

Dissolution d'un Pacs

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.

A savoir

L'intervention du commissaire de justice, lorsqu'elle a fait l'objet d'une provision ou d'un acompte versé **avant le 1^{er} mars 2024**, ou des frais ou débours dépensés avant le **1^{er} mars 2024**, est soumise aux **tarifs en vigueur jusqu'au 30 avril 2024**.

Rappel

L'intervention du commissaire de justice, lorsqu'elle a fait l'objet d'une provision ou d'un acompte versé **avant le 1^{er} mars 2024**, ou des frais ou débours dépensés avant le **1^{er} mars 2024**, est **soumise aux tarifs en vigueur jusqu'au 30 avril 2024**.

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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 M²	132,82 €
PLUS DE 50 M² ET JUSQU'À 150 M²	154,74 €
PLUS DE 150 M²	232,12 €

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

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (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 €

FORMALIT É	TARIF (TVA INCLUSE)	RECOURS OBLIGATOIRE	PRÉCISIONS
INFORMA TION DE LA CAUTION ET DEMANDE DE PAIEMEN T DU LOYER (SOMMATI ON DE PAYER) APRÈS SIGNIFICA TION D'UN COMMAN DEMENT DE PAYER AU LOCATAI RE	15,47 €	Oui	
COMMAN DEMENT DE PAYER	15,47 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
SIGNALE MENT À LA CCAPEX DU COMMAN DEMENT DE PAYER DÉLIVRÉ	6,01 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>INJONCTI ON 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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 droit d'engagement des poursuites est dû en fonction de la somme à recouvrir.

FORMALITÉ	TARIF (TVA INCLUSE)	RECOURS OBLIGATOIRE	PRÉCISIONS
COMMANDEMENT DE PAYER	30,95 €	Oui	Un droit d'engagement des <u>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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 €

FORMALIT É	TARIF (TVA INCLUSE)	RECOURS OBLIGATOIRE	PRÉCISIONS
INFORMA TION DE LA CAUTION ET DEMANDE DE PAIEMEN T DU LOYER (SOMMATI ON DE PAYER) APRÈS SIGNIFICA TION D'UN COMMAN DEMENT DE PAYER AU LOCATAI RE	61,90 €	Oui	
SOMMATI ON 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.
COMMAN DEMENT DE PAYER	61,90 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.

FORMALITÉ	TARIF (TVA INCLUSE)	RECOURS OBLIGATOIRE	PRÉCISIONS
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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (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)
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 €

ACTE		TARIF (TVA INCLUSE)
Procès verbal (PV)	PV d'expulsion	184,40 € Après 15 minutes, la demi-heure est facturée 90,18 . Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier
	PV d'inventaire	68,34 € 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.
Notification	Du PV d'expulsion (au locataire)	33,53 €
	Du PV d'expulsion (au percepteur)	25,80 €
	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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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.

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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 (ou 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	131,50 €
PLUS DE 50 M ² ET JUSQU'À 150 M ²	153,20 €
PLUS DE 150 M ²	229,81 €

17,88 € sont facturés pour la lettre de convocation des parties.

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 25,54 €.

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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
FORMALITÉ D'INFORMATION DE LA CAUTION ET DEMANDE DE PAIEMENT DU LOYER (SOMMATION DE PAYER) APRÈS SIGNIFICATION D'UN COMMANDEMENT DE PAYER AU LOCATAIRE	15,32 €	Oui	
COMMANDEMENT DE PAYER	15,32 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrer.
SIGNALEMENT À LA CCAPEX DU COMMANDEMENT DE PAYER DÉLIVRÉ	5,95 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>INJONCTION DE PAYER</u>	25,54 €	Non (vous pouvez <u>saisir vous même le juge</u>)	

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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	30,64 €	Oui	
SOMMATION DE PAYER (MISE EN DEMEURE)	30,64 €	Non (une lettre recommandée avec accusé de réception suffit)	Un droit d'engagement des <u>poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrer.

FORMALIT É	TARIF (TVA INCLUDE)	RECOURS OBLIGATOIRE	PRÉCISIONS
COMMAN DEMENT DE PAYER	30,64 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.
SIGNALE MENT À LA CCAPEX DU COMMAN DEMENT DE PAYER DÉLIVRÉ	11,90 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>INJONCTI ON DE PAYER</u>	25,54 €	Non (vous pouvez <u>saisir vous même le juge</u>)	

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (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	61,27 €	Oui	
SOMMATION DE PAYER (MISE EN DEMEURE)	30,64 €	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	61,27 €	Oui	Un <u>droit d'engagement des poursuites</u> est dû en fonction de la somme à recouvrir.

FORMALITÉ	TARIF (TVA INCLUSE)	RECOURS OBLIGATOIRE	PRÉCISIONS
SIGNALEMENT À LA CCAPEX DU COMMANDEMENT DE PAYER DÉLIVRÉ	23,81 €	Oui	Seuls certains commandements de payer sont concernés (selon montant ou durée de la dette).
<u>INJONCTION DE PAYER</u>	25,54 €	Non (vous pouvez <u>saisir vous même le juge</u>)	

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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 est obligatoire.

Ses tarifs sont réglementés.

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

FORMALITÉ	TARIF (TVA INCLUSE)
Signification au représentant de l'État de l'assignation visant à constater la résiliation du bail	35,75 €
Commandement de quitter les lieux	31,92 €

FORMALITÉ		TARIF (TVA INCLUSE)
Information au préfet du commandement de quitter les lieux		35,75 €
Procès verbal (PV)	PV d'expulsion	182,57 € Après 15 minutes, la demi-heure est facturée 74,40 € (HT). Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.
	PV d'inventaire	67,66 € Après 30 minutes, la demi-heure est facturée 74,40 € (HT). Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.
	PV de consignation	44,69 €
	PV de destruction	29,36 €
	PV de reprise	182,57 € Après 15 minutes, la demi-heure est facturée 74,40 € (HT). Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.
Notification	Du PV d'expulsion (au locataire)	33,19 €
	Du PV d'expulsion (au percepteur)	25,54 €
	De la consignation (à la personne expulsée)	12,77 €
	De la mise sous enveloppe scellée de documents et papiers personnels (à la personne expulsée)	12,77 €

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 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (TVA incluse).

A 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	63,84 €
	Contenu dans un commandement	25,54 €
Constat d'abandon du local avec inventaire des meubles laissés sur place		67,67 €

Le tarif de base est majoré, si besoin, des frais de déplacement de 9,20 € (TVA incluse) ou, pour les significations faites exclusivement par mail, de 8,80 € (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.

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

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)