

# Huissiers Rezé-Nantes

## Atlantique

BLIN - PAVAGEAU - LABBE



**COMM'TOIT IMMOBILIER (administrateur d'immeubles)**

1 rue Victor Hugo, Immeuble « L'Agora » - REZE - 0240756532 -  
contact@huissier-nantesmetropole.com

# Première partie

**-IMPAYES (habitation – commercial) et  
DEFAULT D'ASSURANCE**

**-ABANDON DU DOMICILE (habitation)**



▶ Bail d'habitation

▶ Bail commercial

# BAIL D'HABITATION

## Loyers impayés et défaut d'assurance

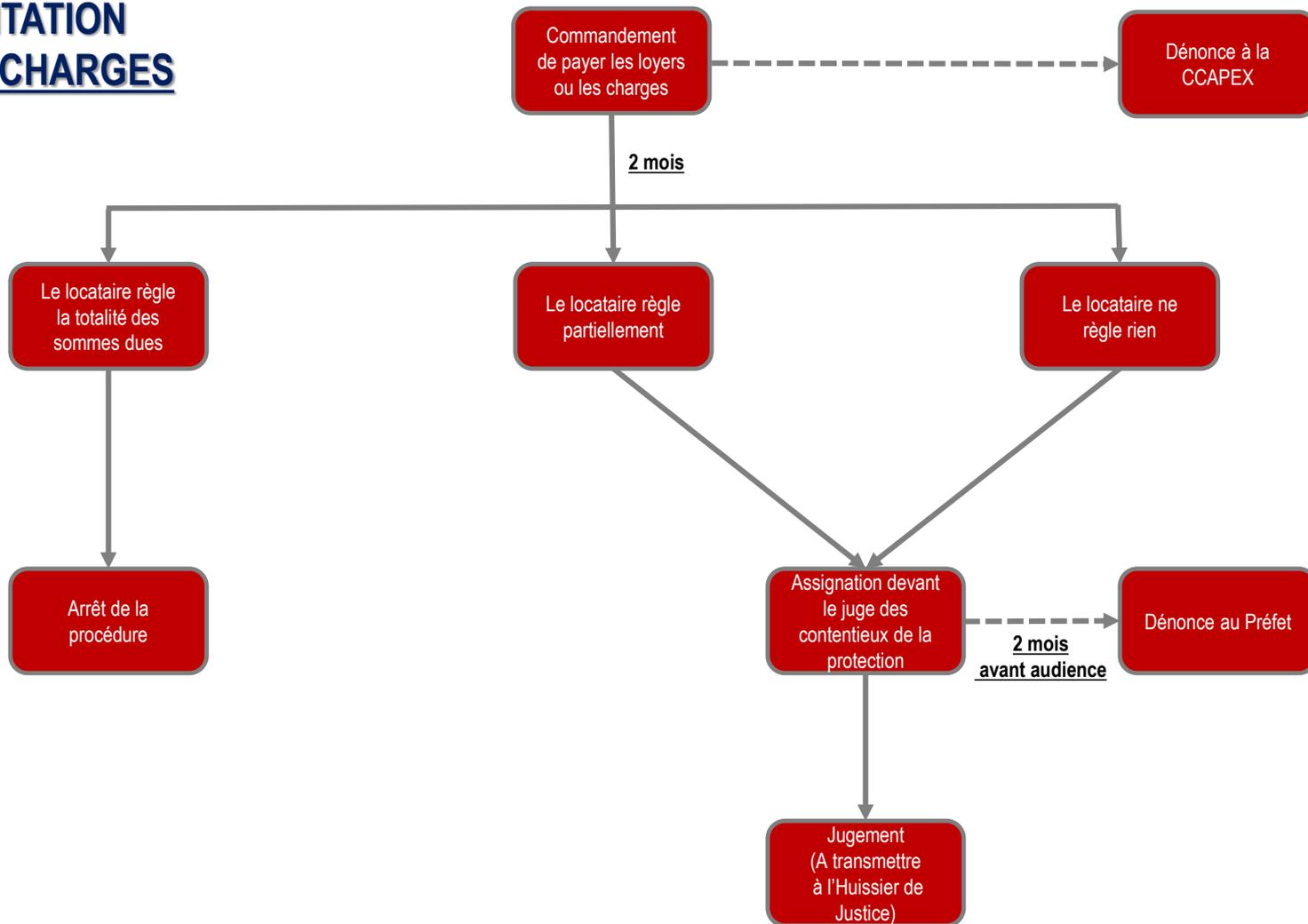
### Réflexes à adopter :

