J 166 – Février 2012

L'EXPULSION DU LOCATAIRE

Expulser un locataire, c'est l'obliger à quitter son logement, au besoin avec le concours des services de police.

Cela n'est possible qu'au terme d'un processus dont il est important de connaître les différentes phases. Au cours de chacune d'elles, en effet, le locataire peut faire valoir des droits.

On peut ainsi distinguer trois phases :

- au cours de la première phase, **le bail, ou contrat de location, est résilié par le bailleur**
- la seconde phase, **c'est le procès**. Si le juge donne raison au bailleur, il rendra une décision d'expulsion
- dans un troisième temps, et à moins que le locataire ne parte de son plein gré, la décision du juge est mise à exécution : **c'est l'expulsion forcée**.

Les informations décrites dans cette fiche ne concernent que les locations à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation.

Au sommaire

Le contrat de location est résilié

Le procès

L'expulsion forcée

Questions diverses

Les textes

Pour en savoir plus

Le contrat de location est résilié

Le bailleur peut mettre fin au contrat de location, soit parce qu'il souhaite reprendre possession de son logement – mais il doit respecter les dates et conditions légales (voir la partie A "Le bailleur donne congé pour reprendre possession du logement"), soit parce que le locataire ne respecte pas ses engagements – mais, là encore, des règles légales doivent être observées (voir la partie B "Le bailleur résilie le contrat parce que le locataire est en faute").

A. Le bailleur donne congé pour reprendre possession du logement

Les règles générales

Rappelons-les brièvement : le bailleur ne peut donner congé au locataire qui respecte ses engagements que pour la fin du contrat ou d'une période de renouvellement. Il doit alors lui adresser un congé, six mois avant l'échéance, et indiquer le motif du congé. Il peut invoquer le fait qu'il met le logement en vente, ou son intention d'occuper le logement ou de le faire occuper par un parent proche : ce sont là deux motifs légaux. Mais il peut également invoquer d'autres motifs, à condition qu'ils soient sérieux et légitimes – ce que le juge vérifiera en cas de contestation.

Pour une information plus complète sur la question, se reporter à la fiche pratique INC J. 140 "[Location : la durée du contrat et les congés](#)".

Des cas particuliers

- Les logements "loi de 1948"

Lorsque le logement est soumis à [la loi du 1er septembre 1948](#), le bailleur doit tout d'abord mettre fin à la location en adressant au locataire un congé dit "de pure forme", car il ne vise pas à faire partir le locataire – mais seulement à lui donner un nouveau statut : celui d'"occupant maintenu dans les lieux". Cela est d'ailleurs précisé dans la lettre.

Le bailleur peut alors lui donner congé (un véritable congé, cette fois) pour l'un des motifs prévus par la loi :

- le locataire occupe le logement moins de huit mois par an, ou il occupe un logement trop grand au regard du nombre d'occupants ;
- le bailleur veut reprendre le logement pour l'habiter ou le faire habiter par un parent proche, ou pour y exécuter des travaux de démolition ou d'agrandissement. Ces congés sont très encadrés : obligation de relogement, protection renforcée des personnes âgées...

- Les HLM

Les habitations à loyer modéré (HLM) sont soumises aux dispositions de la loi de 1948 évoquées ci-dessus. [Le code de l'habitation et de la construction](#) ajoute alors quelques conditions spécifiques à ces congés :

- en cas de travaux de démolition, le locataire perd son titre s'il refuse trois offres de relogement conformes aux exigences légales ;
- en cas d'occupation d'un logement trop grand, les locataires âgés ou handicapés ne sont pas menacés de congé. Les autres se verront proposer un logement plus petit et moins cher, et seront contraints de quitter les lieux en cas de refus de trois offres.

- Les meublés

Les locations meublées sont aujourd'hui réglementées : le contrat est d'un an, renouvelable par périodes d'un an. Le bailleur peut donner congé soit pour habiter lui-même le logement ou le faire habiter par des proches, soit pour le mettre en vente, soit pour un autre motif sérieux et légitime comme l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations (par exemple en cas de paiements irréguliers, de troubles du voisinage, etc.). Le congé ne peut être donné que pour l'échéance annuelle, et un préavis de trois mois doit être respecté.

Si le logement meublé est loué à un étudiant, le contrat peut être de neuf mois. Dans ce cas, il n'est pas renouvelable : le locataire qui reste dans les lieux après le terme peut alors recevoir congé à tout moment.

- Les logements de fonction

L'occupation d'un logement de fonction est liée à l'exercice d'un emploi et cesse en même temps que celui-ci. Si l'occupant ne part pas spontanément à la fin de son emploi, il recevra congé.

