

Procédure d'expulsion d'un locataire

Description

Dans le cadre d'un [contrat de location](#), le propriétaire comme le locataire sont soumis à [certaines obligations](#), dont la violation peut parfois mener à l'expulsion du locataire. Cette solution est cependant particulièrement grave et soumise à des limites : aucune **procédure d'expulsion** ne peut ainsi être mise en oeuvre pendant la trêve hivernale. Le propriétaire a l'interdiction de procéder lui-même à l'expulsion de son locataire et doit systématiquement se tourner vers le Tribunal d'instance, qui étudiera le dossier et prononcera ou non l'expulsion dont l'exécution sera confiée à un huissier.

L'expulsion du [locataire](#) doit être une solution de dernier recours, d'où la longueur des délais aménagés de façon à permettre au locataire de remédier à la situation.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail](#)

Les motifs valides pour expulser un locataire

Le droit de la location est régi par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, souvent modifiée, notamment par la [loi ALUR](#) du 24 mars 2014.

L'[article 7 de cette loi](#) définit les obligations du locataire parmi lesquelles :

- le paiement du loyer et des [charges locatives](#) aux termes convenus ;
- l'usage paisible des locaux loués ;
- l'obligation de contracter une assurance habitation.

Le motif le plus fréquent de discorde entre un propriétaire et son locataire est bien évidemment le défaut de paiement des loyers. D'autres raisons permettent d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion comme le défaut d'assurance habitation ou l'absence de paiement du dépôt de garantie.

Enfin, le mauvais comportement du locataire peut jouer : expulsion d'un locataire bruyant, départ suite aux dégradations du bien immobilier loué, sous-location illégale,

notamment due aux locations meublées de courte durée via des sites comme AirBnB dans les grandes villes. En effet, l'article 8 de la loi de 1989 interdit la sous-location sans l'accord du propriétaire.

L'expulsion du locataire en fin de bail est aussi possible : si le congé est donné dans les formes requises, le propriétaire peut obtenir du tribunal l'expulsion des locataires qui ne quitteraient pas les lieux à la fin du contrat de location, sauf s'ils sont protégés par la loi.

Le propriétaire doit être vigilant et réactif : dès l'absence d'un premier paiement, il faut relancer par écrit son locataire. Avant toute procédure, le propriétaire doit d'abord soit faire appel à son assurance pour [loyers impayés](#) s'il en a pris une, soit demander le paiement à la caution du locataire, soit faire appel à Action Logement si le locataire a pris une garantie Visale. Ce système remplace la caution d'un proche par la caution de l'organisme Action Logement.

En outre, si le locataire bénéficie d'une aide au logement (comme l'APL), qu'elle soit versée directement au propriétaire ou au locataire, le bailleur doit informer dans les deux mois la caisse d'allocations familiales (CAF) ou la CMSA (caisse de la mutualité sociale agricole) du défaut de paiement. La CAF estime que le locataire est en situation d'impayé de loyers selon deux modalités de calcul:

- Si le locataire reçoit directement l'aide, il est réputé en situation d'impayé lorsque la dette est égale à deux fois le loyer mensuel hors charges;
- Si l'allocation est versée au propriétaire, le locataire est réputé en situation d'impayé lorsque la dette est égale à deux fois le loyer net hors charges (loyer diminué de l'allocation versée).

Dans ces hypothèses, et après réception de l'information du propriétaire, l'organisme d'aide (CAF ou CMSA) peut décider d'interrompre le versement des allocations.

A ce stade, le bailleur peut faire également appel à un conciliateur pour trouver une solution amiable.

La procédure d'expulsion du locataire concerne aussi bien les contrats de location vide que les contrats de location meublée.

Bon à savoir : la loi ALUR a raccourci le délai pour agir ; les arriérés de loyer dus avant le 27 mars 2014 sont exigibles pendant 5 ans. Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, la prescription est de 3 ans.

La procédure d'expulsion d'un locataire

La procédure d'expulsion varie en fonction de la présence ou non au sein du contrat de bail d'une [clause résolutoire](#). La clause résolutoire est une disposition du contrat prévoyant la rupture automatique de la relation contractuelle en cas de non paiement du loyer et des charges aux échéances convenues. En pratique cette clause existe dans la plupart des contrats de location. Elle est prévue à l'article 4 de la loi de 1989 qui dispose: *«Sont réputées non-écrites toute clause du bail...qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ».*

Zoom : La clause résolutoire n'est pas une clause obligatoire du contrat de bail. Ainsi, si le propriétaire souhaite pouvoir bénéficier de cette clause, il doit veiller à l'inscrire au sein du contrat de location. Legalplace vous propose un [modèle de contrat de location](#) à personnaliser, à l'aide d'un questionnaire à remplir en ligne.

En présence d'une clause résolutoire, on parle de procédure d'expulsion automatique, à la différence de la procédure d'expulsion judiciaire engagée en l'absence de clause résolutoire.

La procédure d'expulsion est conduite par le commissaire de justice. Celui-ci a le droit d'intervenir au domicile du locataire uniquement les jours ouvrés, entre 6 heures du matin et 21 heures.

Bon à savoir : on estime que 160000 procédures d'expulsion ont lieu en France chaque année.