- Prévention : privilégier un dossier solvable avec caution(s) solvables
- Ne pas négliger le premier impayé - éviter l'accumulation de la dette
- Assurance à jour ? (demander le justificatif tous les ans)
- Adresser une mise en demeure par LR/AR dès le 1<sup>er</sup> impayé
- Contactez rapidement un Huissier de Justice pour le recouvrement et la procédure d'expulsion (procédure sans avocat) – Huissier = professionnel de l'exécution**

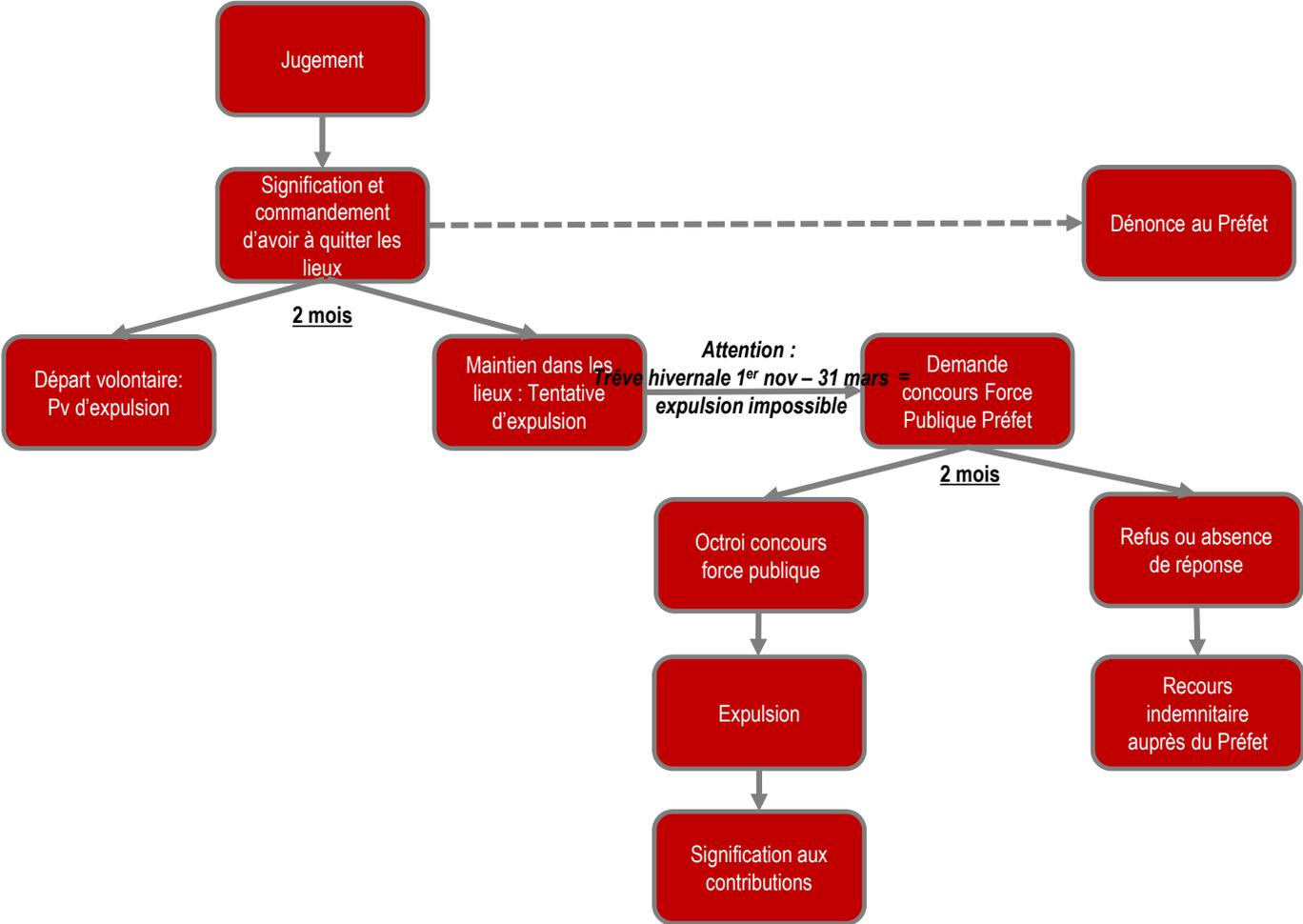
### Objectifs :

- Éviter une accumulation trop importante de la dette
- Récupérer rapidement le logement avant l'expulsion avec les forces de l'ordre – limiter la durée de la procédure (environ 1 an et demi) ex : report trêve hivernale COVID
- Dresser état des lieux de sortie avec Huissier de Justice (réparations locatives)

