



## Mon locataire est injoignable depuis 3 mois

Par **freebike**, le 14/06/2016 à 14:14

Bonjour à tous

Je loue depuis 6 mois un local commercial à une personne voulant faire de la vente à emporter. Nous avons donc fait un bail commercial devant notaire mais cette personne est injoignable depuis 3 mois et ne paie plus son loyer.

J'aimerais connaître la procédure pour récupérer mon local et le remettre en location.

Merci

Par **ravenhs**, le 14/06/2016 à 15:19

Bonjour,

La procédure est la suivante:

- Commandement de payer visant la clause résolutoire délivré par un Huissier de Justice (vérifier que le bail contient bien une clause résolutoire, a priori si le bail a été fait chez un notaire pas de problème)

Délai d'attente de 1 mois

- Si pas de paiement dans le délai d'un mois, saisine du juge des référés du Tribunal de

Grande Instance pour obtenir un jugement ordonnant l'expulsion.

- Saisine de l'Huissier de Justice pour mettre a exécution le jugement d'expulsion.

Bien cordialement.

Par **freebike**, le **14/06/2016 à 15:26**

Merci pour la réponse.

Faut il un avocat ou dois je me présenter au tribunal ?

Combien faut il de temps pour pouvoir remettre mon bien en location?

Par **goofyto8**, le **14/06/2016 à 15:35**

**BONJOUR marque de politesse** [smile4]

[citation]saisine du juge des référés du Tribunal de Grande Instance pour obtenir un jugement ordonnant l'expulsion.

[/citation]

Les jugements d'expulsion s'obtiennent, maintenant, devant les tribunaux d'instance et pas de grande instance.

Par **ravenhs**, le **14/06/2016 à 16:25**

@ freebike

L'avocat n'est pas obligatoire devant le juge des référés mais il est tout de même conseillé compte tenu des problèmes de procédures qui peuvent survenir (dénonciations à créanciers inscrits, etc).

La durée de la procédure varie en fonction de nombreux critères (engorgement de la juridiction, présence ou non de l'adversaire, demandes de renvois etc), c'est donc difficile de vous donner une date précise.

Au mieux c'est 6 mois au pire un an et demi voir deux ans.

Bien cordialement.

Par **freebike**, le **15/06/2016 à 07:46**

L'avocat de la protection juridique de mon assureur est il suffisant?

Sinon il parait plus simple de laisser faire et de ne demander que le commandement de payer!

Par **Lag0**, le **15/06/2016** à **07:51**

[citation]Les jugements d'expulsion s'obtiennent, maintenant, devant les tribunaux d'instance et pas de grande instance.[/citation]

Bonjour goofyto8,

Il s'agit d'un bail commercial.

Le tribunal compétent est bien le TGI.

[http://www.juritel.com/Liste\\_des\\_chroniques-36.html](http://www.juritel.com/Liste_des_chroniques-36.html)

Par **freebike**, le **30/06/2016** à **21:43**

et si je décidais de reprendre le logement, changer les serrures et refaire un bail commercial, que peut il m'arriver? Je précise que le local est vide actuellement.

Par **freebike**, le **06/07/2016** à **17:28**

Je suis allé voir un huissier, il me dit que pour récupérer mon local il faut absolument passer au Tribunal et mon Notaire me dit qu'avec la copie exécutoire de mon bail Authentique, je peux bénéficier d'une procédure simplifiée et éviter le tribunal. Je n'y comprends rien!

Par **morobar**, le **06/07/2016** à **18:36**

La différence provient du fait que l'huissier n'a pas enregistré qu'il s'agissait d'un bail authentique. Il est donc exécutoire sans autre forme de procès.

C'est la différence entre notaire et agent immobilier ou expert comptable et leur sous seing privé.

Par **freebike**, le **07/07/2016** à **15:09**

La procédure est lancée mais l'huissier à confirmé le recours au tribunal. Il me dit qu'il n'y a qu'un juge qui peut ordonner une expulsion. Quel est l'avantage réel d'un bail authentique?