

MEMO PRESSE – ” Lutter contre la crise du logement”

Chiffres, remontées terrain et propositions

Avec **Benoit Santoire**, Président de la Chambre nationale des commissaires de justice

Régis Granier, Vice-président de la Chambre nationale des commissaires de justice

Avec le commissaire de justice : régulateur économique et social immobilier :

Renforcer la sécurité juridique des locataires et des propriétaires, favoriser l'accès à un logement digne

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE : OBSERVATEUR DE PREMIER PLAN DE LA CRISE DU LOGEMENT

À quelques jours de la fin de la trêve hivernale, « la crise du logement » se prolonge et demeure une préoccupation majeure des français et des pouvoirs publics.

Premier relais de la justice sur le terrain, chargés de l'exécution des décisions de justice, les commissaires de justice sont amenés à gérer les procédures d'impayés de loyer et *in fine* des expulsions locatives sur décision de justice. Administrateurs de biens à titre accessoire, ils sont également des gestionnaires immobiliers du quotidien et assument des missions pour des bailleurs ou des copropriétaires. Ils peuvent également, depuis le 1^{er} septembre 2024, agir comme intermédiaires pour la vente des biens dont ils assurent la gestion.

En contact quotidien avec les locataires défaillants, les propriétaires, les victimes de squats et les nombreux acteurs publics, locaux, associatifs en lien avec les politiques du logement, les 3 700 commissaires de justice sont des observateurs de premier plan de cette situation de crise du logement et sont donc en mesure de proposer des solutions d'amélioration.

Au cours de l'année 2024, La Chambre nationale a pu observer une très nette reprise des actes consécutifs à des procédures engagées par des propriétaires en raison de défaillances de locataires. Si la plupart de ces procédures n'aboutissent pas, dans les faits, à une expulsion effective grâce à l'apurement de la dette ou au relogement obtenus, elles doivent aussi être analysées au regard d'un délai moyen de procédure qui reste long. **Les expulsions exécutées en 2024 sont ainsi le plus souvent le résultat de procédures engagées en 2022.**

Voici donc nos principales remontées chiffrées :

Publication légale Depuis le 1^{er} 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)

- Une augmentation de 7 % (10 300) du nombre de commandements de payer le loyer et de mise en demeure d'avoir à justifier de l'occupation du logement (premier acte de la procédure de reprise d'un logement abandonné).
- Une augmentation de 14 % (2 360) des PV de reprise de logement.
- Une augmentation de 8 % (5 350) des constats d'abandon avec inventaire des meubles.

2° Mesures d'exécution et de signification d'expulsions locatives sur décision de justice :

- Une augmentation de 11 % des commandements de payer signifiés (171 000). (Cet acte est le premier délivré au locataire ne payant plus son loyer lorsque le propriétaire engage une procédure pouvant aboutir à l'expulsion).
- Une augmentation de 112 % des décisions de justice signifiées (45 000) aux locataires défaillants.
- Une augmentation de 5,7 % (145 000) des assignations délivrées à des locataires défaillants.
- Une augmentation de 9,3 % des délivrances de commandement de quitter les lieux (81 000). Cet acte est consécutif à la décision du juge constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du locataire. Ce dernier dispose alors d'un délai de 2 mois pour quitter les lieux mais aussi saisir le juge de l'exécution.
- Une augmentation de 19 % des procès-verbaux de tentative d'expulsion (14 000) sur décision de justice.
- Une augmentation de 7 % des requêtes au préfet pour concours de la force publique (64 000).
- Une augmentation de 87 % des procès-verbaux d'expulsion (24 000) sur décision de justice.

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE, PARTENAIRE DU PROPRIÉTAIRE COMME DU LOCATAIRE

Traditionnellement perçu, quand il était autrefois huissier de justice, comme l'allié du créancier c'est-à-dire du bailleur pour lequel il est le plus souvent amené à intervenir, le commissaire de justice peut aussi défendre les intérêts du locataire.

Protéger les droits des plus fragiles :

Le rôle de proximité du commissaire de justice conjugue protection des plus fragiles dans ses droits (surtout quand il est débiteur), proportionnalité des mesures d'exécution et respect des enjeux socio-économiques. Nous sommes des vigies sociales, nous observons et recueillons des données au profit des pouvoirs publics pour adapter les politiques de protection sociale.

Exemple : les dispositions issues de la loi du 27 juillet 2023 (loi Kasbarian). Le commissaire de justice se voit reconnaître un double rôle. Celui de constater la réalité de l'occupation d'un domicile en cas de squat (et non son caractère illicite), et celui de réaliser un rapport socio-économique sur
Publication de la Chambre nationale des commissaires de justice
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)

la situation d'un locataire défaillant. Ces informations constitueront les premiers éléments concrets à la disposition des CDAPEX pour formaliser l'accompagnement social.

