

# Comment les huissiers peuvent vous aider ?

Contrairement aux idées reçues, l'huissier de justice est un acteur important de la vie d'une entreprise. Sa fine connaissance des tissus économiques locaux en fait un expert incontournable de la sécurité juridique des sociétés.

## Un partenaire incontournable

**L'huissier de justice accompagne les entreprises à plusieurs égards.**

■ Dans le cadre de l'élaboration, de l'exécution ou de la fin du bail commercial, que l'entreprise revête la qualité de preneur comme de bailleur. Il est compétent pour rédiger le contrat de bail, et réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie. Véritable expert en matière commerciale, il intervient lors des phases de rédaction et de signification des congés.

■ Il peut intervenir pour préconstituer une preuve à l'entreprise, en cas de litige avec un partenaire, un fournisseur, un client... Il intervient alors pour constater des faits à sa demande. Le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice lui permettra ainsi de prouver et de donner date certaine aux faits dont elle se prévaut.

■ Dans le cadre de ses activités commerciales, l'entreprise peut à tout moment saisir un huissier de justice en matière de saisie-contrefaçon, pour protéger ses productions intellectuelles (par le biais de constats de dépôt), voire même pour déposer en son étude un règlement de jeu-concours.

■ Il peut jouer le rôle de médiateur, et tenter de rapprocher l'entreprise de ses interlocuteurs en cas de litige. Il peut toujours, dans tous les cas d'impayé, mettre en œuvre des stratégies de recouvrement à la fois amiable et judiciaire des créances, dans le respect des règles du droit de l'exécution forcée.

situations concernant l'entreprise (par exemple une grève, un début ou un achèvement de travaux, un constat sur internet...). En tant que spécialiste des baux commerciaux, l'huissier de justice est en outre le professionnel de référence pour l'établissement de l'état des lieux, rendu obligatoire par la loi Pinel, tout comme en matière de baux professionnels et de baux dérogatoires. Il peut de la sorte agir dans ce moment essentiel de la vie d'une entreprise pour rédiger le bail, établir l'état des lieux d'entrée ou de sortie des locaux, rédiger les actes de congés. Son expertise garantit au final à la fois le contenu des actes et leur formalisme.

### ◆ Quels sont ses atouts face aux autres intervenants sur ce marché ?

C'est un professionnel libéral réglementé mais aussi un officier public et ministériel. Une part de son activité découle d'une délégation de service public de l'Etat. Il exerce à ce titre ses activités sous la forme de monopoles. En sa qualité de professionnel du droit assermenté et nommé par les pouvoirs publics, il est soumis à des contrôles particulièrement rigoureux des autorités judiciaires comme de ses confrères. Il suit un ensemble de règles très strictes qui n'ont d'autre but que d'apporter aux citoyens et aux entreprises des prestations de qualité.

■ MATHIEU MARCOS

## Entretien avec Patrick Sannino, président de la chambre nationale des huissiers de justice

### ◆ Quels sont les principaux rôles de l'huissier de justice auprès des entreprises ?

Ses missions ne se limitent pas à exécuter les décisions de justice. Il accompagne l'entreprise dans toutes les étapes de sa vie. Par son expertise, il est le garant de la sécurité juridique des actes des entreprises, aussi bien en amont qu'en aval des difficultés qui pourraient survenir. Son rôle en matière de prévention est particulièrement important dans la mesure où il permet aux entreprises d'éviter des frais inutiles et coûteux, notamment dans un contexte économique difficile.

### ◆ En quoi peut-il aider un dirigeant ?

L'huissier de justice est à la fois un homme de dossier et un homme de

terrain. Il est présent sur l'ensemble du territoire, y compris dans les zones les plus fragiles, rurales ou urbaines. Cette implantation a conduit les huissiers de justice à développer une connaissance très fine du tissu économique local qui leur permet de nouer et d'entretenir une relation de confiance avec les agents économiques. Au contact direct des chefs d'entreprise, ils privilégient une



© DR

approche humaine du droit, en préférant la négociation à la contrainte. Les procédures de médiation ou de conciliation mises en œuvre aboutissent le plus souvent à dénouer des situations bloquées, en rétablissant tout simplement un dialogue.

