



Quelles réactions avoir face à la menace d'expulsion ?

publié le **05/12/2013**, vu **2882 fois**, Auteur : [Elyas AZMI](#)

L'expulsion ne peut être prononcée que par une décision de justice. Pour vous défendre, vous pouvez utiliser les voies de recours qui permettent d'obtenir la suspension, voire l'annulation de la procédure. Si l'expulsion est effectivement prononcée, son déroulement est très encadré.

Quels sont les cas d'expulsion ?

Un locataire peut être exclu de son logement parce qu'il n'a pas payé son loyer. Bien sûr, une telle issue signifie que le locataire n'a pas cherché à trouver une solution pour régler les loyers impayés ou qu'après avoir demandé un délai de paiement du loyer, il n'a pas versé le montant promis. Autres cas pouvant aboutir une expulsion : des nuisances vis-à-vis des autres habitants de l'immeuble, l'occupation du logement à la fin du bail alors que ce dernier n'a pas été renouvelé ou fait l'objet d'aucune demande de délai supplémentaire pour quitter le logement, l'usage du bien immobilier à une autre fonction que celle d'une habitation...

Quelle est la procédure d'expulsion avec une clause résolutoire dans le bail ?

Le contrat de bail peut contenir une clause résolutoire qui prévoit de sanctionner le non-paiement d'une ou plusieurs échéances. L'ultime sanction étant la dénonciation du bail de la part du propriétaire. Si une telle clause existe, la procédure veut que le propriétaire fasse appel à un huissier. Ce dernier a pour mission de délivrer au locataire un commandement de régler l'arriéré de paiement. Le locataire dispose de deux mois pour s'acquitter de sa dette. Passé ce délai, le bail perd tout effet. Mais cela n'est pas encore l'expulsion à proprement parlé. Le propriétaire doit encore saisir le tribunal pour qu'il constate la résolution du bail (la fin anticipé du bail) et ordonne l'expulsion.

Quelle est la procédure d'expulsion sans clause résolutoire dans le bail ?

Si le bail ne comporte pas de clause prévoyant la fin anticipée du bail du fait de manquement de la part du locataire, le propriétaire saisit immédiatement un juge du tribunal d'instance. Celui-ci décidera si le manquement du locataire à une de ses obligations (usage abusif des locaux, détériorations, non-paiement...) est susceptible d'entraîner ou non la résiliation du bail.

Quelles sont les voies de recours après un jugement d'expulsion ?

Tout jugement ordonnant une expulsion peut faire l'objet d'un appel. Cette action suspend la procédure d'expulsion jusqu'à la décision de la Cour d'appel. Là, la Cour d'appel peut décider de confirmer le jugement en première instance. En ce cas, l'expulsion peut avoir lieu à moins de se

pourvoir en cassation, si le locataire estime que des règles de droit n'ont pas été respectées. La Cour d'appel peut trouver l'appel fondé. En ce cas, le locataire peut obtenir l'annulation de la première décision.

Quelles sont les règles qui encadrent une expulsion ?

Les expulsions ne peuvent pas avoir lieu durant la saison hivernale. Pour être plus précis, elles sont suspendues du 1er novembre au 15 mars de chaque année. De même, il ne peut y avoir d'expulsion entre 21 heures à 6 heures et durant les jours fériés. Une expulsion ne peut se faire sans la présence d'un huissier.

Quel est le rôle d'un huissier dans une expulsion ?

L'huissier intervient à deux moments de la procédure. C'est lui qui va remettre la mise en demeure dans le cas d'une clause résolutoire dans le bail. Et c'est lui qui va dresser un procès-verbal au moment de l'expulsion. Sur ce procès-verbal, il va mentionner les meubles appartenant au locataire. Celui-ci doit indiquer le lieu où entreposer les meubles à ses frais.

Où sont entreposés les meubles si le locataire ne dispose pas de lieu ?

S'il n'a pas de lieu où déposer les meubles, ceux-ci peuvent rester sur place. La loi offre au locataire expulsé un délai d'un mois pour les retirer. Si ce délai n'est pas respecté, les meubles pourront être vendus aux enchères et le propriétaire retrouvera l'usage de son bien.

Comment échapper à une procédure d'expulsion ?

La loi du 29 juillet 1998 vise à éviter l'expulsion de locataires de bonne foi. Elle impose au bailleur d'aviser le préfet en cas de volonté d'expulsion. Celui-ci préviendra les services sociaux qui recenseront les aides auxquelles le locataire défaillant a droit. Le juge peut également accorder d'office des délais de paiement au locataire capable de payer ses loyers impayés mais avec un étalement dans le temps.