Image not found or type unknown

La procédure d’expulsion

publié le **30/09/2011**, vu **24760 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lorsqu’un locataire ne respecte pas les conditions du bail, après avoir recherché une solution à l’amiable avec le locataire, le bailleur peut demander l’expulsion du locataire devant le Tribunal compétent. Après avoir obtenu un titre exécutoire, le bailleur poursuivra l’expulsion des occupants sans droits, ni titres, avec le concours d’un Huissier de Justice. En dehors de la période hivernale, l’huissier sera chargé d’entreprendre les opérations d’expulsion, ce qui n’est pas sans poser de difficultés sur le plan juridiques (sort des meubles etc.), et sur le plan humain (personnes en difficultés, famille avec enfants etc..). Tout le monde redoute l’expulsion car cette mesure délicate peut aboutir des conflits et des contentieux. Quels sont les droits et obligations des personnes victimes d’une expulsion ?

Lorsqu’un locataire ne respecte pas les conditions du bail, après avoir recherché une solution à l’amiable avec le locataire, le bailleur peut demander l’expulsion du locataire devant le Tribunal compétent.

Après avoir obtenu un titre exécutoire, le bailleur poursuivra l’expulsion des occupants sans droits, ni titres, avec le concours d’un Huissier de Justice.

En dehors de la période hivernale, l’huissier sera chargé d’entreprendre les opérations d’expulsion, ce qui n’est pas sans poser de difficultés sur le plan juridiques (sort des meubles etc.), et sur le plan humain (personnes en difficultés, famille avec enfants etc..).

Tout le monde redoute l’expulsion car cette mesure délicate peut aboutir des conflits et des contentieux.

Quels sont les droits et obligations des personnes victimes d’une expulsion ?

Les personnes chargées des opérations d’expulsion

En vertu de l'article 18 de la loi du 9 juillet 1991, **« l'huissier de justice est seul habilité à procéder à l'exécution forcée de la décision de justice prononçant l'expulsion** ».

Néanmoins, l'huissier pourra bénéficier du concours de la force publique.

En effet, l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et autres titres exécutoires.

La loi précise que le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation.

Mais cette obligation de l'État de prêter son concours ne signifie pas que le concours de la force publique est automatique pour toute opération d'expulsion.

En effet, l’huissier devra recourir au concours de la force publique que s'il rencontre des difficultés au cours de ses opérations d'expulsion.

L'huissier peut procéder à l'expulsion d'un local à usage d'habitation sans le concours de la force publique dès lors que l'occupant est présent et donne son assentiment à l'accès de l'officier ministérie .

L'huissier de justice devra relater très exactement dans son procès-verbal de quelle manière il est entré dans les lieux et comment s'est déroulée d'une façon effective la mesure d'expulsion .

L'huissier peut requérir le concours de la force publique s'il constate pendant le cours des opérations des difficultés risquant de troubler l'ordre public ou en cas d'absence ou d'opposition de l'intéressé.

L'expulsion sans concours de la force publique est donc possible.

En l'absence de la personne à expulser ou de tout occupant de son chef, l'huissier de justice ne peut ni procéder à l'ouverture des portes, ni pénétrer dans les lieux en présence de l'un des témoins visé par l'article 21 de la loi du 9 juillet 199L'huissier devra effectuer une tentative de reprise des lieux.

Dans ce cas, l'huissier instrumentaire n'a d'autre choix que de dresser le procès-verbal de tentative d'expulsion et de requérir le concours de la force publique.

Ce n'est que dans le cas où il constate une résistance des occupants causant ou pouvant causer un trouble à l'ordre public qu'il pourra solliciter le concours du commissaire de police ou de la gendarmerie.

L'huissier de justice est tenu de dresser un procès-verbal des opérations d'expulsion.

Ce procès-verbal devra contenir à peine de nullité :

- la description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ;

- la désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion.

L'irrégularité de la forme du procès-verbal entraînera sa nullité.

La personne expulsée pourra exiger la rédaction d'un procès-verbal conforme mais ne pourrait exiger sa réintégration dans les lieux.

L'article 208 du décret prévoit que la réinstallation sans titre de la personne expulsée dans les mêmes locaux est constitutive d'une voie de fait.