### ◆ L'huissier de justice peut-il être un service juridique externalisé pour les petites entreprises ?

Il est certain que de nombreux professionnels libéraux ou PME/TPE n'ont ni le temps ni les moyens de développer leur propre expertise juridique. Par la polyvalence de son expertise, l'huissier de justice est en mesure d'apporter une prestation complète pour soulager des questions juridiques intéressant leur activité. Il est un facilitateur, avec le souci constant de protéger les entreprises et de soulager les chefs d'entreprise.

### ◆ A quel moment et dans quelles circonstances doit-on faire appel à lui ?

Les chefs d'entreprise peuvent recourir à lui pour prévenir les problèmes d'impayés, pour agir dans un bref délai et éviter une procédure longue et coûteuse. La préservation des modes de preuve est également un enjeu important pour les entreprises. La force probante du constat d'huissier, en particulier, offre une valeur juridique renforcée devant les tribunaux à ce mode de preuve qui peut être utilisée pour toutes les

## LES CHIFFRES CLÉ DE LA PROFESSION

**3146**  
huissiers  
de justice

8 milliards d'euros recouvrés  
9,5 millions d'actes signifiés  
5 millions de consultations juridiques  
2 millions de procès-verbaux de constat dressés  
49 ans, moyenne d'âge de la profession  
12 034 clerks et employés

# Faire valoir ses droits

**L'huissier de justice a notamment pour vocation de matérialiser la preuve d'une marchandise défectueuse ou de la réalisation d'un travail.**

**E**n qualité d'officier ministériel, l'huissier de justice peut accompagner l'entreprise dans la matérialisation d'une situation nécessaire au dénouement d'un litige entre deux parties. « *Un huissier sait prendre les mesures d'urgence qui s'imposent pour matérialiser une preuve notamment par la voie d'un constat* », précise ainsi Ludovic Bulot, Responsable du Service Juridique pour AST Groupe et POBI Industrie. Les constats d'huissiers sont en effet des actes juridiques constituant une preuve incontestable pour faire valoir et préserver les droits du demandeur en toutes matières. « *Ne pouvant être contesté, ce constat d'huissier nous permet de nous ménager la preuve de nos dires ou de nos actes et de sécuriser nos intérêts* », ajoute Ludovic Bulot. AST Groupe fait par exemple appel aux huissiers de justice pour matérialiser la preuve d'une situation qui existait avant que la société intervienne sur un chantier. Ces documents officiels permettent également de faire constater l'existence d'un préjudice tel que la réception de marchandises ou de produits défectueux ou encore de malfaçons.

## LES CHIFFRES DES IMPAYÉS

**37,1%** des entreprises françaises

ont payé leurs factures dans un délai allant de 1 un à 15 jours après échéance au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

32 % des entreprises françaises ont respecté la date d'échéance.

43,3 % des petites entreprises, artisans ou commerçants sans salarié ont réglé leurs fournisseurs sans aucun retard.

Dans les TPE de 1 à 9 salariés, les retards supérieurs à 15 jours sont en recul de 1%, à 29,6%.

Moins de 8 % des ETI et des grandes entreprises ont payé dans les délais prévus.

Source : Altarea, février 2014

## Un traitement global de l'impayé

**CHRISTINE VALÈS**

Huissier de justice

Les stratégies de recouvrement de créances ne se limitent pas aux seules démarches judiciaires. Dès l'origine d'un impayé, il est possible de choisir une procédure amiable. « *Les huissiers de justice apportent alors leur expertise en communiquant sur l'intérêt d'un échéancier ou en mettant en œuvre des techniques de médiation voire de conciliation entre les parties* » explique Christine Valès, huissier de justice. La procédure d'injonction de payer peut être la suite choisie par le chef d'entreprise pour prendre un titre exécutoire et éviter ainsi le risque de prescription ou de forclusion. Si le débiteur conteste l'ordonnance d'injonction de payer, la procédure se poursuivra de façon contradictoire devant un tribunal. Dans les deux cas, il accompagnera l'entreprise dans ses choix stratégiques.



# L'huissier de justice, conseiller de proximité

**F**ace à un impayé, l'entreprise a la possibilité de recourir à une société de recouvrement de créances ou à un huissier de justice pour l'accompagner dans ses démarches amiables. De par sa fonction et son titre, l'huissier de justice a cependant un poids particulier. De même, si les honoraires liés à cette première démarche sont libres, il sait les adapter en fonction

du profil du débiteur. « *Le recours à l'huissier est néanmoins obligatoire dès lors que la démarche de recouvrement s'appuie sur une décision de justice*, précise Emilie Vondersher, huissier de justice. *Le prix de cette prestation est fixé par décret* ». Le fait de recourir rapidement à un huissier de justice, avant d'engager d'autres démarches présente donc des avantages indéniables.

