

CHOISIR UN COMMISSAIRE DE JUSTICE COMME SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

De nombreux commissaires de justice pratiquant l'activité d'administrateur d'immeuble exercent comme syndic de copropriété. Mandaté par le syndicat des copropriétaires, il s'assure de l'application du règlement de copropriété, de la bonne gestion financière et administrative, et de l'entretien de la copropriété. Le commissaire de justice, professionnel du droit, est familier des problématiques rencontrées par les copropriétés, en matière de travaux, de recouvrement des charges, ou encore de règlement des conflits.



PROPRIÉTAIRES
LOCATAIRES


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**
CHAMBRE NATIONALE

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE AU SERVICE DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

Le commissaire de justice*, officier public et ministériel, est un juriste spécialiste du recouvrement, un expert de la preuve et un professionnel de la médiation. C'est aussi un homme ou une femme de terrain, qui connaît bien le tissu économique local – artisans, bailleurs, entreprises-. Il intervient régulièrement dans les relations entre

propriétaires et locataires, en particulier en établissant des constats. Lorsqu'il exerce l'activité d'administration d'immeuble, il peut se voir confier la gestion locative d'un bien ou être désigné syndic de copropriété.

* Depuis le 1^{er} juillet 2022, la profession de commissaire de justice est née, issue du rapprochement des huissiers de justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

RELATIONS LOCATAIRE/PROPRIÉTAIRE : QUAND FAIRE APPEL À UN COMMISSAIRE DE JUSTICE ?



ÉTAT DES LIEUX :

Le commissaire de justice dresse l'**état des lieux d'entrée et de sortie** avec précision et de façon strictement impartiale. Cet acte possède une force probante maximale. En cas de conflit entre les parties ou de l'absence de l'un d'entre eux, le recours au commissaire de justice est obligatoire.

RECOUVREMENT DES LOYERS ET DES CHARGES

Dès le premier impayé, le commissaire de justice entreprend les démarches pertinentes et échelonnées : **recouvrement amiable, recouvrement judiciaire, résiliation du bail** voire expulsion locative. Il conseille son client sur la meilleure stratégie à adopter, dans le respect du droit des personnes.

CONSTAT

Le commissaire de justice établit des **procès-verbaux de constat**. Ce sont des actes authentiques relatant des faits ou une situation donnée de façon objective. Demander un constat permet d'**obtenir la preuve** la plus solide afin de faire valoir vos droits au cours d'une négociation, devant la Justice ou auprès d'une assurance. Ses applications sont nombreuses :

- sous-location non autorisée,
- dégradations,
- usage inapproprié des lieux,
- insalubrité,
- nuisance,
- malfaçon lors de travaux...

RÉGLER UN CONFLIT DE VOISINAGE

En cas de litige de voisinage – nuisance sonore, olfactive, visuelle, empiètement de terrain, végétation envahissante, servitude de passage non respectée...

Le commissaire de justice peut intervenir à deux niveaux :

PROUVER LES NUISANCES

Le commissaire de justice peut venir **constater la nuisance ou les faits reprochés**, et établir ainsi une preuve solide de votre préjudice. La force probante du procès-verbal de constat est bien supérieure à celle des preuves que vous pourriez récolter par vous-même comme des photos ou des enregistrements.



LE CONSTAT D'APAISEMENT SONORE

Le **constat LegalPreuve d'apaisement sonore** dressé par le commissaire de justice, répond à des règles et une méthodologie précises, en qualifiant le bruit selon des critères objectifs (durée, fréquence, intensité, répétition, émergence, nature...) issu d'un référentiel élaboré en collaboration avec le Centre du bruit. Pour en savoir plus, rendez-vous sur legalpreuve.fr

RÉGLER LE CONFLIT À L'AMIABLE

Lorsqu'il exerce l'activité de médiateur, le commissaire de justice peut **animer une médiation entre les parties**. Outre que cette démarche est souvent moins coûteuse et moins longue qu'une action en justice, elle est surtout moins traumatisante : les personnes opposées l'une à l'autre sont artisans de la solution amiable à laquelle elles aboutissent au cours de la médiation, et évitent d'abîmer leurs relations.

CONFIER LA GESTION LOCATIVE D'UN BIEN À UN COMMISSAIRE DE JUSTICE

Lorsqu'il exerce l'activité d'**administration d'immeuble**, un commissaire de justice peut se charger de la **gestion locative** d'une habitation, d'un local commercial ou professionnel. Spécialiste des rapports locatifs et du droit de l'immobilier, l'huissier de justice conseille son client et défend ses intérêts.

À ce titre il peut se charger de :

- La rédaction du bail
- La publicité du bien à louer
- La recherche de locataire
- L'état des lieux
- L'encaissement des loyers et des charges
- La garantie de loyers impayés
- Le congé
- L'aide à la déclaration fiscale

