les huissiers de justice ont considérablement évolué dans l'offre de solutions amiables,

3 exemples concrets :

- Les protocoles
- La double convocation
- La médiation

Les Protocoles

Intervention amiable de l'huissier avant le commandement de payer

Convocation par courrier, mail et SMS

Passage au domicile, bilan de la situation, prise d'accord

La double convocation

Envisagée dans les deux mois après le commandement de payer – il s'agit d'une rencontre entre le bailleur, le locataire et l'huissier - à l'étude - pour faire le point dans un lieu neutre qui tend à faire participer activement le locataire dans la recherche de solutions

la médiation:

Une nouvelle offre faite par les huissiers de justice

L'échange et le partage d'expérience entre les Huissiers de Justice , les OPH, et les différents acteurs - sont essentiels et font avancer chacun, cela a été notre cas,

Merci de votre attention



HUISSIERS de JUSTICE
a s s o c i é s
SELARL NANIN-BARBET-BUÉ-BORTOLOTTI