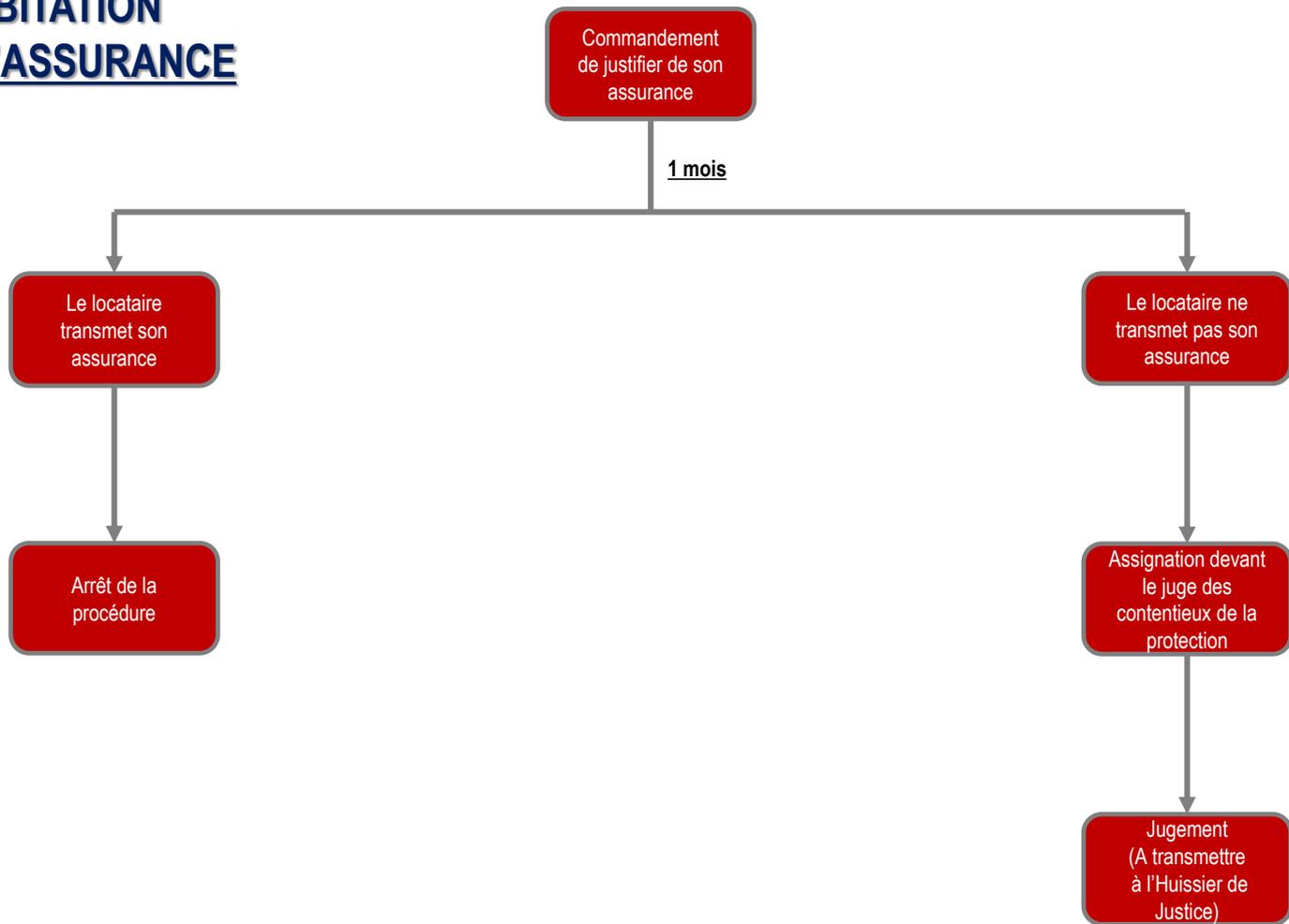
# BAIL D'HABITATION LOYERS ET CHARGES IMPAYES



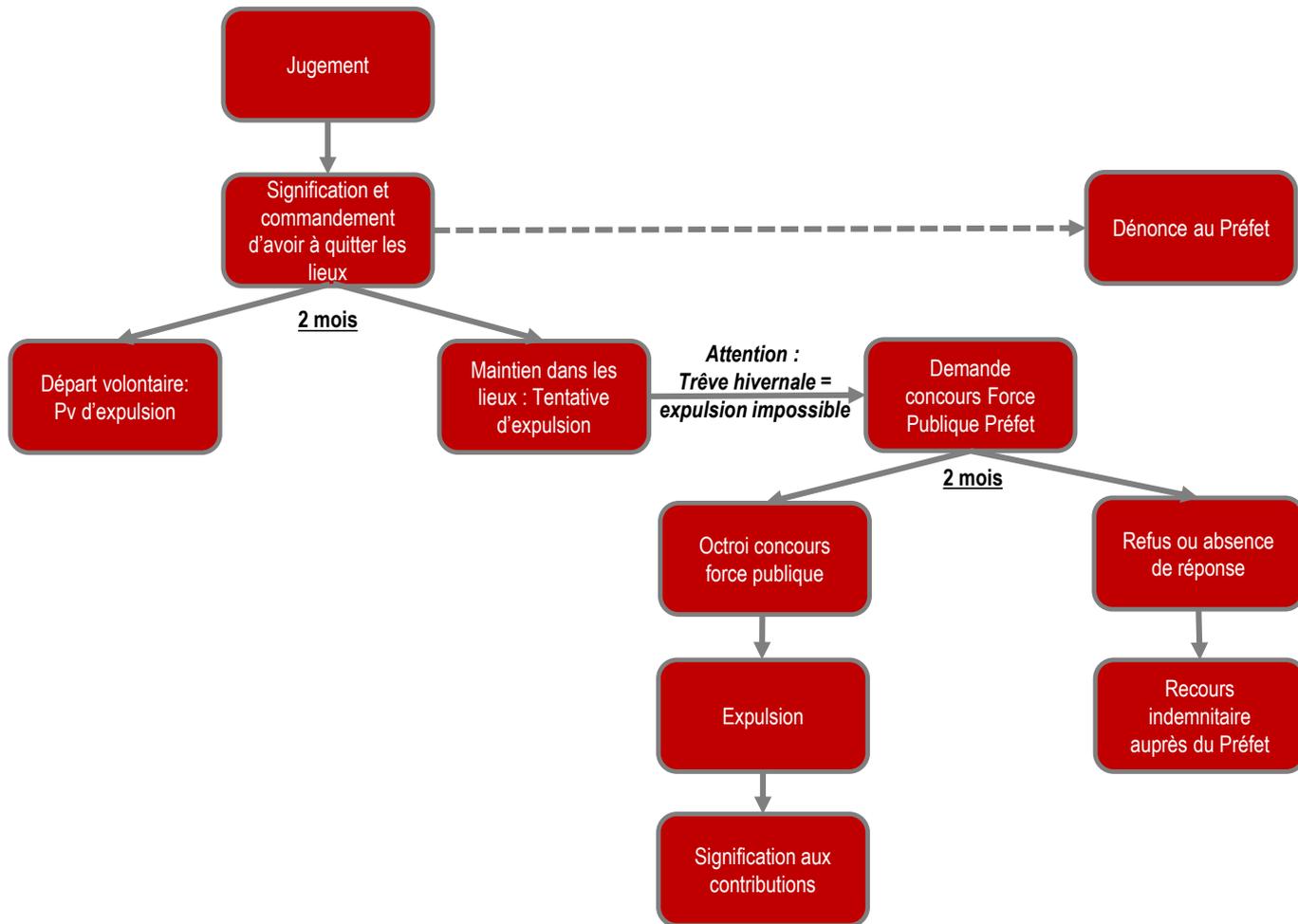
# EXPULSION



# BAIL D'HABITATION DEFAUT D'ASSURANCE



# EXPULSION



# **BAIL D'HABITATION LOCAUX ABANDONNES**

