

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Arrêté du 27 février 2024 portant approbation des règles professionnelles des commissaires de justice

NOR : JUSC2405705A

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu le code de commerce, notamment ses articles A. 444-32 et A. 444-43 ;

Vu l'ordonnance n° 2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de commissaire de justice ;

Vu l'ordonnance n° 2022-544 du 13 avril 2022 relative à la déontologie et à la discipline des officiers ministériels, notamment son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023 relative à l'exercice en société des professions libérales réglementées ;

Vu le décret n° 73-1202 du 28 décembre 1973 relatif au statut des officiers publics ou ministériels, notamment ses articles 42 à 49-6 ;

Vu le décret n° 2014-354 du 19 mars 2014 pris pour l'application de l'article 31-2 de la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990 relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ;

Vu le décret n° 2021-1625 du 10 décembre 2021 relatif aux compétences des commissaires de justice, notamment ses articles 6 et 29 ;

Vu le décret n° 2023-1296 du 28 décembre 2023 relatif au code de déontologie des commissaires de justice ;

Vu l'arrêté du 21 mars 2023 fixant les normes de présentation des actes, exploits et procès-verbaux des commissaires de justice ;

Vu les délibérations de l'assemblée générale de la chambre nationale des commissaires de justice des 10 et 30 novembre 2022,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Sont approuvées les règles professionnelles des commissaires de justice adoptées par la chambre nationale des commissaires de justice lors de ses délibérations en date des 10 et 30 novembre 2022 et annexées au présent arrêté.

Ces règles pourront également être consultées sur le site internet de la Chambre nationale des commissaires de justice (www.commissaire-justice.fr).

Art. 2. – L'arrêté du 18 décembre 2018 portant approbation du règlement déontologique national des huissiers de justice est abrogé.

Art. 3. – Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2024.

Art. 4. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 27 février 2024.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur des affaires civiles et du sceau,
R. DECOUT-PAOLINI

ANNEXE

RÈGLES PROFESSIONNELLES

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

EXERCICE DE LA PROFESSION

Article 1^{er}*Incompatibilités.*

Le commissaire de justice exerce à titre exclusif la profession de commissaire de justice ainsi que toutes les activités qui s'y rattachent. Il lui est interdit, soit par lui-même, soit par personnes interposées, soit directement, soit indirectement, sauf si la loi ou les règlements en disposent autrement :

- 1° D'être le salarié d'une société ou entreprise de commerce ou d'industrie ;
- 2° De s'intéresser dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère ;
- 3° De se servir de prête-nom en aucune circonstance même pour des actes autres que ceux désignés ci-dessus.

Article 2*Prise de fonctions.*

Lors de la prise de fonctions un arrêté de comptes est établi contradictoirement entre les parties, il comprend *a minima* une balance comptable générale, une balance dossiers et les rapprochements bancaires.

Les parties font preuve de confraternité, de loyauté et de prudence et s'engagent à régler tout différend ultérieur entre elles, les dispositions de l'article 21 de l'ordonnance n° 2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de commissaire de justice n'étant pas applicables aux différends entre les commissaires de justice, nés à l'occasion de cette prise de fonction.

CHAPITRE 1^{er}

CONDITIONS D'EXERCICE

Article 3*Obligations déclaratives en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.*

Le commissaire de justice, en qualité de professionnel assujéti aux obligations de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, est tenu de déclarer à TRACFIN toute opération dont il soupçonne qu'elle est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

La déclaration de soupçon doit être effectuée le plus tôt possible, a priori, dès la naissance du soupçon, ou *a posteriori*, pour les opérations déjà exécutées et qui se sont révélées suspectes tardivement.

La déclaration doit indiquer tous les éléments d'identification du client ou bénéficiaire effectif de l'opération faisant l'objet de la déclaration, ainsi qu'un descriptif de l'opération et des éléments d'analyse qui ont conduit à effectuer la déclaration. Elle doit être accompagnée de toute pièce utile à son exploitation par TRACFIN.

Article 4*Appartenance à des structures de moyens.*

Les titulaires d'offices de commissaire de justice peuvent adhérer, pour leurs activités principales ou accessoires, à des structures de moyens, constituées de commissaires de justice, et le cas échéant, des professionnels mentionnés à l'article 96 de l'ordonnance n° 2023-77 relative à l'exercice en société des professions libérales réglementées.

