

VSE

LA VISITE DE SÉCURITÉ
D'ENTRETIEN ANNUELLE
ASSISTÉE PAR HUISSIER
DE JUSTICE



En vue de l'atteinte d'un objectif ambitieux, nécessaire et protecteur de la responsabilité pénale

100 % DU PARC LOCATIF VISITÉ CHAQUE ANNÉE !

esh les entreprises
sociales
pour l'habitat



UNE VISITE DE SÉCURITÉ ET D'ENTRETIEN DOIT ÊTRE EFFECTUÉE ANNUELLEMENT CHEZ LES LOCATAIRES.

IL S'AGIT D'UNE OBLIGATION D'ORIGINE LÉGALE ET CONTRACTUELLE.

La plupart du temps, c'est le bailleur qui contracte et délègue à un ou plusieurs prestataires, l'entretien des équipements individuels tels que les chaudières à gaz ou autres équipements électriques.

Pour autant, il est à noter qu'il en conserve la responsabilité - même en partage - et qu'en cette matière, il a plus une obligation de « résultat » qu'une simple obligation de « moyen ».

Si la plupart du temps ces visites sont réalisées sans difficulté, **il apparaît qu'elles ne le sont jamais toutes,**

faute pour certains occupants d'être présents ou de laisser le prestataire accéder au logement.

Cette problématique est d'ailleurs observée lors de travaux à effectuer sur des équipements collectifs - comme sur une colonne d'eau - nécessitant le concours et la présence de tous les locataires de l'immeuble.

Dans cette seconde hypothèse - et en cas de difficulté qui amènerait à multiplier les interventions du prestataire, et donc le coût de l'opération - il est également possible de recourir à la procédure ci-dessous proposée - en l'adaptant.

En cas de VSE non effectuées et en cas d'incidents liés au défaut d'entretien des équipements du bien loué, les risques sont bien évidemment civils - et il s'agira alors pour le bailleur et son assureur, de réparer les préjudices matériels et corporels des victimes.

POUR AUTANT, IL EXISTE ÉGALEMENT UN RISQUE DE MISE EN CAUSE DE LA RESPONSABILITÉ PÉNALE.

C'est dans l'une de ces hypothèses - et suite à l'explosion d'une chaudière - qu'un bailleur social et ses dirigeants, avaient vu leur responsabilité pénale recherchée.

Pour se prémunir d'une nouvelle mise en cause, les services juridiques du bailleur ont élaboré avec leur réseau d'huissier - une procédure visant à les assurer que

LA TOTALITÉ DES VSE DES ÉQUIPEMENTS INDIVIDUELS GARNISSANT LES LOGEMENTS DE SON PARC LOCATIF, SOIT RÉALISÉE - AVEC LE DOUBLE SOUCI DE PRÉSERVER LA SÉCURITÉ DES LOCATAIRES ET LA RESPONSABILITÉ PÉNALE DU BAILLEUR.

À une échéance à déterminer, le mois ou le trimestre, le prestataire dressera une liste des locataires absents qu'il communiquera au bailleur.

À ce niveau, le bailleur et ses services devront juger de l'opportunité de continuer des démarches dites « amiables » et les adapter suivants différents facteurs (récidive d'absence, quartier difficile, présomption d'abandon du logement, etc...).

En cas d'impossibilité de faire procéder à la visite, les services prendront attache avec leur huissier de justice à l'effet qu'il convoque par LRAR le locataire défaillant et l'avise de ce qu'il se présentera en compagnie du technicien multiservice et le cas échéant d'un représentant du bailleur.

La plupart du temps, au regard de l'effet incitatif de la convocation, la visite sera alors réalisée. Pour autant, en cas d'impossibilité manifeste - l'huissier dressera un

procès-verbal relatant la difficulté rencontrée (locataire est absent, le locataire refuse de laisser pénétrer le technicien, les lieux sont en très mauvais état, etc...).

Disposant des justificatifs de l'échec des démarches amiables - il sera alors possible de demander et d'obtenir du juge d'instance l'autorisation pour l'huissier de pénétrer dans les lieux accompagné du prestataire, d'un serrurier, de 2 témoins voir des forces de l'ordre pour effectuer la VSE.

Le procédé peut paraître un peu « brutal » mais il est à relativiser au regard des enjeux et des risques.

La mise en place de ce type de procédure a subsidiairement un rôle « pédagogique » - et il est très rare que les locataires ayant fait l'objet de ce type de procédure « récidivent ».

ENFIN, LES VSE ASSISTÉES PAR HUISSIER DE JUSTICE PERMETTENT D'OUVRIER LES PORTES QUE LES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT REDOUTENT LE PLUS : CELLES QUI RESTENT DÉSESÉRÉMENT « FERMÉES » ...