- Les logements-foyers

La plupart des logements-foyers sont des logements sociaux ou médico-sociaux. Le contrat ne peut être résilié que par l'occupant, du moins aussi longtemps qu'il respecte ses engagements et les conditions d'occupation de ce type de logement.

- Le contrat verbal

Un contrat verbal est tout à fait valable. Si la location porte sur un logement vide, le locataire a alors exactement les mêmes droits que s'il était en possession d'un contrat écrit. Il peut donc refuser de donner suite à un congé qui ne lui aurait pas été envoyé dans les conditions légales de forme et de délai (voir la partie A "Le bailleur donne congé pour reprendre possession du logement").

Des délais supplémentaires

Le délai de préavis, même lorsqu'il est de six mois, peut être insuffisant pour trouver un nouveau logement. Le locataire qui voit approcher l'échéance sans que ses recherches n'aient abouti a tout intérêt à demander par écrit au bailleur un délai supplémentaire.

En cas de refus, il pourra faire cette demande en s'adressant au juge des référés du tribunal d'instance dont dépend le logement, en faisant état des démarches qu'il aura entreprises pour se reloger. Le juge prendra alors en compte les intérêts des deux parties pour accorder ou refuser ce nouveau délai.

B. Le bailleur résilie le contrat parce que le locataire est en faute

Tout contrat peut être résolu, c'est-à-dire rompu, lorsque l'une des parties ne respecte pas ses obligations ; c'est le cas du contrat de location. Selon la nature de la faute, c'est le juge qui prononcera la résiliation du contrat (1) ou elle interviendra de façon automatique si le contrat contient une clause résolutoire (2).

1/ Le bailleur demande la résiliation judiciaire du contrat

Le locataire encourt cette sanction s'il ne se conduit pas en « bon père de famille » : il trouble la tranquillité de l'immeuble, il entreprend des travaux qui compromettent la solidité du bâtiment, il sous-loue le logement sans autorisation, etc.

Cette résiliation n'est pas automatique : elle doit être demandée en justice par le bailleur. Il assignera le locataire devant le tribunal d'instance. Le juge appréciera alors la faute du locataire, et c'est lui qui décidera si elle est d'une gravité suffisante pour justifier la résolution du contrat et l'expulsion du locataire.

Avant d'assigner le locataire en justice, le bailleur lui adressera un congé dont il précisera le motif, ou une mise en demeure de respecter ses engagements. Mais il n'y est pas obligé, et il peut aussi saisir directement le tribunal.

En logement HLM, le locataire qui trouble la tranquillité de ses voisins recevra d'abord une mise en demeure de modifier son comportement. Si rien ne change, le bailleur pourra lui proposer un nouveau logement puis, en cas de refus ou de silence, il saisira le juge pour demander la résiliation du contrat.

2/ Le bailleur fait jouer la clause résolutoire

Le fait de ne pas payer son loyer, comme toute faute grave du locataire, peut entraîner la résolution judiciaire du contrat, comme on vient de l'exposer.

Mais il existe un moyen plus radical de mettre fin au bail pour un tel motif : faire jouer la clause résolutoire prévue dans le contrat.

Cette clause, en effet, prévoit que le contrat sera résilié "de plein droit", c'est-à-dire automatiquement, si le locataire ne paie pas son loyer aux échéances convenues. Cette clause figure dans la quasi-totalité des contrats.

Son automaticité est lourde de conséquences pour le locataire. C'est pourquoi la loi n'autorise son fonctionnement que sous certaines conditions :

- en premier lieu, le locataire recevra un commandement de payer par huissier : la clause ne peut donc pas jouer par surprise ;
- ensuite, il disposera d'un délai pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû, ou pour demander des délais de paiement au juge.

Le commandement de payer

C'est un acte par lequel l'huissier, qui aura été requis par le bailleur, ordonne au locataire de s'acquitter de sa dette.

Ce document reproduit, à peine de nullité, le texte des premiers alinéas de [l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989](#) et du second alinéa de [l'article 6 de la loi du 31 mai 1990](#).

La lecture de ces textes informera le locataire que la résiliation n'interviendra qu'après un délai de deux mois, et qu'il peut saisir le juge pour demander des délais de paiement ainsi que le fonds de solidarité pour le logement (dont l'adresse lui est précisée) pour obtenir une aide financière (lire "[Qu'est que le fonds de solidarité pour le logement \(FSL\)](#)").