« *Au-delà de l'aspect financier liés à ces démarches, les huissiers de justice, au regard de leur proximité terrain et de leur connaissance du tissu économique local, sont force de conseils sur la stratégie de recouvrement à mettre en place pour éviter les surcoûts liés à ces procédures* », conclut Emilie Vondersher.

■ ANNE DEL POZO



## « Il intervient à nos côtés »

**DOMINIQUE ASSERAF** Gérante de l'agence Le Service Immobilier à Toulouse.

### ◆ Pourquoi faites-vous appel aux huissiers de justice ?

En cas de loyers impayés, les agences immobilières ont l'obligation légale de passer par un huissier de justice pour réaliser un commandement de payer auprès des locataires.

### ◆ Quelles procédures met-il alors en œuvre ?

Après avoir plusieurs fois relancé le locataire, nous le sollicitons pour réaliser un commandement de payer intégrant le décompte de toutes les sommes à recouvrer. Si le locataire n'est pas de mauvaise foi, il peut entrer en contact avec l'huissier de justice qui mettra alors en œuvre un échéancier de paiement.

### ◆ Que se passe-t-il lorsque les procédures amiables échouent ?

Lorsque les procédures amiables n'aboutissent pas, l'huissier de justice et l'avocat assignent le locataire en justice afin de recouvrer les loyers et récupérer le logement pour défaut de paiement. Il intervient donc à nos côtés de bout en bout de la procédure de recouvrement de la créance.







(Nito100 - iStock - ThinkStock)

# L'indispensable enjeu de la sécurité du bail commercial

La Loi dite Pinel « interpelle et inquiète » la Chambre nationale des huissiers de justice (CNHJ) notamment par la possibilité, à l'avenir, de rompre les baux commerciaux par simple lettre recommandée avec accusé de réception sans avoir obligatoirement recours à l'acte d'huissier de justice.

« Il s'agit d'une démarche extrêmement technique et très sinistrogène où de fortes compétences juridiques sont requises », explique Pascal Thuet, membre de la CNHJ en charge de ce dossier. *L'huissier de justice est le spécialiste du bail commercial et*

*sans lui, la sécurité juridique des deux parties, bailleur et preneur, n'est plus garantie. »*

## Des risques importants

Le recours au courrier recommandé est en effet périlleux et hasardeux, notamment en termes de respect du contenu juridique mais aussi d'échéances, de délai et de réception par le destinataire. En cas de non réception ou de non retrait à temps de ce courrier, le congé ne pourra prendre effet et contraindra le preneur à payer à la fois le loyer du nouveau local qu'il compte occuper

et le loyer de celui qui souhaite quitter. « Les risques encourus sont lourds et coûteraient nettement plus chers que l'éventuelle économie réalisée en ne faisant pas appel à un huissier de justice », souligne Pascal Thuet. *Lorsque l'acte est délivré par un huissier de justice, sa réception à date certaine et son contenu sont sécurisés et, en cas de problème, c'est la profession qui en assumerait les conséquences. »*

■ CHARLES GAUDIN



Pascal Thuet,  
membre du bureau  
(DR)



(ThinkStock)

## Extraits de la Loi Pinel

**Le projet de loi, en ce qui concerne les mesures visant à dynamiser les commerces de proximité, comporte quatre mesures principales :**

- L'allongement de la durée des baux dérogoires de deux à trois ans afin de les rendre plus attractifs pour les commerçants souhaitant tester leur activité sans s'engager dans un bail commercial plus contraignant.
- L'établissement d'un état des lieux obligatoire pour les baux dérogoires, les baux professionnels et les baux commerciaux.
- L'instauration d'un droit de préférence du locataire lorsque le bailleur envisage de vendre le local à usage commercial.
- La limitation de la hausse du loyer à 10 % par an en cas de révision.

