

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Quel tarif s'applique en cas de recours à un huissier (à présent appelé commissaire de justice) dans un litige locatif ?

Lorsqu'un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) intervient en cas de litige entre un locataire et son propriétaire (bailleur), la plupart de ses tarifs (appelés émoluments) sont fixés par la loi. Mais les tarifs dépendent de la date d'intervention du commissaire de justice. Attention, dans certains départements d'outre-mer, le taux TVA diffère.

Préavis (congé) et renouvellement du bail

Le commissaire de justice **fixe librement** ses tarifs pour l'établissement d'un préavis (congé) ou d'un renouvellement de bail.

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

État des lieux (constat locatif)

Les frais d'établissement d'un état des lieux litigieux par commissaire de justice (constat locatif) varient selon la surface du logement.

Coût d'un état des lieux réalisé par commissaire de justice	
Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	132,82 €
Plus de 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	154,74 €
Plus de 150 m ²	232,12 €

18,06 € sont facturés par les lettres de convocation des locataires et du propriétaire.

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Injonction de faire (exécution d'une prestation)

Si le commissaire de justice engage à votre place la procédure d'injonction de faire (pour obtenir l'exécution de travaux obligatoires, la délivrance de quittances, de factures...), le tarif est de 25,80 €.

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Recouvrement d'impayés

Les tarifs du commissaire de justice dépendent du montant de la créance à recouvrer.

Tarifs du commissaire de justice en cas de créance inférieure ou égale à 128 €

Formalité	Tarif (TVA incluse)	Recours obligatoire	Précisions
Information de la caution et demande de paiement du loyer (sommation de payer) après signification d'un commandement de payer au locataire	15,47 €	Oui	
Commandement de payer	15,47 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
Signalement à la Ccapex du commandement de payer délivré	6,01 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>Injonction de payer</u>	25,80 €	Non (vous pouvez <u>saisir vous même le juge</u>)	

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Tarifs du commissaire de justice en cas de créance supérieure à 128 € ou égale à 1 280 €

Formalité	Tarif (TVA incluse)	Recours obligatoire	Précisions
Information de la caution et demande de paiement du loyer (sommation de payer) après signification d'un commandement de payer au locataire	30,95 €	Oui	
Sommation de payer (mise en demeure)	30,95 €	Non (une lettre recommandée avec accusé de réception suffit)	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
Commandement de payer	30,95 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
Signalement à la Ccapex du commandement de payer délivré	12,02 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>Injonction de payer</u>	25,80 €	Non (vous pouvez <u>saisir vous même le juge</u>)	

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Tarifs du commissaire de justice en cas de créance supérieure à 1 280 €

Formalité	Tarif (TVA incluse)	Recours obligatoire	Précisions
Information de la caution et demande de paiement du loyer (sommation de payer) après signification d'un commandement de payer au locataire	61,90 €	Oui	
Sommation de payer (mise en demeure)	30,95 €	Non (une lettre recommandée avec accusé de réception suffit)	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
Commandement de payer	61,90 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
Signalement à la Ccapex du commandement de payer délivré	24,05 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>Injonction de payer</u>	25,80 €	Non (vous pouvez <u>saisir vous même le juge</u>)	

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Expulsion

Dans une procédure d'expulsion, le recours au commissaire de justice de justice est **obligatoire**. Ses tarifs sont réglementés.

Tarifs applicables aux actes faits par un commissaire de justice dans le cadre d'une procédure d'expulsion

	Acte	Tarif (TVA incluse)
Procès verbal (PV)	Signification au représentant de l'État de l'assignation visant à constater la résiliation du bail	36,11 €
	Commandement de quitter les lieux	32,24 €
	Information au préfet du commandement de quitter les lieux	36,11 €
	PV d'expulsion	184,40 € Après 15 minutes, la demi-heure est facturée 90,18 . Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier 68,34 €
	PV d'inventaire	Après 30 minutes, la demi-heure est facturée 90,18 . Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.
	PV de consignation	45,14 €
	PV de destruction	29,66 €
	PV de reprise des lieux	184,40 € Après 15 minutes, la demi-heure est facturée 90,18 . Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.
	Du PV d'expulsion (au locataire)	33,53 €
	Du PV d'expulsion (au percepteur)	25,80 €
Notification	De la consignation du produit de la vente (à la personne expulsée)	12,90 €
	De la mise sous enveloppe scellée de documents et papiers personnels (à la personne expulsée)	12,90 €

Lorsque le commissaire de justice fait appel à un témoin, ce témoin reçoit une indemnité :

Pour être présent à l'ouverture de portes et meubles fermant à clef, le témoin reçoit 7,92 € (ou 23,76 € s'il s'agit d'un policier).

Pour prêter main forte à l'exécution d'une mesure d'expulsion, le témoin reçoit 13,20 € (ou 39,60 € s'il s'agit d'un policier).

Les frais de serrurier, de déménagement et de garde meuble sont libres.

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Reprise d'un logement abandonné

Certains documents nécessaires pour récupérer un logement abandonné par le locataire, doivent obligatoirement être faits par un commissaire de justice.

Tarifs des documents faits par un commissaire de justice en cas d'abandon du logement par le locataire

Document	Tarif (TVA incluse)
Mise en demeure du locataire d'avoir à justifier qu'il occupe le logement	Par acte séparé : 64,49 € Inclus dans un commandement : 25,74 €
Constat d'abandon du local avec inventaire des meubles laissés sur place	68,35 €

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 11,28 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 10,56 € (TVA incluse).

À noter

Il est possible de faire vérifier gratuitement les frais facturés par le commissaire de justice en s'adressant au secrétariat du tribunal compétent, c'est-à-dire le tribunal dont dépend l'étude du commissaire de justice, ou le tribunal qui a jugé l'affaire.

Location immobilière : contrat de location (bail)

**Questions –
Réponses**

- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Que faire quand le locataire abandonne le logement (départ à la cloche de bois) ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Loyers impayés et expulsion du locataire

**Textes de
référence**

- Code de commerce : articles L444-1 à L444-7
 - Code de commerce : articles R444-49 à R444-57
 - Code de commerce : articles A444-10 à A444-52
 - Code de procédure civile : articles 719 à 721
- Vérification des frais
- Arrêté du 23 février 2022 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice (mai 2022 – avril 2024)
 - Arrêté du 28 février 2024 fixant l'objectif de taux de résultat moyen et les tarifs réglementés des huissiers de justice et commissaires-priseurs judiciaires (depuis mai 2024)