



Comment expulser un locataire mauvais payeur ?

Conseils pratiques publié le **21/08/2015**, vu **1775 fois**, Auteur : [Mourad Medjnah](#)

Quel que soit le type de location (bail d'habitation ou location en meublé), le bailleur peut recourir à la procédure d'expulsion si son locataire ne paie pas ses loyers. Mais la procédure d'expulsion reste une procédure très encadrée par la loi, de sorte que toutes les étapes procédurales doivent être parfaitement maîtrisées pour que l'expulsion aboutisse. En effet, la loi est soucieuse d'une protection juridique renforcée du locataire compte tenu de la crise du logement en France, et en particulier dans les grandes agglomérations. Tout l'intérêt est donc de savoir, pour les propriétaires bailleurs, quelle est la marche à suivre en matière d'expulsion.

ÉTAPE 1 : Vérifier que le contrat de location contient une clause résolutoire

La clause résolutoire est une clause qui prévoit la résiliation automatique du bail en cas d'impayés. Elle est souvent rédigée dans les termes ci-après : « Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit ... ». Elle a pour objet de sanctionner le locataire pour manquement à l'exécution de ses obligations contractuelles telles le non-paiement des loyers et charges locatives. Cette clause est fondamentale, car c'est elle qui permettra au bailleur d'engager des poursuites judiciaires à l'encontre de son locataire mauvais payeur.

Si le contrat de location ne contient pas de clause résolutoire – ce qui est assez rare en pratique – ou si la location a été conclue verbalement, le propriétaire ne pourra pas faire délivrer par huissier un commandement de payer (2e étape, cf. ci-après). Il pourra néanmoins lui adresser un courrier de relance, puis un courrier de mise en demeure de payer, tous deux par courrier recommandé avec accusé de réception. Après lui avoir laissé un délai raisonnable pour s'acquitter de sa dette locative (15 à 30 jours), le bailleur pourra l'assigner en expulsion devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble (2e étape, cf. ci-après). La représentation d'un avocat n'est pas obligatoire, mais vivement conseillé. Attention !... lorsque le contrat de location ne contient pas de clause résolutoire, le juge a plutôt tendance à refuser de prononcer la résiliation du bail, et de façon systématique s'il constate que le non-paiement des loyers résulte des difficultés financières du locataire survenues en cours de bail.

ÉTAPE 2 : Faire délivrer au locataire un commandement de payer par huissier

Le bailleur pourra s'adresser à un huissier de justice établi à proximité du lieu de l'appartement loué. Pour les besoins de rédaction du commandement de payer, l'huissier réclamera une copie du contrat de location, éventuellement, une copie de l'acte de cautionnement (s'il en existe) et un décompte précis de la dette locative (en séparant le loyer des charges). L'huissier signifiera alors au locataire ledit commandement.

En cas d'existence d'une caution, l'huissier l'en informera dans un délai de 15 jours. Si ce délai

n'est pas respecté, la procédure reste valable ; mais, par la suite, le bailleur ne pourra pas faire condamner la caution au paiement des frais, intérêts et pénalités de retard.

ÉTAPE 3 : Saisir le juge pour l'obtention d'un jugement d'expulsion valant titre exécutoire

Le bailleur devra attendre deux mois en cas de bail d'habitation ou un mois en cas de location en meuble après la signification du commandement de payer, avant de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'appartement loué.

Une fois le délai expiré, le bailleur pourra demander au juge, par l'intermédiaire de son avocat de préférence, l'expulsion de son locataire quel que soit le montant des sommes réclamées. En cas d'urgence, le bailleur pourra saisir le juge des référés du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'avocat se chargera de rédiger un acte d'assignation qui sera délivré au locataire par huissier de justice. Ce dernier se chargera également de porter l'assignation à la connaissance de la préfecture pour qu'une enquête sociale soit déclenchée à l'encontre du locataire.

Le juge pourra alors rendre deux types de décisions :

- Soit il prononce l'expulsion du locataire après avoir constaté que le commandement de payer vise bien la clause résolutoire du contrat de bail ;
- Soit il décide d'accorder au locataire des délais de paiement de la dette locative dans la limite de deux ans en vertu de l'article 1244-1 du Code civil. Cette décision suspend l'expulsion. Si le locataire ne respecte pas l'échéancier prévu, le bailleur pourra reprendre la procédure d'expulsion auprès de l'huissier, sans avoir à repasser devant le juge.

S'il éprouve des difficultés pour se reloger, le locataire peut demander au juge de l'expulsion un délai pour libérer les lieux. Cette durée est généralement comprise entre un mois et un an. Ce délai est renouvelable pour une durée et une fréquence laissées à la libre et souveraine appréciation du juge. Pour ce faire, il tiendra compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant (situation financière, âge, état de santé, etc...).

Ce délai de grâce peut être demandé ultérieurement au juge de l'exécution du Tribunal de grande instance du lieu de situation du logement loué après délivrance d'un commandement de quitter les lieux (5e étape, cf. ci-après), si le propriétaire ne l'a pas demandé auparavant au juge de l'expulsion.

