Le commissaire de justice, nouvel allié immobilier

Issus de la fusion des commissaires-priseurs judiciaires et des huissiers, les commissaires de justice ont non seulement les compétences pour gérer et louer des biens, mais aussi, désormais, pour négocier leur vente

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)



Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Le commissaire de justice, nouvel allié immobilier

Si les agents immobiliers restent les acteurs de référence vers lesquels les propriétaires se tournent pour mettre en location leur bien, le gérer ou encore le vendre, ce ne sont toutefois pas les seuls professionnels à avoir ces compétences. Déjà connus en la matière, les notaires peuvent notamment proposer des services similaires à leurs clients. Et tout récemment, le champ d'intervention des commissaires de justice s'est également étendu en la matière. Présentation.

Gestion locative

Cette jeune profession a été officialisée le 1er juillet 2022 lors de la fusion de deux métiers réglementés qu'étaient les commissaires-priseurs judiciaires et les huissiers. Si l'exécution des décisions de justice, la délivrance des significations, l'expertise ou encore l'organisation de ventes aux enchères judiciaires comptent parmi les missions principales de ces officiers publics et ministériels, la loi leur octroie également diverses missions accessoires, notamment dans le domaine immobilier.
En effet, les commissaires de justice sont également spécialistes des rapports locatifs et du droit immobilier et interviennent ainsi en tant qu'administrateurs de biens. En d'autres termes, ils peuvent mettre en location le bien (logement, local commercial ou bureau), sélectionner les locataires, évaluer le montant adapté de loyer, rédiger le contrat de bail, réaliser les états des lieux, mais aussi se charger d'encaisser les loyers et charges et procéder à leur recouvrement en cas d'impayés. De même, le syndicat de copropriétaires peut tout à faire désigner un commissaire de justice comme syndic afin d'administrer l'immeuble (entretien, gestion financière et administrative, etc.).
Près d'un tiers de la profession (plus de 1.000 pros) exerce l'activité d'administrateur de bien d'après les données de la Chambre nationale des commissaires de justice.

Intermédiation immobilière

Et les compétences de ces officiers publics ont encore été étendues à travers un décret du 3 juillet 2024 entré en vigueur le 1er septembre. Entre autres nouvelles missions accessoires, les commissaires de justice peuvent en effet désormais réaliser de l'intermédiation immobilière. Ils ont donc le droit de proposer des services de médiation et de négociation dans le cadre de la vente d'un bien immobilier.
Néanmoins, la loi impose une condition de pratique restrictive puisque ces professionnels n'ont le droit d'intervenir pour vendre un bien que s'ils assuraient déjà son administration. Il s'agit donc d'un prolongement de leur activité de gestion locative. Pour autant, cette nouvelle compétence exige de suivre obligatoirement une formation spécifique et continue relative notamment aux techniques de négociation immobilière, spécificités juridiques et autres réglementations. Enfin, les commissaires de justice doivent en avoir informé leur chambre régionale et le procureur général près la cour d'appel du ressort de leur office.

Lire l'article sur 20minutes.fr

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)