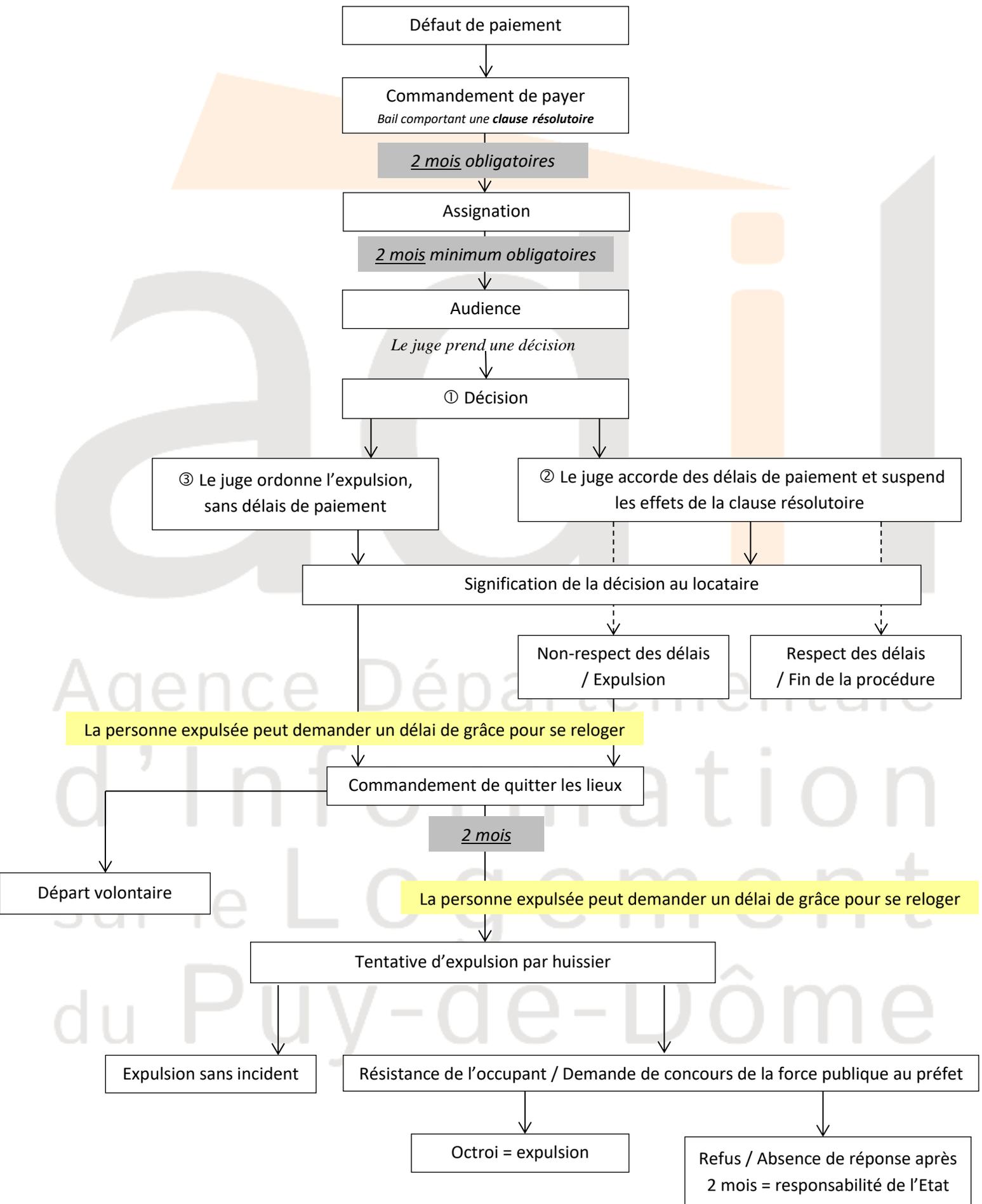


# LEXIQUE JURIDIQUE – PROCEDURE LEGALE D'EXPULSION POUR IMPAYE DE LOYER



## LEXIQUE JURIDIQUE – PROCEDURE LEGALE D'EXPULSION POUR IMPAYE DE LOYER

### Défaut de paiement

Le non-paiement d'un seul mois de loyer total ou partiel à sa date d'exigibilité est juridiquement suffisant pour engager une procédure en vue de la résiliation du bail. Il peut également s'agir d'un impayé de charges ou du dépôt de garantie.

