

EDITO

Cher lecteur, chère lectrice,

Les Éditions Dalloz et la Chambre nationale des **commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice)** ont le plaisir de vous adresser le nouveau numéro de la lettre hebdomadaire d'actualité de votre base documentaire Dalloz Huissiers.

Celle-ci présente l'actualité législative, jurisprudentielle et métier sélectionnée depuis Dalloz actualité et la Veille Permanente publiée par les Éditions Législatives.

HUISSIERS DE JUSTICE

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

La loi « Justice » ne donnera pas aux huissiers libre accès aux boîtes aux lettres

Le Conseil constitutionnel censure à nouveau, comme cavalier législatif, la disposition permettant aux huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres des immeubles d'habitation, introduite en première lecture dans le projet de loi « Justice ».

Cons. const., déc., 21 mars 2019, n° 2019-778 DC

Saisi de quatre recours parlementaires concernant la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, le Conseil constitutionnel censure, dans sa décision du 21 mars 2019, l'article 18 de ce texte, visant à permettre aux huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres particulières dans les mêmes conditions que les agents postaux (projet de loi AN n° 232, 18 févr. 2019). Il affirme

que cette disposition ne présente aucun lien, même indirect, avec celles figurant dans le projet de loi déposé sur le bureau du sénat le 20 avril 2018. Dès lors, adoptée selon une procédure contraire à la Constitution, cette disposition lui est contraire.

Elle a été introduite dans le projet de loi « Justice » par un amendement adopté par l'Assemblée nationale le 20 novembre 2018, après avoir été une première fois censurée par le Conseil constitutionnel lors de son examen de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi Elan », pour le même motif que celui énoncé dans la présente décision.

Par Stéphanie Bourdin

Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances et procédures d'exécution

Impact de la loi « Justice » sur le recouvrement de créances et les voies d'exécution

Depuis le 25 mars 2019, la saisie immobilière est modernisée afin de la rendre plus rapide et plus efficace et, au plus tard en 2020, le JEX sera compétent en matière de saisie des rémunérations et le tribunal judiciaire se substituera aux TI et TGI.

L. n° 2019-222, 23 mars 2019, de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice (JO, 24 mars)

La loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, dite « Loi Justice » apporte un certain nombre de modifications qui concernent le recouvrement de créances et les procédures civiles d'exécution.

Les dispositions relatives à la saisie immobilière sont entrées en vigueur le 25 mars 2019. Les autres entrent en vigueur de manière différée (v. tableau ci-dessous).

Par ailleurs, la loi « Justice » habilite le gouvernement à procéder par ordonnances pour réformer la saisie des rémunérations ainsi que les procédures en la forme des référés devant les juridictions judiciaires (L., art. 13 et 28). La première doit être prise avant le 24 mars 2020 et la seconde avant le 24 juillet 2019.

Le tableau ci-dessous répertorie, en respectant l'ordre alphabétique des études du Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances et procédures d'exécution, celles qui sont touchées, synthétise les incidences de la réforme sur chaque étude concernée et précise la date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

Par Édith Dumont

Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances et procédures d'exécution

Études	Incidences	Textes	Entrée en vigueur
Assignation en paiement	Développement du recours aux modes alternatifs de règlement des différends	L. n° 2016-1547, 18 nov. 2016, art. 4, mod. par L., art. 3, II	1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, I) en attente d'un décret d'application
	Création du tribunal judiciaire qui regroupe tribunal d'instance (TI) et tribunal de grande instance (TGI)	C. org. jud., art. L. 121-1, mod. par L., art. 95, I, 1 ^{er} et s.	1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, XXIII)
	Compétence du tribunal judiciaire en matière de procédure européenne de règlement des petits litiges	C. org. jud., art. L. 211-4-2, créé par L., art. 95, I, 13 ^o	
Droit local d'Alsace et de Moselle	Tenue par le greffe du tribunal judiciaire, sous contrôle du juge, des registres de publicité légale tenus au greffe du tribunal de commerce	C. org. jud., art. L. 215-3, créé par L., art. 95, 37 ^o	1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, XXIII)
	Service du livre foncier assuré au sein du tribunal judiciaire selon des modalités fixées par décret	C. org. jud., art. L. 215-5, créé par L., art. 95, 37 ^o	
	Compétence du tribunal judiciaire en matière de partage judiciaire et de vente judiciaire d'immeubles	C. org. jud., art. L. 215-6, 2 ^o , créé par L., art. 95, 37 ^o	



