

LES DELAIS

Les délais en matière de procédure d'expulsion sont relativement longs. La procédure, en matière de locaux affectés à l'habitation notamment, est lourde et empreinte d'un formalisme important.

Aucune expulsion n'est en tout état de cause possible sans décision de justice.

En matière d'habitation, il faut compter au moins 5 à 6 mois entre votre première démarche avec l'huissier de justice (commandement) et l'obtention d'une décision de justice. Des délais plus importants sont souvent constatés, notamment en cas de contestations, de difficultés procédurales ou quand la situation l'exige.

COÛT DES FORMALITES

Compte tenu de l'importance des diversités d'une affaire à l'autre, il est difficile de chiffrer le coût d'une procédure d'expulsion.

Le commandement de payer est un acte tarifé. Son coût varie en fonction du montant des sommes réclamées.

Vous trouverez des informations à ce sujet sur le site de l'étude :

www.huissnet.com

S'agissant de la procédure d'expulsion, elle peut parfois nécessiter l'intervention de tiers, comme un serrurier, des déménageurs, d'un avocat il est donc extrêmement difficile de chiffrer. Toutefois, il est constant qu'il s'agit de procédures souvent difficiles pour les propriétaires qui doivent non seulement subir l'impayé, mais également avancer des sommes parfois importantes.

C'est pourquoi il est impératif d'éviter les pertes de temps.

CHRISTOPHE MORILLA

Huissier de Justice



CHRISTOPHE MORILLA

Huissier de Justice

Audiencier à la Cour d'Appel

41 Rue de Rome

75008 PARIS

Téléphone 01.42.33.14.09

Télécopie 01.42.36.49.18

Courrier électronique : morilla.huissier@wanadoo.fr

Internet : www.huissnet.com

**LE BAILLEUR FACE A
L'IMPAYE**

**INFORMATIONS
GENERALES**

Les informations qui vous sont données dans ce dépliant sont des informations d'ordre général et ne constitue nullement une consultation. Les quelques éléments qui y sont donnés le sont à titre indicatif et ne se posent nullement comme la solution de toutes les affaires.

DETERMINER L'ORIGINE DE LA DETTE

Quelle que soit la nature ou l'usage des locaux donnés en location, il est important, avant toute démarche de tenter de savoir pour quelles raisons votre locataire a pris un retard dans le règlement de son loyer.

Rencontre-t-il une difficulté ? est-ce une difficulté durable ? S'est-il manifesté ? A-t-il pris des engagements ? Réagit-il à vos relances ? Ces éléments sont importants car ils peuvent déterminer une partie de l'action à mener. Dans tous les cas, si vos relances n'ont servi à rien, si votre locataire n'a pas manifesté la volonté d'apurer sa dette ni repris le paiement des loyers en cours :

1 . Il faut éviter la perte de temps : le temps qui passe alourdit la dette de votre locataire et peut vous-même vous placer en difficulté (charges de copropriété, financement de l'acquisition...)

2 . Faites délivrer un commandement de payer : cet acte, indispensable quelle que soit la nature des locaux donnés en location, est le premier acte d'une procédure souvent longue. C'est peut-être pourtant aussi l'acte qui saura faire réagir positivement votre locataire.

3 . Préservez vos droits : vous pouvez faire prendre des mesures conservatoires pour garantir vos droits .

QUE DEVEZ-VOUS SAVOIR D'AUTRE ?

L'huissier de justice intervient tout au long des procédures d'expulsion. Que ce soit en matière d'habitation ou en matière professionnelle ou commerciale, son intervention est obligatoire pour un grand nombre de formalités. De nombreuses dispositions légales réglementent ces matières.

Les procédures d'expulsion sont des procédures souvent longues et délicates et mettent également en jeu des éléments extérieurs à la procédure mais extrêmement importants du fait de leur caractère social et de l'implication que de telles mesures peuvent avoir.

Constituer votre dossier

Pour que l'huissier de justice puisse intervenir, il faut lui confier certaines pièces qui lui sont nécessaires à la rédaction du commandement de payer les loyers.

Voici **une liste des pièces minimales** à lui fournir :

- une copie **intégrale** de votre bail. Peut-être l'huissier de justice vous réclamera l'original du bail (notamment en cas de prise de mesures conservatoires)
- un **décompte précis** des sommes dont votre locataire vous est redevable. Si possible, dressez ce décompte dans un tableau reprenant dans une colonne les différentes échéances et dans l'autre les paiements intervenus. Si le bail est récent, il est possible de reprendre l'intégralité de l'historique comptable, ce qui évitera un certain nombre de contestation
- communiquez **vos identité complète** à l'huissier que vous missionnez (date et lieu de naissance, nationalité, profession, adresse, ou si vous est une personne morale, numéro RCS, forme, raison sociale, siège etc..)