



# Attention expulsions, ça repart

publié le **04/04/2017**, vu **2586 fois**, Auteur : [Ferré-Darricau Avocat BORDEAUX](#)

**Depuis le 1er AVRIL vous pouvez-vous être ou faire expulser d'un logement. Voici des conseils et des informations pratiques pour tous vous aider et vous défendre que vous soyez propriétaire ou locataire.**

**Finie la trêve hivernale**, qui courait du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au 31 mars 2017 **les expulsions de logement peuvent repartir.**

Mais rassurez-vous si vous êtes locataires, ou ne vous réjouissiez pas trop vite si vous êtes propriétaires c'est une procédure compliquée et souvent longue.

Juridiquement l'expulsion n'a pas de définition précise mais c'est l'exécution par un huissier de justice d'une décision de justice qui ordonne à une personne de libérer le logement qu'elle occupe *Elle peut aussi être menée à l'encontre de squatters qui occupent le logement sans droit ni titre.*

Son exercice réglementé par le Code des procédures civiles d'exécution est régulièrement impacté par des lois nouvelles comme celle récemment du 27 janvier sur égalité et la citoyenneté.

En s'en tenant au bail d'habitation comment se déroule une expulsion?

•

## **Quelles sont les principales causes d'expulsion du locataire?**

Il existe en réalité trois grandes causes :

1. **Les loyers impayés** Le locataire ne paye pas le loyer qui lui incombe et peut être expulsé, mais, avant de faire le bailleur bénéficie de recours préalable, il pourra s'adresser :
  - à son assureur s'il a une assurance garantissant les impayés de loyer, appelée la GLI (=Garantie contre les Loyers Impayés) ;
  - à Action Logement si le locataire bénéficie de la garantie « Visale ». Cette garantie est en réalité une caution accordée au locataire par Action Logement. Elle permet la prise en charge du loyer et des charges en cas d'impayés. Les sommes sont alors avancées au propriétaire par Action Logement, puis remboursées par le locataire ;
  - à la personne qui s'est portée caution pour le locataire, lorsqu'il en existe une ;

*Remarque : le cumul caution et GLI est interdit, sauf pour un étudiant ou apprenti (article 22-1 de la loi du 9 juillet 1989).*

## 2. Le défaut d'assurance

L'article 7 de la loi de juillet 1989 prévoit l'obligation pour le locataire s'acquitter d'une assurance habitation et de présenter un justificatif de souscription au moment d'investir le logement. S'il refuse de se mettre en conformité avec cette obligation, alors le propriétaire peut demander la résiliation du bail ou l'expulsion du locataire. L'article 7 (g) comprend toutes les dispositions sur la question.

## 3. Les troubles de voisinage

Les troubles de voisinage sont des désagréments causés par un voisin, auteur de nuisances diverses (bruits, odeurs, fumées, privation de vue, privation de lumière...) et devant dépasser la mesure coutumière des obligations ordinaires du voisinage pour être source de responsabilité.

**Attention** : il ne faut pas confondre la notion jurisprudentielle de « troubles de voisinage » et la notion légale de « troubles de jouissance ». La procédure pour de ces deux désagréments n'est pas la même. Il est ici question des troubles de voisinage.

Mais il peut y avoir expulsion aussi chaque fois que le bail a été résilié et que les locataires ne veulent pas partir (congé pour vendre etc...)

### • **Cas Particulier : La protection offerte aux locataires âgés ?**

Le locataire âgé est protégé par la loi du 6 juillet 1989. Ce principe a été renforcé au fil des réformes et notamment par la loi Alur (loi DUFLOT) et la loi Macron. Cette protection **s'applique dorénavant à tous les contrats de location en cours** alors que la loi Alur ne ciblait que les baux postérieurs au 27 mars 2014.

L'article 15 de la loi prévoit que le propriétaire ne peut pas s'opposer au renouvellement du bail, sauf à proposer un logement de remplacement, lorsque son locataire remplit les deux conditions suivantes :

- être âgé de **plus de 65 ans** à l'échéance du bail;
- et justifier de ressources annuelles inférieures au plafond retenu pour les prêts locatif à usage social

Le locataire ne peut pas faire jouer ce droit lorsque le **bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans** (peu importe alors ses ressources) ou s'il peut justifier, lui aussi, de ressources annuelles inférieures au plafond prévu (peu importe alors son âge).

•

## **Quelle est la procédure d'expulsion à suivre ?**

La procédure **a un préalable** qui consiste mettre en demeure en quelque sorte le locataire de remplir ses obligations, **c'est un véritable parcours du combattant qui va se dérouler** :

**Etape 1: Les commandements** : Si des commandements de payer les loyers ou pour défaut d'assurance signifiés par huissier, ou d'une mise en demeure pour troubles de voisinage, visant en général la clause résolutoire incluse dans le bail demeurent infructueux le tribunal est saisi.