Études	Incidences	Textes	Entrée en vigueur
Expulsion	Suppression de l'autorisation et de l'intervention du juge pour la vente des meubles	C. pr. exéc., art. L. 433-2, mod. par L., art. 14, 5°	Date fixée par décret et au plus tard le 1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, V)
	v. ci-dessus, Juge de l'exécution, « Extension de la représentation obligatoire »		
Huissier de justice	Possibilité pour l'huissier d'inviter le débiteur à participer à la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances par message électronique (l'envoi par LRAR demeurant possible)	C. pr. exéc., art. L. 125-1, mod. par L., art. 14, 1°	Date fixée par décret et au plus tard le 1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, V)
Injonction de payer	Désignation spéciale d'un TGI à compétence nationale pour assurer le traitement dématérialisé des injonctions de payer, à l'exception de celles relevant du tribunal de commerce et des procédures européennes d'injonction de payer	C. org. jud., art. L. 211-17 et L. 211-18, mod. par L., art. 27	Date fixée par décret et au plus tard le 1 ^{er} janvier 2021 (L., art. 109, IX)
Juge de l'exécution	Nouvelle compétence en matière de saisie des rémunérations, à l'exception des demandes ou moyens de défense échappant à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire	C. org. jud., art. L. 213-6, al. 5, créé par L., art. 95, 31°	1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, XXIII)
	Extension de la représentation obligatoire devant le juge de l'exécution (JEX), sauf en matière d'expulsion et en dessous d'un certain montant qui devrait être fixé par décret à 10 000 euros	C. pr. exéc., art. L. 121-4, mod. par L., art. 5, IV	Cette disposition s'applique aux instances introduites à compter du 1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, II)
Référé-provision	Modification des dispositions régissant les procédures en la forme des référés devant les juridictions judiciaires afin de les unifier et d'harmoniser le traitement des procédures au fond à bref délai	L., art. 28	1 ^{er} janvier 2021 (L., art. 109, VI)
Saisie conservatoire de créances	Obligation de transmettre par voie électronique les actes aux établissements bancaires tiers saisis	C. pr. exéc., art. L. 523-1-1, créé par L., art. 15, I, 2°	1 ^{er} janvier 2021 (L. art. 109, VI)
Saisie immobilière	Modernisation de la procédure afin de la rendre plus rapide et plus efficace	C. pr. exéc., art. L. 311-5, L. 322-1, L. 322-4, mod. par L., art. 14, 2° à 4°	25 mars 2019
Saisie des rémunérations	Transfert de compétence du juge d'instance au JEX (v. ci-dessus Juge de l'exécution)	C. org. jud., art. L. 213-6, al. 5, créé par L., art. 95, 31°	1 ^{er} janvier 2020 (L., art. 109, XXIII)
	Réception, gestion et répartition des fonds issus des saisies des rémunérations et réception des sommes consignées dans le cadre d'une expertise par la Caisse des dépôts et consignations, afin de décharger les greffes	L., art. 13	En attente d'une ordonnance à prendre avant le 24 mars 2020 (L., art. 13)

OPTION : IMMOBILIER

LOCATION

Loyers commerciaux au 4^e trimestre 2018 : l'ILC et l'ILAT en hausse

Informations rapides de l'INSEE n° 2019-68, 22 mars 2019 (ILC)

Informations rapides de l'INSEE n° 2019-69, 22 mars 2019 (ILAT)

Aux termes des articles L. 145-38 et L. 145-34 du code de commerce dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014, les seuls indices pouvant être pris en considération à l'occasion de la révision et du renouvellement

des baux commerciaux sont l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des activités tertiaires (ILAT).

Au quatrième trimestre 2018, l'ILC s'établit à 114,06, en hausse de 2,45 % sur un an (Informations rapides de l'INSEE n° 2019-68, 22 mars 2019).

Quant à l'ILAT, sur le même trimestre, à 113,30 il enregistre une augmentation de 2,18 % sur un an (Informations rapides de l'INSEE n° 2019-69, 22 mars 2019).