Par ailleurs, le commandement d'avoir à libérer les locaux continuera à produire ses effets.

Le sort des meubles

En vertu de l'article 65 de la loi, les meubles se trouvant dans le local sont remis en un lieu désigné par la personne expulsée.

Si l'expulsé n'indique pas de lieu de remise des meubles, ceux-ci sont laissés sur place ou

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

entreposés dans un lieu approprié.

La notion de lieu approprié n'est pas définie par les textes. Ce peut être un garde-meuble professionnel ou un local mis à la disposition du débiteur appartenant au bailleur ou à un tiers.

Si les meubles sont déplacés, le transport des meubles est effectué aux frais de la personne expulsée.

Le décret du 31 juillet 1992 prévoit que le procès-verbal d'expulsion devra contenir à peine de nullité :

- l'inventaire des meubles avec l'indication selon laquelle les meubles paraissent avoir ou non une valeur marchande ;

- l'indication du lieu et les conditions d'accès au local où sont entreposés les meubles ;

- sommation à la personne expulsée d'avoir à retirer les meubles dans un délai d'un mois à compter de la signification de l'acte, faute de quoi les meubles non retirés seront vendus aux enchères ou déclarés abandonnés ;

- convocation de la personne expulsée d'avoir à comparaître devant le juge de l'exécution afin qu'il soit statué sur le sort des biens qui n'auraient pas été retirés avant l'audience.

La partie expulsée dispose d'un délai d'un mois non renouvelable à compter de la signification du procès-verbal d'expulsion pour retirer les biens laissés sur place ou déposés par l'huissier de justice en un lieu approprié.

Ce délai devra être mentionné en caractères très apparents dans le procès-verbal d'expulsion.

Le propriétaire des lieux ne peut s'opposer à la reprise des effets mobiliers, dès lors que ceux-ci ne sont pas l'objet d'une saisie antérieure (Cass. 3e civ., 9 juill. 2003, no 01-11.709).

La saisine du juge de l’exécution

En vue de l'audience prévue dans le cas où tous les biens de la personne expulsée n'auraient pas été retirés du lieu où ils ont été entreposés, le juge est saisi par le dépôt d'une copie du procès-verbal d'expulsion qui contient également assignation de la partie expulsée d'avoir à comparaître devant le juge de l'exécution.

Ce placement est effectué au secrétariat du greffe du juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble.

A l'expiration du délai d'un mois fixé par l'article 203 du décret no 92-755 du 31 juillet 1992 :

- Si la partie expulsée a récupéré ses meubles disponibles, avant le jour prévu pour la date d'audience, le propriétaire du local est tenu d'en informer le juge de l'exécution par tout moyen écrit ou par simple déclaration au greffe du juge de l'exécution.

- Si la partie expulsée n'a pas récupéré ses meubles dans le délai d'un mois, il appartient au juge de l’exécution de statuer sur le sort des meubles non récupérés.

La procédure devant le juge de l’exécution

Devant le juge de l'exécution, les parties se défendent elles-mêmes.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elles ont la faculté de se faire assister ou représenter par un avocat, leur conjoint, leurs parents ou alliés en ligne directe, leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, les personnes attachées à leur service personnel ou à leur entreprise.

L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Au cours de cette audience, l'huissier de justice peut être entendu (D. n° 92-755, 31 juill. 1992, art. 204, dern. al.).

Il est important que l'huissier intervienne car le juge a la possibilité de lui demander d'apporter des précisions qui éclaireront sa juridiction.

La décision devant le juge de l'exécution

Le juge de l'exécution devra statuer sur le sort des meubles laissés sur place ou entreposés dans un autre lieu.

Si les meubles ont une valeur marchande, ils seront vendus aux enchères publiques.

A l'inverse, si les meubles n'ont pas de valeur marchande, le juge déclarera les meubles abandonnés.

Toutefois, les papiers et documents de nature personnelle seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

La décision du juge sera ensuite notifiée aux parties.

Les personnes qui contestent la procédure , peuvent saisir , le bureau d'aide juridictionnelle pour demander la désignation d'un avocat chargé de les assister et de les représenter.

Cabinet Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés