



NOUVELLES, DERNIÈRES, SUJETS ACTUELS

LA PROCÉDURE SPÉCIALE D'EXPULSION ET L'EXPULSION JUDICIAIRE

“(…) la procédure d’expulsion vise à obtenir la résiliation d’un contrat de location et l’ordre de quitter les lieux qui en découle.”

À l’heure où la location au Portugal retrouve une importance sociale, nous abordons la question de savoir quand un propriétaire peut recourir à la procédure spéciale d’expulsion, prévue par la loi n° 6/2006 du 27 février (ci-après dénommée NRAU), et quand il est nécessaire d’intenter une procédure judiciaire pour l’expulsion, prévue par le code de procédure civile.

D’une manière générale, la procédure d’expulsion vise à obtenir la résiliation d’un contrat de location et l’ordre de quitter les lieux qui en découle. Cela signifie que s’il existe des motifs de résiliation (ou si le bail a déjà été résilié, quelle qu’en soit la raison), le locataire refuse de restituer le bien loué à la date prévue par la loi, fixée dans le contrat ou convenue entre les parties.

Toutefois, le législateur prévoit la possibilité d’une expulsion sans recours aux tribunaux. Il s’agit de la **procédure spéciale d’expulsion (PSE)**, qui se déroule au guichet des locataires et des propriétaires (BAS - anciennement guichet national de la location) et commence par la présentation d’un formulaire électronique et de certains documents justificatifs obligatoires.

Si la procédure en expulsion est fondée sur une résiliation pour retard de paiement du loyer, le montant correspondant à l’arriéré de loyer peut être demandé en même temps que la demande d’expulsion.

Une fois la demande soumise, le locataire est informé par la BAS dans un délai de 15 (quinze) jours:

AUTEURS



JOANA VICENTE
Avocate



MÓNIA FIGUEIREDO
Avocate

(i) libérer les locaux et, le cas échéant, payer le montant correspondant aux sommes exigées ; ou

(ii) s'opposer à la demande ou demander que l'expulsion soit différée.

Si le locataire s'oppose à l'expulsion, l'affaire est portée devant le tribunal civil et devient une procédure judiciaire.

Il en va de même si le locataire demande un report de l'expulsion, c'est-à-dire un délai pour quitter les lieux pour des raisons sociales impérieuses.

Si le locataire ne s'oppose pas à l'expulsion et si une demande d'expulsion est présentée, la BAS convertit la demande d'expulsion en un **titre d'évacuation des locaux** et la décision du tribunal accordant aux autorités la légitimité de pénétrer dans les locaux de manière coercitive est immédiatement accordée. Il appartient alors à l'agent d'exécution ou au notaire désigné à cet effet de se rendre sur les lieux pour assurer la prise de possession, à condition que le bailleur s'acquitte des frais correspondants.

En règle générale, la procédure spéciale d'expulsion est le moyen le plus rapide et le moins coûteux de récupérer la propriété lorsque celle-ci n'est pas remise volontairement par le locataire. Toutefois, compte tenu du volume de dossiers en cours à la BAS, contrairement à l'intention initiale du législateur (qui prévoyait un délai d'environ trois mois pour la PSE), une procédure spéciale d'expulsion peut prendre entre six (6) mois et un (1) an pour l'obtention du titre de libération du bien.

Cependant, tous les contrats de location n'autorisent pas l'accès à cette voie extrajudiciaire (ou quasi-judiciaire). Pour ce faire, les conditions suivantes doivent être remplies:

- 1) L'existence d'un contrat écrit signé par les deux parties;
- 2) Connaissance du numéro fiscal de chacun des locataires;

“Si le locataire ne s'oppose pas à l'expulsion et si une demande d'expulsion est présentée, la BAS convertit la demande d'expulsion en un titre d'évacuation des locaux et la décision du tribunal accordant aux autorités la légitimité de pénétrer dans les locaux de manière coercitive est immédiatement accordée.”

3) Déclaration du contrat auprès de l'administration fiscale, avec le paiement du droit de timbre dû par le propriétaire et l'accomplissement des autres obligations fiscales;

4) L'existence d'une communication envoyée avec toutes les formalités légales concernant le motif de la résiliation du contrat, la preuve de la réception par chacun des locataires étant indispensable (particulièrement importante dans le cas des conjoints).

Si le propriétaire ne peut ou ne veut pas recourir à la BAS, il a la possibilité d'intenter une **action judiciaire déclaratoire** classique, qui sera traitée par les tribunaux civils.

L'action commence par la présentation d'une requête initiale, dans laquelle les raisons de la demande d'expulsion doivent être expliquées, et cette action peut également être cumulée avec une demande de paiement des loyers impayés, lorsque c'est la raison de la résiliation du bail.

Une fois l'affaire introduite, le greffe notifie au locataire qu'il doit contester les faits dans un délai de 30 (trente) jours, faute de quoi ils seront réputés avoués. Dans ce cas également, le locataire peut, dans le délai de contestation, demander la résiliation du bail, à condition de motiver sa demande et de fournir les preuves correspondantes.

Il appartiendra au tribunal, en fonction du volume d'affaires en cours, de traiter l'affaire, ce qui peut impliquer une audience préliminaire, des décisions interlocutoires (en cas de demande de report de l'expulsion, par exemple) et aboutira à une audience finale, suivie de l'adoption d'un jugement écrit.

Si un jugement en faveur du bailleur est obtenu, c'est-à-dire que la résiliation du contrat est confirmée et que, par conséquent, le locataire est sommé de quitter les lieux, le scénario le plus probable est que le locataire ne les remettra pas volontairement.



Dans cette hypothèse, le bailleur sera contraint de procéder à une mesure d'exécution ultérieure pour obtenir la remise d'une certaine chose. Une telle mesure nécessitera le paiement coercitif des loyers impayés.

En résumé, le recours aux tribunaux est non seulement plus coûteux et plus long, mais il peut également nécessiter une action en justice supplémentaire afin de remettre effectivement le bien et/ou de recouvrer les loyers impayés.

Compte tenu de ce qui précède, il est conseillé d'obtenir des conseils juridiques tant lors de la rédaction du bail que lors de l'envoi des avis de résiliation, car ces deux phases peuvent être décisives pour les outils juridiques à la disposition des propriétaires.