Si un tiers s'est engagé comme caution du locataire, l'huissier lui signifiera obligatoirement le commandement. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

La réaction du locataire

A la réception du commandement, le locataire dispose de **deux mois** pour s'acquitter de sa dette. Il peut également, dans ce délai, demander des délais de paiement.

- Le locataire s'acquitte de sa dette

S'il le fait dans les délais, les choses en restent là. Mais attention : si le locataire ne s'est pas acquitté de la totalité de la dette, il pourra être assigné en vue de son expulsion, même si la part restante est minime.

- Le locataire demande des délais de paiement au juge

La demande de délais de paiement donnera lieu à une véritable instance à laquelle le locataire devra convoquer son bailleur devant le tribunal d'instance de son domicile. Il le fera par l'intermédiaire d'un huissier : c'est obligatoire. Si ses ressources sont insuffisantes, il pourra demander l'aide juridictionnelle (voir la partie "[Aide juridictionnelle](#)").

Le juge appréciera la situation financière du locataire, mais également les besoins du bailleur, pour reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite de deux ans. Ou pour refuser tout délai.

Si le locataire respecte les délais et les conditions fixées par le juge, la clause est réputée ne pas avoir joué : les droits du locataire ne sont plus remis en cause, et si un nouvel incident de paiement intervient, un nouveau commandement de payer devra être envoyé.

- Le locataire ne réagit pas

A l'expiration des deux mois, le bailleur pourra saisir le juge d'instance en référé pour lui demander de constater que le contrat est résilié et de prononcer l'expulsion. Si le bailleur est un organisme HLM, il devra auparavant saisir la commission départementale des aides publiques au logement pour assurer le maintien de leur versement, et il ne pourra délivrer une assignation moins de trois mois après cette saisine.

Quelques questions à propos de la clause résolutoire

1/ La clause résolutoire peut-elle jouer pour un autre motif que le non-paiement du loyer ou des charges ?

La loi envisage trois autres motifs :

- le non-versement du dépôt de garantie, hypothèse peu probable

- le défaut d'assurance du locataire. Le locataire ne dispose alors que d'un mois, à compter du commandement d'huissier, pour régulariser sa situation et présenter un justificatif d'assurance au bailleur. Ce délai doit être précisé dans le commandement, à peine de nullité du commandement
- les troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (tapages, violences...). Le congé ne sera pas précédé d'un commandement d'huissier.

Une clause du contrat de location qui prévoirait la résiliation de plein droit du contrat pour un motif non prévu par la loi serait nulle.

2/ La clause résolutoire peut-elle jouer si la location est soumise à la loi de 1948 ?

Certainement, mais à deux différences près :

- le délai accordé au locataire pour payer, ou pour demander des délais de paiement, est d'un mois seulement ;
- la clause ne peut jouer qu'en cas de non-paiement des loyers ([article 80 de la loi du 1er septembre 1948](#)).

3/ Qui doit payer le coût du commandement de payer ?

En principe, les frais de recouvrement sont à la charge du créancier, c'est-à-dire de celui qui réclame. Par exception, les actes de recouvrement prescrits par la loi sont à la charge du débiteur ([article 32 alinéa 3 de la loi du 9 juillet 1991](#), article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012). Or, l'envoi d'un commandement de payer dans le cadre de la clause résolutoire est bien prescrit par la loi. Son coût est donc à la charge du débiteur, soit ici du locataire.

Le procès

C'est une phase clé, aucune expulsion n'étant possible sans décision de justice.

Le tribunal compétent

L'expulsion est de la compétence du tribunal d'instance du lieu où est situé l'immeuble. Toutefois, si le tribunal de grande instance est saisi, il pourra valablement rendre sa décision, à moins que le défendeur - le locataire en l'occurrence - ne conteste sa compétence. Il lui suffira alors de le déclarer à l'audience, dès que son affaire sera appelée.

La convocation du locataire devant le tribunal

Le locataire sera convoqué par l'assignation (ou la citation) à comparaître devant le tribunal, que l'huissier adressera au locataire. Si plusieurs locataires sont titulaires du bail, chacun devra recevoir une assignation ; ce sera en particulier le cas des époux, même si un seul figure au contrat, dès lors que le bailleur a été informé de l'existence du second locataire. À défaut, la décision qui sera rendue par le juge ne serait pas opposable (c'est-à-dire ne s'appliquerait pas) à celui qui n'aurait pas été assigné.

Si l'expulsion est demandée pour non-paiement des loyers, l'huissier transmettra également cette assignation au préfet afin qu'il saisisse les organismes d'aide au logement, le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou les services sociaux compétents.