**Locataire parti « à la cloche de bois »**

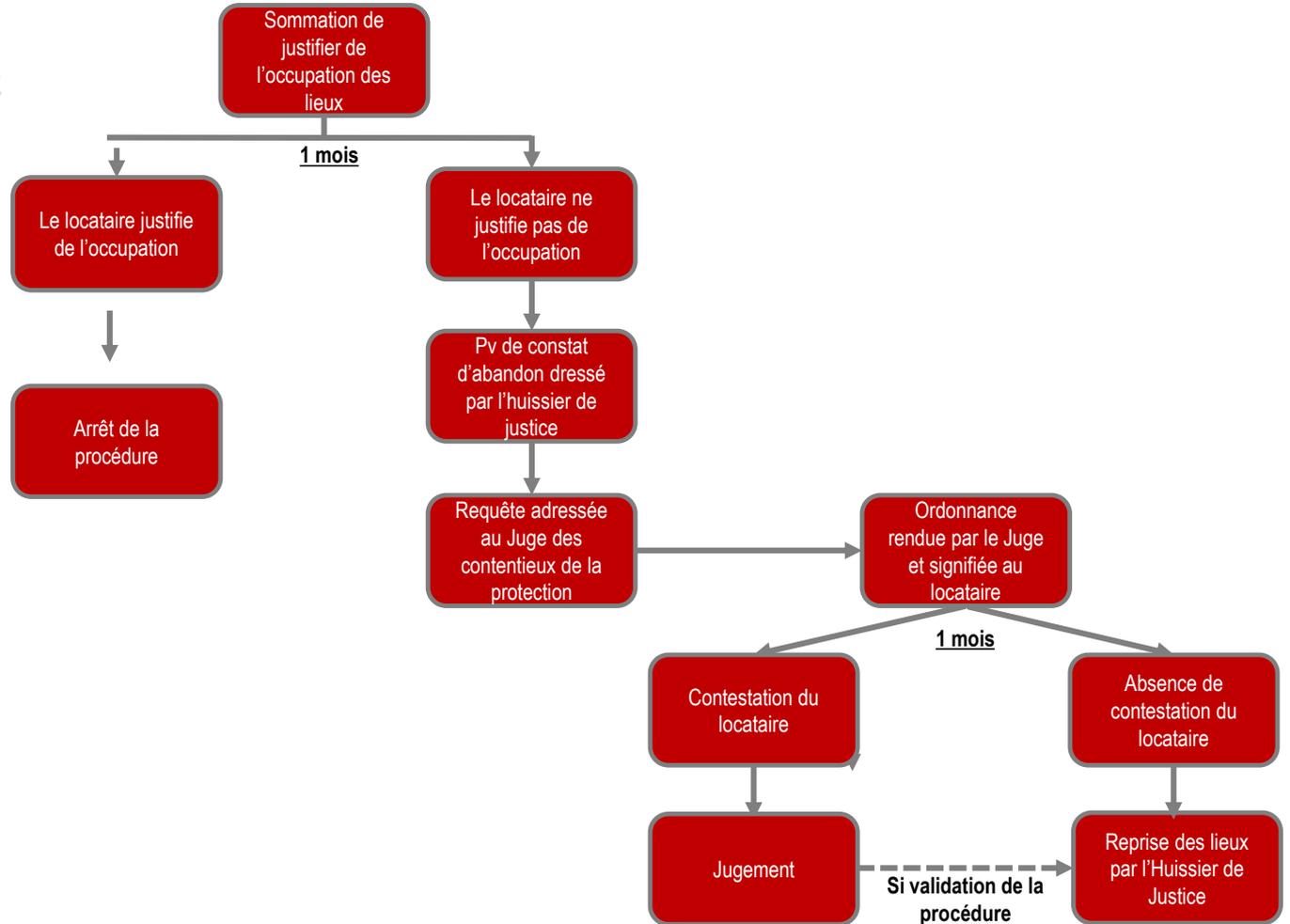
## **Réflexes à adopter :**

- Recueillir les indices permettant de suspecter un abandon de domicile (courrier de la CAF, dires des voisins etc.)
- Prendre contact avec un Huissier de Justice - indispensable pour reprendre le logement + recouvrement loyers impayés (procédure sans avocat)**

## **Objectif :**

- Reprise des lieux accélérée (environ 3-4 mois maximum) / procédure classique d'expulsion

