



La procédure d'expulsion du locataire pour défaut de paiement

publié le **29/08/2016**, vu **7742 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

D'après l'article L. 411-1 Code des procédures civiles d'exécution, « sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ». De ce fait, en cas d'expulsion du locataire, le bailleur doit respecter une certaine procédure. Il faut souligner que que les époux étant co-locataires, la procédure tendant à obtenir l'expulsion d'un locataire d'un logement conjugal doit être engagée contre les deux époux.

La procédure d'expulsion du locataire pour défaut de paiement

D'après l'article L. 411-1 Code des procédures civiles d'exécution, « *sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux* ».

De ce fait, en cas d'expulsion du locataire, le bailleur doit respecter une certaine procédure.

Il faut souligner que les époux étant co-locataires, la procédure tendant à obtenir l'expulsion d'un locataire d'un logement conjugal doit être engagée contre les deux époux.

Un titre exécutoire obtenu à l'encontre d'un seul époux est inopposable à l'époux non visé (**CA Paris, 6e ch., 23 oct. 1991 : JurisData n° 1991-023489**).

Il ne peut pas non plus être considéré comme occupant du chef de son conjoint (**Cass. 3e civ., 20 janv. 1988, n° 85-17.248 : JurisData n° 1988-000180**).

- **Le commandement de payer visant la clause résolutoire**

En cas de non paiement du locataire, le bailleur doit lui faire délivrer par un huissier, un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail prévue pour le défaut de paiement du loyer.

Depuis l'adoption de la loi ALUR, le bailleur doit signaler le cas à la Commission de coordination des actions et de prévention des expulsions locatives.

Il doit également également signaler les impayés de loyer au moins deux mois avant l'assignation, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Le délai est d'un mois en cas de location meublée.

Le commandement a la forme d'un acte d'huissier ; il doit comporter des mentions prescrites à peine de nullité :

- 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 pourront être libérés ;
- L'avertissement, qu'à compter de cette date, il pourra être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Par exemple, le commandement de quitter les lieux, qui ne comporte pas la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés, doit être annulé (**CA Paris, 8e ch., sect. B, 13 oct. 2005, n° 05/03859 : JurisData n° 2005-286016**).

Toutefois, le commandement d'avoir à libérer les locaux qui ne comporte pas les mentions prescrites à peine de nullité par les articles 194, 2° et 195 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 n'est pas nul en l'absence de preuve d'un grief causé par les irrégularités (**Cass. 2e civ., 13 juill. 2006, n° 04-13.248 : JurisData n° 2006-034570 ; Bull. civ. 2006, II, n° 212**).

Si le locataire ne se libère pas de ses obligations dans le délai de deux mois, la clause résolutoire reprend son plein effet et le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

• L'assignation en référé

A ce stade, le bailleur doit assigner en référé le locataire devant le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble pour faire constater la résiliation du bail et demander sa condamnation au paiement des arriérés de loyer.

• L'exécution de l'expulsion

Une fois cette décision de justice ordonnant l'expulsion du locataire et sa condamnation aux arriérés de loyer, un commandement d'avoir à libérer les locaux dans les deux mois par acte d'huissier doit lui être envoyé.

Lorsqu'un jugement d'expulsion est prononcé, il l'est de façon constante à l'encontre de la personne expulsée et de « tous occupants de son chef ».

La notion de « tous occupants de son chef » a longtemps fait débat au sein de la jurisprudence.

En effet, la question était de savoir si une fois la décision d'expulsion obtenue, le bailleur devait signifier un commandement d'avoir à libérer les lieux au seul preneur ou le signifier également à tout occupant de son chef.

La jurisprudence a retenu comme principe que :

« Sauf exception, le propriétaire n'est pas en mesure de connaître l'identité des personnes, autres que le preneur, qui se trouvent dans les lieux. Dès lors, il ne saurait être exigé de lui qu'il leur signifie un commandement de quitter les lieux » (Civ. 2e, 23 juin 2016, F-P+B, n° 15-21.408).

Cet arrêt vient compléter la jurisprudence rendue en ce domaine, par touches successives :

- La deuxième chambre civile considère qu'un sous-locataire, même régulièrement installé,

n'a pas à être attrait à la procédure d'expulsion du locataire (**Civ. 2^e, 15 janv. 2003, n° 01-02.677**) ;

- La troisième chambre civile a considéré qu'il n'y a pas à signifier au sous-locataire, même s'il est connu, la décision ordonnant l'expulsion du locataire principal (**Civ. 3^e, 30 nov. 2005, n° 04-18.686, D. 2006. 99 ; AJDI 2006. 371 , obs. F. de La Vaissière**).

Concernant, le jugement rendu, il doit être signifié aux parties elles-mêmes et lorsque la décision concerne plusieurs personnes, la signification doit être faite séparément à chacune d'elle, même si la décision qui leur est signifiée les condamne solidairement et si elles habitent à la même adresse (**Cass. 2^e civ., 15 janv. 2009, n° 07-20.472 : [JurisData n° 2009-046528](#) ; Bull. civ. 2009, II, n° 18**).

De plus, le commandement doit être notifié, par lettre recommandée avec accusé-réception, au Préfet.

Ensuite, le bailleur doit attendre deux mois.

Cette attente s'explique par l'article L 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution qui interdit toute expulsion avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux, dès lors que l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef.

Il s'agit pour la personne expulsée d'organiser son relogement et son déménagement.

Le non respect de ce délai peut entraîner la nullité de la procédure.

A ce stade de la procédure, le locataire a la possibilité de demander des délais :

- Au juge des référés après l'ordonnance d'expulsion ;
- Au juge de l'exécution après la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux.

La durée de ces délais ne peut être inférieure à trois mois ni, supérieure à trois ans.

Pour la fixation de ces délais, le juge prend en compte plusieurs critères tels que :

- La bonne ou mauvaise volonté du locataire ;
- Les situations respectives du propriétaire et de l'occupant ;
- L'âge du locataire ;
- L'état de santé du locataire ;
- La situation familiale du bailleur et du locataire ;
- La situation financière du bailleur et du locataire ;
- Les diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Il faut noter que durant la période hivernale, qui s'étend du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante, toutes les expulsions sont suspendues.

• **Le recours de la Force publique**

Il arrive qu'au terme de la procédure, le locataire se maintienne dans les lieux en l'absence d'exécution de la décision d'expulsion.

De ce fait, le bailleur peut avoir recours à la Force public.

L'Etat qui a été sollicité, a l'obligation de fournir son concours à l'expulsion et il ne peut s'y soustraire sauf à voir sa responsabilité engagée.

Le bailleur peut réclamer à l'Etat l'indemnisation du préjudice qu'il subit du fait de la carence de ce dernier (*Article 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution*).

Toutefois, il faut noter que le bailleur ne peut forcer le locataire à quitter les lieux sans avoir obtenu le concours de la force publique, sous peine de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Cette nouvelle incrimination pénale sanctionne l'éviction par le propriétaire de preneurs âgés (qui avaient vécu dans les lieux loués pendant quarante ans) lesquels ont subi un traumatisme et se sont retrouvés dans l'impossibilité de se reloger dans des conditions équivalentes, les juges du fond ont alloué à chacun d'eux 75 000 euros de dommages-intérêts (**CA Paris, 6e ch., sect. B, 17 mars 2005, n° 03/16794 : JurisData n° 2005-268603**).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller **juridique.net**:
<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67