



Expulsion bail commercial - décision exécutoire et JEX

Par julie_92

Bonjour à tous,
j'essaie d'exposer rapidement les faits :

suite à une très longue procédure entre le propriétaire d'un local commercial et son locataire, la cour d'appel a rendu son arrêt en décembre dernier et "Ordonne, à défaut de départ volontaire dans le délai de deux mois suivant la signification du présent arrêt, l'expulsion de la société xxxxx et de tout occupant de son chef des locaux, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin; "
l'arrêt a été signifié en février, le délai a expiré mi-avril.
Le commandement de quitter les lieux a été remis et le locataire n'a pas quitté les lieux.
Le propriétaire a donc demandé au préfet le concours de la force publique pour l'expulsion.
De son côté, le locataire a effectué un recours auprès du juge de l'exécution.

Le propriétaire me dit que la décision de la cour d'appel étant exécutoire, la saisie du JEX n'est pas suspensive et l'expulsion peut donc avoir lieu dès accord du préfet.

le commissaire semble dire qu'il faut attendre la décision du JEX.

Ma question est donc la suivante : faut-il attendre l'audience auprès du juge de l'exécution pour l'expulsion ou peut-elle avoir lieu dès l'accord du préfet ?

je vous remercie de votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article R412-3 du code des procédures civiles d'exécution permet à la personne expulsée de demander un délai supplémentaire au juge de l'exécution.
Sur la question de savoir si cette demande de délai est suspensive, j'ai lu des avis divergents. Je ne vois pas pourquoi elle le serait.

Quoiqu'il en soit, vous êtes soumis à la décision du préfet si vous êtes contraint à demander le concours de la force publique. Si le préfet refuse, l'occupant reste en place. Vous n'y pouvez rien si ce n'est demander une indemnisation à l'Etat.

Par julie_92

Merci pour votre réponse.
La question portait bien sur le fait de savoir si cette demande était suspensive.
Cela signifie donc que si le préfet donne bien son accord, il n'y a pas à attendre l'audience devant le JEX pour procéder à l'expulsion.
n'hésitez pas à me corriger si je me trompe

Par Nihilscio

Je pense comme vous que la demande de délai n'est pas suspensive. Mais si le commissaire de justice chargé de l'expulsion pense différemment, il faudrait tout de même lui en demander l'explication. Ensuite il faut s'attendre à ce que le préfet refuse le concours de la force publique tant le JEX ne s'est pas prononcé.