# BAIL D'HABITATION LOCAUX ABANDONNES



# BAIL COMMERCIAL

## Loyers impayés

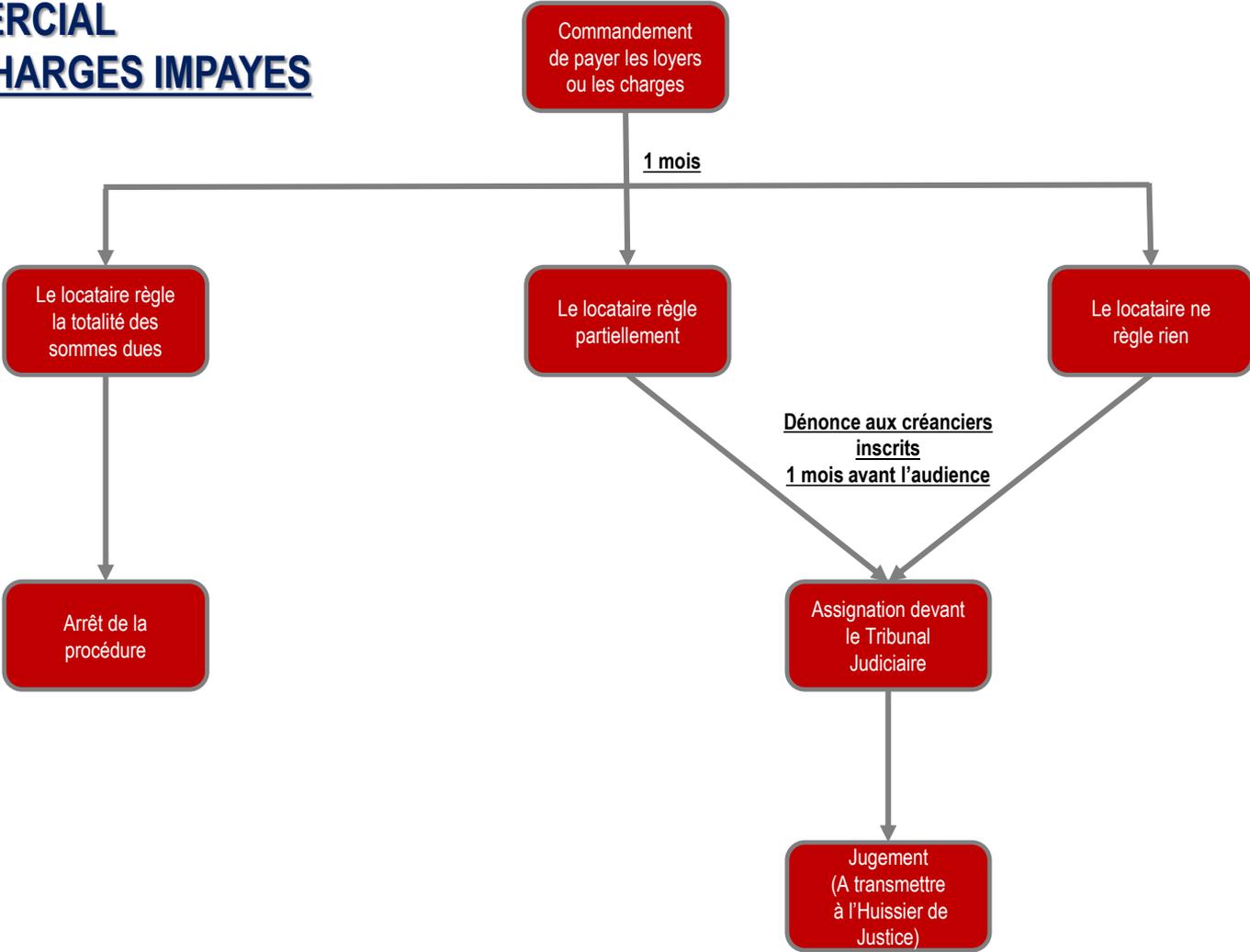
### Réflexes à adopter

- Ne pas négliger le premier impayé, éviter l'accumulation de la dette
- Vérifier si société toujours en exercice : RJ/LJ/radiation? – déclarer sa créance
- Adresser une mise en demeure par LR/AR dès le 1<sup>er</sup> impayé
- **Contactez rapidement un Huissier de Justice**

