

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET GESTION DES BIENS IMMOBILIERS

Et si, en 2021, les collectivités osaient les huissiers de justice administrateurs de biens ?

Chaque commune dispose au moins d'un bien immobilier. Pour en assurer la gestion les collectivités sont confrontées à un manque de connaissances dans le domaine immobilier (très encadré par la loi et en constante évolution) et à un manque de temps, de personnel et de budget à allouer à cette mission chronophage. Pour les soulager dans cet aspect de la vie publique, les huissiers de justice administrateurs de biens accompagnent depuis 2014 les collectivités dans la gestion de leur parc. Officier public et ministériel et juriste de proximité, l'huissier de justice est à la fois expert immo (formation, missions, etc.), dispose d'une forte connaissance du tissu local dans lequel il évolue au quotidien et est garant d'actes réalisés en parfaite conformité avec la loi. Autant de compétences et d'attributions qui en font le partenaire de confiance tout indiqué pour les collectivités dans la prise en charge de la gestion de leur parc immobilier.

Pour Olivier Petitjean, huissier de justice et maire de Bagnoles-de-l'Orne (61), « **Une large majorité de maires ignore encore la possibilité qui leur ait offerte par la loi de 2014* de s'appuyer sur un tiers pour la gestion de leur patrimoine locatif** »

**La loi du 20/12/2014 et son décret d'application 2015-1670 autorisent expressément les collectivités à confier un mandat à une personne extérieure pour la gérance et l'encaissement des revenus tirés des immeubles.*

L'huissier de justice, expert de l'immobilier public...

Experts des sujets immobiliers dans le cadre de leurs nombreuses missions auprès des propriétaires, locataires ou bailleurs, les huissiers de justice sont également des professionnels de l'administration d'immeuble. Régulièrement chargés de missions de recouvrement des loyers, des charges locatives ou de procéder à des états des lieux, les huissiers de justice bénéficient d'une formation initiale et continue en matière d'administration d'immeuble, en particulier en matière d'immobilier public. Par ailleurs, leur statut d'officier public et ministériel confère aux huissiers de justice les attributs de dépositaire de conformité légale au-delà de leur qualité de spécialiste de l'exécution.

... au service des collectivités

La collectivité territoriale, quelle que soit sa taille et celle de son parc immobilier peut, en toute sérénité, confier à l'huissier de justice :

- l'estimation des loyers en fonction de la réglementation et du marché ;
- la publicité des biens à louer (annonces site internet et publicitaires sur leboncoin.fr) ;
- la rédaction des baux (en conformité avec la loi) et leur signature, manuscrite ou électronique ;
- la vérification de la solvabilité des futurs locataires ;
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie (physique ou digital) ;
- l'encaissement des loyers.

Partenaire privilégié de la commune, l'huissier de justice assure également un véritable suivi des biens loués :

- suivi efficace du recouvrement des loyers et des charges ;

- suivi rigoureux des interventions et des sinistres ;
- sécurité en cas d'impayé : véritable garant des loyers impayés avec une indemnisation jusqu'à récupération du bien.

La convention de mandat : flexibilité et versement unique

Antérieurement, les communes et leurs établissements publics devaient mettre en place une régie de recette temporaire et le comptable public devait donc accepter de déléguer sa responsabilité. Les conventions de mandats sont plus flexibles et le comptable public a un mois pour remettre son avis. En cas d'absence de réponse, la convention peut être signée.

Les collectivités locales peuvent désormais conclure des conventions de mandat avec des organismes privés dans le domaine de l'encaissement des recettes résultant de la gestion de leur parc immobilier. La convention de mandat cumule de nombreux avantages et permet de remplacer une multitude d'encaissements individuels par un reversement global des recettes encaissées par le mandataire choisi.

Un partenariat synonyme d'une gestion optimisée et sur-mesure du bien communal, le tout à un tarif très concurrentiel compte-tenu des prestations assurées et des prix pratiqués par les régies.

Mixité sociale, renouvellement urbain, requalification de quartiers... chaque maire met en œuvre, durant son mandat, une stratégie urbaine pour sa commune. Juriste et médiateur de proximité, l'huissier de justice a l'avantage de connaître parfaitement le tissu local et d'être ainsi en mesure de relayer, sur le terrain, dans le cadre d'une activité de gestion immobilière déléguée, les différentes orientations de l'action municipale dans ce domaine.

TÉMOIGNAGE :

Jacqueline Brabant, élue municipale de la Ville de Verdun et administrateur de la SIEM (villes de Verdun et Saint-Mihiel) en charge la gestion du patrimoine de la commune

« À mon arrivée en 2014, le patrimoine était géré par une régie nationale de grande notoriété. Cette dernière était lointaine ce qui rendait la gestion quotidienne compliquée et très impersonnelle. Nous avons rapidement fait le choix de remplacer la régie par un acteur de proximité qui simplifierait les échanges.

Le choix du prestataire fut relativement simple : qui mieux qu'un huissier de justice connaît les problèmes liés au logement ? qui de mieux placé qu'un officier ministériel pour être au fait de toutes les spécificités légales qui évoluent sans cesse ?

Notre cahier des charges intègre les notions de bienveillance, d'écoute et d'humain. L'huissier qui a en charge notre patrimoine locatif est tous les jours sur le terrain, il connaît chaque locataire et ces derniers peuvent le rencontrer en face à face en cas de problème de paiement par exemple et s'arranger pour reporter une échéance ou trouver une solution ensemble.

Pour 2021, j'encourage les élus à s'appuyer sur des personnes qui ont des compétences dans le domaine immobilier, qui connaissent notre territoire et ses habitants et à enfin se soulager de cette très LOURDE mission alors que l'année qui s'ouvre est déjà assez compliquée. »

Chambre nationale des commissaires de justice :

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire sont désormais représentées par le même Ordre national, la Chambre nationale des commissaires de justice, et sont amenées à ne former plus qu'un seul et unique métier de Commissaire de justice d'ici 2026. Etablissement d'utilité publique et Ordre professionnel, la Chambre nationale des commissaires de justice est le seul organisme habilité à s'exprimer au nom de tous les commissaires de justice, huissiers de justice français et à représenter officiellement l'ensemble de la profession auprès des pouvoirs publics. www.commissaire-justice.fr

Pour toute demande d'information, organisation d'interview ou de reportage avec un huissier de justice ou un maire :

CONTACTS PRESSE

Véronique MARTIN

Tel : 01 53 43 90 61

Port : 06 60 99 41 64

Courriel : vmartin@arkanemedia.com

Raphaëlle DÉGATIER

Tel : 01 53 43 90 20

Port : 06 38 44 92 08

Courriel : rdegatier@arkanemedia.com