Image not found or type unknown

Bail d'habitation : Expulsion d'un locataire en cas de loyers impayés

publié le **11/03/2018**, vu **15541 fois**, Auteur : DERHY Avocat

La procédure d'expulsion est très longue (entre un an et demi et deux ans) et peut constituer un véritable concours de combattant pour le bailleur qui peut se voir confronter à un locataire qui ne paie pas ses loyers pendant plusieurs mois voire années, en dépit de la conclusion d'un bail d'habitation. N'hésitez pas à contacter le Cabinet qui est coutumier de ce type de procédure.

Comment expulser un locataire de son logement en cas de loyers impayés en présence d'un bail contenant une clause résolutoire ?

Au préalable : l'envoi d'un commandement de payer visant la clause résolutoire

Il est courant qu'un bail contienne une clause résolutoire visant expressément que le bail sera résilié automatiquement et de plein droit si le locataire ne paie pas son loyer et ses charges aux échéances convenues (Art. 7a de la loi du 6 juillet 1989).

Avant la mise en oeuvre de la clause résolutoire, le bailleur doit impérativement signifier à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, dont une copie sera annexée, et contenir un décompte exact des sommes dues au titre des loyers et des charges. Ce document reproduit, à peine de nullité, le texte des premiers alinéas de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990.

Si une caution du locataire est engagée, l'huissier devra lui dénoncer ledit commandement dans les 15 jours de sa délivrance. A défaut, elle ne peut être tenue au paiement dudit arriéré locatif, ni au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Le locataire doit régler son arriéré locatif dans le délai de deux mois à compter de la signification du commandement. Il peut également demander des délais de paiement en saisissant le tribunal d'instance durant ce délai, ou le Fonds de solidarité pour le logement (FSL), dont l'adresse lui est précisée sur le commandement repayer, afin d'obtenir une aide financière.

A défaut de paiement de l’intégralité de la dette locative au plus tard à l’issue d'un délai de 2 mois à compter de la signification ou du délai de paiement accordé par le juge, le bailleur devra engager une procédure en référé-expulsion.

Procédure de référé-expulsion étape par étape

- Saisine du Tribunal d'instance en référé-expulsion

Si dans les deux mois, l'arriéré locatif n'a pas été apuré, le bailleur assignera le locataire et la caution s'il y en a une par devant le tribunal d'instance du lieu de situation du logement, aux fins de voir constater l'acquisition résolutoire de plein droit du bail et condamner le locataire au paiement de l'arriéré locatif à titre provisionnel. Elle devra lui être signifiée au moins deux mois avant l'audience.

L'assignation devra être également dénoncée à la Préfecture (CCAPEX) au moins deux mois avant l'audience, sous peine d'irrecevabilité de l'action, soit un délai incompressible de quatre mois minimum depuis le commandement de payer initial.

- Fixation de la date d'audience

La date d'audience est fixée par le greffe du Tribunal d'instance et dépend de l'encombrement du Tribunal. Il arrive régulièrement que la date fixée fasse l'objet d'un renvoi voire deux, notamment quand le locataire demande l'aide juridictionnelle.

- Ordonnance de référé

Le Juge des référés rend une Ordonnance aux termes de laquelle :

> - soit il constate immédiatement l'acquisition de la clause résolutoire du bail et la résiliation du bail. Ainsi, il ordonnera l'expulsion immédiate du locataire et de tous occupants de son chef, et le condamnera également au paiement de l'arriéré locatif, ainsi qu'à une indemnité d'occupation mensuelle, outre aux dépens (frais d'huissier), et, à une indemnité au titre des frais de procédure (art 700 du CPC).
>
> - soit il fait droit à la demande de délai de paiement éventuellement formée par le locataire (maximum 3 ans), s'il estime que ce dernier à la possibilité et les moyens de régler ses arriérés. Dans cette hypothèse, si le locataire ne respecte pas l'échéancier fixé par le juge, la suspension de la clause résolutoire prend fin et son expulsion devient possible, à condition que le bailleur ait obtenu du juge une clause dite de « déchéance du terme ». Il est précisé que le juge peut accorder des délais de paiement dans la limite de 3 années (Art. 24-V, loi 6 juillet 1989).

Aux termes de cette ordonnance, le juge fixera également le montant de l'indemnité d'occupation à la charge du locataire en cas de non-respect et condamnera ce dernier aux dépens, et à une indemnité au titre des frais de procédure.

L'Ordonnance de référé bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit, nonobstant appel.

- Signification de l'ordonnance de référé

L'ordonnance doit être signifiée au locataire par acte extra-judiciaire, lequel fera courir le délai d'appel de 15 jours pour chacune des parties. En parallèle, il convient de pratiquer une saisie-attribution sur les comptes bancaires ou de rémunération du locataire afin d'assurer ses chances de paiement.

- Délivrance d'un commandement de quitter les lieux :

Si le locataire refuse de quitter les lieux après l'ordonnance d'expulsion, il conviendra de lui faire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

délivrer un commandement de quitter les lieux, en même temps que la signification de ladite ordonnance. Ledit commandement laisse au locataire et à tous occupants de son chef un délai de 2 mois pour libérer les lieux. Il faut également le notifier au Préfet et attendre deux mois supplémentaires.