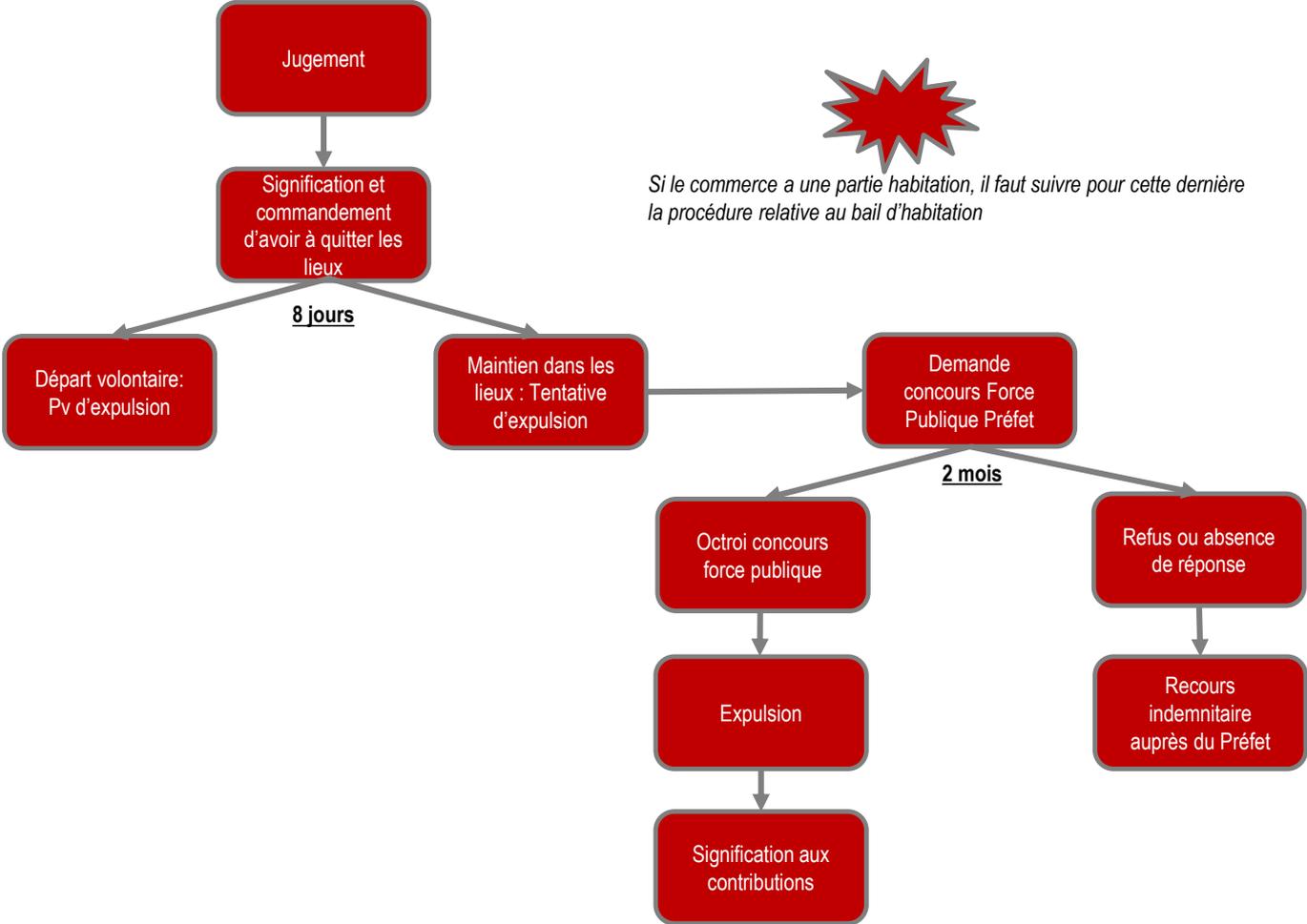
### Objectifs :

- Éviter une accumulation trop importante de la dette
  - Récupérer rapidement les locaux avant l'expulsion avec les forces de l'ordre (pas de trêve hivernale)
- Procédure moins contraignante / bail d'habitation

# BAIL COMMERCIAL LOYERS – CHARGES IMPAYES



# EXPULSION



## Deuxième partie

**-CONGES**

**-ETATS DES LIEUX**

# CONGES

## BAIL D'HABITATION

- **Congé pour vente**

Le prix de vente net vendeur (les honoraires de vente ne peuvent être à la charge de l'acheteur)

Les conditions de la vente

- **Congé pour reprise**

Indiquer le motif allégué de la reprise et les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise (*qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire*)

- **Congé pour motif légitime et sérieux**

Un ou plusieurs motifs légitimes et sérieux relatifs notamment à l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant (payer le prix du loyer, défaut d'assurance, usage non paisible des lieux...)

## Pourquoi faire délivrer un congé par un Huissier de Justice ?

- Sécurité juridique – formalisme respecté (mentions obligatoires)
- Délais respectés (pas de risque de reconduction du bail)
- Aucun risque de LR/AR non réclamée – déplacement sur place – acte signifié par Huissier de Justice
- Relance par l'Huissier en amont de l'Etat des lieux de sortie
- Coût maîtrisé
- Assurance professionnelle /responsabilité professionnelle de l'Huissier de Justice

# CONGES

## BAIL COMMERCIAL

- **Congé avec offre d'une indemnité d'éviction**
- **Congé avec offre de renouvellement**
- **Refus de renouvellement**

**Intervention de l'Huissier de Justice obligatoire en  
matière commerciale**

# ETAT DES LIEUX

## Pourquoi faire dresser un état des lieux par un Huissier de Justice?

### Huissier : spécialiste du contentieux locatif

- Convocation du locataire à l'état des lieux par l'Huissier de Justice
- Impartialité, objectivité
- Délégation des conflits à l'Huissier de Justice
- Diminution des contentieux lors de la restitution du dépôt de garantie
- État des lieux complet avec photographies + descriptif – bonne rédaction et terminologie
- Caractère authentique : incontestable
- Aucune signature requise
- Coût maîtrisé et partagé par moitié

# Troisième partie

## GESTION LOCATIVE

**COMM'TOIT IMMOBILIER**





COMM'TOIT IMMOBILIER

1 rue Victor Hugo  
Immeuble Agora  
44400 REZE  
Tél : 06.31.31.86.26

commtoit@gmail.com



ADMINISTRATEURS  
**DE BIENS** ● ● ● ●

Pascal BLIN - Christophe PAVAGEAU - Anne-Sophie LABBE  
*Administrateurs de biens*



**LOCATION**



**GESTION LOCATIVE**



**CONSEILS JURIDIQUES**



## LOCATION

Quelque soit la nature de votre patrimoine immobilier, qu'il soit composé de biens à usage d'habitation, de locaux industriels, commerciaux ou encore professionnels, nous apportons le plus grand soin à la **recherche et à la sélection de vos locataires**.