La date de l'audience ne peut être fixée moins de deux mois après cette transmission (ou trois mois si le locataire bénéficie de l'allocation de logement, de l'ALS ou de l'APL). Mais attention : ce délai ne s'ajoute pas forcément aux deux mois donnés dans le commandement de payer, car rien n'interdit à l'huissier de signifier simultanément le commandement de payer et l'assignation à comparaître deux mois plus tard.

A l'audience

Devant le tribunal d'instance, l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire ; le locataire peut se défendre seul ou se faire assister par son conjoint, son partenaire ou son concubin, un parent ou allié, ou une personne attachée à son service.

Dans les faits, les locataires sont presque toujours absents lors des audiences d'expulsion. C'est regrettable et, il faut le répéter, le locataire a toujours intérêt à être présent à l'audience, ou à s'y faire représenter par un avocat ou par une des personnes évoquées ci-dessus, et ce pour trois raisons au moins :

- en premier lieu, il pourra demander des délais de paiement et, à condition de les respecter, éviter l'expulsion. La loi permet en effet au juge de donner des délais de paiement, mais uniquement "au locataire en situation de régler sa dette locative", ce que le locataire devra démontrer.
- en second lieu, le bailleur limite rarement sa demande à l'expulsion du locataire. Souvent, il demande également le paiement des arriérés de loyer, des dommages et intérêts, le remboursement de ses frais de justice, la fixation d'une astreinte et l'exécution provisoire – c'est-à-dire l'exécution de l'expulsion même si le locataire fait appel. Pour répondre à ces différentes demandes, le juge doit tenir compte de la bonne foi du locataire et de sa situation économique et familiale : cela lui sera difficile si le locataire est absent...
- enfin, si le locataire n'est pas en position d'obtenir des délais de paiement et que son expulsion est inévitable, il peut au moins demander des délais pour partir dans les meilleures conditions possibles. Si le juge les accorde, il fixera le montant de l'indemnité d'occupation que paiera le locataire jusqu'à son départ. Le plus souvent, cette indemnité sera identique au loyer antérieur, mais elle peut aussi lui être supérieure si le maintien du locataire dans les lieux cause préjudice au bailleur.

La décision du juge

Le juge rendra un jugement, ou une ordonnance s'il a été saisi en référé. Il pourra transmettre sa décision au préfet pour qu'il prenne en compte la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Le jugement ou l'ordonnance seront ensuite signifiés au locataire, c'est-à-dire portés à sa connaissance par huissier.

L'appel et ses effets

Le locataire peut contester la décision qui a été rendue contre lui et faire appel. Il dispose pour cela d'un mois, ou de quinze jours seulement s'il fait appel d'une décision rendue en référé. Ce délai court de la signification du jugement ou de l'ordonnance de référé, c'est-à-dire du jour où la décision aura été portée à sa connaissance par huissier.

En principe, l'appel a un effet suspensif, ce qui signifie que la décision ne peut être exécutée tant que la cour d'appel n'a pas rendu son arrêt.

Pourtant, dans deux cas, l'appel n'a pas cet effet, et la décision peut être exécutée sans attendre l'arrêt de la cour d'appel :

- lorsque la décision rendue est une ordonnance de référé ;
- lorsque le juge a ordonné l'exécution provisoire à la demande du bailleur. Cette précision figure alors dans le jugement. Mais le locataire qui fait appel peut demander simultanément la suspension de l'exécution provisoire ; il doit pour cela saisir en référé le premier président de la cour d'appel ([article 524 du code de procédure civile](#)).

L'aide juridictionnelle

Assigner son adversaire ne peut se faire que par l'entremise d'un huissier, qu'il s'agisse pour le bailleur de demander l'expulsion du locataire, ou pour le locataire de demander des délais. Se faire représenter ou assister par un avocat n'est peut-être pas obligatoire devant le tribunal d'instance ni devant le juge de l'exécution, mais cela peut s'avérer efficace.

Ces frais d'huissier et d'avocat, ainsi que les autres frais d'instance et de procédure, peuvent être pris en charge par l'Etat, en totalité ou en partie, lorsque les ressources mensuelles de la personne ne dépassent pas, pour l'année 2012, 929 € pour l'aide juridictionnelle totale, 1393 € pour l'aide juridictionnelle partielle. Ces chiffres ([majorés pour personnes à charge - voir le tableau des "Indices et repères économiques"](#)) sont revalorisés chaque année par la loi de finances.

Pour bénéficier de cette aide, il faut déposer une demande auprès du bureau de l'aide juridictionnelle du tribunal de grande instance de son domicile. Dans les cas d'urgence, une admission provisoire peut être accordée par le président du bureau ou par la juridiction saisie.