**Etape 2: L'assignation :** La procédure d'expulsion peut débuter en général par **une assignation en référé** devant le Tribunal d'Instance du ressort géographique où se situe le logement.

- C'est une procédure d'urgence **devant le président du tribunal** .Elle permet de faire **constater le jeu de la clause résolutoire** incluse dans le bail et de condamner à titre provisionnel le débiteur. Attention s'agissant d'une procédure rapide, en cas de contestation le juge peut se déclarer incompétent au profit du tribunal lui-même qui tranchera le litige sur le fond.
- Le bailleur va par huissier porter à la connaissance de son adversaire un acte de procédure Il va ainsi lui faire signifier. « L'assignation » (acte en lui-même) convoque le locataire devant le juge, à une date et heure précise (art 55 Code de procédure civile). Elle doit comporter une série de **mentions obligatoires sous peine de nullité** (article 56 du Code de procédure civile). *Par exemple, l'acte doit mentionner : l'indication de la juridiction compétente, à savoir en l'espèce le Tribunal d'Instance, les raisons de l'assignation, les modalités de comparution devant le juge, etc.*
- **Un délai de comparution est prescrit** délai à compter des commandements

-de 2 mois en cas de loyer impayé

-de 1 mois en cas de défaut d'assurance ou de trouble de voisinage.

- Si l'assignation porte **sur les dettes locatives**, elle doit être **notifiée également au préfet (par lettre recommandée avec accusé de réception) 2 mois au moins** avant l'audience. L'objectif de cette notification est préventif pour lui permettre de saisir les organismes des aides au logement, le fonds de solidarité pour le logement, ou les services sociaux compétents. et trouver éventuellement une solution non contentieuse

**Etape 3: L'ordonnance de référé (ou le jugement) :**Lors de l'audience, le juge apprécie si la gravité de la faute du locataire justifie la résiliation du bail. S'il prononce la résiliation il ordonne alors l'expulsion du locataire dans son ordonnance.

Il peut aussi **accorder des délais et suspendre la clause résolutoire**

Si le débiteur remplit ses obligations le bail se poursuit.

**Etape 4: Signification et commandement de quitter les lieux :** Concrètement, le propriétaire doit porter à la connaissance du locataire la décision du juge des référés. Cette signification est effectuée par un huissier de justice et délivrée au lieu où demeure le destinataire (en l'occurrence le locataire), ou à son lieu de travail.

- En même temps l'huissier peut lui remettre **un commandement de quitter les lieux. Il contient des mentions obligatoires sous peine de nullité :**

L'article R.411-1 du Code de procédure civile d'exécution mentionne ce que doit contenir : *L'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;La désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ;L'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;L'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.*

L'article R.412-1 prévoit aussi le commandement doit contenir, **à peine de nullité, en plus des mentions** prévues à l'article R.411-1, la reproduction des articles L.412-1 à L.412-6.

- L'article L.412-5 **oblige aussi l'huissier à saisir le préfet afin que celui-ci informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable**. Cette saisie du préfet est très importante car à défaut, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.
- **En effet, l'article L.412-1 prévoit que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois qui suit le commandement de quitter les lieux.** Concrètement, le locataire a donc 2 mois pour s'exécuter ou demander au juge un délai supplémentaire pour quitter le logement (art L.412-2 à L.412-6 Code de procédure civile d'exécution).

**Le locataire peut toujours tenter de demander des délais supplémentaires pour quitter les lieux, ce qui lui permet de gagner du temps et d'éviter des frais de procédure d'exécution forcées complémentaires.**

**Que se passe-t-il deux mois après un commandement de quitter les lieux infructueux ?**

**L'exécution forcée en elle-même va commencer** A l'issue du délai de 2 mois, deux situations peuvent apparaître :

- **En l'absence de protestation du locataire ?**

Le locataire n'émet aucune protestation pour quitter les lieux **mais ne part pas pour autant spontanément.**

Dans ce cas, l'huissier dresse **un procès-verbal d'expulsion dans lequel il procède à l'inventaire des meubles et indique les lieux où ils sont déposés et récupère les clés du logement.**

L'article R.433-1 du Code de procédure civile d'exécution **prévoit les mentions que doit comporter ce procès-verbal, à peine de nullité.**

**Attention : Le propriétaire qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire est passible de 3 ans de prison et de 30 000 € d'amende en application de l'article 226-4-2 du Code pénal.**

