

FICHE DE CONSEILS

La procédure d'expulsion du locataire

Le non-paiement des loyers est constitutif d'une faute pouvant entraîner la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La résiliation du bail

En cas d'impayés, le propriétaire peut demander en justice la résiliation judiciaire du bail. Le juge appréciera la faute du locataire et si les manquements à ses obligations sont graves, il prononcera la fin du bail.

Si le bail contient une clause de résiliation de plein droit pour non-paiement des loyers, le propriétaire peut la faire jouer. Il devra aussi aller devant le juge mais les pouvoirs d'appréciation de ce dernier seront limités. Le juge constatera le manquement du locataire à son obligation de paiement et le bail sera résilié automatiquement, sans avoir à apprécier l'importance de la faute du locataire.

Enfin, si le bail arrive à son terme, le propriétaire peut résilier le contrat en délivrant un congé motivé par le défaut de paiement des loyers.

Le jugement d'expulsion

Dès lors que le bail est résilié, le locataire devient occupant sans droit ni titre. S'il quitte spontanément les lieux, cela ne pose aucune difficulté.

En revanche, s'il ne s'exécute pas spontanément, le propriétaire est contraint d'engager une procédure en justice afin d'obtenir un jugement d'expulsion.

En pratique, le bailleur effectue souvent cette demande en même temps qu'il sollicite la résiliation judiciaire du bail ou qu'il fait jouer la clause résolutoire.

Les demandes de délais

Dès lors que le propriétaire obtient le jugement d'expulsion, il le fait parvenir au locataire accompagné d'un commandement de libérer les lieux. Pendant un délai de deux mois, l'expulsion ne peut intervenir. Le juge peut réduire ou allonger ce délai. Le locataire peut aussi demander des délais au juge si son relogement ne peut pas avoir lieu dans des conditions normales (un mois au moins et un an au plus).

Attention, toutes les expulsions sont suspendues entre le 1er novembre et le 31 mars (trêve hivernale).

L'exécution de l'expulsion

À l'issue des délais, pour mettre en œuvre l'expulsion, il convient de s'adresser à un huissier de justice.

Si le locataire est absent, résiste ou s'il y a un risque de trouble à l'ordre public, l'huissier doit demander le concours de la force publique, la police. Le préfet doit donner son accord.

S'il refuse, le propriétaire doit alors engager la responsabilité de l'Etat et demander une indemnisation.

Texte de référence :

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, article 24
Articles L613-1 à L613-5 du Code de la construction et de l'habitation

En savoir + : www.anil.org

Dernière actualisation : Décembre 2017