



SCP F. MIAS B. HOUSSIN F. LE GOFF S. LALEVE C. KAPRAL

Huissiers de Justice associés

9, Boulevard Clemenceau – BP 32692 – 21026 DIJON CEDEX

☎ 03 80 74 69 69 Portable : 06.32.46.70.10 - 📠 : 03 80 74 11 12

E-mail : etude@huissiers-dijon.com - Site internet : www.huissiers-dijon.com

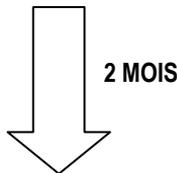
COMPARATIF EXPULSION CLASSIQUE ET REPRISE DE LOGEMENT VACANT

SCHEMA DE LA PROCEDURE D EXPULSION CLASSIQUE

Ce schéma a pour but de vous expliquer que la procédure d'expulsion est longue à mettre en place, compte tenu des différents délais que nous devons respecter.

Il convient de prendre également en compte la période hivernale du 01 NOVEMBRE AU 15 MARS, pendant laquelle l'expulsion proprement dite nous est interdite.

1^{ère} phase : COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS



2 MOIS

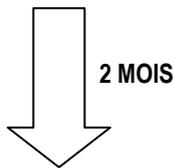
A la suite de la délivrance de ce commandement, votre locataire à un délai **DE DEUX MOIS** pour régulariser ses loyers (arriérés + loyer mensuel).

Si votre locataire règle la totalité des sommes dues : le commandement est considéré comme nul et non avenue, la procédure engagée est suspendue.

Si votre locataire ne règle rien, ou qu'une partie des sommes dues, il peut être assigné devant le tribunal pour obtenir son expulsion.

+

2^{ème} phase : L'ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL



2 MOIS

L'assignation devra être délivrée à votre locataire, pour constater la résiliation du bail; obtenir son expulsion et sa condamnation au paiement des sommes dues.

Cette assignation sera délivrée avec un délai de deux mois pour la date d'audience

Cette assignation sera dénoncée auprès de la PREFECTURE – SERVICE DU LOGEMENT

Il conviendra donc une fois l'assignation dressée de :

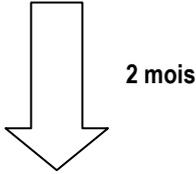
- Confier ce dossier à un Avocat afin qu'il vous représente le jour de l'audience
- Où défendre vous-même vos intérêts devant le tribunal.

A la suite de cette audience, le TRIBUNAL rendra sa décision.

+

3^{ème} phase : obtention de la Décision de Justice.

Une fois le jugement rendu.
Il faut procéder à sa signification, attendre les éventuels délais d'appel .



- Le délai d'appel sert à votre locataire de faire appel à la décision de justice.
- Le délai d'appel est d'UN MOIS, pendant lequel votre locataire peut contester la décision de justice et dans ce cas, c'est la COUR D APPEL, qui devra trancher.
 - L'exécution provisoire : permet en cas d'appel de pouvoir continuer la procédure et surtout de mettre en place la procédure d'expulsion, à moins que vous ne préfériez attendre l'arrêt de la cour d'appel.

4^{ème} phase : MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE D EXPULSION

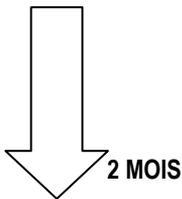
Après la signification du jugement.

COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX est signifié à votre locataire

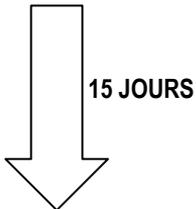
A compter du commandement, votre locataire a un délai de DEUX MOIS pour vous rendre l'appartement à l'amiable.

- Le commandement est également dénoncé à la PREFECTURE

Une fois le délai écoulé, et si vos locataires sont toujours dans les lieux



+



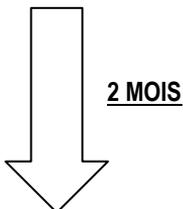
UN PROCES VERBAL DE TENTATIVE D EXPULSION : sera délivré au locataire, afin de savoir ce qu'il compte faire concernant son départ dudit appartement.

LE DOSSIER SERA TRANSMIS ALORS A LA PREFECTURE avec :

- LA REQUISITION DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE POUR PROCEDER A L EXPULSION

+

LE DOSSIER TRANSMIS : LA PREFECTURE A UN DELAI DE DEUX MOIS, pour nous adresser l'autorisation d'expulser votre locataire.



Dès que le concours de la Force publique m'est accordé, je dois prévoir

- COMMISSAIRE DE POLICE
- SERRURIER
- DEMENAGEURS.

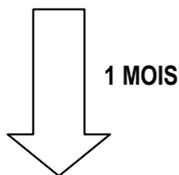
Parallèlement une procédure de recouvrement des loyers impayés peut être mise en place pour les sommes qui vous sont dues.

**SCHEMA DE LA
PROCEDURE DE REPRISE DES LOGEMENTS VACANTS**

VOUS VENEZ D'APPRENDRE QUE VOTRE LOCATAIRE A PEUT ETRE QUITTE VOTRE LOGEMENT

CONSULTER IMMEDIATEMENT UN HUISSIER POUR :

1^{ère} phase : MISE EN DEMEURE D AVOIR A JUSTIFIER DE L OCCUPATION DU LOGEMENT ET COMMANDEMENT DE PAYER



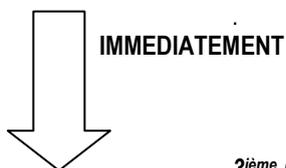
A la suite de la délivrance de ce commandement, votre locataire à un délai **UN MOIS** pour JUSTIFIER et régulariser ses loyers (arriérés + loyer mensuel).

Si votre locataire JUSTIFIE ET règle la totalité des sommes dues : la mise en demeure est considérée comme nulle et non avenue, la procédure engagée est suspendue.

Si votre locataire ne règle rien ET NE JUSTIFIE RIEN, ou qu'une partie des sommes dues, il peut être effectué un constat d'abandon

+

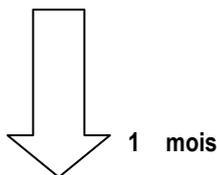
2^{ème} phase : CONSTAT D ABANDON DES LIEUX :



3^{ème} phase : DEPOT D UNE REQUETE DEVANT MR LE JUGE D INSTANCE POUR CONSTATATION DE LA RESILIATION DU BAIL ET DEMANDE DE CONDAMNATION AU PAIEMENT DES LOYERS DUS.

(Attention : il se peut que le juge rejette la requête ou l'accorde seulement partiellement sans la condamnation au paiement des loyers dus).

4^{ème} phase : obtention de la Décision de Justice : ordonnance



Une fois l'ordonnance rendue, il faut procéder à sa signification et attendre les éventuels délais d'opposition.

Le délai d'opposition est d'UN MOIS, pendant lequel votre locataire peut contester la décision de justice

5^{ème} phase : PROCES VERBAL DE REPRISE DES LIEUX – pas de problème de période hivernale car logement vacant !

Parallèlement une procédure de recouvrement peut être mise en place pour les sommes qui vous sont dues.