Lorsque la structure de moyens est composée uniquement de commissaires de justice, elle doit être déclarée, et ses statuts communiqués, à la chambre régionale ou interrégionale dont son siège dépend.

L'appartenance en qualité de commissaire de justice à une structure de moyens, quelle que soit sa composition, ne saurait libérer ce commissaire de justice de ses obligations déontologiques.

Les activités des commissaires de justice au sein des structures de moyens sont contrôlées dans les mêmes conditions que les offices.

CHAPITRE 2

COMMUNICATION

Article 5*Communication extérieure.*

Le commissaire de justice dans sa communication auprès des médias, des réseaux sociaux et dans ses interventions publiques, peut promouvoir la profession sans faire de publicité personnelle ni de promotion de ses clients ou de tiers. Il veille au respect du secret professionnel. Plus généralement, il se conforme aux préconisations en la matière de la chambre nationale et du collège de déontologie.

Article 6

Signalétique.

L'office de commissaire de justice est signalé par un panonceau et une plaque professionnelle à finalité indicative, qui ne peuvent revêtir un caractère publicitaire.

Le panonceau n'est constitué que de la représentation normalisée de la Marianne conformément à l'arrêté du 21 mars 2023 fixant les normes de présentation des actes, exploits et procès-verbaux des commissaires de justice et de la mention « commissaire de justice ».

La plaque professionnelle doit faire figurer exclusivement les mentions de l'arrêté de nomination que sont les nom, prénoms, titre (« commissaire de justice ») des seuls commissaires de justice exerçant dans l'office, le cas échéant des mentions de spécialisation par titulaire, et enfin adresse postale (au besoin escalier, étage, porte), électronique, site internet et numéro de téléphone. Tout autre forme de signalétique revêt un caractère ostentatoire constitutif d'une publicité prohibée. Des panneaux ou autres signalétiques destinés à orienter le justiciable vers l'office, peuvent également être apposés à l'extérieur ou sur la façade des locaux concernés dans les conditions fixées par la chambre nationale des commissaires de justice. Ils peuvent comporter les mots « commissaires de justice » ou « office de commissaire de justice », ainsi que la Marianne stylisée de la profession de commissaire de justice.

La signalétique du bureau annexe doit faire apparaître clairement la mention « Bureau annexe ».

Article 7

Objets promotionnels.

Le commissaire de justice peut distribuer exclusivement à ses clients des objets promotionnels de faible valeur.

Article 8

Mentions devant figurer sur les actes et correspondances professionnelles.

Sur les actes, qui doivent respecter les prescriptions relatives aux normes de présentation, prévues par l'arrêté du 21 mars 2023 fixant les normes de présentation des actes, exploits et procès-verbaux des commissaires de justice, seules peuvent figurer, pour identifier l'office :

- les indications relatives à l'identification de l'office (nom de l'office, éventuellement le nom et prénom des commissaires de justice de l'office, titre, adresse postale) ;
- les indications relatives à la société titulaire de l'office (forme, raison sociale, numéros RCS) ;
- l'adresse électronique et celle du site internet de l'office ;
- les numéros de téléphone et de télécopie ;
- les banques et les modalités de paiement ;
- les heures d'ouverture de l'office ;
- le logo de l'office ou du réseau professionnel ;
- les mentions relatives à la qualité, à la certification et au respect du règlement général sur la protection des données.

Sur la correspondance, peuvent également apparaître :

- les mentions de spécialisation ;
- les certificats mentionnés au chapitre 10 ;
- les titres universitaires et les diplômes reconnus par l'Etat en lien avec l'activité professionnelle ;
- les décorations ;
- les juridictions auprès desquelles le commissaire de justice est audiencier ;
- les commissaires de justice salariés ;
- le nom du prédécesseur ou la mention « successeur de » ;
- la mention d'une association agréée par l'administration fiscale.

Ces prescriptions s'appliquent quel que soit le support, matériel ou immatériel, de l'acte ou de la correspondance.

Article 9

Noms de domaine, sites Internet, adresses de messagerie électronique.