NÉGLIGENCE

Grande Résidence : une fillette retrouvée seule dans un appartement

Hier matin, vers 10 h, un huissier a découvert une petite fille âgée de deux ans et demi toute seule et sans surveillance dans un appartement au rez-de-chaussée de la tour Carrel à la Grande Résidence de Lens. L'huissier accompagné du prestataire de Pas-de-Calais Habitat chargé d'effectuer la visite d'entretien annuelle qui n'avait pas pu se faire à trois reprises auparavant, aux dates notifiées par courrier par le bailleur. Cette fois-ci, l'huissier en possession d'un référé du tribunal avait l'autorisation d'entrer dans l'appartement avec l'aide d'un serrurier. À la découverte de la petite fille qui se trouvait toute seule devant la télévision, les services de police ont été prévenus. La mère, une jeune femme âgée de 21 ans, a été convoquée au commissariat où elle a été



La petite fille se trouvait dans un appartement, tour Carrel

entendue dans l'après-midi. Apparemment, elle était partie en cours hier matin. La petite fille a été emmenée au service pédiatrie de l'hôpital de Lens. Elle ne présentait aucune trace de maltraitance. De l'avis d'une résidente de l'immeuble, cette fillette a toujours été bien traitée et sortait toujours accompagnée de sa mère. ■ C.D.V. PHOTO ERIC JANISZEWSKI (CLP)

VDN 27/11/11

C'est ainsi que bien souvent, l'ouverture forcée mettra en lumière, « au mieux » ... Des défauts d'entretien importants, des dégradations, des détournements, des occupations non conformes, des abandons...

Et « au pire »... des situations sociales délicates ... Comme la découverte d'une petite fille âgée de 2 ans et demi - laissée livrée à elle-même toute la journée (article de la voix du nord du 17/11/2011).

- Un squelette humain a été découvert par des huissiers dans la véranda d'un appartement, hier à Besançon. Le décès de cette personne pourrait remonter à fin 2015.

VDN 29/18

Mais aussi des situations de handicaps... de maladie (syndrome de Diogène) ... voir pire ... (article la voix du nord du 27/8/2017)

C'est à ce titre et à l'heure de la mise en cause tout azimut de la responsabilité pénale des dirigeants... Qu'il est apparu opportun à l'ESH et l'UNHJ de partager et de relayer cette initiative dans laquelle :

- le bailleur remplit son devoir de sécurité vis-à-vis de ses locataires en atteignant l'objectif ambitieux mais

atteignable d'un parc locatif visité à 100 % tous les ans,

- le bailleur s'offre un nouvel outil de gestion de son patrimoine et de détection des situations de fragilité sociale,
- l'huissier prémunit son client - et lui offre de la « sécurité juridique ».

ESH EN CHIFFRES



240 entreprises



2,3 Millions de logements



10 Milliards d'euros investis chaque année



33 000 Collaborateurs



5 Millions de personnes logées



50% des logements sociaux construits chaque année



Le 6 décembre 2017, Madame Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des ESH (les entreprises sociales pour l'habitat) et Me Patrice GRAS, Président de l'Union Nationale des Huissiers de Justice (UNHJ) signaient la première convention de partenariat entre l'habitat social et les Huissiers de Justice.

Aux termes de celle-ci, l'ESH et l'UNHJ ont convenu d'échanger périodiquement sur toutes les thématiques relevant du logement social, de repérer et de promouvoir les actions innovantes et susceptibles d'améliorer la

performance des membres des deux organisations.

De la même manière, l'ESH et l'UNHJ ont convenu de mettre réciproquement à la disposition de leur réseau, des adhérents susceptibles de participer à leurs manifestations, de dispenser des formations et d'élaborer des publications.

C'est dans ce cadre que la première « fiche technique » issue d'une expérience menée sur le terrain a été élaborée et est aujourd'hui partagée.



NOUVEAU. Dans le cadre de son partenariat avec HDJ BOX - l'UNHJ a mis à sa disposition des trames de constats 'VSE' réalisables sur tablettes numériques et donc immédiatement livrables aux bailleurs.

POUR TOUTE DEMANDE D'INFORMATIONS, CONSEILS OU POUR VOUS AIDER À METTRE EN PLACE DES VSE ASSISTÉES PAR HUISSIER DE JUSTICE - **VOUS POUVEZ CONTACTER L'ESH OU L'UNHJ** AFIN QUE LE GUIDE COMPLET DE LA PROCÉDURE VOUS SOIT ADRESSÉ.

ESH

Les Entreprises Sociales Pour l'Habitat

14, rue lord byron
75008 PARIS

Tél : 01 40 75 68 40
esh@esh.fr

UNHJ

Union Nationale des Huissiers de Justice

Maison des Professions libérales
44, rue de la Tour Maubourg
75007 PARIS

info@unhj.pro | www.unhj.pro