

# La procédure spéciale d'expulsion dans le cadre des contrats de bail



Cette procédure est destinée à mettre fin au bail et à récupérer le bien immobilier lorsque le locataire ne quitte pas les lieux à la date prévue.

Elle s'applique aux contrats de location résidentiels et non résidentiels.

## LES CONDITIONS POUR ENGAGER LA PROCÉDURE



**Les documents et éléments requis en fonction du motif de la résiliation :**



- 1 Accord de résiliation :** Le bailleur et le locataire doivent présenter le contrat de bail ainsi que l'accord de résiliation.
- 2 Expiration du terme :** Le contrat écrit spécifiant clairement la durée du bail
- 3 Opposition au renouvellement :** Le bailleur doit fournir le contrat de bail accompagné d'une notification formalisant son opposition à la reconduction tacite du contrat.
- 4 Résiliation par le bailleur :** Présenter le contrat de bail ainsi qu'une notification du bailleur au locataire, invoquant le motif prévu par la loi.
- 5 Résiliation par le locataire :** Le locataire doit notifier formellement sa décision de mettre fin au contrat et présenter le contrat de bail.
- 6 Résiliation pour faute du locataire :** Si le locataire enfreint les termes du contrat, le bailleur doit fournir une notification exposant les fautes reprochées, accompagnée du contrat de bail.

## Les obligations fiscales et Administratives



→ Le contrat de bail doit être enregistré auprès de l'administration fiscale, avec le paiement des droits de timbre obligatoires.

→ Les revenus locatifs perçus doivent être dûment déclarés :



## Inclusion des loyers ou charges impayés

La demande d'expulsion peut être cumulée à une demande de paiement des loyers, charges ou frais impayés, à condition que ces montants dûs aient été préalablement communiqués au locataire.



## DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE



### Comment soumettre la demande?

Elle doit être déposée au **Guichet du Locataire et du Bailleur** (Balcão do Arrendatário e do Senhorio - BAS). **Exigences du formulaire :**

- Identification des parties,
- Justification de la demande d'expulsion,
- Montant des loyers dus et justificatifs de paiement des taxes et impôts,
- Identification de tous les locataires et conjoints, en cas de pluralité ou de logement familial.



Le coût de la procédure varie en fonction des montants en litige :



- 25,50 € si le montant est inférieur ou égal à 30 000 €.
- 51,00 € si le montant dépasse 30 000 €.

## ÉTAPE PAR ÉTAPE

### Notification au Locataire

Le locataire reçoit une notification officielle.

Il dispose de **15 jours** pour réagir.

Il peut :

- **quitter les lieux,**
- **payer les sommes dues,**
- **ou contester la demande.**

Cette notification a pour effet d'interrompre les délais de prescription des loyers impayés.

### En l'absence de réponse ou d'opposition

- Le BAS transforme la demande en titre exécutoire d'expulsion.
- Le dossier est transmis au juge pour décision judiciaire.
- L'agent d'exécution prend possession du bien, avec l'intervention de la police si nécessaire.

### En cas d'opposition

Le locataire doit présenter une justification argumentée **dans un délai de 15 jours**.

Cette opposition doit inclure une caution pouvant aller jusqu'à **six mois de loyer** (sauf en cas d'aide judiciaire) **et le paiement des frais de justice**.

Si ces conditions ne sont pas respectées, l'opposition est considérée comme non valable.



Le dossier est alors transmis au tribunal, où le juge peut demander des corrections de nature procédurale ou fixer une audience. Lors de cette audience, une tentative de conciliation est réalisée.

En cas d'échec, les preuves sont examinées avant que le jugement ne soit rendu.

Si l'opposition est rejetée, le locataire dispose de **30 jours pour quitter les lieux**. La décision sert également de titre exécutoire pour le recouvrement des loyers impayés.



## Notes particulières

**Le locataire dispose de 15 jours pour retirer ses biens personnels après l'expulsion.**

**Passé ce délai, les biens non réclamés sont considérés comme abandonnés.**



**Une décision judiciaire peut être contestée par un recours, mais celui-ci n'a pas d'effet suspensif sur la procédure d'expulsion.**

**Le locataire peut demander un report de l'expulsion dans des cas exceptionnels.**