- **En présence de protestation de locataire**

Cette protestation peut intervenir pour diverses raisons :

- Refus de partir
- Impossibilité de rencontrer le locataire mais le logement est toujours occupé

**-Période hivernale (art L.412-6) :** Aucune expulsion ne peut intervenir pendant la période dite de trêve hivernale allant du 1er novembre au 31 mars. Mais cette trêve hivernale n'empêche pas le propriétaire d'engager un recours devant le tribunal d'instance visant à ouvrir une procédure d'expulsion. L'expulsion sera alors effective dès la fin de la trêve. Toutefois ce sursis ne

s'appliquera pas si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- Des personnes qui sont entrées dans les lieux par voie de fait ;
- D'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

Dans ces différents cas, **l'huissier de justice devra prendre un procès-verbal de tentative d'expulsion ou de difficulté d'exécution (en période hivernale).**

Ce n'est en principe qu'après une vaine tentative d'expulsion que l'huissier peut requérir l'assistance de la force publique. Le concours de la force publique est expressément envisagé par l'article L. 153-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

**ATTENTION : l'huissier ne peut pénétrer dans le logement que s'il est accompagné d'une autorité de police et d'un serrurier. De même, le propriétaire 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, sous peine de poursuites pénales pour violation de domicile (art 226-4 du Code pénal ; 1 an d'emprisonnement et 15 000€ d'amende).**

**A quel moment intervient de la force publique pour expulsion ?**

**L'huissier chargé de l'exécution peut requérir le concours de la force publique (L'article L.153-2 du Code de procédure civile d'exécution).** L'Etat a l'obligation de prêter son aide à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires, son refus ouvre droit à réparation (. L'article L.153-1 du Code de procédure civile d'exécution)

La réquisition du concours de la force publique oblige la préfecture à étudier le dossier afin de savoir s'il autorise ou non votre expulsion avec les forces de police.

**Que se passe-t-il pour le locataire en cas d'intervention de la force publique ?**

Il va être **convoqué au commissariat.**

Il est très important qu'il s'y présente et explique sa situation. Il apportera toutes les justifications de ses difficultés. Il va prouver sa bonne foi, ses recherches de logements, ses paiement éventuels de paiement de l'indemnité d'occupation. Un travailleur social peut aussi faire une étude de la situation.

Le commissariat transmet ensuite son avis à la Préfecture, qui autorise ou non le concours de la force publique

- **En cas d'accord de la force publique Très concrètement, cela signifie que l'huissier est autorisé à pénétrer dans le logement en étant accompagné d'une autorité de police et d'un serrurier.**

L'huissier doit dresser un procès-verbal d'expulsion. Il fait enlever les meubles et changer la serrure. Il aussi informe le locataire par une affiche placardée sur la porte par laquelle il lui signifie qu'il ne peut plus pénétrer dans le logement. (L'article R.432-1 prévoit que)

Le propriétaire ou le locataire doit enfin notifier cette expulsion au **Trésor public pour des raisons fiscales** (art 1686 du Code général des impôts).

- **En cas de refus de la force publique ou en l'absence de réponse dans un délai d'1 mois**

Le locataire reste dans les lieux en attendant, mais ce n'est que partie remise.

Comme l'Etat a obligation de porter son concours à la procédure d'expulsion lorsque cela lui est demandé. En cas de refus ou en **l'absence de réponse de sa part, sa responsabilité de peut être engagée devant les tribunaux administratifs** (CE, 20 mars 1985, Compagnie immobilière de la Région Parisienne).

La procédure d'expulsion s'avère compliquée et malgré tout protectrice des intérêts de chacun même si elle paraît trop longue pour un propriétaire. En ces périodes économiques troublées, il s'avère difficile de préserver des intérêts aussi différents que ceux de locataires en situation de difficile ou de propriétaires pas forcément fortunés qui ne pourront plus régler leur crédit immobilier ou compléter leur retraite par exemple en cas de loyers impayés.

Le conseil pour tous est de régir avant d'en arriver à de telles extrémités et en cas de difficultés de rechercher des solutions amiables.

Si vos problèmes financiers sont graves envisagez une procédure de surendettement qui permettra d'alléger les dettes mais ce sera l'objet d'une autre fiche.

Bon courage à tous. *(et merci à Thomas CRESSEINS notre étudiant-stagiaire pour ses recherches)*

**Carol FERRE-DARRICAU**

**FERRE AVOCATS ASSOCIES**

4 rue d'Enghien 33000 BORDEAUX 15 Avenue de la Libération 33380 MIOS

34 Place de la Prévôté 33670 CREON TEL 0556562222 / 0608183677

**Site [ferreavocats.com](http://ferreavocats.com)**