

Pourquoi avoir recours au commissaire de justice en matière immobilière ?

Dans le monde de l'immobilier, la transparence et la sécurité sont primordiales, tant pour les vendeurs d'immeubles que pour les propriétaires bailleurs. Depuis le 1er septembre 2024, les commissaires de justice sont notamment compétents pour intervenir comme intermédiaire immobilier.

A noter : contrairement à certains diagnostics immobiliers, comme le DPE qui a pour but d'informer un futur locataire ou acheteur sur la performance énergétique et climatique du logement, le constat de commissaire de justice en matière immobilière se traduit sous la forme d'un procès-verbal dans lequel il relate l'ensemble de ses constatations matérielles, éventuellement à l'aide de photos ou vidéos, et, qui bénéficie d'une force probante majeure en cas de litige devant le juge, puisque ses constatations font foi jusqu'à preuve contraire.

Cet article explore les différentes situations dans lesquelles il peut être judicieux de solliciter les services du commissaire de justice dans le domaine immobilier.



Publication légale Depuis le 1^{er} 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)

1. Avant des travaux ou une vente

Avant d'engager des travaux de rénovation, il est essentiel de connaître l'état réel de l'immeuble. Il peut être intéressant d'avoir recours à un commissaire de justice afin qu'il réalise un constat avant travaux. En effet, ce constat permettra d'établir un « état des lieux » du bien avant travaux et notamment de constater la présence ou l'absence de dégâts préexistants en cas de futur litige.

Ce constat peut également permettre de justifier le prix si à postériori celui-ci pouvait être considéré comme sous-évalué par l'Administration.

2. Dans le cadre de locations

Pour les propriétaires bailleurs, il est crucial de garantir la sécurité et la conformité de leur bien locatif

En effet, un logement non conforme peut entraîner des conséquences graves, tant pour le propriétaire que pour le locataire.

Le propriétaire bailleur peut avoir recours à un commissaire de justice dans un grand nombre d'hypothèses, comme un constat de sous-location illicite, sans son accord préalable et exprès, ou encore en cas d'usage non conforme à la destination du bien loué. Mais le locataire peut également avoir un intérêt à recourir aux services d'un commissaire de justice, notamment en cas de dégradations au cours du bail pour lesquelles il souhaiterait dégager sa responsabilité.

De même, lorsqu'il exerce l'activité d'administration d'immeubles, le commissaire de justice peut se voir confier la gestion locative d'un bien immobilier. Avant la location, il accompagne les propriétaires bailleurs par ses conseils, notamment sur le choix du bail, mais également en veillant au respect des différentes normes imposées par la loi. Juriste de terrain, il participe activement à la recherche de locataires et rédige le bail conformément à la législation en vigueur. Il veille à l'encaissement des loyers et des provisions pour charges et peut apporter son aide à la déclaration fiscale.

Avoir recours à un commissaire de justice pour dresser l'état des lieux d'entrée et / ou de sortie permet également de sécuriser le bail en évitant toute contestation ultérieure. S'il peut être rédigé à l'amiable entre les parties, le constat de commissaire de justice constitue un moyen de preuve solide en cas de désaccord entre bailleur et locataire. De plus, si un état des lieux ne peut être établi amiablement entre les parties, l'intervention du commissaire de justice est prévue par la loi.

3. En cas de malfaçons ou d'irrégularités après travaux

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

évaluation des dommages et déterminer

2018-872 du 9 octobre 2018)

rapport détaillé qui pourra servir de preuve en cas de recours.

Les malfaçons peuvent par exemple inclure des problèmes structurels, des défauts d'étanchéité ou des installations non conformes.



Dans son procès-verbal, le commissaire de justice dresse l'ensemble de ses constatations matérielles, sans interprétation ou donner son avis. Son constat pourra constituer une preuve solide pour une action juridique face à un prestataire parfois malintentionné et permettre d'engager la responsabilité de ce dernier.

4. Pourquoi solliciter un commissaire de justice ?

Faire appel à un commissaire de justice dans le domaine immobilier présente de nombreux avantages. Tout d'abord, il s'agit d'un professionnel assermenté, garantissant une expertise fiable et objective. En tant qu'agents de l'État, leurs constats sont reconnus légalement, ce qui confère une valeur probante à leurs interventions. Leur impartialité permet d'éviter les conflits d'intérêts, garantissant ainsi une évaluation juste et équitable des faits.

De plus, son intervention peut faciliter la résolution de litiges et sécuriser les transactions immobilières. Ils veillent scrupuleusement au respect des procédures. Leur expertise permet d'assurer que chaque étape est réalisée conformément à la législation en vigueur, minimisant ainsi les risques d'erreurs qui pourraient compromettre un dossier. Cela permet de gagner du temps et de l'argent, tout en assurant la tranquillité d'esprit des vendeurs et des propriétaires bailleurs.

Enfin, les constatations effectuées par ces professionnels constituent des preuves solides en cas de litige. Devant un tribunal, leurs constats sont souvent déterminants pour les juges.

En résumé, faire appel à un commissaire de justice pour en matière immobilière est une démarche judicieuse dans de nombreuses situations. Que ce soit pour prévenir des litiges, sécuriser des transactions ou garantir la conformité légale, son expertise est un atout précieux pour tout acteur du marché immobilier.