Le commissaire de justice, qui crée un site internet ou en modifie substantiellement le nom de domaine communique au service chargé de la tenue de l'annuaire professionnel de la chambre nationale, dans un délai de quinze jours, les noms de domaine qui permettent d'y accéder.

Le nom de domaine du site internet comporte le nom du commissaire de justice ou la dénomination de la société titulaire de l'office en totalité ou en abrégé, qui peut être suivi ou précédé de la qualité « commissaire de justice » ou de son abréviation « CJ ».

Ce nom de domaine peut comporter la référence à un domaine du droit, une activité ou une spécialisation reconnue par un certificat, relevant de celles de la profession dès lors qu'il est complété du nom du commissaire de justice ou de la société titulaire en totalité ou en abrégé.

Il peut comporter un nom de ville, de département ou son numéro dès lors qu'il est complété du nom du commissaire de justice ou de la société titulaire en totalité ou en abrégé.

Les noms de domaine des adresses de messagerie suivent le même principe.

Article 10

Interdictions.

Le site ne peut comporter :

- aucun encart ou bannière publicitaire, autres que ceux de la profession, pour quelque produit ou service que ce soit ;
- de liens hypertextes permettant d'accéder directement ou indirectement à des sites ou à des pages de sites dont le contenu serait contraire aux principes fondamentaux de la profession. Il appartient au commissaire de justice de s'en assurer, et de prendre sans délai toutes dispositions pour les supprimer si ce site devait se révéler contraire aux principes fondamentaux de la profession ;
- des mentions laudatives fondées sur la mise en avant comparative ou fournissant des éléments relatifs au chiffre d'affaires, aux bénéficiaires, au nombre d'actes et à tous renseignements comptables relatifs à l'office ;
- des actions de parrainage à vocation promotionnelle de l'étude ;
- des références à toute clientèle nommée ;
- un contenu contraire au présent règlement.

Le commissaire de justice qui participe à un blog ou à un réseau social en ligne doit respecter les principes fondamentaux de la profession.

Article 11

Dispositions relatives aux annuaires.

Dans le respect des dispositions communes à toute communication, le commissaire de justice et sa structure d'exercice peuvent figurer dans tout annuaire, sous réserve que les mentions qui le concernent et le contenu de l'annuaire ne soient pas contraires aux principes fondamentaux de la profession.

La mise en œuvre de dispositifs de référencement prioritaire doit respecter ces principes, notamment ceux de confraternité, loyauté et délicatesse. En particulier, l'achat de mots clés ne doit pas porter atteinte à la renommée d'autrui, ni constituer un acte de concurrence déloyale ou induire en erreur.

Est notamment prohibé l'achat de mots clés correspondant au nom d'un office ou d'un confrère concurrent.

De même, le référencement prioritaire dans une zone géographique où la compétence de commissaire de justice n'est pas monopolistique ne doit pas avoir pour effet de laisser croire à une clientèle potentielle que ce commissaire de justice est le seul présent sur cette zone et à pouvoir y instrumenter. Un tel référencement doit mentionner l'adresse postale de l'office et le lieu de réception de la clientèle.

CHAPITRE 3

SIGNIFICATION ET EXÉCUTION FORCÉE

Article 12

La signification des actes.

Lors de la signification, le commissaire de justice transmet l'acte, en garantit l'intégrité, fournit les explications nécessaires au respect du principe du contradictoire et les conseils utiles à la protection des droits du justiciable.

L'acte mentionne l'identité de son signataire et l'office au sein duquel il exerce.

Le procès-verbal de signification doit permettre de s'assurer de la nature des diligences accomplies afin de parvenir à une remise à personne et de confirmer la réalité du domicile.

Si la remise à personne s'avère impossible, la collecte d'informations nécessaire à la rédaction de l'acte doit être diligente et respectueuse de la vie privée.

Article 13

Les missions d'exécution.

Lorsqu'il reçoit un mandat pour l'exécution forcée d'un titre, le commissaire de justice veille à un juste équilibre entre la volonté de son client et son obligation de conseil.

Il n'accomplit que les actes nécessaires et proportionnés à la réalisation de sa mission.

Lorsqu'il a engagé une procédure, le commissaire de justice veille à accomplir les actes prévus par la loi pour garantir l'efficacité de la mesure ou éviter sa caducité.

Article 14

Obligations relatives au service compensation des transports.

L'ensemble des actes signifiés et procès-verbaux sont répertoriés et font l'objet du paiement des taxes et de l'indemnité du service de compensation des transports (SCT) qui y sont attachés.

CHAPITRE 4

LE CONSTAT

Article 15

Rigueur.

Le commissaire de justice et le cleric habilité aux constats, tous les deux désignés ci-après le constatant, font preuve de la plus grande rigueur lors de l'établissement des constats.

Le constatant effectue lui-même les constatations. Il se rend personnellement sur les lieux du constat.

Il ne peut en aucun cas participer à une mise en scène ou un stratagème.

Lorsqu'il est assisté par un tiers, le constatant conserve la maîtrise intellectuelle des opérations.

Les mentions descriptives sont établies en toute indépendance, avec clarté et précision.

Le cas échéant, il veille à la conservation intègre des annexes, sur quelque support que ce soit.

Lorsqu'il a achevé sa mission, il peut proposer aux parties d'entrer en médiation.

Article 16

Loyauté de l'administration de la preuve.

Sauf réquisition judiciaire, le commissaire de justice veille au respect du caractère privé du domicile et, le cas échéant, recueille le consentement éclairé et exprès de l'occupant.

Sauf les cas prévus par la loi ou sur réquisition judiciaire, le commissaire de justice est tenu de justifier au préalable de sa qualité, de préciser l'objet et l'étendue de sa mission et de le relater dans son procès-verbal.

Dans le cas d'un constat contradictoire, si le commissaire de justice est prévenu que l'un de ses confrères sera présent personnellement sur les lieux des constatations, il doit également s'y rendre lui-même dans toute la mesure du possible, tant par courtoisie vis-à-vis de son confrère que par délicatesse à l'égard de son propre client.

CHAPITRE 5

TRANSMISSIONS

Article 17

Transmission ponctuelle d'un acte.

Sous réserve des dispositions prévues à l'alinéa 2 de l'article 6 du décret n° 2021-1625 du 10 décembre 2021, un acte isolé ou détaché est un acte transmis par un commissaire de justice à un de ses confrères territorialement compétent en vue de sa seule signification, sans mandat d'exécuter, ni d'encaisser.

Le règlement des frais exposés dans le cadre de ce mandat de signification est assuré par le commissaire de justice mandant.

Article 18

Pilotage.

Le pilotage est un service qui consiste, pour un commissaire de justice dit « pilote », à transmettre à des confrères territorialement compétents des actes ou des dossiers confiés par un client.

Le commissaire de justice pilote est rémunéré par le client qui lui confie ses dossiers ; le commissaire de justice mandaté par le pilote est rémunéré conformément au tarif.

Le commissaire de justice pilote assure, dans le délai maximum de deux mois, le paiement des frais exposés dans le cadre du mandat par son confrère.

Le pilotage ne peut avoir pour effet de déroger aux règles tarifaires.

Article 19

Transmission d'un dossier.

Un commissaire de justice peut transmettre ponctuellement l'original d'un titre exécutoire pour exécution. Dans ce cas, le commissaire de justice mandaté assure la gestion complète du dossier à charge pour lui d'en rendre compte à son confrère.

Lors de la transmission du ou des dossiers, le commissaire de justice pilote informe son confrère des conditions particulières de gestion (procédure choisie, informations, etc.) ainsi que leur soumission aux présentes dispositions.

Le fait, par le commissaire de justice pilote, d'adresser le dossier à son confrère vaut transmission à ce dernier du mandat de recouvrer et d'encaisser. Le commissaire de justice chargé de l'exécution ne peut, à ce titre, retenir que le montant des frais taxables déjà exposés dans le dossier concerné et, le cas échéant, la provision nécessaire à la poursuite de l'exécution.

En cas de retour du dossier pour quelque cause que ce soit, le commissaire de justice pilote assure, dans le délai maximum de deux mois, le paiement des frais exposés dans le cadre du mandat par son confrère.

