Collectivités : ma commune doit gérer des biens publics, comment faire ?

Alors que s'ouvre aujourd'hui le salon des Maires et des collectivités locales, les commissaires de justice vous proposent un focus sur l'une des préoccupations majeures des élus : la gestion des biens immobiliers de leurs communes.
Vous êtes las de voir le patrimoine de votre collectivité entre les mains de régies nationales de grande notoriété certes mais lointaines qui rendent la gestion quotidienne compliquée et impersonnelle ? Qui mieux qu'un commissaire de justice pour remplir ce rôle et vous soulager ? Depuis 2014, la loi permet aux collectivités de recourir aux services de cet acteur de proximité compétent dans le domaine immobilier. On vous explique tout !

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)

I. Le commissaire de justice, plusieurs casquette en une pour votre commune

Vous êtes élu municipal en charge de la gestion du patrimoine de votre commune qui dispose d'un ou plusieurs biens immobiliers. Mais c'est une mission, qui vous demande des **connaissances spécifiques que vous ne possédez pas toujours**, dans une matière **très encadrée par la loi et en constante évolution**. Outre ce bagage juridique nécessaire, le temps, le personnel, ainsi que le budget à allouer vous manquent.

Bonne nouvelle ! Si auparavant, cette mission relevait exclusivement des trésoreries, depuis une loi du 20 décembre 2014,vous pouvez vous soulager de cet aspect de la vie publique en **confiant à un tiers la gestion de votre parc immobilier locatif.**

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)

1. Un spécialiste de l’administration d’immeuble…

Presque dix ans après l’entrée en vigueur de cette loi, de trop nombreux élus ne pensent pas encore assez souvent à **s’appuyer sur les commissaires de justice administrateurs de biens** pour la gestion de leur patrimoine locatif. Or, qui mieux qu’un commissaire de justice pour connaître **les problématiques liées au logement** ? Et qui est mieux placé qu’un officier ministériel pour être **au fait de toutes les spécificités légales qui évoluent sans cesse dans cette matière** ?

En raison de ses nombreuses missions auprès des propriétaires, locataires ou bailleurs, le commissaire de justice, professionnel de l’administration d’immeuble, est un véritable **expert des sujets immobiliers**. Avec lui, vous pouvez déléguer les yeux fermés des missions telles que le recouvrement des loyers, des charges locatives ou la réalisation d’états des lieux d’entrée ou de sortie.

2. qui reste un officier public et ministériel et un juriste avant tout

En outre, vous le savez, le commissaire de justice est avant tout un officier public et ministériel, ce qui lui permet de **garantir la réalisation d’actes en parfaite conformité avec la loi**. Également **spécialiste de l’exécution**, il est à même de les faire exécuter pour le compte de votre commune, l’exécution forcée étant une des activités qu’il exerce à titre de monopole.

Juriste de proximité, ayant **le sens de l’écoute, du dialogue et souvent de bon conseil**, sa forte connaissance du tissu local dans lequel il évolue au quotidien permet des échanges simplifiés et humains, ce qui en fait **un interlocuteur de choix pour vos administrés**.

Enfin, soumis à des **règles de déontologie strictes**, le commissaire de justice est un partenaire de confiance tout indiqué pour les collectivités dans la prise en charge de la gestion de leur parc immobilier.

II. Au service de toutes les collectivités territoriales grâce à la convention de mandat de gestion

En tant que collectivité territoriale, quelle que soit votre taille et celle de votre parc immobilier, vous avez la possibilité depuis la loi du 20 décembre 2014 de **confier un mandat de gestion à une personne extérieure.**

1. Offrant une multitude de compétences en matière de gestion, d’encaissement et de suivi des biens loués

Comme expliqué ci-dessus, le commissaire de justice, spécialiste de l’administration d’immeuble peut **se charger de la gérance et de l’encaissement des revenus tirés de vos immeubles**. Concrètement, dans ce cadre, il pourra être amené à réaliser l’une ou l’autre de ces différentes missions :

- Être en charge de l’**estimation des loyers** en fonction de la réglementation et du marché
- S’occuper de la **publicité des biens à louer**, via des annonces sur des sites internet spécialisés ou publicitaires comme leboncoin.fr ou autres plateformes
- Prendre part à **la rédaction des baux** et ses annexes en conformité avec la loi et leur signature, manuscrite ou électronique
- Organiser **les visites** des biens

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)

- Vérifier **la solvabilité des dossiers** des candidats locataires, choix des locataires qui peut être fait en partenariat avec la collectivité locale selon ses choix politiques
- Établir les **états des lieux** d'entrée et de sortie
- **Encaisser les loyers**

Vous avez également dans votre parc locatif **des biens loués** ? Ici aussi, le commissaire de justice peut vous aider en assurant un suivi qui peut se concrétiser par :

- un suivi efficace du recouvrement des loyers et des charges
- un suivi rigoureux des interventions et des sinistres
- une sécurité en cas d'impayé car véritable garant des loyer impayés, il sait engager une procédure judiciaire jusqu'à récupération effective du bien
- une gestion optimisée de vos biens communaux

2. Une gestion du parc immobilier avec de nombreux avantages

Vous n'y songez pas forcément, mais confier la gestion immobilière à un commissaire de justice peut revêtir de **nombreux intérêts pour vos administrés** (outre le fait de vous soulager d'une lourde mission) :

- la mise en place d'une relation privilégiée avec un interlocuteur ayant une connaissance du tissu local et qui soit au service de votre collectivité
- l'assurance de bénéficier d'un mandat de gestion « sur mesure », adapté et recouvrant l'ensemble de vos besoins
- l'obtention d'une dispense de régie pour l'encaissement des recettes (voir ci-dessous)

Focus sur la convention de mandat : plus simple et plus flexible

En matière d'encaissement des recettes provenant de votre parc immobilier, votre commune peut **désormais conclure des conventions de mandat avec des acteurs privés** (tel que le commissaire de justice) et elle n'est plus dans l'obligation d'instaurer une « régie de recette temporaire » comme c'était le cas auparavant, c'est-à-dire qu'un régisseur était chargé d'encaisser les recettes énumérées dans l'acte constitutif de la régie, à la place du comptable public assignataire, pour le compte d'une collectivité.

Pour une collectivité, la convention de mandat est **plus simple et flexible** puisqu'elle permet de remplacer une multitude d'encaissements individuels par **un reversement global des recettes encaissées par le mandataire choisi** – en l'espèce, le commissaire de justice.

Pour approfondir : Optimiser la gestion du patrimoine immobilier des collectivités

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)

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)