

L'Huissier de Justice

- *Officier Public et Ministériel*
- *Professionnel du droit*
- *Juriste de proximité*

Le saviez-vous ?

La profession en quelques chiffres :

2 050 études

3 300 Officiers Publics et Ministériels,
dont 700 femmes

42 ans : âge moyen de la profession

10 000 clercs et employés

11 millions d'actes signifiés chaque année

5 millions de consultations juridiques annuelles

8 milliards d'euros recouvrés par an

Le propriétaire

Les Huissiers de Justice répartis sur l'ensemble du territoire peuvent vous conseiller dans de nombreux domaines :

- L'entreprise
- Le recouvrement des impayés
- Le propriétaire
- Le locataire
- Le constat
- La famille
- Les obligations alimentaires
- Le consommateur
- Le permis de construire
- Les jeux et concours
- Les conflits de voisinage
- Les nouvelles technologies

Comment contacter un Huissier de Justice ?

- Dans l'annuaire téléphonique de votre département à la rubrique *Huissier de Justice*
- Sur le site Internet www.huissier-justice.fr à la rubrique *Annuaire*
- En vous adressant à la Chambre des Huissiers de Justice de votre département

Pour toute information

▶ N° Vert 0 805 56 00 92

Appel gratuit



L'Huissier de Justice et...

Le propriétaire

REGARDS International / groupe Angie • Conception Setori • Septembre 2005



Un juriste vous conseille et vous guide dans vos actions

➤ Avant la location

Faites établir un contrat de location (bail) par un Huissier de Justice.

Attention : ce contrat vous engage durablement et personnellement.

La législation sur les baux est complexe et varie selon la nature des locaux loués : locaux à usage d'habitation, professionnel ou commercial ; résidences secondaires ou saisonnières ; logements de fonction ; locations meublées ; locations à des étudiants ; garages ...

- Quelles sont les clauses impératives, autorisées ou interdites dans un contrat de bail ?
- Qu'est-ce qu'un acte de cautionnement et comment le rédiger ?
- Quel dépôt de garantie peut-on exiger ?

À toutes ces questions et aux nombreuses autres que vous pourriez vous poser, l'Huissier de Justice apportera une réponse. Il vous guidera dans la rédaction de votre bail et vous évitera les écueils d'un contrat imparfaitement rédigé.

➤ *Faites établir un état des lieux par un Huissier de Justice*

Le procès-verbal de l'Huissier de Justice : un gage de sécurité.

L'état des lieux constaté par Huissier garantit la meilleure protection possible en cas de contestation ou de litige. Préalable à la location, il permet de justifier du bon état des locaux lors de la signature du bail, et donc d'en exiger la remise en état en cas de dégradations.

➤ Pendant la location

➤ *Quels sont vos droits ?*

Exiger du locataire qu'il justifie d'une assurance couvrant les risques locatifs.

Obtenir le règlement du loyer et des charges aux échéances prévues au contrat.

Procéder à l'indexation du loyer.

Accepter ou refuser expressément la cession ou la sous-location, selon les clauses du bail.

Demander la résiliation en cas de décès ou d'abandon par le locataire.

➤ *Quelles sont vos obligations ?*

Mettre à disposition du locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, conforme aux normes.

Supporter les grosses réparations.

Assumer toutes les charges autres que locatives liées au logement.

➤ *Que faire si le locataire ne paie pas le loyer ?*

En cas d'impayé : agissez rapidement, ne laissez pas croître la dette ! Prenez immédiatement conseil auprès d'un Huissier de Justice.

Un bail bien rédigé prévoit une « *clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers* ». Dans ce cas, il suffit pour engager la procédure de résiliation du contrat de demander à un Huissier de Justice de délivrer au locataire défaillant un « *commandement de payer* ».

Cette procédure entraîne la résiliation du bail et donc l'obligation pour le locataire de quitter le logement s'il ne paye pas les loyers dus.

Sachez que plus rapidement est traitée une situation d'impayé par l'Huissier de Justice, meilleures sont les chances de dénouement satisfaisant.

➤ Au terme de la location

➤ *Respectez les modalités de délivrance du congé.*

Le congé peut être source de désaccord entre le propriétaire-bailleur et son locataire. Sa validité peut être remise en cause en cas de non-respect de certaines conditions de forme. L'intervention d'un Huissier de Justice pour la rédaction du congé est une garantie de bonne fin.

Attention en matière de locations commerciales, le congé est obligatoirement délivré par un Huissier de Justice.

➤ *Choisissez le moyen juridique et technique le plus sûr.*

Les actes des huissiers étant authentiques, leurs dates d'envoi et de réception le sont également.

La signification d'un congé par Huissier de Justice est le moyen juridique le plus sûr pour mettre un terme au contrat de location.



Faites-en votre allié, il vous conseillera et vous guidera dans vos démarches