L'entrée en application récente nous empêche pour le moment de disposer de statistiques fiables.

Sécuriser les relations entre bailleur et locataire :

Le **constat de conformité locative** initié par la Chambre nationale en est une des illustrations : il permet de vérifier les caractéristiques d'un logement et d'accompagner les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et les locataires pour la mise en location du bien alors que les obligations, avant et pendant toute la durée du bail, sont de plus en plus nombreuses et parfois difficiles à appréhender.

Ce constat permet donc de garantir la décence du logement, son bon état, sa conformité à la réglementation sur la consommation énergétique, sa sécurité, sa conformité aux réglementations locales. Il est un outil de prévention des litiges et de consolidation de la confiance entre un bailleur et un locataire au moment de la signature du bail.

Soutenir l'accès à un logement digne

Le commissaire de justice peut également réaliser, à la demande des locataires, des **constats de non-conformité locative** lorsqu'un logement ne remplit pas/plus les conditions de louabilité ou devient insalubre. Il peut ainsi conseiller et accompagner le locataire sur les démarches à suivre pour contraindre un propriétaire à faire des travaux de remise aux normes d'un logement.

Dans cette optique, la Chambre nationale des commissaires formule plusieurs propositions :

PROPOSITION 1 : Evolution de la charge de l'adjudication immobilière

La saisie immobilière est la procédure d'exécution forcée judiciaire la plus contraignante. Les audiences d'adjudications aujourd'hui faites par les juridictions sont très chronophages pour les magistrats et les greffes. Elles ne relèvent pourtant pas de la mission première du juge qui est de trancher les litiges. Dans le prolongement du mouvement de déjudiciarisation des procédures civiles d'exécution forcée, entamée en 1991 (que poursuit la réforme de la procédure de saisie des rémunérations), il pourrait être envisagé de confier la phase d'adjudication aux commissaires de justice. Ceux-ci possèdent à la fois une expertise en exécution, en conduite des enchères et en matière d'intermédiation immobilière.

PROPOSITION 2 : Accélérer et simplifier le recouvrement des charges de copropriétés impayées

On estime qu'environ 800 000 copropriétés sont confrontées à des problèmes de trésorerie. 90 % d'entre elles subissent des impayés pour un montant cumulé de 2 Mds €, soit 20 % des charges appelées annuellement, réparties sur près d'un million de copropriétaires débiteurs. Cette situation est problématique car elle accélère la dégradation de certaines copropriétés et empêche même parfois le maintien de logements dignes.

La loi n° 2021-1103 du 9 avril 2024 permet déjà à un syndicat de copropriétaires de faire publier un arrêté de dégradé du 9 avril 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)



procéder de façon déjudiciarisée par un commissaire de justice à une saisie conservatoire à l'encontre d'un copropriétaire défaillant.

Dans plus de 90 % des procédures contentieuses engagées, les syndics de copropriétaires obtiennent gain de cause. Toutefois, ces procédures continuent d'encombrer les tribunaux alors que les copropriétaires débiteurs se présentent peu aux audiences et contestent encore moins les décisions.

La Chambre Nationale propose donc la création d'une procédure déjudiciarisée permettant l'obtention d'un titre exécutoire délivrée par un commissaire de justice. Cette procédure consisterait à :

- Dans un premier temps, signifier une sommation de payer au copropriétaire défaillant
- A défaut de paiement et d'opposition dans le délai d'un mois, établir un titre exécutoire et le signifier au copropriétaire défaillant qui peut toujours le contester ensuite devant le TJ

Cette procédure simplifiée doit permettre :

- De désengorger les tribunaux
- D'accélérer le recouvrement des charges impayées et de rendre de la trésorerie aux copropriétés en difficulté
- De réduire les coûts pour la justice
- De favoriser un climat de négociation entre les parties

PROPOSITION 3 : Accélérer la procédure de reprise des logements abandonnés pour remettre plus rapidement des biens sur le marché de la location

La procédure de reprise d'un logement abandonné a été instaurée par la loi du 22 décembre 2010. Il s'agit d'une procédure destinée à reprendre, de façon rapide, un logement laissé vacant par un locataire indélicat, généralement en situation d'impayés et qui pour diverses raisons n'a pu ou voulu procéder aux formalités habituelles d'état des lieux de sortie et de remise des clefs.

La procédure d'obtention de l'ordonnance de reprise du bien, après mise en demeure du locataire de justifier qu'il occupe le logement, permet d'éviter une procédure traditionnelle d'expulsion, alors même que le locataire est parti « à la cloche de bois » et que les délais qui lui sont habituellement accordés pour permettre un retour à meilleur fortune et son maintien dans les lieux n'ont plus de raison d'être.

