Image not found or type unknown

Congé et expulsion du locataire

publié le **11/03/2018**, vu **20854 fois**, Auteur : DERHY Avocat

Si à l'expiration du congé délivré par le bailleur, le locataire se maintient dans les lieux, le bailleur devra engager une action à son encontre par devant le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble loué, aux fins que soit constaté la validation de congé et la résiliation du bail d'habitation et que soit ordonné son expulsion.

Comment expulser un locataire qui se maintient indument dans les lieux malgré la délivrance du congé du bailleur ?

Si le locataire se maintient indument dans les lieux loués malgré la prise d'effet du congé du bailleur, notre cabinet est compétent pour engager une procédure en validation du congé par devant le Tribunal d'instance, lequel ordonnera parallèlement l'expulsion du locataire.

L'expulsion d'un locataire ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux. Ainsi, le locataire qui souhaite rester dans les lieux et contester la demande du bailleur, sera tenter de contester la validité du congé soit en soulevant un vice de fond ou de forme, soit en rapportant la preuve de son caractère frauduleux. S'il est dans l'impossibilité sa validité, il pourra toujours demander des délais de grâce lui permettant de reculer la date d'expulsion.

Nullité du congé pour vice de forme ou de fond

Ainsi, il pourra contester la validité du congé délivré et demander son annulation pour vice de fond ou de forme. Il peut, par exemple, soulever le non-respect du délai de préavis de 6 mois avant le terme du bail, l'absence d'une mention obligatoire du congé, ou soulever le caractère non légitime et sérieux du motif invoqué par le bailleur dans son congé.

Si le Juge fait droit aux prétention du locataire, il rejettera les demandes du bailleur, prononcera la nullité du congé. Dans une telle situation, le bail sera alors reconduit au profit du locataire pour une durée équivalente à la précédente.

Caractère frauduleux du congé

Le locataire peut invoquer le caractère frauduleux du congé. A ce titre, le juge exerce un contrôle a posteriori.

En matière de congé pour vente, le congé sera considéré comme frauduleux si le locataire prouve que le congé lui a été délivré moyennant un prix de vente manifestement excessif et dissuasif par rapport au prix de marché afin de le dissuader d'acheter.

Dans une telle situation, le Juge peut, préalablement à son jugement, désigner un Expert Judiciaire afin qu'il se rende sur place et donne son avis sur la valeur vénale du bien à la date du

congé. Une nouvelle audience suivra après le dépôt du rapport de l'Expert.

En matière de congé aux fins de reprise pour habiter, celui-ci sera considéré comme frauduleux s'il est clairement établi que le bailleur n'a pas eu l'intention réelle de reprendre les lieux. En pratique, l'intention frauduleuse du bailleur de vouloir évincer le locataire est très difficile à rapporter à ce stade de la procédure.

Demande d'un délais de grâce

Si le locataire n'est pas en mesure de contester la validité du congé, il peut solliciter des délais d'expulsion qui peuvent aller de 1 mois à 1 an en fonction d'une part de la situation personnelle du locataire (bonne foi, âge, situation de santé, de famille et professionnelle) et d'autre part, de l'urgence que représente la libération des lieux pour le propriétaire.

Décision du Tribunal sur la validité du congé et la demande d'expulsion du locataire

Suivant les prétentions des deux parties, le Tribunal d'Instance peut :

- soit rejeter les prétentions du bailleur et prononcera la nullité du congé. Dans une telle situation, le bail sera alors reconduit au profit du locataire pour une durée équivalente à la précédente.

- soit prononcer un jugement de validation de congé et ordonner l'expulsion du locataire à l'issue, le cas échéant, d'un délai de grâce, outre sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle.

Le jugement rendu par le Tribunal est susceptible d'appel, dans le délai d'1 mois à compter de sa signification par l'huissier.

Procédure d'expulsion

- 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 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 :

A partir du moment où a été notifié le commandement de quitter les lieux, le locataire a

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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.

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 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.

- Procès-verbal d'expulsion :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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.

je reste à votre disposition 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