Pilote et piloté peuvent convenir d'un partage de l'honoraire de l'article A. 444-32 du code de commerce. A défaut de convention expresse, cet honoraire est acquis en intégralité au piloté.

Article 20

Différends relatifs à la transmission.

Tout différend survenant entre confrères est porté soit devant la chambre régionale, soit devant la chambre nationale si ce litige oppose des commissaires de justice de chambres régionales différentes.

La chambre saisie du différend pourra solliciter l'avis du Collège de déontologie des commissaires de justice. Cet avis devra être annexé au procès-verbal de conciliation ou à la décision exécutoire.

CHAPITRE 6

INVENTAIRES, PRISÉES ET VENTES PUBLIQUES JUDICIAIRES

Article 21

Inventaires et prisées.

Lors des inventaires et prisées, le commissaire de justice fait preuve de tact et de délicatesse.

Article 22

Publicité et exposition relatives à la vente aux enchères judiciaires.

Dûment habilité, le commissaire de justice doit faire une publicité appropriée, en respectant la réserve nécessaire à un officier ministériel et veille à ne pas exposer de débours frustratoires.

Le commissaire de justice peut disposer d'un site Internet ou utiliser un site tiers, notamment pour présenter les biens qu'il est chargé de vendre.

Article 23

Qualité du propriétaire vendeur.

Le commissaire de justice s'assure de l'identité ainsi que de la qualité de propriétaire du vendeur, et se fait certifier par celui-ci que le bien qu'il propose de vendre ne fait l'objet d'aucune saisie, nantissement, gage ou tout autre obstacle à l'exercice du droit de propriété.

Article 24

Licéité de la mise en vente.

Le commissaire de justice s'assure de ne pas proposer à la vente des objets hors du commerce. Si les objets sont soumis à certaines restrictions, il le précise dans les conditions de vente.

Article 25

Déroulé d'une vente aux enchères judiciaires.

1° Maitrise de la vente

Le commissaire de justice est le seul organisateur de la vente qu'il réalise en toute indépendance.

2° Conditions de vente

Le commissaire de justice se doit de faire connaître, par tout moyen, les conditions de la vente.

Le commissaire de justice doit, au commencement de chaque vacation, annoncer au public à haute voix, et le cas échéant par tous moyens complémentaires notamment par voie électronique assurant leur communication aux enchérisseurs, les conditions générales et spéciales sous lesquelles se fera la vente publique, notamment l'obligation du paiement comptant et le pourcentage de frais en sus du prix d'adjudication. Ces conditions générales et spéciales doivent également figurer sur les catalogues et sites Internet au moment de la mise en ligne des objets.

Même en l'absence de prix de réserve, le commissaire de justice peut retirer le lot de la vente lorsqu'il estime trop faible la première offre portée.

3° Loyauté des enchères

Le commissaire de justice est seul maître de la conduite des enchères et des paliers d'enchères, assurant une concurrence effective et la loyauté des opérations. S'il l'estime nécessaire, il peut user de la faculté de réunions.

Article 26

Partage d'émoluments.

Lorsque deux ou plusieurs commissaires de justice interviennent dans une même prisée ou une même vente, les modalités du partage des émoluments visé à l'article R. 444-43 du code de commerce sont fixés par convention entre les professionnels avant la réalisation de l'opération. A défaut d'établissement d'une telle convention, les émoluments sont partagés à parts égales entre les professionnels, déduction faite des débours.

CHAPITRE 7

LE RECOUVREMENT AMIABLE

Article 27

Comportement général vis-à-vis des créanciers et débiteurs.

Au titre de son obligation de conseil, le commissaire de justice chargé du recouvrement amiable de créances préserve, dans la mesure du possible, l'état de la relation personnelle, commerciale ou professionnelle existant entre le créancier et le débiteur.

Il ne tire pas avantage de sa mission pour obtenir un mandat plus large.

Le commissaire de justice ne peut mettre, sous quelque forme que ce soit, les attributs de sa qualité d'officier ministériel, à la disposition d'un tiers.

Il agit, à l'égard du débiteur, avec tact, retenue et discernement. Il respecte la vie privée des personnes.

Article 28

Secret des informations.

Les informations obtenues à l'occasion d'une opération de recouvrement amiable auprès d'un débiteur ne peuvent être utilisées à d'autres fins.

Article 29

Le mandat.

Le mandat donné par le créancier au commissaire de justice de procéder au recouvrement amiable de la créance qu'il détient à l'égard d'un tiers doit être formalisé par un écrit.

Le mandat peut préciser le délai convenu pour le recouvrement ou autoriser le commissaire de justice à en déterminer les modalités avec le débiteur. Le mandat précise également les honoraires et frais, exclusivement à la charge du mandant.

Les frais et débours peuvent être déterminés librement selon les stipulations de la convention. Le commissaire de justice tient le mandant régulièrement informé de l'exécution du mandat.

Si, au vu des éléments qui lui sont fournis lors de la conclusion de la convention ou ultérieurement, il lui apparaît que la ou les créances qu'il est chargé de recouvrer amiablement auprès d'un débiteur ne sont manifestement pas certaines, liquides et exigibles ou sont manifestement éteintes par la forclusion ou par la prescription, le commissaire de justice en informe le mandant.

Article 30

Démarches auprès du débiteur.

Le commissaire de justice chargé du recouvrement amiable de créances ne doit employer aucun document ou aucune formulation, ni fournir une quelconque indication ou information, de nature à induire en erreur ou à créer une confusion dans l'esprit du débiteur sur la nature amiable de son intervention, à l'exception de celles visant à obtenir un titre exécutoire.

Il veille à rappeler au débiteur les conséquences légales du défaut de paiement de la dette et les voies de droit dont dispose le créancier.

En aucun cas il n'use de menaces, de pression ou d'intimidation, ni n'adopte un comportement agressif ou intrusif envers le débiteur et ses proches. De même, il n'intervient pas physiquement sur le lieu de travail du débiteur, sauf à la demande de celui-ci.

Aucune autre somme que la créance elle-même ne peut être imputée au débiteur.

Article 31

Fin du mandat en cas de paiement.

En fin de mandat, le commissaire de justice qui a obtenu le paiement total ou partiel en donne quittance. Il en transmet, dans les mêmes délais qu'en matière de recouvrement judiciaire, le montant au créancier, accompagné de la facturation des honoraires et débours ou après déduction de ceux-ci, selon les modalités convenues.

CHAPITRE 8

LA MÉDIATION

Article 32

Indépendance et impartialité.

Le commissaire de justice habilité à la médiation ne peut accepter une médiation lorsque des circonstances sont de nature à affecter son impartialité ou entraîner un conflit d'intérêts. Cette interdiction subsiste tout au long de la procédure.

Article 33

Consentement des parties.

Le commissaire de justice médiateur s'assure que le consentement des parties est libre et éclairé, en leur rappelant qu'elles peuvent interrompre le processus à tout moment.

Article 34

Confidentialité.

Le commissaire de justice médiateur ne doit divulguer ni transmettre à quiconque le contenu des entretiens ni aucune information recueillie dans le cadre de la médiation, sauf dans les cas prévus par la loi ou sauf accord des parties.

En cas de médiation judiciaire, il ne peut indiquer au juge que l'existence ou l'absence d'un accord.

Article 35

Neutralité.

La neutralité impose au commissaire de justice médiateur de ne porter aucune appréciation sur la solution, temporaire ou définitive, adoptée par les parties.

Article 36

Communication.

Le commissaire de justice peut faire état de sa qualité de médiateur sur tous ses supports de communication.

CHAPITRE 9

L'ADMINISTRATION ET LA GESTION D'IMMEUBLES

Article 37

Exercice de l'activité.

Le commissaire de justice peut exercer l'activité accessoire d'administrateur d'immeubles à titre individuel ou en société.

L'ensemble des commissaires de justice associés doivent avoir satisfait à leurs obligations déclaratives, mentionnées à l'article 29 du décret n° 2021-1625 du 10 décembre 2021.

L'information prévue à l'article 29 du décret n° 2021-1625 du 10 décembre 2021 comprend la nature de l'activité exercée (gestion locative et/ou syndic de copropriété, le ou les lieux d'exercice, la forme d'exercice et, s'il exerce sous la forme d'une société) et la communication de la copie des projets de statuts ou les statuts enregistrés de la société et l'extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, à charge pour la chambre régionale de faire remonter ces informations à la chambre nationale.

Il applique les règles générales relatives aux fonds qu'il détient pour le compte des tiers et notamment :

- la tenue d'une comptabilité séparée pour ses activités immobilières et ses activités principales ;
- l'ouverture, auprès de l'organisme bancaire de son choix, d'un compte affecté distinct pour l'activité accessoire ;
- l'ouverture d'un compte pour chaque mandat de syndic d'immeuble ;
- le respect des délais de reversement des fonds prévus au mandat ou à défaut par les textes professionnels.

Article 38

Lieu de l'exercice de l'activité.

L'utilisation d'un local distinct pour l'exercice de l'activité accessoire n'est pas considérée comme un bureau annexe et, à ce titre, n'est pas soumise à autorisation, mais à une simple déclaration auprès de la chambre régionale ou interrégionale ainsi qu'au service assurance des risques professionnels.

Article 39

Dénomination pour l'exercice de l'activité accessoire.

Le commissaire de justice habilité à l'administration d'immeubles demeure libre dans le choix d'une dénomination et d'un logotype.

Article 40

Communication.

Le commissaire de justice demeure, à l'occasion de l'exercice de son activité accessoire, responsable de l'image qu'il donne de la profession de commissaire de justice.

Il ne peut faire la promotion de l'exercice de cette activité sous réserve des dispositions des articles 42 à 49-6 du décret n° 73-1202 du 28 décembre 1973.

Article 41

Signalétique.

Le commissaire de justice habilité à l'administration d'immeubles peut signaler ses activités immobilières par la pose d'une enseigne, d'un bandeau de façade ou d'une plaque professionnelle distincte de celle de commissaire de justice. Il peut posséder des bureaux avec vitrines, présentant des affiches des lots proposés à la location.

Article 42

Sites internet.

Un commissaire de justice exerçant l'activité d'administrateur d'immeubles peut posséder, à ce titre, un site professionnel sur le réseau internet.

Les mentions figurant sur ce site doivent respecter les principes fondamentaux de la profession de commissaire de justice.

Article 43

Mandat.

La mission confiée au commissaire de justice administrateur d'immeuble est consignée par écrit dans un mandat, d'une durée raisonnable. Il détaille les éléments de la mission et le mode de rémunération.

La seule remise des pièces qui est faite au commissaire de justice administrateur d'immeubles ne vaut pas mandat.

CHAPITRE 10

RÈGLES APPLICABLES AUX OFFICES CERTIFIÉS

Article 44

Déclaration.

Pour les offices qui entreprennent une démarche qualité susceptible d'aboutir, le cas échéant, à une certification de type ISO, l'obtention, le retrait ou la péremption du certificat fait l'objet d'une déclaration par l'office concerné à la chambre régionale ou interrégionale des commissaires de justice qui en informe aussitôt la chambre nationale.

Article 45

Mention et affichage dans l'office.

Le certificat peut être affiché dans l'office dans son format original, ainsi que sur le site internet.

La mention de la certification comportera exclusivement la référence à la norme ou au modèle adoptés, avec son numéro officiel, le nom de l'organisme certificateur et le numéro d'enregistrement de cet organisme.

En cas de retrait ou de péremption du certificat, la mention sur les correspondances et l'affichage doit être immédiatement supprimée.

CHAPITRE 11

RELATIONS AVEC LA CHAMBRE NATIONALE ET LES CHAMBRES RÉGIONALES DES COMMISSAIRES DE JUSTICE

Article 46

Cotisations.

Les cotisations, taxes, indemnités de compensation des transports et tout autre charge professionnelle à caractère obligatoire doivent être réglées dans les délais indiqués par les chambres régionales et la chambre nationale.

L'absence ou le retard de paiement sont susceptibles d'entraîner une procédure de recouvrement et des sanctions disciplinaires.

Article 47

Subrogation.

La chambre nationale qui, dans l'exercice de ses attributions, a payé tout ou partie de la dette due par le commissaire de justice défaillant ou par la société défaillante titulaire d'un ou plusieurs offices, est légalement subrogée, à due concurrence, dans les droits et actions du créancier qui a été réglé.