



LA LIBERATION DES LIEUX...

publié le **08/02/2012**, vu **6404 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

La Loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution envisage les conséquences de l'expulsion. L'huissier de justice est seul en mesure de procéder à l'exécution de l'expulsion. (article 18), sans présence du bailleur.

La Loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution - NOR: JUSX8900065L) envisage les conséquences de l'expulsion.

L'huissier de justice est seul en mesure de procéder à l'exécution de l'expulsion. (**article 18**), sans présence du bailleur.

Aucune expulsion ne peut intervenir ni avant 6 heures et après 21 heures les jours ouvrables, ni les dimanches et jours fériés (**article 28**).

Lorsque l'occupant est présent et libère les lieux, l'huissier dresse un procès verbal d'expulsion.

En cas d'absence ou de résistance de l'occupant, l'huissier ne peut pénétrer de force dans le logement.

Dans ce cas, il dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et requiert le concours de la force publique en s'adressant au préfet.

Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour accorder ou refuser son concours. Tout refus doit être motivé. L'absence de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

-Si le concours de la force publique est accordé, l'huissier assisté d'un commissaire de police ou de forces plus importantes procède à l'expulsion.

-En cas de refus, le bailleur peut engager la responsabilité de l'Etat par le biais d'un recours gracieux auprès du préfet puis, si nécessaire, par un recours devant le tribunal administratif pour être indemnisé de son préjudice.

En l'absence de l'occupant, l'huissier ne peut pénétrer de force dans le logement que s'il détient des informations attestant que le " sans droit ni titre "a quitté les lieux de son propre gré après la délivrance du commandement.

Dans ce cas, l'huissier doit être accompagné d'un représentant de l'autorité municipale (maire de la commune, conseiller municipal ou fonctionnaire municipal délégué), d'une autorité de police ou de gendarmerie ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du bailleur ni de l'huissier (**article 21-1 de la loi du 9 juillet 1991**).

I- Le sort des meubles après l'expulsion : leur restitution au locataire ou leur entreposage aux frais de la personne expulsée.

Les meubles qui se trouvent dans le logement doivent être remis à l'ancien locataire, ou dans un lieu qu'il aura désigné au préalable et à ses frais.

Si cela est impossible (*parce qu'il a disparu*), ils seront laissés sur place ou entreposés dans un autre lieu.

Le procès-verbal d'expulsion de l'huissier indique ce lieu et décrira précisément les meubles. Il porte inventaire des biens, leur valeur marchande et les conditions d'accès du local où ils sont entreposés.

Ensuite, l'huissier fait sommation à l'ancien locataire de récupérer ses meubles **sous un mois**, au delà de quoi le juge de l'exécution (JEX) du **lieu de situation de l'immeuble est saisi et se prononce sur l'abandon des meubles ou autorisera leur vente aux enchères publiques.**

La somme issue de la vente revient à l'occupant, (personne expulsée) déduction des frais et de la créance du bailleur (**articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991**).

II- La reprise des lieux en cas d'abandon des locataires

Un décret N° 2011-945 du 10 août 2011 *relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon (Journal officiel du 12 août 2011)*. organise les modalités de résiliation du bail et de reprise des lieux abandonnés, *pour l'application des dispositions de l'article 14-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

La résiliation du bail pourra être désormais formulée par voie de requête. (et non plus d'assignation, sauf rejet de la requête).

Pas d'assignation par voie d'huissier donc.

L'avantage permettra d'obtenir une décision rapide, sans débat préalable sur la résiliation du bail.

Il y aura possibilité de voir ordonner la reprise des lieux, le paiement des arriérés de loyers, des frais, et de voir déclarer abandonnés les meubles sans grande valeur, à l'appui d'un inventaire porté dans un procès-verbal d'huissier de justice. (*sauf pour les papiers et documents placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.*)

Le sort des meubles de valeurs sera réglé ensuite par le juge de l'exécution.

L'ordonnance du juge d'instance sera signifiée **au locataire et derniers occupants de son chef dans les deux mois par hussier en respect de formes strictes sous peine de nullité.**

Elle portera des mentions obligatoires.

1° mention de la possibilité de former opposition dans un délai de UN mois.

2° indication du délai dans lequel l'opposition doit être formée, tribunal compétent, formes de

l'opposition;

3° possibilité de consulter au greffe des documents produits par le bailleur

4° information de ce que le défaut d'opposition dans le délai rend impossible un recours avec reprise du bail de son bien ;

5° lorsque l'ordonnance statue sur les meubles abandonnés , elle indique

a) avertissement de ce qu'à défaut d'opposition , aucun recours ne sera possible avec risque d'évacuation des biens ;

b) sommation d'avoir à retirer le mobilier dans le mois suivant la signification de l'ordonnance avec rappel des dispositions de l'article 207 du décret du 31 juillet 1992.

L'opposition est formée dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance qui suspend l'exécution de l'ordonnance .

En cas d'opposition, les parties sont convoquées afin que le juge qui statue sur les arguments qui y sont portés.

Si le juge constate que la requête a été présentée de manière abusive, il condamne le demandeur à l'amende civile prévue par **l'article 32-1 du code de procédure civile**.

A défaut d'opposition le bailleur récupèrera son bien et se débarrasser des meubles, à l'exception des documents personnels placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine