

DPH MAG

Le magazine iQera de la relation Huissiers

L'Huissier de Justice : ce spécialiste méconnu de l'immobilier



iQ
era

Créer la différence



Dossier

L'huissier de justice :
ce spécialiste méconnu
de l'immobilier



4

Zoom sur...
**La SAS Sercan
Adam Gouguet
à Bordeaux**



8

Focus
**Banque des
Territoires :
un partenaire
historique**



10

Portrait
**Cédric Fribourg,
Responsable
Business
Développement**

"DPH Mag" est un magazine semestriel du groupe iQera • Directeur de la publication : Eric PRUVOST •
Rédacteur en chef : Leslie LABAN • Conception graphique : Hubert QUETEL (www.hubertquetel.fr) •
Crédits photographiques : ©AdobeStock, ©Unsplash, DR • Impression : Graphic plus (<https://grafik.plus/>)



“La relation Huissiers fait partie intégrante de l'ADN d'iQera”

Par **Éric Pruvost**, Directeur des Partenariats Huissier du groupe iQera

La Direction des Partenariats Huissiers du Groupe iQera a l'immense plaisir de mettre aujourd'hui entre vos mains le premier numéro de ce magazine "DPH Mag".

Pourquoi cette publication ?

Pour mettre en avant notre partenariat historique avec l'Huissier de Justice.

Notre volonté, inscrite dans la trajectoire du Groupe de se tourner davantage vers nos clients et partenaires, est de valoriser notre relation originelle et privilégiée avec cette profession, partie intégrante de l'ADN d'iQera.

Nous vous emmènerons à la découverte de la richesse, de la diversité et du potentiel de notre Partenariat Huissiers ; écosystème global complexe, concentration des enjeux commerciaux et opérationnels d'iQera.

Parcourir cette relation Huissier, c'est emprunter un chemin qui offre l'opportunité de se rencontrer et de s'arrêter, de prendre le temps de mieux nous connaître les uns les

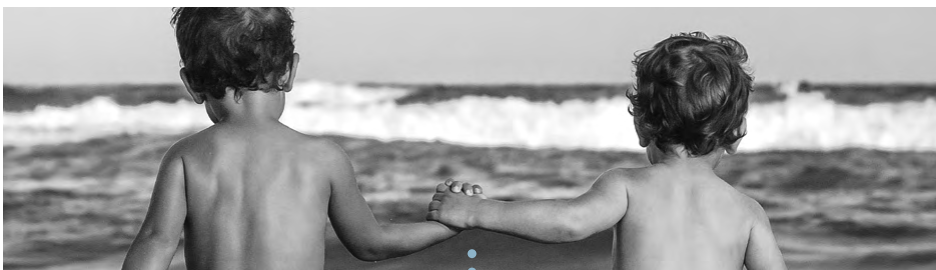
autres : le recouvrement amiable, la prise de titre, l'activité judiciaire, le servicing, l'acquisition de créances, la formation, l'accompagnement des clients de nos clients...

Partis à la découverte de l'activité de gestion immobilière, nous irons, en chemin, à la rencontre de la SCP SERCAN ADAM GOUGUET, non sans faire un détour Quai Anatole France, à Paris, pour rencontrer la prestigieuse Caisse des Dépôts.

En route !



Eric Pruvost



ZOOM SUR...

la SAS Sercan Adam Gouguet

Située à Bordeaux depuis 1991, la SAS Sercan Adam Gouguet, partenaire privilégié d'iQera, est aujourd'hui un office de 3 Huissiers titulaires et 35 collaborateurs.

Étude judiciaire classique, nos partenaires Aquitains ont accompagné l'évolution et les besoins d'iQera en se dotant d'une équipe de recouvrement amiable dont l'efficacité est reconnue.

Maître Franck GOUGUET (ci-dessous) nous précise avoir adopté une organisation fondée sur la spécialisation : « La répartition des équipes s'organise en fonction de la typologie des clients, institutionnels et particuliers mais également selon l'importance du portefeuille confié afin de garantir à nos mandants, un service performant et de qualité ».

Historiquement intégrée dans le réseau restreint d'Huissiers de justice de DSO CAPITAL, l'Étude a aussi su conquérir les équipes amiables d'iQera.

Pour l'Étude, le défi des crises sanitaires et la mise en place du télétravail ont été des contraintes positives qui ont apporté souplesse opérationnelle et sensibilité accrue aux difficultés des collaborateurs et des clients.

L'adhésion aux convictions d'iQera est totale

« *Œuvrer au sein du réseau iQera est aujourd'hui l'occasion pour l'Étude de participer à l'émergence d'un recouvrement plus responsable et bienveillant. Si c'est un état d'esprit que les collaborateurs de l'Étude tendaient à instaurer au centre de leur discours et leur posture face aux clients, cet engagement a acquis une dimension plus forte avec la nouvelle philosophie insufflée par iQera* ».

