

## 10e - L'expulsion locative

Les procédures d'expulsion sont encadrées par une législation précise. Elles doivent être mises en œuvre au terme d'une procédure devant le tribunal d'instance.

En cas d'impayés de loyer, un commandement de payer doit être envoyé au locataire.

Lorsque le commandement de payer a été infructueux, le locataire est assigné devant le tribunal d'instance qui apprécie la situation et peut ordonner l'expulsion.

Les expulsions locatives sont interdites entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars (période d'hiver).

## 10e - L'expulsion locative

*L'expulsion locative intervient lorsque la personne ne paye plus les loyers fixés dans le bail par les parties. Une procédure peut alors être engagée par le bailleur.*

### **I. Sur quelles périodes les expulsions sont elles possibles ?**

Pendant la période d'hiver (du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars), aucune expulsion ne peut avoir lieu sans relogement.

### **II. Quelle est la procédure en cas de non paiement des loyers ?**

Le paiement du loyer est la première obligation du locataire.

Le propriétaire doit adresser un commandement de payer à son locataire en cas d'impayé préalablement à toute saisine du juge.

En cas de non paiement du loyer, une clause « résolutoire » du contrat peut permettre la résiliation du bail pour non-paiement du loyer ou des charges.

Si le bail ne contient pas de clause résolutoire pour non-paiement des loyers et charges, le propriétaire devra assigner le locataire devant le tribunal d'instance et demander au juge la résiliation du bail et l'expulsion.

Le juge apprécie la faute et décide si des délais de paiement peuvent être octroyés ou si cette faute justifie la résiliation du contrat et un jugement d'expulsion.

### **III. Dans quel délai intervient l'expulsion ?**

A l'exception de la période hivernale, le propriétaire devra, avant l'expulsion, faire signifier par acte d'huissier un commandement de quitter les lieux.

Si à l'expiration d'un délai de 2 mois suivant ce commandement, le locataire reste dans les lieux, le bailleur peut demander à un huissier de procéder à l'expulsion.

Lorsque le jugement d'expulsion est prononcé, le locataire peut demander des délais d'exécution de ce jugement au juge de l'exécution. Un délai compris entre 3 mois et 3 ans peut être accordé chaque fois que le relogement des personnes expulsées s'avérera difficile malgré

leur bonne volonté. Ce motif peut-être avancé dans le cadre de la difficulté à trouver un logement adapté et accessible.

### **IV. Comment éviter l'expulsion ?**

Afin d'éviter une procédure d'expulsion ou la saisie de ses biens, le locataire peut rechercher une solution amiable directement avec le propriétaire en acceptant un échéancier d'apurement de la dette.

En parallèle, le locataire surendetté peut également, pour le paiement de sa dette, saisir la commission départementale de surendettement afin de rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers.

*Consultez la fiche pratique 15h « le surendettement »*

*Textes de référence :*

*Article L613-1 du code de la construction et de l'habitation*

*Articles L411-1, L412-1 à L412-8 du code des procédures civiles d'exécution*

**Pour en savoir plus**

<http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-locataire/locataire-en-difficulte/index.html>