### Commandement de payer

Clause résolutoire : clause prévoyant la résiliation automatique du bail pour défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. A réception du commandement de payer par un huissier de justice, le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour régler sa dette (coût du commandement inclus). A défaut, le bail est résilié de plein droit en application de la clause résolutoire. Ce commandement de payer doit reproduire certaines mentions obligatoires, à peine de nullité.

Le commandement de payer doit également être signifié au cautionnaire dans un délai de 15 jours à compter de sa signification au locataire.

### Assignation

Saisine du juge par le bailleur via un huissier de justice, pour faire constater la résiliation du bail en application de la clause résolutoire.

L'assignation doit être notifiée au préfet au moins 2 mois avant l'audience afin qu'il saisisse le Conseil général pour faire réaliser le diagnostic social et financier. Ce dernier est transmis avant l'audience au juge ainsi qu'à la CCAPEX par la DDCS.

### Décision du juge

① Le juge constate la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire.

② Il peut toutefois, même d'office, accorder un délai de paiement : le juge impose au locataire un échéancier, sur 3 ans maximum, et suspend les effets de la clause résolutoire. Si cet échéancier est respecté (en plus du paiement du loyer courant), la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué (*poursuite du bail*). A défaut, la clause résolutoire reprend son plein effet, de manière automatique.

③ S'il n'accorde pas de délais de paiement, le juge ordonne l'expulsion ; il peut éventuellement accorder à l'occupant un délai pour quitter les lieux dans la limite de 3 mois à 3 ans, avec paiement d'une indemnité d'occupation (CPCE, art. L.412-3 et L.412-4).

### Notification de la décision de justice

La décision de justice doit être signifiée au locataire.

La signification de la décision ordonnant l'expulsion mentionne les modalités de saisine de la commission de médiation pour le droit au logement opposable (DALO).

### Commandement de quitter les lieux

L'expulsion ordonnée par le juge lors de l'audience ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois suivant la signification d'un commandement de quitter les lieux (CPCE, art. L.411-1).

Le commandement doit indiquer notamment la juridiction devant laquelle les demandes de délais et toutes contestations peuvent être déposées (juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble).

### Délais de grâce

L'occupant peut saisir le juge de l'exécution pour demander un délai de grâce pour se reloger (3 mois à 3 ans / CPCE, art. L.412-3 et L.412-4).

La saisine du JEX peut se faire par simple déclaration au greffe du tribunal, remise contre récépissé ou lettre recommandée (CPCE, art. R.442-2).

### Expulsion

L'expulsion ne peut s'effectuer entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars de l'année suivante (*trêve hivernale* / CPCE, art. L.412-6).

L'expulsion ne peut intervenir ni entre 21H00 et 6H00 les jours ouvrables, ni les dimanches et jours fériés.

Seul un huissier de justice peut procéder à l'expulsion (CPCE, art. L.122-1). Lorsque l'occupant est absent ou refuse l'expulsion, l'huissier dresse un procès-verbal et sollicite le concours de la force publique auprès du préfet.

#### Sort des meubles :

Les meubles sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. A défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai d'un mois. A l'expiration du délai et sur autorisation du juge, il est procédé à leur mise en vente aux enchères publiques ; le juge peut déclarer abandonnés les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus ; le produit de la vente est remis à la personne expulsée après déduction des frais et de la créance du bailleur (CPCE, art. L.433-1 s. et art. R. 433-1 s.).

Les papiers et documents de nature personnelle sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice ; avis en est donné à la personne expulsée. A l'expiration du délai, l'huissier de justice détruit les documents conservés et dresse un procès-verbal qui fait mention des documents officiels et des instruments bancaires qui ont été détruits (CPCE, art. R.433-6).

### CAS DES BAUX VERBAUX OU SANS CLAUSE RESOLUTOIRE

La procédure varie quelque peu en l'absence de clause résolutoire. Il n'est pas nécessaire de faire délivrer un commandement de payer.

- Sommation de payer : le bailleur peut faire délivrer au locataire défaillant une sommation de payer par un huissier de justice (facultative) ou assigner directement le locataire devant le juge d'instance.
- Assignation tendant à la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette de loyer.
- Audience et décision du juge : le juge prononce ou non la résiliation du bail.
- Si le juge prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion du locataire, la suite de la procédure est identique à celle expliquée ci-dessus (commandement de quitter les lieux, tentative d'expulsion par l'huissier, et le cas échéant, demande de concours de la force publique).