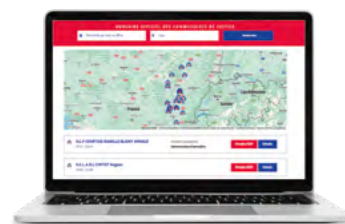




Désigner un commissaire de justice

syndic de copropriété

Mandaté par le syndicat des copropriétaires, il s'assure de la bonne gestion financière, administrative et de l'entretien de la copropriété. Le commissaire de justice est familier des problématiques rencontrées par les copropriétés, en matière de **travaux**, de **recouvrement des charges**, ou encore de règlement des **conflits**.



Trouver un commissaire de justice

3800 commissaires de justice sont implantés sur l'ensemble du territoire national, en zone urbaine comme en zone rurale.

Pour les actes de justice obligatoires (exécution, signification), les commissaires de justice compétents sont ceux du ressort de la cour d'appel dont dépend le débiteur ou la personne assignée en justice.

Pour tous les autres actes, vous pouvez faire appel à tout commissaire de justice français.

Vous pouvez effectuer une recherche de coordonnées dans l'annuaire officiel des commissaires de justice, qui signale l'exercice d'activité comme l'administration d'immeubles ou la médiation.



ANNUAIRE DES
COMMISSAIRES
DE JUSTICE :

Une nouvelle profession

La profession de commissaire de justice est née le 1^{er} juillet 2022, issue du rapprochement des huissiers de justice et des commissaires-priseurs judiciaires, dont elle exerce l'ensemble des activités. A partir du 1^{er} janvier 2026, les deux anciennes professions disparaîtront définitivement.

Chambre nationale des commissaires de justice



www.commissaire-justice.fr




**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**
CHAMBRE NATIONALE

**Propriétaires,
locataires,
copropriétés :**

FAIRE APPEL À UN
**Commissaire
de justice**

Depuis le 1^{er} juillet 2022, le rapprochement des professions d'huissiers de justice et de commissaires-priseurs judiciaires a donné naissance à une nouvelle profession : **le commissaire de justice.**

Officier public et ministériel chargé de l'exécution des décisions de justice, expert de la preuve, spécialiste des impayés, ce juriste de terrain gère quotidiennement les problématiques des propriétaires et des locataires pour protéger leur lieu de vie ou d'investissement.

Plus d'un tiers des 3800 commissaires de justice exercent en complément de leurs missions classiques, l'activité d'administrateur d'immeubles, mais aussi d'intermédiaire immobilier et de syndic de copropriété.



www.commissaire-justice.fr

Bail locatif :

prévenir les recours et faire valoir ses droits

S'assurer de la conformité locative de son bien

Avant de mettre en location son bien, le propriétaire peut solliciter un commissaire de justice pour établir un **constat de conformité locative**. Il vérifiera le respect des normes en vigueur – surface, classe énergétique, équipement...- et formulera des recommandations concernant la rénovation ou l'optimisation du logement.

Dénoncer un logement insalubre ou indécent

Un locataire peut faire constater la non-conformité ou la vétusté de son logement par un commissaire de justice (équipements défectueux, infestation, infiltration, surface insuffisante). Cette preuve permet d'exiger une remise en état, voire un relogement au bailleur ou d'engager une action en justice.

Sortir d'un conflit relatif à un état des lieux

Le recours à un commissaire de justice est obligatoire en cas de **désaccord** sur l'état des lieux d'entrée ou de sortie. Il peut également intervenir en cas **d'absence** de l'une ou des deux parties, un état des lieux réalisé par un commissaire de justice n'exigeant pas d'être contradictoire.

Prouver les fautes du locataire

Défaut d'entretien, nuisances de voisinage, pratiques illégales, non-respect des règles de copropriété, sous-location non autorisée, usage détourné du bail (ex : commerce dans un bail d'habitation)... Ces comportements peuvent être prouvés par un constat de commissaire de justice et justifier un **congé anticipé**.



Donner congé du bail

La **signification** du congé par un commissaire de justice assure sa réception effective par le locataire ou le propriétaire, et garantit le point de départ des **délais**.

Faire face à des impayés de loyers

Le commissaire de justice peut intervenir dès les premiers retards ou absences même partielle de paiement des loyers et des charges.

- **Phase amiable** : Il peut contacter le locataire, négocier un échéancier, et lui envoyer une sommation ou mise en demeure de payer.
- **Résolution du bail** : si aucune solution n'est trouvée, il adresse un commandement de payer, qui sans réponse dans un délai de deux mois, entraîne la résolution automatique du bail (avec clause résolutoire) ou permet d'agir en justice pour l'obtenir.
- **Expulsion locative** : en cas de maintien dans les lieux, le propriétaire peut demander son expulsion. Seul un commissaire de justice peut la mettre en œuvre sur décision du juge, avec le concours de la force publique accordée par le préfet. Il pourra également constater les dégradations et recouvrer les arriérés de loyers.

Constat d'abandon du logement

Un propriétaire peut légalement récupérer son bien si le locataire quitte les lieux sans prévenir, en faisant constater son départ « à la cloche de bois ».

Atteintes à la propriété ou à la jouissance du bien :

Le propriétaire, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, peut faire appel au commissaire de justice pour sauvegarder ses intérêts dans diverses situations.

Empiètement

Constat de plantations voisines envahissantes, du non-respect d'une servitude, de l'implantation non réglementaire d'une piscine...

Squat

Constat de l'occupation sans droit ni titre et conseils sur les procédures à engager.

Nuisance de voisinage

Prouver les nuisances sonores, olfactives ou visuelles affectant la jouissance du bien.

Travaux

Constater l'affichage du permis de construire (pour éviter les recours) mais aussi les malfaçons, les retards ou la réception d'un chantier.



Confier la gestion de son bien à un commissaire de justice administrateur d'immeubles

Près de 1200 commissaires de justice exercent l'activité d'administration d'immeubles en complément de leurs missions. A ce titre, ils peuvent gérer un ou plusieurs lots pour le compte d'un propriétaire :

- Constat de conformité locative
- Rédaction du bail
- Rédaction de l'annonce, constat 360°
- Recherche des locataires
- Etat des lieux d'entrée et de sortie
- Encaissement des loyers et des charges
- Relations avec le locataire
- Gestion de la fin du bail

Depuis 2024, ils peuvent également recevoir le mandat du propriétaire pour procéder à la vente des biens qu'ils ont en gestion.