Espérons que nos deux entités partagent encore longtemps la même vision et trajectoire. ●

SAS SERCAN ADAM GOUGUET, HUISSIERS DE JUSTICE À BORDEAUX

- **Effectif** : 3 huissiers et 35 collaborateurs
- **Compétence** : Cour d'Appel de Bordeaux (Gironde 33, Dordogne 24 et Charente 16)
- **Coordonnées** : 44-50, boulevard George V - CS 91199 - 33001 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 93 50 50 - Fax : 05 56 93 55 04
- **Référente iQera** : Leslie LABAN (llaban@iqera.com)

DOSSIER

L'huissier de justice : ce spécialiste méconnu de l'immobilier

Assimilé essentiellement aux opérations de reprise des lieux, l'étendue de son potentiel d'intervention reste ignorée.

Gestion d'immeuble par Huissier : une activité libre statutaire

En vertu des dispositions de l'article 20 du décret n°56-222 du 29 février 1956* pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945, les Huissiers de Justice peuvent, après en avoir informé leur Chambre Régionale et le Procureur Général près la Cour d'Appel de leur ressort, exercer l'activité accessoire d'administrateur d'immeuble, sans aucune autre formalité, ni agrément.

Cette activité intéresse :

- la **gestion locative** de biens immobiliers à usage d'habitation, d'exploitation professionnelle ou commerciale,
- la **fonction de syndic de copropriété**.

Dans le cadre de sa mission de gestion locative, l'huissier de justice est ainsi mandaté par le propriétaire d'un bien immobilier, particulier ou professionnel afin de superviser la gestion du bien et rechercher les futurs locataires, de rédiger le bail, de dresser les états des lieux et de collecter les loyers.

Quand il exerce les attributions du syndic de copropriété, l'huissier de justice se charge :

- de la tenue des assemblées générales et des conseils syndicaux,
- du suivi des travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété,
- de la rédaction du rapport de gérance adressé mensuellement à l'ensemble des copropriétaires,
- du recouvrement des charges.



●●● Maître Loïc PRUDHOMME de la SELARL Prudhomme Nicolas Bizon (PNB), Huissiers de Justice à Troyes, gérant de 300 biens immobiliers et syndic de 50 copropriétés, a fait le choix de doter cette activité « accessoire » de moyens distincts de son activité « principale » d'Huissier : personnel (8 salariés), locaux et comptes bancaires dédiés (1 compte par copropriété).

Pour l'ensemble de ses biens en gestion, l'étude PNB apporte son conseil dans le choix des futurs locataires, dans l'établissement des baux ainsi que leur renouvellement. Elle encaisse également les loyers et l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Activité encadrée non sans liberté

Bien qu'encadrée, cette activité est soumise à la liberté du commerce et au principe de libre concurrence. Peu de formalisme, pas de procédure d'appel d'offre obligatoire, liberté de communication, pas de patrimonialité de la clientèle...

La rémunération de l'Huissier est conventionnelle, par un contrat de syndic ou sur la base d'une quote-part du loyer perçu prévu dans le mandat de gestion (sous réserve de rares exceptions issues de la loi ALUR « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014* et ses décrets d'application).

“ Pour l'ensemble de ses biens en gestion, l'étude PNB apporte son conseil dans le choix des futurs locataires, dans l'établissement des baux ainsi que leur renouvellement. ”

L'Étude PNB n'est pas un cas isolé. À son instar, certains offices d'Huissiers sont devenus des leaders locaux... au grand désarroi des acteurs traditionnels (agences immobilières, courtiers, syndics professionnels).

La mise en place d'une logistique conséquente dédiée est aussi le parti pris de la SAS ALEXANDRE et Associés (à Angoulême), qui ose une promotion affirmée (prospéction et sponsoring) pour s'imposer comme un acteur régional majeur sur cette activité.

En charge de plus de 200 lots de gestion locative, l'Étude s'est aussi dotée d'une équipe et d'une structure spécifique pour répondre au mieux aux défis de cette activité commerciale et concurrentielle.

Les moyens déployés pour s'imposer, ont su rendre cette activité lucrative notamment dans les régions aux loyers les plus élevés.

Cette activité est en devenir, selon Maître Émilie VONDERSCHER (SAS Alexandre), qui nous précise : « Si les apports de la loi de 2014 et des suivantes, en faveur des locataires sont indéniables (lutte contre l'habitat précaire, encadrement des loyers), elles ont aussi contribué à accroître les obligations des propriétaires bailleurs, qui sont dès lors plus enclins à déléguer cette charge à un professionnel de confiance qu'est l'Huissier de Justice ». ●●●



Par ailleurs, ce respect est garanti par :

- le maintien du contrôle du procureur de la République et de la chambre départementale,
- la déontologie professionnelle des officiers publics et ministériels que sont les huissiers de justice.

Toutefois, Émilie VONDERSCHER du Groupe Alexandre amenuise la portée de cette limite en précisant que les impayés et les procédures judiciaires conduites à leur terme sont plutôt rares grâce au travail de sélection, de prévention des impayés et d'accompagnement des locataires. Précision confirmée par l'Étude PNB qui n'a ainsi fait face qu'à 18 incidents, et seulement 3 dossiers menés aux fins d'expulsion en plus de 30 ans d'activité.

Malgré les succès et un potentiel identifié, encore beaucoup d'Études d'Huissiers n'ont pas encore osé investir ce marché. ●

●●● Avec, cependant, une limitation liée au statut

En raison de l'impartialité statutaire des Huissiers, l'Huissier de Justice ne peut procéder lui-même aux procédures contentieuses de recouvrement des impayés des biens qu'il a en gestion. Il doit donc solliciter un confrère pour instrumenter à sa place.

L'article 22 du décret du 29 février 1956* précité prévient ainsi les risques de confusion de fonctions en disposant que l'huissier de justice ne peut pas faire état de sa qualité professionnelle dans l'exercice de ses activités accessoires.

* DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CITÉES : Décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice (articles 20 et 22); Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (article 5); Loi ALLUR LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 1, 8°); Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier (articles 1 et 2).

CE QU'IL FAUT RETENIR

Déléguer à l'Huissier le rôle de gestionnaire d'immeuble présente des avantages certains :

- C'est un professionnel de l'immobilier
- Son statut d'officier ministériel et l'assurance offerte par la Chambre Nationale sont un gage de sécurité
- C'est un tiers de confiance qui garantit les bonnes relations entre les propriétaires et les locataires.



Un partenariat historique

La Caisse des Dépôts est un établissement financier public au service des français depuis 1816. Elle remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités territoriales.

C'est Louis XVIII qui décida de la création de cette nouvelle institution, qui s'appuie sur les consignations et les dépôts des notaires (et aujourd'hui d'autres dépôts réglementés, l'épargne centralisée et plus de 12 % de fonds propres), pour investir et prêter sur du long terme mais aussi gérer des mandats publics.

La loi de 1816 garantit l'indépendance de la Caisse des Dépôts, en disposant qu'elle est placée « de la manière la plus spéciale sous la

surveillance et la garantie de l'autorité législative ». En effet, sa gouvernance repose sur deux principes: l'indépendance de la Commission de surveillance et l'autonomie du Directeur général.

Aujourd'hui encore la Caisse des Dépôts facilite la réalisation de projets innovants, durables et solidaires et participe au développement économique du pays. Son rôle s'avère primordial en période de crise puisqu'elle intervient de manière contracyclique pour soutenir les secteurs économiques en difficulté. ●●●

●●● Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Porte d'entrée unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil, de financement en prêts et en investissement, et des services bancaires à tous ses clients. Sa vocation: être le partenaire de ceux qui dessinent le quotidien des Français: collectivités locales et entreprises publiques locales, entreprises et acteurs financiers, organismes de logement social et professions juridiques.

La Banque des Territoires s'adresse également à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités territoriales. Elle est déployée dans les 16 directions régionales et les 35 implantations territoriales.

Chaque client dispose donc d'un contact de proximité pour répondre à ses demandes. La Banque des Territoires assure la tenue des comptes des professions juridiques. Tiers de confiance, elle protège les fonds confiés aux notaires, AJMJ, greffiers des tribunaux de commerce et une grande majorité d'huissiers de justice.

Depuis 2006, elle a noué un partenariat technique avec DSO Group puis iQera, en mettant à disposition des huissiers de justice adhérents des prestations d'encaissement bancaire dédiées à la plateforme iQera. Une convention tripartite entre l'office d'huissier de justice, iQera et la Banque des Territoires définit les conditions d'accès aux services bancaires et les domaines de responsabilité de chaque acteur du dispositif. Pour y souscrire, l'huissier de justice client de la Banque des Territoires s'adresse à son chargé de clientèle de proximité. Ainsi, la Banque des Territoires et iQera accompagnent le développement de l'activité de recouvrement des créances sur l'ensemble des territoires. Aujourd'hui le réseau d'huissiers de justice adhérents de iQera représente autant de comptes affectés domiciliés à la Banque des Territoires qui bénéficient des prestations du banquier du service public de la justice.

Ce partenariat de presque 15 ans affiche ainsi la volonté de la Banque des Territoires d'être, avec le concours de ses partenaires, au cœur des enjeux économiques des territoires. ●

La banque du service public de la justice

La Banque des Territoires, tiers de confiance, assure la protection des fonds confiés aux professions juridiques et vous accompagne dans vos projets professionnels.



Retrouvez notre offre et identifiez votre interlocuteur bancaire sur <https://www.banquedesterritoires.fr/professions-juridiques>



Cédric Fribourg, Responsable Business Développement

Notre premier portrait est Cédric Fribourg, l'un des symboles de l'évolution d'iQera.

DUT TC en poche et fort de ses 20 ans, Cédric commence son parcours chez DSO Interactive en 2009, au sein du support V3 pour accompagner les utilisateurs internes et externes. Sa recherche de performances, fondée sur l'expérience utilisateur aiguise déjà son exigence et sa rigueur. Notre Mozart met en musique, par la même occasion, l'animation naissante du réseau d'Huissiers de Justice tout en conservant le support technique des applications. Sa sensibilité commerciale s'allie à son expérience opérationnelle croissante.

Ainsi, armé de ces aptitudes au commerce et de sa connaissance des Huissiers de Justice, Sylvain CORPET décide de le lancer sur le front. Cédric est nommé responsable du marché des Finances Publiques. Ainsi, accompagné d'Éric PRUVOST, parti de 20 %, il hisse DSO et le Réseau National Justice (RNJ)*, à plus de 45 % de parts de marché DGFIP en moins de 3 ans.

Aujourd'hui dans l'équipe de Barbara Lucas et de Cyrille de Courson, au service de la BU Banque et Investisseurs, notre — toujours jeune — prodige accompagne certains de nos principaux clients comme la BPCE, la Banque Postale et Boursorama.

Cédric représentait la jeunesse et la diversité de DSO. Il incarne aujourd'hui la maturité et l'expertise reconnue d'iQera. ●

Sa date d'anniversaire :

- Le 10 Juillet

Ses passions :

- L'aviation
- Le vélo

Sa phobie :

- Les cacahuètes

Son caractère :

- Exigeant

Ce qu'on dit de lui :

- Fiable
- Compétent
- Travailleur
- Fidèle

*GLE d'Huissiers de Justice affilié au Centre Serveur iQera



Visites, formations, rencontres : à vos agendas !

Le retour à la liberté de se déplacer et à la sécurité de se rencontrer permet à l'équipe de la Direction des Partenariats Huissiers d'être de retour dans les Études.

Ces visites sont l'occasion de raffermir les liens par le dialogue et l'écoute, d'ajuster les méthodes de travail dans notre quête de performance et de vérifier la conformité de tous aux attentes de nos clients. Un programme ambitieux de formation en présentiel de tous les acteurs (Huissiers et collaborateurs) va aussi être réactivé. Le calendrier et le programme vous seront prochainement communiqués. La RGPD, les techniques de négociation et de persuasion, ainsi qu'un focus sur les dispositions IFRS9 seront les fondamentaux au programme. ●

WAHOU !! HOMIWOO, la donnée immobilière à la portée et à l'usage de tous



Que vous soyez prêteur, emprunteur, garant, créancier, notaire ou huissier, la solution HOMIWOO est faite pour vous. Pour connaître le panorama du marché immobilier, évaluer le juste prix d'une transaction ou encore une valeur locative, un clic suffit : www.homiwoo.com. iQera l'a adoptée et vous la recommande chaudement. Intéressé ? Contactez William, de la part d'iQera, pour vivre vous aussi l'expérience HOMIWOO (william@homiwoo.com - 06 14 64 41 33). ●



ANNIVERSAIRE

Deux ans... et déjà leader

Le 8 Octobre 2019 était annoncée la fusion de DSO Group et de MCS Groupe. Le 5 Octobre 2021, iQera, née de ce mariage, fête ses 2 ans d'existence. Comme nous y invitent nos amis normands de la SCP ANQUETIL « Passons à l'acte » pour célébrer l'évènement avec Jérémie DYEN (photo de gauche) et Jean-François BENSANEL (photo de droite). ●



Un mariage... et une naissance

CAP H et EVIDENCE ont le plaisir de vous annoncer leur union et la naissance de CAP EVIDENCE. Ces deux Études partenaires de Montrouge et de Chelles s'unissent, en effet, pour ouvrir une nouvelle Étude au 81, rue de Miromesnil à Paris. Les Huissiers titulaires des Études sont Fanny CARRIAT (photo) et Fatiha BEKADJA. ●

DANS LE PROCHAIN
NUMÉRO DE DPH MAG



Zoom sur...

le Réseau National Justice (RNJ) à Paris

Dossiers

La saisie attribution dématérialisée et la requête par IP

Focus

- Le programme Qer
- Le Commissaire de Justice



iQ
era