



La procédure d'expulsion locative

publié le **01/08/2018**, vu **1253 fois**, Auteur : [Maître Francis TAGNE](#)

QUE PEUT-ON FAIRE SI ON EST UN LOCATAIRE MENACÉ D'EXPULSION ? Négocier avant le commandement de payer, demander des délais...

L'une des principales raisons d'expulsion locative est le défaut de paiement des loyers et charges. Mais l'expulsion peut aussi être requise en cas d'existence de condamnations pour troubles de voisinage, défaut de souscription à une assurance habitation, etc.

LES CAUSES D'EXPULSION

En outre, le bailleur a aussi le droit dans certaines conditions, de reprendre le logement pour vendre (congé pour vente), pour y habiter ou pour y faire habiter un membre de sa famille.

Nous parlons ici essentiellement de l'expulsion pour défaut de paiement des loyers et charges.

Étant donné qu'il est dans l'intérêt du bailleur et du locataire d'éviter cette expulsion, l'idéal est de rechercher un arrangement à l'amiable.

LE COMMANDEMENT DE PAYER

Lorsqu'un locataire n'arrive plus à payer ses loyers et charges, l'idéal pour lui est de rapprocher de son bailleur pour s'expliquer et tenter de trouver une solution. Mais malgré cela, le locataire est toujours susceptible de recevoir un commandement de payer.

Le commandement de payer est un document remis par un huissier, intimant le locataire à s'acquitter de sa dette dans un délai de deux mois, sous peine de voir son bail prendre fin. En général, les baux comportent une clause résolutoire à cet effet.

L'ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE

Dans le cas où le locataire ne s'acquitte toujours pas de sa dette, il recevra certainement par huissier une assignation à comparaître devant le Tribunal d'Instance.

À ce stade, le locataire peut encore tenter de trouver des solutions lui permettant de rester dans le logement, mais permettant également au bailleur d'être désintéressé. Ainsi, le locataire peut par exemple :

- proposer un plan de remboursement ;
- solliciter le versement d'une Aide Personnalisée au Logement (APL) directement à son bailleur. Ceci est possible lorsque le locataire est de bonne foi, n'a pas tenté de dissimuler des ressources et cherche à payer ses loyers ;

- constituer un dossier de surendettement, ce qui pourrait permettre au locataire de rééchelonner ses dettes
- etc

Vous pouvez aussi saisir à ce stade le juge des référés d'une demande de délai.

Dans le pire des cas pour le locataire, une décision d'expulsion est prononcée par le Tribunal. Ce n'est qu'avec cette décision que le bailleur peut entreprendre d'expulser le locataire. À ce sujet, il est important de noter que le bailleur tombe sous le coup de l'article 226-4-2 du Code pénal s'il force personnellement le locataire à quitter les lieux, que ce soit à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes. Un bailleur qui adopterait ce comportement serait passible de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Une fois la décision d'expulsion rendue par le Tribunal, le bailleur doit faire délivrer au locataire un commandement de quitter les lieux. L'objectif est de rappeler au bailleur qu'il doit partir avant l'expulsion. Le commandement de quitter les lieux doit laisser au locataire un délai de 02 mois avant l'expulsion. Pendant ce délai, le locataire est supposé chercher des solutions de relogement. Il est ainsi invité, entre autre, à se rapprocher des services sociaux adéquats.

À ce stade, le locataire peut demander au juge de l'exécution du Tribunal de Grande instance un délai, en considération de la situation exceptionnelle dans laquelle il se trouve. Il n'est pas obligatoire de recourir à un avocat, mais un avocat qui maîtrise les rouages de la procédure civile, et notamment de la procédure d'expulsion locative peut être très utile à ce stade.

L'EXPULSION

Sauf certains cas particuliers, aucune expulsion ne peut intervenir entre le 1er novembre et le 31 mars, encore moins entre 21h et 6h du matin, et les dimanches et jours fériés.

Passé le délai de deux mois depuis la délivrance du commandement de quitter les lieux, l'huissier de justice peut se présenter chez le locataire pour lui demander de quitter les lieux. L'huissier ne peut en aucun cas employer la force, et le locataire a tout à fait le droit de refuser de partir. L'huissier sera alors contraint de dresser un procès-verbal et demander l'intervention de la police au préfet. Le préfet n'est pas obligé de d'autoriser cette intervention, et peut en priver l'huissier lorsque des circonstances particulières l'exigent.