## « Une procédure rapide et rassurante »

FRÉDÉRIC BRANDO

Directeur de site

Quand, en juin 2013, l'entreprise de transport Chatton Droin a subi un dégât des eaux important dans son entrepôt de Montereau-Fault-Yonne, en Seine-et-Marne, la direction n'a pas hésité : « Nous avons immédiatement sollicité un huissier de justice », explique Frédéric Brando, Directeur du site. *Son constat nous a fourni des arguments forts et incontestables à faire valoir auprès de notre assurance et il nous a permis de nous couvrir auprès de nos clients et de notre bailleur. Des colis précieux ont été endommagés et il nous est apparu évident, même si cela a un coût, de recourir à l'expertise d'un huissier de justice. La procédure est très rapide et rassurante. Même si nous sommes désormais propriétaires d'un nouvel entrepôt, nous réagirions de la même manière aujourd'hui. »*



(51Systems - iStock - ThinkStock)



(ThinkStock)

## Prenez vos précautions au moment de la signature

Tout bail commercial doit avoir une durée minimale de 9 ans avec une possibilité, à défaut de convention contraire, de donner congé à l'expiration d'une période triennale. Au préalable, il convient d'être vigilant sur la nature et la destination du local afin de conclure un bail adapté au

commerce souhaité et d'éviter toute requalification en cas de litige. Certaines clauses doivent par ailleurs figurer dans le bail pour protéger le bailleur et le locataire : une clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers (ou en cas de sous-location irrégulière) permettra par

exemple d'engager une procédure de résiliation du bail, voire d'expulsion du locataire indélicat en cas de non-respect des obligations. Pour rédiger un contrat dans les règles, une entreprise aura tout intérêt à s'appuyer sur l'expertise d'un huissier de justice.

# Etablir un état des lieux impartial

En début et en fin de bail commercial, les états des lieux d'entrée et de sortie seront rendus obligatoires par le projet de Loi Pinel dans le but d'améliorer la transparence des relations entre les bailleurs et les locataires. Pour éradiquer tout contentieux, les deux parties auront toujours la possibilité de faire appel à un huissier de justice. « Il est le juriste de la preuve afin d'éviter toute contestation ultérieure », explique Renaud Diebold, huissier de justice dans les Hauts-de-Seine. *Son constat permet de figer un état de fait, une situation, via un tiers impartial. Cela sécurise les rapports juridiques entre les deux*

*parties. »* En rendant un procès verbal incontestable, l'huissier présentera une vue panoramique et exhaustive des locaux et aucun vice ne sera caché. « Dans le cas où le propriétaire souhaite réaliser des travaux

## Améliorer la transparence des relations entre les bailleurs et les locataires

*avant l'entrée d'un locataire, le constat d'huissier à l'état des lieux s'avère judicieux »,* témoigne Jean-Michel Silberstein, Délégué général du Conseil national des centres commerciaux.



(Moodboard - Moodboard - ThinkStock)





# Sécuriser son entreprise à l'export

(Lilly3 - iStock - ThinkStock)

**N**ombreuses sont les entreprises, et les petites en particulier, qui hésitent souvent à franchir les frontières. Dans leurs activités liées à l'export, elles sont parfois confrontées à des factures impayées ou à des produits défectueux... Comment procéder en cas de non-paiement ? Aujourd'hui, les huissiers de justice sont résolument tournés vers l'Europe. « Dans un contexte favorable aux échanges commerciaux européens, la Chambre Nationale des Huissiers de Justice (CNHJ), membre fondateur de la Chambre

Européenne des Huissiers de Justice (CEHJ), essaie d'harmoniser les systèmes et de rendre plus accessibles les informations nécessaires à l'exécution des décisions de justice sur le territoire d'un autre Etat membre, précise Maître Lionel Decotte, Huissier de Justice. D'ici quelques mois, l'injonction de payer sera même complètement dématérialisée (traitée par voie numérique) à l'échelon européen. L'objectif est de simplifier les procédures afin que les entreprises puissent recouvrer une somme d'argent,

plus rapidement et efficacement, partout en Europe. »

## Faire établir un constat

Comment alors sécuriser son entreprise à l'export ? En cas de doute sur la qualité d'un produit, il faut se prémunir et faire établir absolument un constat. « L'Huissier de justice est le chef d'orchestre de la procédure car il intervient le premier pour constater. Cela peut concerner la réception de matériel défectueux, ou le recouvrement de créances lorsque le matériel a été livré à l'étranger. »

A noter qu'il possède une compétence territoriale limitée aux communes dépendant du Tribunal de Grande Instance dans lequel est située son étude. Mais, si le jugement rendu dans une procédure civile nationale doit être exécuté dans un autre Etat Membre, les procédures du Règlement de Bruxelles doivent être respectées dans ce pays de l'Union européenne. Cependant, les délais de procédure seront allongés de deux mois.