Notre formation juridique et notre expérience dans le domaine du contentieux et du recouvrement de créances, nous permettent d'**étudier avec soin les dossiers de candidature**.

**Nous rédigeons un bail sous seings privés**, conforme à la législation en vigueur, dans le respect des droits de chacune des parties. **Les états des lieux** que nous dressons sont intégralement rédigés, détaillés et agrémentés de photographies pour éviter toute contestation ultérieure.



## GESTION LOCATIVE

Nous veillons au parfait **encaissement des loyers** et des provisions pour charge à la date convenue, au calcul des indexations annuelles en fonction de l'indice INSEE. Nous effectuons avec vous les régularisations de charges et, sur demande, nous chargeons du suivi des éventuelles réparations locatives.

Nous vous reversons par **virement bancaire** chaque mois ou chaque trimestre, à votre convenance, les sommes encaissées pour votre compte, accompagné d'un **relevé de gérance détaillé et clair**.

En cas d'impayé, nous nous chargeons d'engager immédiatement **la procédure amiable ou judiciaire** la plus efficace.



## CONSEILS JURIDIQUES

Notre formation et notre pratique juridique au quotidien nous permettent de vous apporter les **conseils** que vous êtes en droit d'attendre d'un véritable **professionnel de l'immobilier**.

Nous nous chargeons de la **rédaction de tous les actes** (baux, état des lieux, avenants) et nous vous apportons **notre expertise dans vos démarches juridiques** et auprès de l'Administration.

N'hésitez pas à nous consulter pour une étude approfondie et gratuite de vos besoins.



## NOS HONORAIRES

### HONORAIRES DE REDACTION DE BAUX ET D'ETATS DES LIEUX

#### BAUX D'HABITATION

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, les honoraires relatifs à la mise en location et aux état des lieux se décomposent ainsi pour les **ZONES TENDUES** :

PRESTATIONS	HONORAIRES
Recherche de locataire	10 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire
Constitution du dossier	10 euros/m <sup>2</sup> à la charge du bailleur
Rédaction du bail	
Etat des lieux	3 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire
	3 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, les honoraires relatifs à la mise en location et aux état des lieux se décomposent ainsi pour les **ZONES NON TENDUES** :

<b>PRESTATIONS</b>	<b>HONORAIRES</b>
Recherche de locataire	8 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire
Constitution du dossier	8 euros/m <sup>2</sup> à la charge du bailleur
Rédaction du bail	
Etat des lieux	3 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire
	3 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, les honoraires relatifs à la mise en location et aux état des lieux se décomposent ainsi pour les **ZONES TRES TENDUES** :

<b>PRESTATIONS</b>	<b>HONORAIRES</b>
Recherche de locataire	12 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire
Constitution du dossier	12 euros/m <sup>2</sup> à la charge du bailleur
Rédaction du bail	
Etat des lieux	3 euros/m <sup>2</sup> à la charge du locataire 3 euros/m <sup>2</sup> à la charge du bailleur

## BAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS

### PRESTATIONS

### HONORAIRES

Recherche de locataire  
Constitution du dossier  
Rédaction du bail

10 euros/m<sup>2</sup> à la charge du locataire  
10 euros/m<sup>2</sup> à la charge du bailleur

Etat des lieux

3 euros/m<sup>2</sup> à la charge du locataire  
3 euros/m<sup>2</sup> à la charge du locataire

## HONORAIRES DE GESTION LOCATIVE

LOYER MENSUEL	HONORAIRES
Inférieur à 800 euros	7% HT des sommes encaissées
Supérieur à 800 euros	6 % HT des sommes encaissées

Nos tarifs sont dégressifs en fonction du nombre de lots confiés.  
**Tarifs TTC – TVA à 20% - Honoraires déductibles des revenus fonciers**

# Huissiers Rezé-Nantes

## Atlantique

BLIN - PAVAGEAU - LABBE



**COMM'TOIT IMMOBILIER (administrateur d'immeubles)**

1 rue Victor Hugo, Immeuble « L'Agora » - REZE -

0240756532 - [contact@huissier-nantesmetropole.com](mailto:contact@huissier-nantesmetropole.com)