



EDA COMMISSAIRE DE JUSTICE

*Vous êtes propriétaire d'un local à usage d'habitation et votre locataire n'honore plus ses loyers, **comment faire?** L'étude de Maître D'AFFRONTO, vous guide pas à pas, à travers les différentes étapes de la procédure d'expulsion.*

Pièces à communiquer afin de débiter la procédure :

contrat de bail, décompte actualisé, pièce d'identité du bailleur, coordonnées des locataire et caution.

Rédaction du commandement de payer les loyers



Le commandement de payer les loyers est délivré en vertu de la clause résolutoire insérée au bail.

Cette dernière laisse un délai de **deux mois** à compter de la délivrance du commandement pour régulariser l'impayé locatif et un délai **d'un mois** pour présenter une police d'assurance en cours de validité.

Le commandement de payer les loyers sera à dénoncer à CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions).

En cas de caution, il conviendra de dénoncer le commandement de payer à la caution.

Rédaction de l'assignation



A la fin du délai de deux mois laissé par le commandement de payer les loyers, si le locataire n'a pas régularisé son impayé et/ou n'a pas fourni son attestation d'assurance, il conviendra de poursuivre la procédure en rédigeant l'assignation. Dans laquelle nous demandons au magistrat la condamnation du locataire à régler l'arriéré locatif, la résiliation du bail et l'expulsion.

Nous nous chargeons de rédiger l'assignation, de prendre la date d'audience auprès du Tribunal, de dénoncer l'assignation à la Préfecture et d'enrôler l'affaire auprès du Greffe du Tribunal.

Le jour de l'audience il vous sera demandé de vous représenter vous-même ou de vous faire représenter, avec la copie de l'assignation. Le juge entendra les parties présentes et délibèrera (jugement).

Signification de la décision de justice



A l'issue de la délibération, le magistrat rend un jugement dans lequel il constate la résiliation du bail, ordonne l'expulsion du locataire et condamne ce dernier à régler l'arriéré locatif ainsi qu'une indemnité d'occupation qui remplace le terme "loyer" jusqu'au départ effectif de l'occupant. Il peut également accorder des délais de paiement, et suspendre la résiliation du bail et l'expulsion tant que le moratoire judiciaire est respecté. En cas de non respect le bail se résilie immédiatement et l'expulsion est encourue.

Le jugement est à faire signifier par un commissaire de justice afin de faire partir le délai de contestation (l'appel) et également le point de départ des moratoires lorsqu'ils sont accordés par le juge.

Délivrance du commandement de quitter les lieux



Parallèlement à la signification du jugement, nous délivrons à l'occupant un commandement de quitter les lieux qu'il occupe sans droit ni titre depuis la résiliation de son bail.

Le commandement de quitter lui laisse un délai **de deux mois** pour quitter spontanément les lieux.

Cet acte sera également dénoncé à la Préfecture pour qu'elle soit informée de l'état d'avancement de la procédure d'expulsion. L'occupant sera contacté afin de trouver des solutions de relogement.

Procès-Verbal de tentative d'expulsion



A l'issue du délai de deux mois laissé par le commandement de quitter les lieux.

Le commissaire de justice se déplace afin de constater si l'occupant a quitté les lieux. Il dressera alors un procès-verbal selon la situation.

Si les lieux sont toujours occupés, il dresse un procès-verbal en ce sens et entame la dernière démarche auprès de la Préfecture à savoir la réquisition du concours de la force publique.

Réquisition de la force publique au Préfet



Le Commissaire de justice dresse une réquisition qu'il adresse au Préfet afin de solliciter le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion de l'occupant. Sans l'octroi du concours il est impossible au Commissaire de justice d'expulser un occupant.

La Préfecture a un délai légal **de deux mois** pour répondre à la réquisition.

Une fois ce délai passé, soit la Préfecture octroi le concours, soit elle refuse, soit on constate une absence de réponse qui équivaut à un rejet implicite et ouvre ainsi le droit à une indemnisation, cette dernière prendra en charge les loyers jusqu'à octroi du concours, si ce dernier a été demandé hors trêve hivernal.

Octroi du concours de la force publique



Le Préfet après avoir examiné le dossier décide d'octroyer le concours de la force publique à compter d'une date qu'il jugera utile.

A savoir que les concours de force publique ne peuvent être exécutés durant la trêve hivernale qui perdure du 1er novembre au 31 mars de chaque année.

Une fois que le Commissaire de justice a réceptionné le concours de la force publique, autorisant l'expulsion de l'occupant, ce dernier peut ainsi organiser l'opération en mandatant les différents intervenants nécessaires, à savoir les forces de l'ordre, le serrurier et éventuellement des déménageurs si les propriétaires le souhaitent.

Procès-verbal d'expulsion



Une fois que la date d'opération d'expulsion est fixée, le Commissaire de justice accompagné des intervenants se rendent à l'adresse du logement.

Si l'occupant est présent, ce dernier est sommé de quitter les lieux avec ses affaires, il est à préciser que les objets n'ayant pas pu être déménagés le jour même (et en l'absence de déménageurs) sont stockés durant deux mois, l'occupant peut donc les récupérer dans ce laps de temps. Le serrurier changera les serrures du logement (et des annexes) et le Commissaire de justice dressera un procès-verbal d'expulsion relatant le déroulement de l'opération, le nom des personnes présentes, l'inventaire du mobilier. Ce procès-verbal sera ensuite dénoncé à l'occupant.

Si l'occupant est absent, le déroulement est le même, le serrurier change les serrures du logement (et des annexes), le Commissaire de justice dresse son procès-verbal d'expulsion, dans lequel il relate les faits, le nom des personnes présentes, il dresse l'inventaire du mobilier. Les meubles sont stockés durant deux mois. Le procès-verbal sera également dénoncé à l'occupant.

Etat des lieux



A la suite de l'expulsion nous pouvons si vous le souhaitez dresser un état des lieux du logement.

Vous permettant de garantir vos intérêts dans le cas où des dégradations locatives auraient été commises.

TARIF DE LA PROCEDURE

- Commandement de payer les loyers : coût aléatoire car varie en fonction du montant de l'arriéré
- Dénoncé CCAPEX: 25.00 euros
- Dénoncé à la caution (si besoin): 72.88 euros
- Assignation (comprenant la rédaction, la signification, la dénoncé à la préfecture, l'enrôlement de l'affaire): 470.00 euros

- Signification de la décision: 72.88 euros
- Commandement de quitter les lieux: 43.52 euros
- Dénonce Préfecture du commandement de quitter les lieux: 36.77 euros
- Procès-verbal de tentative d'expulsion: 36.89 euros
- Réquisition de force publique: 72.52 euros
- Procès-verbal d'expulsion: 283.45 euros
- Serrurier: *variable selon le prestataire*
- Déménageurs: *variable selon le prestataire*
- Débours police: 33.00 euros
- Dénonciation aux Finances Publiques de l'expulsion: 33.99 euros
- Etat des lieux: *variable selon la superficie du logement*

TOTAL PREVISIONNEL : 1 144.01 euros

L'ETUDE D'AFFRONTO reste à votre disposition, par téléphone au 04.94.46.13.49 ou part email à l'adresse eda.toulon@huissier-justice.fr