Cette procédure, bien que plus rapide, nécessite tout de même parfois 6 à 8 mois ou plus selon les départements et régions et l'encombrement des Tribunaux.

Pendant ces délais, le bien n'est pas remis sur le marché locatif et ne peut donc être reloué rapidement.

Ces situations peuvent mettre en difficulté financière de nombreux bailleurs privés ou publics confrontés à des locataires, bien souvent de mauvaise foi, dont le maintien dans le logement n'a aucune raison valable.

Il conviendrait de simplifier cette procédure au moyen d'une modification qui ne changerait en rien l'esprit de la loi et les droits du locataire de bonne foi.

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)



La Chambre nationale propose de simplifier la procédure en raccourcissant le délai accordé au locataire pour justifier de l'occupation du logement d'un mois à 15 jours, et d'étendre cette procédure aux baux de biens meublés puisque rien ne semble objectivement justifier d'une différence entre biens nus et biens meublés.

La Chambre nationale propose également d'aller plus loin, comme elle l'a soumis au Garde des sceaux, en défendant l'institution d'une **procédure déjudiciarisée** de reprise des logements abandonnés. Un tel dispositif doit permettre :

- Un gain de temps en supprimant l'obtention d'un titre exécutoire via l'intervention d'un juge
- Un allègement de la charge des tribunaux
- Une -fluidité accrue grâce à l'absence de suspension d'exécution pendant le délai de contestation du locataire
- La préservation des droits du locataire : le locataire aura toujours la possibilité de contester la procédure a posteriori.

PROPOSITION 4 : Rendre l'ordonnance rendue par le Juge du contentieux et de la protection exécutoire « sur minute »

A la suite du PV de constat d'abandon, il appartient au commissaire de justice de déposer une requête devant le juge du contentieux de la protection afin de faire constater judiciairement l'abandon par le locataire et solliciter une ordonnance aux fins de reprise du logement.

Le magistrat s'appuie alors sur les pièces du dossier (bail, attestations, témoignages...) et notamment le procès-verbal de constat d'abandon circonstancié et précisant l'état actuel du logement. Le magistrat qui aurait le moindre doute sur la notion d'abandon peut rejeter la demande et renvoyer les parties à mieux se pourvoir.

En revanche, le magistrat qui ordonne la reprise sera nécessairement intimement convaincu que l'abandon est manifeste et que le locataire a failli à ses obligations.

A ce jour, l'ordonnance rendue par le Juge des contentieux de la protection (JCP) doit être signifiée la plupart du temps par PV de recherches infructueuses (article 659 du Code de procédure civile), et ne permet de procéder à la reprise matérielle des lieux qu'à l'issue d'un délai d'opposition d'un mois (art. 8 du décret n° 2011-945 du 10 août 2011)

Néanmoins, dans l'immense majorité des cas, il n'est jamais formé opposition. Cette voie de recours est pourtant suspensive d'exécution.

Il appartient donc au bailleur de patienter, et au commissaire de justice de solliciter du greffe la délivrance d'un certificat de non-opposition à l'issue du délai d'un mois. Ceci alors même que le locataire a abandonné les lieux tel que cela a été constaté formellement par un Officier public et ministériel en présence de deux témoins et homologué par le JCP.

Si en théorie, la délivrance d'un simple certificat de non-opposition (CNO) peut paraître une formalité anodine et simple, il s'avère qu'en pratique, de nombreux greffes observent des délais de traitement anormalement longs pour les délivrer.



Il convient de supporter du temps de **patienter un à plusieurs mois (4/5 mois actuellement en région parisienne)** pour que la **délivrance du CNO intervienne** et que le Commissaire de justice le reçoive (par voie postale).

La procédure de reprise de logement abandonné pourrait ainsi se dérouler sur un délai d'environ 2 à 3 mois (au lieu de 6 mois à 1 an actuellement). Elle contribuerait à remettre plus rapidement des logements sur le marché.

PROPOSITION 5 : Renforcer l'attractivité du cautionnement

L'un des principaux freins à la location provient de la crainte du bailleur de subir des impayés de loyers.

Sur 6 millions de logements privés destinés à la location, seulement 40 % sont gérés par des professionnels (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires, commissaires de justice, géomètres experts...)

Par conséquent, 60 % des logements privés destinés à la location sont donnés en location et gérés par le bailleur lui-même directement.