Avertissement : même si l'ILC et l'ILAT sont publiés au Journal officiel, la date officielle de leur parution est celle de leur publication dans les Informations rapides de l'INSEE.

Par Yves Rouquet
Daloz actualité – Le 27 mars 2019

Le marché locatif privé français en panne !

Malgré un rebond d'activité constaté en 2018, le marché locatif privé français peine

à retrouver le dynamisme connu dans les années 2000. Les loyers toujours en hausse et le manque d'effort d'amélioration et d'entretien peignent un tableau inquiétant.

Communiqué CLAMEUR, 26 mars 2019

Dossier, 26 mars 2019

Activité du marché

Le taux de mobilité résidentielle en France a fortement chuté depuis la crise des années 2008-2009, mais, depuis 2015, ce dernier tend à se redresser. En 2018, il a ainsi atteint 30,2 % (contre 28,4 % pour l'année 2017).

Malgré cette évolution positive, l'activité du marché résidentiel reste cependant en net recul sur tout le territoire par rapport aux années 2000. Les seules régions où ce dernier apparaît attractif sont l'Île-de-France et la région PACA, là où les loyers sont parmi les plus chers.



Évolution des loyers de marchés

Pour l'année 2018, l'observatoire CLAMEUR a constaté une progression des loyers (+ 1,4 %). Cette progression reste néanmoins inférieure à l'inflation, et ce, depuis l'année 2007 (+ 1 % par an, contre + 1,2 % par an pour l'inflation).

Les loyers de marché ont perdu de leur pouvoir d'achat : 2,5 % au total, alors que les prélèvements fiscaux et parafiscaux se sont alourdis.

Ce ralentissement affecte toutes les grandes villes de France et dans les vingt premières villes par le nombre des habitants, en 2018, les loyers ont même baissé de 25 %.

Cette panne des loyers n'est toutefois pas réservée qu'aux grandes villes. Les petites communes hors agglomérations sont elles aussi touchées.

La baisse des loyers de relocation se poursuit chaque année (- 0,6 % en moyenne) et cela, même sur des

territoires non concernés par les mesures d'encadrement (Aisne, Aube, Doubs, Haute-Marne, Nièvre et Yonne...). Pour 2018, les loyers entre deux locaux ont encore baissé de 0,3 % (de 1998 à 2010, ils croissaient de 5,2 % en moyenne).

Effort d'amélioration et entretien des logements

L'observatoire CLAMEUR estime que l'effort d'amélioration et d'entretien a encore reculé en 2018. La part d'effort avec travaux a atteint 13,8 %, taux le plus bas depuis 1998. Il y a dix ans, il atteignait 32,9 %.

Prix au mètre carré des loyers

En euro/m², les loyers 2018 s'établissent comme suit :

- ▶ Angers : 10,7 € (+ 2,2 %)
- ▶ Bordeaux : 13,6 € (+ 2,2 %)

- ▶ Dijon : 11,7 € (+ 3,3 %)
- ▶ Grenoble : 12,4 € (+ 3,7 %)
- ▶ Le Havre : 11,5 € (+ 1,5 %)
- ▶ Lille : 13,7 € (- 0,3 %)
- ▶ Lyon : 13,3 € (+ 1,5 %)
- ▶ Marseille : 12,8 € (+ 3,2 %)
- ▶ Montpellier : 14,0 € (- 1,8 %)
- ▶ Nantes : 12,3 € (- 0,6 %)
- ▶ Nice : 16,4 € (- 0,3 %)
- ▶ Nîmes : 10,5 € (- 0,1 %)
- ▶ Paris : 26,2 € (+ 2,5 %)
- ▶ Reims : 12,1 € (+ 0,1 %)
- ▶ Rennes : 12,4 € (+ 2,1 %)
- ▶ Strasbourg : 12,5 € (- 0,6 %)
- ▶ Toulon : 11,5 € (+ 2,4 %)
- ▶ Toulouse : 12,8 € (+ 1,3 %)
- ▶ Villeurbanne : 12,7 € (+ 6,1 %)

Par Pauline Louasse
Daloz actualité - Le 29 mars 2019

Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé à la Chambre nationale des commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice) qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein cette Lettre. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, libéré lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.