

LA PROCEDURE D'EXPULSION DES LOCATAIRES

Que ce soit pour cause d'impayés, volonté de vendre son bien ou autres, le bailleur est dans l'obligation de respecter certaines règles avant de pouvoir expulser son locataire. En effet, le bailleur commet un délit en expulsant de force l'occupant : le délit d'expulsion illégale (article 226-4-2 du Code pénal).

- **Ce qu'il convient de faire au préalable**

Tout d'abord, vous ne pouvez pas expulser votre locataire sans raison du jour au lendemain. Vous devez respecter le contrat que vous avez signé et bien relire les clauses de manière à ne pas se mettre en porte-à-faux vis-à-vis de son locataire (notamment respecter un délai de préavis).

Lorsque le locataire est en faute, et n'a, par exemple, pas payé ses loyers, vous pouvez soit demander la résiliation judiciaire soit vous arguer de l'éventuelle clause résolutoire présente dans le contrat. En effet, certains baux stipulent que le contrat sera résilié de plein droit en cas d'impayé.

- **Ce qu'il convient de faire en cas de clause résolutoire**

Le bailleur devra faire appel à un huissier de justice pour adresser à son locataire un commandement de payer. Ce dernier aura alors 2 mois pour régler les loyers dus.

Si le juge n'accorde pas de délai supplémentaire (qui aura pu être demandé au préalable par le locataire), et que le délai de 2 mois est dépassé, le bailleur pourra saisir un juge du fond ou un juge de référé afin qu'il soit pris acte de la clause résolutoire et qu'il soit prononcé à l'encontre du locataire une mesure d'expulsion.

- **Ce qu'il convient de faire en cas d'absence de clause résolutoire**

Dans ce cas-là, le bailleur doit assigner directement le locataire devant le Tribunal judiciaire afin de demander la résiliation du bail. Le juge, selon les cas, accordera cette demande ou laissera un délai au locataire pour payer.

- **A l'audience dans les deux cas**

A la suite de cette audience, un titre exécutoire pourra être obtenu qui sera ensuite signifié au locataire. Le bailleur devra adresser un commandement de quitter les lieux par huissier. Le locataire aura ensuite un délai de 2 mois pour quitter le logement à compter de la réception de ce commandement.

La procédure d'expulsion se fait par Huissier de Justice qui se rend au domicile sans obligation de prévenir le locataire.

En cas de résistance du locataire, l'Huissier pourra faire appel aux forces de l'ordre afin de procéder à l'expulsion.

Nota Bene : Il convient de rappeler que le locataire ne pourra jamais être exclu pendant la période de trêve hivernale (30/10 au 01/04).

Lucie LERICOLAIS

Juriste assurance