Les bailleurs privés doivent pouvoir disposer d'un dispositif simple pour :

- **sécuriser la location et le paiement de leurs loyers ;**
- **permettre de louer à des locataires, même à ceux qui n'ont pas un profil sécurisant et une solvabilité notoire**

Le cautionnement personnel et solidaire reste à cet égard une technique de garantie très utilisée par les bailleurs, avec des avantages clairs :

- le cautionnement est généralement formalisé sans frais ;
- de nombreux locataires ont un proche susceptible de se porter garant ;

Néanmoins, il présente également des inconvénients :

- Bien que simplifié par la Loi ELAN, le cautionnement doit encore être revêtu de certaines mentions manuscrites ou « tapuscrites » ce qui exclut la plupart du temps le recours à la signature électronique et au cautionnement de personnes éloignées géographiquement.
- le cautionnement dépourvu de date butoir et de quantum peut être révoqué à tout moment par la caution, laissant le bailleur sans garantie ;
- en cas d'impayé de loyer par le locataire débiteur principal, la caution ne peut être actionnée en paiement qu'après avoir été assignée et qu'un titre exécutoire ait été rendu à son encontre

Par conséquent, la Chambre nationale propose de renforcer l'attractivité du cautionnement :

Création d'un modèle type :

Il serait souhaitable de créer un modèle type de clause ou d'acte de cautionnement personnel et solidaire pour les baux d'habitation lequel serait limité dans le temps (durée du bail et un renouvellement) et dans son montant (36 mois de loyers) afin qu'il soit irrévocable unilatéralement et donc sécurisant pour les parties.

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)

Alléger le formalisme inutile :

Il est nécessaire de supprimer les mentions manuscrites ou tapuscrites inutiles car elles ne sont pas de nature à protéger plus encore la caution qui ferait une simple lecture attentive du texte type, ceci afin de permettre une plus grande fluidité dans la signature des baux notamment par voie électronique. Cela permettrait à des parents ou proches du locataire qui sont éloignés géographiquement de se porter caution solidaire sans difficulté.

Permettre, en cas d'impayés, la mise en œuvre de mesures conservatoires rapides à l'encontre de la caution d'un locataire de bail d'habitation :

L'autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire dans le cas pour appliquer des mesures conservatoires dans la situation « [...] d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles ».

Il serait opportun de modifier la loi pour étendre cette possibilité de procéder à une saisie conservatoire à l'encontre de la caution dès lors que le bailleur se prévaut d'un acte de cautionnement du locataire d'un bail d'habitation.

Cette mise en jeu des mesures conservatoires à l'encontre de la ou des cautions solidaires pourrait intervenir en cas d'absence de réponse à un commandement de payer visant la clause résolutoire dans le délai d'un mois.

Cette modification permettrait de renforcer l'attractivité du cautionnement, de permettre à de nombreux candidats de proposer une garantie sans frais et de rassurer le bailleur quant à ses facultés rapides d'action en cas d'impayés

Renforcer l'attractivité du cautionnement pour les bailleurs en simplifiant son formalisme et en étendant la possibilité de procéder à des mesures conservatoires sans autorisation du juge à l'encontre d'une caution d'un locataire de bail d'habitation.

PROPOSITION 6 : Rendre obligatoire la signification par acte de commissaire de justice du congé pour vente en matière de baux d'habitation

En matière de baux d'habitation, la décision du bailleur de vendre son bien libre de toute occupation au terme du bail en cours constitue un motif permettant de donner congé à son locataire. Pour autant, le congé fondé sur la volonté de vendre constitue un acte présentant des spécificités bien particulières au regard des autres congés.

Dans la mesure où le congé pour vente ouvre un droit de préemption au locataire, cet acte présente, en effet, un caractère ambivalent en ce sens qu'il vaut, à la fois, congé et offre de vente, et ce, de façon indivisible : l'annulation du congé entraîne donc automatiquement celle de l'offre de vente, d'où l'importance de respecter un formalisme très strict imposé par la loi mais également par la jurisprudence. Il existe ainsi des écueils particulièrement nombreux que le bailleur doit bien prendre soin d'éviter lorsqu'il souhaite délivrer un congé pour vente.

La technicité de la matière justifierait que soit rendue obligatoire la délivrance de cet acte par commissaire de justice, cet officier public et ministériel ayant justement la responsabilité de vérifier la régularité juridique de l'acte (quant à la capacité des requérants, la présence des mentions prévues à peine de nullité, etc.) et d'assurer l'efficacité de celui-ci.



Cette allocation permettra de sécuriser la délivrance de cet acte très spécifique dans le rapport entre bailleur et locataire et de vider une grande partie du contentieux aujourd'hui présent devant les tribunaux en cette matière.

Contacts presse :

Pauline Grisez

Tél. : +33 (0)1 84 74 67 40 – Port. : +33 (0)7 81 61 82 27

pgrisez@arkanemedia.com

Véronique Martin

Tél. : +33 (0)1 53 43 90 61 – Port. : +33 (0)6 60 99 41 64

vmartin@arkanemedia.com