Pendant ce délai de deux mois, l'expulsion du locataire ne peut avoir lieu (article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution). Le juge peut prolonger ce délai jusqu'à trois mois, lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une dureté exceptionnelle, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques (article L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution).

- Faculté de demander des délais supplémentaires

  - les délais supplémentaires d'exécution :

  A partir du moment où a été notifié le commandement de quitter les lieux, le locataire a encore la faculté de demander des délais supplémentaires pour quitter les lieux en saisissant le juge de l'exécution du TGI après la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux.

  Ainsi, le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation (Art. L 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution). Pour fixer la durée de ce délai, qui ne peut être inférieur à un mois et maximum à 1 an, il tient compte de de la bonne ou mauvaise foi de l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du bailleur et de l'occupant (âge, état de santé, situation de famille et de fortune), ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

  - la trêve hivernale :

  Il faut également tenir compte de la période hivernale qui s'étend désormais du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante pendant laquelle toutes les expulsions sont suspendues (L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution). Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice de ce sursis lorsque l'expulsion a été ordonnée à l'encontre de personnes qui sont entrées dans les lieux par voie de fait (Art. L 412-6 al 2 du Code des procédures civiles d'exécution).

  Pendant ces délais incompressibles, il n'est pas rare que l'occupant, devenu sans droit ni titre, n'ayant plus rien à perdre, ne procède plus aucun règlement, tout en se maintenant dans les lieux.

- Le recours de la force publique :

Passé le délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux, plusieurs situations peuvent se présenter le jour de l'expulsion :

  - le locataire accepte de partir : l'huissier dresse un procès-verbal dans lequel il

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

procède à l'inventaire des meubles et indique les lieux où ils sont déposés et récupère les clés du logement ;

- le locataire est absent ou refuse d'ouvrir la porte : L'huissier doit requérir le concours de la force publique. Il dressera alors un procès-verbal de tentative d'expulsion et sollicitera auprès de la Préfecture du Département, le concours de la force publique, préalable obligatoire avant toute mesure d'expulsion forcée. La préfecture dispose d'un délai de deux mois à compter de cette réquisition pour faire connaître sa réponse. L'absence de réponse à l'issue du délai de deux mois équivaut à un refus. Dans ce cas, le bailleur peut engager la responsabilité de l'Etat afin qu'il lui paye une indemnité égale aux loyer et charges dues par l'occupant sans droit, ni titre et ce, jusqu'à ce que celui-ci quitte les locaux.

- Le locataire a abandonné les lieux : La demande tendant à voir constater la résiliation du bail en vue de la reprise des locaux abandonnés peut être formée par requête selon une procédure spécifique.

- Procès-verbal d'expulsion :

Si le concours de la force publique est accordé, l'huissier de Justice pourra avec le commissariat de police ainsi qu'avec un serrurier procéder à l'expulsion forcée, à condition de ne pas se trouver dans la période « de la trêve hivernale » qui s'écoule du 1er novembre au 31 mars suivant.

Après avoir fait libérer les lieux de toutes personnes, l'huissier fera apposer les scellés par le biais du serrurier présent et dressera enfin un Procès-verbal d'expulsion qu'il signifiera à la personne expulsée.

Comment expulser un locataire de son logement en cas de loyers impayés en présence d'un bail ne contenant pas une clause résolutoire ?

Si le bail ne contient pas de clause résolutoire, la procédure est relativement similaire à celle exposée ci-avant. Cependant, le bailleur devra assigner le locataire au fond devant le tribunal d'instance, et non en engageant une procédure de référé. Il est préférable avant de l'assigner de mettre en demeure le locataire d'avoir à payer son arriéré locatif, mais le bailleur n'y est pas obligé. Le bailleur n'a pas à délivrer un commandement de payer.

Dans une telle situation, le Tribunal a un pouvoir d'appréciation souverain. il n'ordonnera la résiliation du bail et l'expulsion du locataire que s'il estime que celui-ci a commis une faute d'une gravité suffisante. Il peut également décider de lui accorder des délais de paiement au vu de sa situation financière s'il estime que sa situation lui permet d'honorer sa dette.

Le bailleur devra adresser un commandement de quitter les lieux que si le jugement ordonne la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Le locataire aura, comme dans le cadre de la procédure de référé expulsion, deux mois à compter de la signification dudit commandement pour quitter le logement. A toutes fins, le locataire pourra saisir le JEX du TGI pour obtenir un délai supplémentaire pour quitter le logement.

**

En conclusion : Le bailleur ne peut pas prendre l'initiative de pénétrer dans le logement avant l'intervention d'un huissier, faire changer la serrure et toucher aux meubles, couper l'eau ou

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'électricité, sous peine de poursuites pénales pour violation de domicile. L'article L 226-4-2 du Code pénal punit désormais de trois ans d'emprisonnement et de 30.000 € d'amende le fait de forcer une personne à quitter les lieux sans avoir obtenu le concours de la force publique

Je reste à votre service pour toute action ou information (en cliquant ici).

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

01 79 73 72 55

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés