

Refus des locataires de partir: que faire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Pétula B, à Genève: «Étant propriétaire d'un appartement à Genève, je souhaite le récupérer. J'ai résilié le contrat de bail et, suite à une procédure de conciliation en 2014, les locataires ont eu un délai de trois ans pour quitter l'appartement. À ce jour, ce délai est écoulé, mais les locataires n'ont pas bougé. Que dois-je faire? Lettre d'expulsion? Faut-il nécessairement avoir recours aux services d'un avocat?»

Dans la mesure où notre lectrice a résilié le contrat de bail et convenu, lors de l'audience de conciliation, que les locataires auraient droit à une prolongation de bail de trois ans, cela signifie qu'un procès-verbal de cette audience lui a été remis. Dans ce document, il est possible qu'il ait été prévu que cet accord valait jugement d'évacuation au lendemain de la fin de la prolongation du contrat de bail, mais cela n'est pas systématique.

En tout état, dans un cas comme dans l'autre, une petite procédure sera nécessaire. En effet, si l'accord vaut jugement d'évacuation, cela ne permet toutefois pas au bailleur de faire intervenir les forces de l'ordre pour faire évacuer les locataires. Pour ce faire, il faut non seulement un jugement d'évacuation, mais aussi un jugement qui autorise le bailleur à faire exécuter cette évacuation.

Si, au contraire, l'accord ne précise pas valoir jugement d'évacuation, il va falloir demander que les locataires soient condamnés à évacuer le logement, en plus de demander le droit de faire exécuter cette évacuation.

La procédure est toutefois la même dans les deux cas, à l'exception des conclusions qui seront prises.

Il s'agit d'une procédure simple si on utilise la procédure sommaire prévue pour les cas dans lesquels tant les faits que le droit sont limpides et incontestés (procédure de protection des cas clairs), qui est assez rapide puisqu'en principe, un jugement parviendra à notre lectrice dans environ trois mois suivant le dépôt de sa requête. Toutefois, et dans la mesure où il convient d'être suffisamment précis et complet tant dans les conclusions qui seront prises que dans les allégations de faits et les pièces produites, de même que pour des questions de procédure, il sera recommandé de faire appel à un avocat.

Une fois ce jugement en mains et dès qu'il sera exécutoire, notre lectrice pourra faire appel à un huissier (obligatoire pour les logements). Celui-ci se chargera de faire évacuer les locataires, le cas échéant avec l'aide de la police.

www.cgionline.ch