L'expulsion forcée

Le plus souvent, le locataire partira de son plein gré. Dans le cas contraire, le bailleur pourra l'y contraindre avec le concours d'un huissier et, au besoin, de la force publique (police ou gendarmerie).

Le moment de l'expulsion

Pour procéder à l'expulsion, l'huissier doit être en possession d'un titre exécutoire. Cela suppose non seulement qu'une décision judiciaire a été rendue et qu'il n'y a pas eu appel (à moins que le juge n'ait accordé l'exécution provisoire, voir ci-dessus), mais encore que les délais accordés au locataire pour s'acquitter de sa dette ou pour quitter les lieux sont expirés. Attention : ces conditions sont impératives et le bailleur, de même qu'éventuellement l'huissier, engagent leur responsabilité civile et pénale à ne pas les respecter (lire "[Quelle responsabilité pour le bailleur et l'huissier](#)").

Le locataire bénéficie de délais pour quitter les lieux

Ces délais sont de plusieurs ordres.

- **Le délai éventuellement accordé par le juge**, sur la demande du locataire ou d'office, et qui est mentionné dans le jugement ou l'ordonnance d'expulsion.

- **Le délai légal de deux mois** qui suit le commandement de quitter les lieux qu'adressera l'huissier après la décision d'expulsion (voir la partie "Le déroulement de l'expulsion"), et pendant lequel l'expulsion du locataire ne peut avoir lieu. Le juge peut prolonger ce délai jusqu'à trois mois, lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une dureté exceptionnelle, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques.

Ces deux délais ne s'additionnent pas nécessairement : si, par exemple, le jugement accorde au locataire un délai de trois mois à compter de la signification de la décision et que l'huissier signifie, dans le même courrier, la copie de la décision du juge et le commandement de quitter les lieux, le locataire ne disposera en tout et pour tout que de trois mois pour partir.

Mais le juge, dans sa décision, peut réduire ou supprimer le délai légal de deux mois lorsqu'il s'agit d'expulser un squatteur ou un locataire de logement HLM qui ne respectait pas son obligation de "paisible jouissance" et qui aura refusé l'échange de logement qui lui était proposé.

- **Les délais supplémentaires** que le locataire aura demandés et obtenus après la décision d'expulsion, et même après expiration des délais d'appel, en s'adressant au président du tribunal de grande instance : c'est lui qui assume la fonction de juge de l'exécution, compétent pour toutes les questions liées à l'exécution de l'expulsion.

Il n'est pas nécessaire de recourir à un huissier pour le saisir : une simple demande ou déclaration au greffe, ou encore un courrier recommandé, suffisent.

Le juge peut accorder des délais renouvelables chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Pour fixer la durée de ce délai, qui ne peut être inférieure à un mois, il tient compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant à exécuter ses obligations, des efforts qu'il aura fournis pour se reloger, ainsi que des situations respectives du propriétaire et de l'occupant en ce qui concerne leur âge, leur état de santé, leurs ressources et leur situation de famille. Ces délais sont renouvelables, mais le total des délais accordés dans l'ordonnance ou le jugement d'expulsion, et postérieurement, ne peut excéder un an.

- **Le délai demandé et obtenu par la commission de surendettement** si le locataire a déposé un dossier de surendettement auprès de cette instance (voir tableau ci-dessous).

- **La période d'hiver**. Aucune expulsion ne peut être mise à exécution entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés ne soit assuré dans des conditions satisfaisantes, respectant l'unité et les besoins de la famille.

Cas particuliers

Tous les occupants ne bénéficient pas de ces délais.

- Les locataires d'un logement soumis à la loi de 1948 que le bailleur reprend pour l'occuper, ou pour le faire occuper par un proche parent, ne peuvent pas être expulsés dans les deux mois suivant le commandement de quitter les lieux, ni en hiver, mais ils ne peuvent pas bénéficier de délais supplémentaires accordés par le juge.
- Les locataires de logement HLM auteurs de troubles pour le voisinage, et qui ont refusé l'échange de logement qui leur était proposé, peuvent être privés par le jugement du délai de deux mois pour partir.
- Les résidents de structures destinées aux étudiants (résidence universitaire, résidences avec services...) et qui n'ont plus le statut d'étudiant sont protégés pendant les deux mois suivant le commandement de quitter les lieux ; mais ils ne peuvent pas solliciter de délais supplémentaires du juge, et ils peuvent être expulsés même en hiver.
- Les locataires de locaux frappés d'un arrêté de péril bénéficient ou peuvent solliciter les délais évoqués ci-dessus, mais ils peuvent être expulsés en hiver.
- Les squatteurs peuvent être privés par le jugement d'expulsion du délai de deux mois pour partir. Ils peuvent être expulsés en hiver.
- Les conjoints et partenaires violents expulsés par décision du juge aux affaires familiales ne bénéficient d'aucun délai et peuvent être expulsés en hiver.

