

Je ne paye plus mon loyer, mon propriétaire veut m'expulser du logement.

Que peut faire un locataire soumis à une procédure d'expulsion ?

Définition : L'expulsion locative correspond à la situation où le bailleur décide d'engager une procédure judiciaire ayant pour objet de faire prononcer l'expulsion du locataire, afin de récupérer la jouissance du logement ou du local.

- **Les conditions de l'expulsion locative**

L'expulsion locative est possible lorsque le locataire ne respecte pas les obligations prévues par le contrat de bail :

- loyers impayés
- défaut d'assurance d'habitation
- les dégradations du logement
- les troubles de voisinage
- le non-versement du dépôt de garantie

- **La procédure d'expulsion locative**

Il est possible pour le propriétaire de rompre le contrat en cas de non respect des obligations par le locataire.

Cas A : Résiliation par clause résolutoire

Lorsque le bail contient une clause résolutoire prévoyant la résiliation du contrat de bail en cas d'impayés, la procédure à suivre est la suivante.

Étape 1 : adresser au locataire un commandement de payer par acte d'huissier précisant les sommes à payées en cas de loyers impayés.

ATTENTION ! Le locataire a **2 mois** pour payer les sommes réclamées et les frais d'huissier. S'il ne peut pas les payer, il peut durant ce délai :

- demander des délais de paiement au juge en saisissant le tribunal judiciaire de son *domicile*,
- demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Étape 2 : à l'issue du délai de 2 mois (ou du délai de paiement accordé par le juge) :

- Si le locataire a payé les sommes dues, il peut rester dans le logement.
- Si le locataire n'a pas payé les sommes dues, le propriétaire doit saisir le tribunal judiciaire pour qu'il constate que le bail est résilié et qu'il prononce l'expulsion.

Le propriétaire peut saisir le juge en référé.

Cas B : Résiliation judiciaire

Étape 1 : le propriétaire peut lui adresser une mise en demeure de respecter ses engagements.

Si le locataire ne respecte toujours pas ses engagements, et que le bail ne contient pas de clause résolutoire : le propriétaire peut saisir le tribunal judiciaire.

Étape 2 : assignation du locataire devant le tribunal judiciaire pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Étape 3 : le juge décidera de résilier ou non le contrat de bail au regard de la gravité de la faute du locataire.

Remarque : si la demande d'expulsion fait suite à des impayés de loyers, le juge peut accorder un délai de paiement au locataire.

Étape 4 : si le juge décide de résilier le bail et de prononcer l'expulsion, le bailleur doit ensuite adresser un commandement de quitter les lieux par huissier.

Remarque : Le locataire a 2 mois pour quitter le logement à compter de la réception du commandement.

Il peut saisir le juge de l'exécution pour obtenir un délai supplémentaire allant de 3 mois à 3 ans maximum, selon la situation du locataire (âge, état de santé, situation familiale).

- L'expulsion

Étape 1 : elle doit être mise en œuvre par un huissier de justice



Remarque : L'huissier peut annoncer préalablement sa visite, mais ce n'est pas obligatoire. L'huissier doit se présenter au logement les jours ouvrables entre 6 heures et 21 heures.

Étape 2 : le jour de l'expulsion :

- si le locataire refuse d'ouvrir la porte : l'huissier dresse un **procès-verbal de tentative d'expulsion** qui relate son échec et fait appel à une autorité de police.
- si le locataire est absent : l'huissier ne peut pénétrer dans le logement que s'il est accompagné d'une autorité de police et d'un serrurier.

L'huissier dresse ensuite un procès-verbal d'expulsion. Il informe le locataire par une affiche placardée sur la porte par laquelle il lui signifie qu'il ne peut plus pénétrer dans le logement.

- si le locataire n'émet aucune protestation pour quitter les lieux: l'huissier dresse un procès-verbal dans lequel il procède à l'inventaire des meubles.

ATTENTION ! Aucune expulsion locative ne peut avoir lieu durant la **période de trêve hivernale**, allant du **1er novembre au 31 mars de l'année suivante**.

Cas des biens laissés sur place ou déposés par l'huissier dans un local approprié, le procès-verbal d'expulsion doit obligatoirement contenir :

- l'inventaire de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande
- la mention du lieu et les conditions d'accès au local où ils ont été déposés
- l'obligation pour la personne expulsée, de retirer ses biens dans **le délai de 2 mois non renouvelable** à partir de la remise ou de la signification du procès-verbal.

Sinon : les biens non retirés qui ont une valeur marchande seront vendus aux enchères publiques.

- la mention de la possibilité, pour la personne expulsée, de contester l'absence de valeur marchande des biens dans le **délai d'un mois** à partir de la remise ou de la signification du procès-verbal,
- l'indication du juge territorialement compétent pour connaître de la contestation.

ATTENTION ! Le propriétaire ne peut pas prendre l'initiative de pénétrer dans le logement avant l'intervention d'un huissier, faire changer la serrure et toucher aux meubles, sous peine de poursuites pour violation de domicile.

Sanction : 3 ans de prison et de 30 000 € d'amende.