■ GILLES GIROT

## Huissier de justice, mode d'emploi

Vous devez contacter un huissier de justice qui est compétent dans le périmètre où vous êtes domicilié ou dans celui où réside votre débiteur. La Chambre Nationale des Huissiers de Justice a mis en place sur son site internet un annuaire qui recense chaque huissier de justice installé sur le territoire ([www.huissier-justice.fr](http://www.huissier-justice.fr)). Une application Smartphone a même été développée, qui permet, grâce à la géolocalisation, d'obtenir rapidement les coordonnées de l'étude la plus proche.

# Se protéger des menaces sur le Web



(ArtemSam - iStock - ThinkStock)

**C**ontrefaçon, piratage, plagiat, diffamation... aucune entité en ligne n'est aujourd'hui à l'abri des risques et des menaces. Protéger la réputation d'une marque, ses revenus et sa propriété intellectuelle sur

Internet est désormais une composante essentielle de toute stratégie d'entreprise. Mais comment s'y prendre ? Pour Gérard Suissa, huissier de justice « il n'est pas rare, en effet, que le titulaire d'un droit de propriété

intellectuelle y découvre que l'un de ses produits a été contrefait. Mais pour agir en justice, le requérant doit apporter la preuve des actes de contrefaçon qu'il veut poursuivre. »

## Préserver les preuves

L'huissier de justice est le seul à pouvoir faire un constat, et ainsi constituer et préserver une preuve à un instant T, avant que la page web ne soit modifiée ou supprimée. En matière de contrefaçon, la liste des domaines est longue : il peut intervenir pour constater la ressemblance avec un autre produit déjà existant, l'utilisation illicite de logos, le plagiat des conditions générales de vente. Il peut aussi s'agir de diffamation sur une

page Facebook ou encore de comptes Twitter de sociétés régulièrement piratés. « Mais pour que le constat soit valable, l'huissier de justice doit respecter une méthodologie stricte comme vider la mémoire cache de l'ordinateur ayant servi à établir le constat et vérifier que la connexion ne passe pas par un serveur proxy... » poursuit Gérard Suissa. Enfin, il peut également procéder à un constat d'achat afin de prouver la mise en vente d'un produit argué de contrefaçon au sein d'une boutique ou sur Internet.

■ TRISTAN CORELLI



(ThinkStock)

## Quels sont ses tarifs ?

En matière d'exécution, la rémunération due à l'huissier de justice est fonction de la nature de l'acte, du montant du litige, et, dans certains cas, correspond à des honoraires libres. Lorsque l'huissier de justice est parvenu, dans le cadre de son mandat, au recouvrement ou à l'encaissement de la créance, en totalité ou partiellement, il peut prétendre en outre à un pourcentage dégressif du montant de la créance. Le coût d'un constat est librement fixé par l'huissier de justice, et dépendra par exemple du domaine d'intervention et du temps passé sur place. Dans tous les cas, il est possible de demander un devis.



(ThinkStock)

## Tous les autres services que peut apporter l'huissier de justice...

■ **La propriété intellectuelle** : l'un des moyens de sécuriser la propriété intellectuelle réside dans le constat de dépôt d'une œuvre, d'un dessin ou encore du plan de l'œuvre à l'étude d'un huissier de justice. Il s'agit d'un procédé qui facilite la preuve de la paternité ainsi que la date de la création de l'œuvre.

■ **Les jeux/concours** : dans le cadre d'une opération promotionnelle, il assure le respect des règles en intervenant à trois moments stratégiques de l'opération : lors du dépôt à son étude du règlement et des documents annexes conformément aux dispositions du Code de la consommation, pendant le tirage au sort où sa présence garantit la bonne application du règlement, et enfin, lors de l'information des gagnants.

■ **La médiation** : depuis le décret du 23 septembre 2011, les huissiers de justice peuvent exercer, à titre accessoire, une activité de médiation conventionnelle ou judiciaire. Ils interviennent comme médiateur dans de nombreux domaines tels les conflits de voisinage, la propriété intellectuelle, les baux, etc.