Le déroulement de l'expulsion

L'huissier adresse au locataire un commandement de quitter les lieux. Cet acte fait partir le délai légal de deux mois, évoqué ci-dessus, au cours duquel l'expulsion ne peut être exécutée. Il doit reproduire, à peine de nullité, le texte des [articles L. 613-1 à L. 613-5 du code de la construction et de l'habitation](#) qui régissent les différents sursis à expulsion (lire "[Le locataire bénéficie de délais pour quitter les lieux](#)"). Il indique quelle juridiction le locataire devra saisir pour demander des délais ou pour contester les conditions d'exécution de l'expulsion. Ce commandement peut être signifié en même temps que la décision du tribunal, ou séparément.

Parallèlement, l'huissier informera le préfet de ses démarches afin que la demande de relogement de l'occupant soit prise en compte dans le plan départemental d'action pour le logement des défavorisés.

L'évacuation du logement

Passé ce délai, l'huissier pourra se présenter chez le locataire. Souvent, il l'aura informé du jour de sa venue, mais il n'y est pas tenu et peut venir à l'improviste, à condition que ce ne soit ni un dimanche, ni un jour férié (à moins d'une autorisation spéciale du juge justifiée par un cas de nécessité), ni la nuit (entre 21 h et 6 h).

Plusieurs situations peuvent se présenter

- Le locataire accepte de partir

Le locataire quitte le logement et son mobilier est transporté, à ses frais, dans un lieu qu'il aura désigné.

- Le locataire est absent ou l'huissier rencontre une résistance

L'huissier ne peut lui-même user de la force si le locataire est absent ou en cas de résistance (refus d'ouvrir la porte, refus de partir, opposition du voisinage...). Il doit requérir le concours de la force publique. Il dressera alors un procès-verbal de tentative d'expulsion et demandera l'assistance du commissaire de police ou d'un officier de gendarmerie.

C'est alors au préfet qu'il appartiendra d'accorder ou de refuser ce concours, compte tenu des risques que l'expulsion présente pour l'ordre public. S'il le refuse, il engage la responsabilité de l'État et le bailleur pourra demander une indemnisation (lire "[Le bailleur peut-il être indemnisé par l'Etat ?](#)")

- Le locataire a déjà quitté les lieux

L'huissier peut alors entrer dans le logement avec l'aide éventuelle d'un serrurier "pour constater que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les locaux". Il doit pour cela être accompagné du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal, d'une autorité de police ou de gendarmerie ou, tout simplement, de deux témoins (articles 21 et 21-1 de la loi du 9 juillet 1991).

Le sort du mobilier

En principe, les meubles sont transportés en un lieu choisi par le locataire et à ses frais. A défaut, ils sont laissés dans le logement ou entreposés en un autre lieu, à condition qu'il s'agisse d'un "lieu approprié" (ce qui exclut, notamment, le dépôt sur le trottoir). Le procès-verbal d'expulsion qui est remis au locataire en donne l'inventaire, en indiquant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande ; il indique l'endroit où ils sont entreposés et fait sommation à la personne expulsée de les retirer dans un délai d'un mois, faute de quoi ils seront mis aux enchères publiques, après autorisation du juge, ou déclarés abandonnés si le juge considère qu'ils sont invendables. La date à laquelle le juge statuera sur le sort des meubles est également précisée dans le procès-verbal.

Lorsque les meubles sont vendus, le prix en est remis au locataire après déduction des sommes dues au bailleur. Les papiers et documents personnels sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier.

Questions diverses

Qu'est-ce que le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ?

Il existe dans chaque département un FSL destiné à accorder des aides financières aux personnes et familles qui rencontrent des difficultés pour obtenir un logement ou qui ne peuvent plus faire face à leurs engagements (et en particulier au paiement du loyer). Ce fonds peut être saisi par le locataire comme par le bailleur. L'aide ne sera pas versée au locataire, mais en "tiers payant", c'est-à-dire au bailleur pour le compte du locataire. Une convention sera alors signée entre le fonds, le locataire et le bailleur sur les conditions d'apurement de la dette.