ÉTAPE 4 : Faire signifier le jugement ordonnant l'expulsion par huissier de justice

Une fois que le Tribunal a rendu un jugement d'expulsion, le propriétaire devra demander à l'huissier territorialement compétent de signifier ledit jugement au locataire.

ÉTAPE 5 : Faire délivrer par huissier un commandement de quitter les lieux

Une fois le jugement signifié, le bailleur pourra demander à l'huissier de faire délivrer au locataire un commandement de quitter les lieux. Ce commandement devra impérativement contenir les mentions obligatoires ci-après :

- l'indication de la décision de justice en vertu de laquelle l'expulsion est engagée,
- désigner le locataire, mais aussi le conjoint, dans le cas où, par exemple, le locataire s'est marié après la signature du bail.
- la désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et les

contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion,
- l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés et l'avertissement qu'à compter de cette date il pourra être procédé à l'expulsion forcée de l'occupant.

L'huissier devra en informer la préfecture par courrier recommandé avec accusé de réception pour permettre au département d'instruire une demande de relogement du locataire, devenu locataire sans titre.

Si le locataire n'a pas obtenu de délai de paiement, il aura deux mois pour rendre les clés au propriétaire à compter de la date du commandement de quitter les lieux. Passé ce délai, le bailleur pourra demander à l'huissier d'expulser le locataire avec le concours de la force publique.

Attention !... Si le commandement de quitter les lieux ne vise pas tous les occupants, y compris le conjoint, le bailleur devra recommencer la procédure depuis le début. Il est donc conseillé au bailleur de bien s'informer auprès des voisins et du gardien de l'identité du conjoint s'il n'en a pas été informé en cours de bail.

ÉTAPE 6 : Procéder à une tentative d'expulsion du locataire

À ce stade de la procédure, l'huissier, assisté d'un serrurier, se rend sur place (sans le propriétaire) afin de faire procéder à l'expulsion de l'occupant. Pour des raisons de sécurité, il peut ne pas prévenir l'occupant de la date de son passage. Toutefois, l'huissier ne peut se présenter qu'entre 6h et 21h.

Plusieurs cas de figure peuvent alors se présenter.

Premièrement, l'occupant est présent dans les lieux et n'oppose pas de résistance à son expulsion. Bien que le cas soit assez rare, il arrive que, à la venue de l'huissier, l'occupant accepte de quitter les lieux. Il se peut aussi que l'occupant soit déjà parti et que l'huissier trouve un logement vide. Un procès-verbal d'expulsion est alors dressé. Le serrurier change les serrures. Il est procédé à l'enlèvement des meubles de l'occupant et seront entreposés à ses frais dans un lieu désigné par ce dernier. Il aura un mois pour venir les récupérer. Passé ce délai, le procès-verbal d'expulsion prévoit la date à laquelle le juge de l'exécution statuera sur le sort des meubles, comme par exemple leur vente aux enchères. Le montant de la dette locative sera alors prélevé sur le prix d'adjudication. En cas de surplus, le reste sera restitué au locataire.

Deuxièmement, le locataire s'absente ou refuse d'évacuer les lieux. L'huissier dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion. Si le locataire est présent dans les lieux, il lui informera qu'il reviendra avec l'aide de la force publique. Si le locataire est absent, il laisse un avis de passage dans la boîte aux lettres.

Troisièmement, entre le 1er novembre et le 31 mars, correspondant à la trêve hivernale, la loi prévoit que le locataire ne peut pas se faire expulser. Toutefois, la trêve hivernale n'est pas applicable si un arrêté de péril a été pris concernant le logement ou si les lieux sont occupés par des squatteurs. En cas de squat, après avoir porté plainte au commissariat ou à la gendarmerie, le propriétaire pourra demander directement à la préfecture l'expulsion du ou des squatteurs sans passer devant le juge en vertu de l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

ÉTAPE 7 : Demander le concours de la force publique

En cas d'échec de la tentative d'expulsion, l'huissier pourra solliciter auprès de la préfecture le

concours de la force publique.

La préfecture a deux mois pour répondre à cette demande.

Deux situations sont alors envisageables.

Soit l'autorisation de la préfecture est accordée. Un rendez-vous est alors pris avec le commissariat afin de procéder à une nouvelle expulsion de l'occupant.

Soit la préfecture refuse de prêter main-forte au propriétaire pour des raisons d'ordre public. L'huissier devra alors transmettre la décision de refus au procureur de la République, car elle ouvre droit au propriétaire d'engager la responsabilité de l'Etat pour rupture de l'égalité devant les charges publiques et d'obtenir ainsi des indemnités pour réparation du préjudice subi.

En pratique, les autorités préfectorales se contentent souvent de garder silence, équivalent ainsi à un refus tacite. Le propriétaire pourra adresser à la préfecture une demande d'indemnisation amiable par courrier recommandé avec accusé de réception. Ledit devra être argumenté et contenir les pièces justificatives. Le propriétaire gardera une copie. L'administration disposera alors de quatre mois pour répondre. En cas de refus d'indemnisation, le propriétaire aura deux mois pour saisir le tribunal administratif. L'assistance d'un avocat est obligatoire.

Maître Mourad MEDJNAH