



Commissaire de justice : erreurs et manque de diligence ?

Par Lililou

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je ne sais plus vers qui me tourner pour obtenir des réponses.

Il y a plusieurs années, j'ai prêté de l'argent à la SCI d'un ami, cet ami s'étant porté caution solidaire et hypothécaire en son nom propre. Une reconnaissance de dette a été signée devant notaire, l'acte notarié vaut titre exécutoire.

J'ai confié ce titre exécutoire à une étude de commissaires de justice pour engager le recouvrement de ma créance, toutes mes tentatives de recouvrement amiable étant restées vaines.

Cela fait plus de 3 mois que l'étude est en possession du titre exécutoire. Voici ce qui a été fait :

- signification de l'acte
- commandement aux fins de saisie-vente
- procès verbal de saisie-attribution

Rien de cela n'a fonctionné : tous les comptes du débiteur sont à 0 et il n'a pas laissé entrer le commissaire de justice pour l'inventaire du mobilier à saisir.

Sans surprise : depuis le début, j'informe l'étude que mon débiteur organise son insolvabilité.

J'ai signalé les biens immobiliers de la SCI et de la caution, en suggérant une saisie des loyers directement entre les mains des locataires, ce que le commissaire de justice a accepté de faire.

Il a pour cela envoyé une demande d'information au cadastre afin d'avoir confirmation que les biens appartiennent bien à la SCI et à la caution. Il m'a annoncé un délai d'un mois pour obtenir un retour du cadastre.

Entretemps, ma protection juridique m'a conseillé de faire inscrire une hypothèque judiciaire sur un bien de la SCI. J'aurais souhaité que ce conseil me soit donné par le commissaire de justice, mais soit... Je leur demande donc de faire le nécessaire.

Ils ont donc envoyé une demande au service de publicité foncière pour connaître l'état hypothécaire des biens immobiliers, de la SCI et de la caution.

Le temps passant, n'y tenant plus et ne voulant pas déranger le commissaire de justice, je contacte directement le cadastre pour savoir où en est la demande (après 5 semaines d'attente). Surprise : le cadastre n'a reçu aucune demande. Mon commissaire de justice s'est trompé dans l'adresse mail...

Dans la foulée, je contacte le service de publicité foncière : idem, aucune demande reçue.

Malgré le fait que j'aie signalé ces problèmes à l'étude, et envoyé un mail avec la bonne adresse du cadastre, je n'ai pas eu de confirmation de leur part qu'ils avaient bien renvoyé la demande au bon endroit.

Je refais un mail, quelques jours après, pour leur demander de m'expliquer leurs erreurs et leur manque de réponse, et demander un rendez-vous téléphonique. Pas de réponse.

J'ai adressé moi même une demande au cadastre, j'ai eu la réponse en deux jours ouvrés. J'ai tout envoyé à l'étude, de nouveau avec une demande de rendez-vous : idem, aucune réponse.

J'ai refait moi même une demande au service de publicité foncière, j'ai eu la réponse en 9 jours ouvrés. Je viens de leur envoyer les éléments en leur demandant la mise en place RAPIDE d'une hypothèque. J'attends.

J'en suis à 5 mails sans réponse de leur part, en l'espace de 3 semaines. A savoir que dans 3 de ces mails, je leur

envoi des éléments qu'ils auraient dû obtenir par eux-mêmes (et qu'ils m'ont facturé). Et dans les deux autres mails, je leur demande des explications sur leur absence de réponse et des conseils sur la suite à donner à mon dossier.

J'ai appelé, pour relancer par téléphone, et je me suis fait pourrir : ils n'ont pas QUE mon dossier à gérer... Ok, ils se sont trompés, ça arrive ! Et ils n'ont jamais eu autant de correspondances dans aucun dossier, ce n'est pas gérable pour eux !

Je me suis permis de leur faire remarquer que j'aurais préféré, moi aussi, ne pas devoir repasser derrière eux... et que s'ils consentaient à répondre à mes mails, je n'aurais pas besoin de les relancer pour savoir si les actions étaient prises ou pas...

J'ai été en contact avec la chambre des commissaires de justice, pour demander conseil sur la conduite à adopter : ils m'ont dit que les délais étaient normaux, et de rappeler dans 2 semaines si je n'avais toujours pas de nouvelles.

Je voudrais avoir votre avis également : est-ce qu'un délai de réponse de 3 semaines est vraiment considéré comme un délai "acceptable" ?

Est-ce que le commissaire de justice peut simplement ne pas répondre quand je lui demande des explications sur une erreur qu'il a commise ? Ou bien quand je lui demande un rendez-vous ?

Et bien sûr, mon recouvrement n'avance pas du tout.

J'hésite même à prendre un avocat simplement pour traiter le relationnel avec le commissaire de justice...
Que me conseillez-vous de faire ?

Je vous remercie par avance pour votre aide !

Par Isadore

Bonjour,

Honnêtement au niveau des délais cela n'a rien d'extraordinaire.

Cela fait plus de 3 mois que l'étude est en possession du titre exécutoire. Voici ce qui a été fait :

- signification de l'acte
 - commandement aux fins de saisie-vente
 - procès verbal de saisie-attribution
- En trois mois, ce n'est pas mal.

Vous pouvez reprocher à l'étude un certain manque de conseil et de sérieux dans la recherche de renseignements.

En revanche dès lors qu'il est question de saisies immobilières ou d'hypothèques cela prend des mois.

Est-ce que le commissaire de justice peut simplement ne pas répondre quand je lui demande des explications sur une erreur qu'il a commise ? Ou bien quand je lui demande un rendez-vous ?

Déontologiquement, non, mais il peut mettre du temps à répondre. Oui, trois semaines sans réponse de la part d'un commissaire de justice, sauf affaire présentant un caractère d'urgence, ce n'est pas anormal. D'ailleurs vous voyez que la Chambre ne s'est pas alarmée.

Si la confiance est rompue, plutôt que de payer un avocat pour gérer le relationnel, je vous conseille de changer de commissaire de justice, en ayant conscience que cela va rajouter encore des délais. Il faudra ensuite étudier à tête reposée s'il y a lieu de demander un remboursement de ce que vous avez déjà payé.