L'organisme qui gère ce fonds peut être la caisse d'allocations familiales, une association agréée ou un groupement d'intérêt public. L'adresse du fonds auquel le locataire peut s'adresser en cas de difficulté est obligatoirement mentionnée sur le commandement de payer. À défaut, la mairie ou la préfecture fourniront tous les renseignements utiles.

Le locataire surendetté est-il protégé ?

Comme tout consommateur, le locataire qui a accumulé des dettes telles qu'il ne peut plus y faire face peut saisir la commission de surendettement. Elle va rechercher des solutions pour lui permettre de sortir de cette situation, avec l'accord de ses divers créanciers (plan de redressement), ou en imposant des mesures telles que le rééchelonnement de ses dettes ou, dans les cas extrêmes, en déclenchant une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire (pour plus d'informations, consulter la fiche pratique INC J. 212 "[Le surendettement](#)").

La saisine de la commission de surendettement ne suspend pas les poursuites. Le bailleur pourra donc faire adresser un commandement de payer à son locataire et l'assigner devant le tribunal pour obtenir un jugement d'expulsion, à moins qu'il n'ait accepté le plan de redressement proposé par la commission, auquel cas il s'interdit d'engager des poursuites aussi longtemps que le locataire respecte ce plan.

Si le tribunal a déjà rendu une décision d'expulsion, la commission peut demander au tribunal

d'instance d'en suspendre l'exécution pour permettre à la procédure de surendettement d'aboutir, mais pour un an maximum.

Locataires, occupants et squatteurs ont-ils les mêmes droits ?

Non, mais il faut bien s'entendre sur la portée de ces termes.

- Le locataire est titulaire d'un contrat de location : il occupe un logement, moyennant le paiement d'un loyer, en vertu d'un accord, même verbal, passé avec une personne ayant des droits sur ce logement (propriétaire, usufruitier, locataire principal...).

- L'occupant "maintenu dans les lieux", selon la loi de 1948, est un véritable locataire.

- L'occupant de bonne foi est une personne entrée régulièrement dans les lieux, mais qui ne peut pas prétendre au titre de locataire. Ce sera le statut de celui qui est hébergé gratuitement ou dans le cadre d'un contrat de travail, du locataire dont le contrat de location a été résilié, ou encore de la personne qui a conclu de bonne foi avec un prétendu bailleur.

L'occupant de bonne foi est assimilé au locataire en ce qui concerne son expulsion, à cette différence toutefois qu'il n'y aura évidemment pas lieu de résilier son contrat de location. Il ne pourra être mis dehors sans jugement, le juge pourra lui accorder des délais renouvelables pour partir, et la mesure d'expulsion ne pourra être mise à exécution pendant la période d'hiver.

- Le squatteur est un occupant sans droit ni titre, entré par voie de fait dans un logement vide ou déjà occupé. La police ne peut intervenir qu'au tout début de l'occupation illicite. Si cette situation se prolonge, seule une décision d'expulsion rendue, en référé ou non, par le tribunal de grande instance pourra y mettre fin.

Quelle responsabilité pour le bailleur et l'huissier ?

Leur responsabilité pourra être engagée lorsqu'ils auront expulsé, ou tenté d'expulser un locataire sans respecter les règles légales, et en particulier, sans être en possession d'une décision de justice exécutoire.

C'est une responsabilité pénale, car s'introduire chez l'occupant tant que les délais accordés par le juge pour quitter les lieux ne sont pas expirés constitue une violation de domicile, tout comme le fait de couper l'eau ou l'électricité pour tenter de le faire partir. L'occupant ainsi évincé pourra porter plainte auprès du procureur de la République.

C'est également une responsabilité civile, et le locataire pourra demander des dommages et intérêts en compensation du préjudice subi.

Le bailleur peut-il être indemnisé par l'Etat ?

L'administration a l'obligation de prêter main-forte à l'exécution des décisions de justice lorsqu'un justiciable la sollicite. Cette obligation est clairement affirmée dans la loi : "L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et autres titres exécutoires. Le refus de l'Etat de prêter son concours ouvre droit à réparation" ([article 16 de la loi du 9 juillet 1991](#)). Elle est rappelée dans la formule exécutoire qui figure à la fin de chaque jugement ou ordonnance.

Pourtant, il n'est pas rare que le préfet refuse le concours de la police ou de la gendarmerie et diffère l'exécution d'une expulsion au motif qu'elle pourrait troubler l'ordre public. Ce faisant, l'administration cause un préjudice au bailleur qu'elle est tenue d'indemniser. Cette réparation est cependant limitée au préjudice résultant pour le bailleur de la carence de l'administration, et cette carence ne sera constatée qu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le concours de la force publique aura été demandé.

Le bailleur ne sera donc pas indemnisé pour la période antérieure. Il ne le sera pas non plus si l'impossibilité d'expulser résulte de l'interdiction légale des expulsions en période d'hiver. Mais rien ne lui interdit de solliciter le concours de la police deux mois avant la fin de cette période afin de faire coïncider ces deux échéances ([CE n° 291410, 27 avril 2007](#)).

Pour être indemnisé, le bailleur devra tout d'abord adresser au préfet une requête gracieuse. Il lui

sera alors proposé une transaction amiable, pour un montant inférieur à sa demande. Si elle ne le satisfait pas ou si le préfet refuse toute indemnisation, il pourra saisir le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la réponse de l'administration. En cas de silence, ces deux mois ne commencent à courir qu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la requête.

En 2009, l'Etat a ainsi versé 40,55 millions d'euros d'indemnités pour refus du concours de la force publique.

Les textes

Les congés

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
Articles 1736 à 1739 du code civil

Article 4 de la loi du 1er septembre 1948

Article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation (le locataire HLM troublant la tranquillité des voisins)

Article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation (les meublés)

La clause résolutoire

Articles 4 g), 7g) et 24 de la loi du 6 juillet 1989

Article 80 de la loi du 1er septembre 1948

Les délais de paiement

Article 1244-1 du code civil

Article 24 de la loi du 6 juillet 1989

Les délais pour partir

Dans le jugement : article 510 du code de procédure civile et article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation (articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012)

Après le jugement :

- le délai légal de deux (ou trois) mois à compter du commandement de quitter les lieux : article 62 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution (articles L. 412-1 et L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012)

- les délais supplémentaires demandés par le locataire : articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation (articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012)

- les délais demandés par la commission de surendettement : article L. 331-3-2 du code de la consommation

- la trêve hivernale : article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation (article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012).

La saisine simplifiée du juge de l'exécution : articles 17 et 18 du décret n°92-755 du 31 juillet 1992

L'exécution de l'expulsion

Loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures d'exécution et particulièrement les articles 61 et 62 (articles L. 412-1 à L. 412-7 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012)

Décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 pris pour l'application de la [loi du 9 juillet 1991](#) et particulièrement les articles 194 à 209

Les jours et heures : [article 28 de la loi du 9 juillet 1991](#) portant réforme des procédures d'exécution (article L. 141-1 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012)

Le sort des meubles : articles 64 à 66-1 de la [loi du 9 juillet 1991](#) portant réforme des procédures d'exécution et particulièrement (articles L. 433-1 à L. 433-3 du code des procédures civiles d'exécution à compter du 1er juin 2012).

Pour en savoir plus

Les associations de locataires et de consommateurs

Elles renseignent leurs adhérents sur leurs droits et elles peuvent également les aider à accomplir leurs démarches. Pour adhérer à une association, il vous sera demandé une cotisation annuelle qui vous permettra d'accéder aux services de cette association.

Votre centre technique régional de la consommation (CTRC) vous renseignera sur celles qui existent dans votre région. Vous en trouverez également les coordonnées sur notre site (rubrique "[Adresses utiles](#)" ou "[Associations de consommateurs](#)").

Les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL)

Il existe une ou plusieurs ADIL dans la quasi-totalité des départements. Chacune dispose d'une équipe de juristes spécialisés dans le domaine du logement qui informent et conseillent gratuitement le public : locataires, bailleurs, copropriétaires, accédants à la propriété etc.

Pour connaître les coordonnées de l'ADIL la plus proche de chez vous, téléphonez au 01 42 02 05 50 (répondeur) ou consultez le site de l'ANIL (www.anil.org).

La maison de justice et du droit (MJD)

Créées par la loi en 1998, les maisons de justice et du droit ont vocation à être un lieu d'accueil, d'écoute, d'orientation et d'information des justiciables sur leurs droits et obligations. Ils peuvent y bénéficier d'une aide pour accomplir leurs démarches ainsi que de consultations juridiques assurées par des avocats, des notaires, des huissiers de justice ou des associations. Ces prestations sont gratuites et confidentielles.

Il existe actuellement une centaine de MJD en France.

Les coordonnées des MJD sont accessibles en mairie, à la préfecture ou sur le site Internet du ministère de la justice (www.annuaires.justice.gouv.fr/lieux-dacces-aux-droits-10111/).

Marie-Odile Thiry-Duarte, Juriste