



Expulsion locative, quels délais avant l'expulsion forcée?

publié le 13/04/2013, vu 249437 fois, Auteur : [Maître Georgiana ALBU](#)

Chaque année en France il y a environ 110 000 demandes d'expulsions et si dans la grande majorité des cas le locataire quitte seul les lieux, il reste près de 10 000 expulsions forcées avec intervention de la force publique.

Lorsque le bailleur souhaite faire expulser son locataire, soit suite à un congé soit pour impayés des loyers, il doit respecter une procédure précise et formaliste, qui risque de prendre un certain temps.

En effet, le locataire est assez protégé, surtout en cette période de pénurie de logements, et bénéficie de plusieurs délais pour quitter les lieux:

- **Les délais accordés par le juge**, d'office ou à la demande du locataire, lors de l'audience d'expulsion. Le juge apprécie souverainement la durée en fonction de la situation personnelle du locataire, ces délais pouvant aller jusqu'à 3 ans.
- **Les délais d'exécution**, accordés par le juge de l'exécution (fonction exercée par le Président du tribunal de grande instance) suite à une décision d'expulsion. Le locataire doit ainsi saisir ce juge, par déclaration au greffe ou par lettre recommandée, qui peut accorder des délais renouvelables chaque fois que le relogement des occupants ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Ces délais peuvent aller de un mois à un an, en fonction des efforts fait par l'occupant pour se reloger, de son âge, de son état de santé, de sa situation de famille.
- **Le délai légal de deux mois** : à l'expiration des délais de grâce accordés par le juge, le propriétaire fait signifier par huissier de justice un commandement d'avoir à quitter les lieux. L'occupant a alors un délai de deux mois à compter de la signification du commandement pour quitter les lieux, à défaut de quoi l'huissier procède à l'expulsion forcée.
- **La trêve hivernale** : aucune expulsion ne peut avoir lieu entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante, même si tous les délais sont arrivés à expiration, sauf s'il est prévu un relogement décent pour l'occupant et sa famille.

Il existe toutefois des cas particuliers et des occupants qui ne peuvent pas bénéficier de tous ces délais.

- Ainsi, les locataires d'un logement soumis à la loi de 1948 que le bailleur reprend pour habiter, ne peuvent bénéficier des délais supplémentaires accordés par le juge de l'exécution.
- Peuvent être privés du délai de deux mois pour quitter les lieux les locataires de logement

HLM fauteurs de troubles pour le voisinage, et qui ont refusé l'échange de logement qui leur était proposé.

- Les occupants des résidences Universitaires, qui ne sont plus étudiants, ne peuvent pas solliciter des délais supplémentaires et peuvent être expulsés pendant la trêve hivernale.
- Les occupants d'un logement frappé d'un arrêté de péril peuvent être expulsés pendant la trêve hivernale.
- Les squatteurs peuvent être privés du délai de deux mois et être expulsés pendant la trêve hivernale.
- Enfin, les conjoints et concubins violents expulsés par décision du juge aux affaires familiales ne bénéficient d'aucun délai et sont expulsables pendant la trêve hivernale.

En raison des grandes difficultés actuelles de relogement, surtout en Ile de France, les juges ont tendance à accorder les délais les plus larges afin que le relogement se fasse dans les meilleures conditions. Par ailleurs, plusieurs acteurs interviennent pour aider les occupants expulsés dans leur démarche de relogement, notamment la Préfecture, les assistantes sociales, la CAF, la commission DALO, mais aussi les avocats qui ont un rôle essentiel dans la procédure.