Expulser son locataire en présence d'une clause résolutoire

En présence d'une clause résolutoire, le propriétaire va suivre les étapes suivantes en cas de défaut de paiement du loyer ou d'un autre motif valide de résolution et d'expulsion du locataire :

- **Commandement de payer** : le propriétaire charge un huissier de délivrer un commandement de payer au locataire et à sa caution le cas échéant, en précisant les sommes réclamées auxquelles s'ajoutent les honoraires de

l'huissier. Le locataire a 2 mois pour payer ou demander un délai de paiement auprès du tribunal d'instance ou demander une aide financière à un fonds de solidarité logement (FSL). La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est également informée de la situation. Si le locataire conteste les sommes réclamées, il a la possibilité de contacter le propriétaire afin de tenter de mettre en place un accord. En cas d'échec de l'accord ou si les loyers ne sont pas réglés dans les 2 mois, la prochaine étape est enclenchée;

- Saisine du tribunal d'instance : à l'issue du délai légal ou du délai accordé par le juge, le propriétaire saisit le tribunal d'instance du lieu d'habitation du locataire pour faire constater l'application de la clause résolutoire, la résolution du bail et l'expulsion du locataire. Le juge peut accorder à nouveau un délai en fonction de la situation du locataire. La présence d'un avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal d'instance. Les modalités de saisine du Tribunal d'Instance varie en fonction des sommes réclamées. Si les sommes sont inférieures à 4000 euros, la saisine se fait par simple déclaration au greffe, à contrario, si les sommes réclamées sont supérieures à 4000 euros, la saisine se fait par acte d'assignation délivrée par huissier;
- Commandement de quitter les lieux : le locataire dispose d'un mois pour faire appel du jugement prononçant l'expulsion, après la signification de cette décision par huissier. Le propriétaire demande alors à un huissier de réaliser un commandement de quitter les lieux.

Expulser son locataire en l'absence de clause résolutoire

En l'absence de clause résolutoire dans le contrat de location, le propriétaire doit premièrement mettre en demeure le locataire de payer les loyers dus.

Si à la suite de cette mise en demeure le locataire ne s'exécute pas, le propriétaire envoie, par huissier, une assignation à comparaître devant le Tribunal d'instance au locataire

Le juge évalue la gravité de la faute du locataire et examine sa situation financière. Si celle-ci est satisfaisante (autrement dit si le juge estime que le locataire pourra payer), il peut accorder un délai de paiement.

Si le tribunal prononce la résiliation du contrat de bail, et l'expulsion du locataire, le propriétaire demande à un huissier de délivrer un commandement de quitter les lieux à son locataire.

Celui-ci a alors 2 mois pour quitter les lieux à compter de la réception du commandement de quitter les lieux. Le locataire peut toutefois obtenir un délai supplémentaire en saisissant le tribunal de grande instance allant de 3 mois à 3 ans maximum, en fonction de la situation personnelle du locataire comme son âge, sa situation familiale, ses problèmes médicaux. Pour cela, il devra envoyer une demande de délais [cerfa_15426-03](#)

Si le logement est l'habitation principale du locataire, le commandement de quitter les lieux doit également être notifié à la Préfecture, qui peut mettre en œuvre des actions sociales au profit du locataire.

L'expulsion du locataire par les forces de l'ordre

L'expulsion est obligatoirement réalisée par un huissier entre 6 heures et 21 heures, les jours ouvrables. Informer au préalable le locataire n'est pas requis.

Le propriétaire qui pénètre lui-même chez son locataire se rend coupable de violation de domicile. S'il expulse lui-même le locataire, il peut être condamné pour expulsion illégale, nouveau délit créé par la loi ALUR en 2014. Prévu à l'article 226-4-2 du code pénal, il punit de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende un propriétaire qui mettrait lui-même à la porte son locataire sans respecter la procédure décrite dans cet article.

Si le locataire quitte les lieux et ne proteste pas, l'huissier dresse un procès-verbal, qui répertorie le mobilier, et indique le lieu où ils ont été déposés, et récupère les clés.

Si le locataire est absent, l'huissier ne peut pas pénétrer dans le logement sans l'assistance des forces de l'ordre et d'un [serrurier](#). Dans ce cas, il dresse un procès-verbal d'expulsion, procède à l'enlèvement des meubles et au changement des serrures. Il informe par la suite le locataire par une affiche placardée sur la porte d'entrée qui précise que celui-ci n'a plus le droit d'accéder au logement.

Si le locataire refuse d'ouvrir la porte, l'huissier dresse un procès-verbal d'échec de la tentative d'expulsion. L'huissier peut alors demander à la préfecture l'assistance de la force publique pour expulser le locataire.

L'assistance des forces publiques est requise par la voie d'une réquisition du concours de la force publique adressée à la Préfecture du lieu dont dépend le domicile du locataire.

Les pouvoirs publics ont 2 mois pour répondre, le silence valant refus d'intervenir. L'Etat français engage alors sa responsabilité et le propriétaire peut agir contre l'Etat pour obtenir une indemnisation de son préjudice.

Le refus des forces de l'ordre d'expulser un locataire doit être motivé, comme par exemple, la scolarisation des enfants du locataire.

Bon à savoir : les tarifs des huissiers pour les procédures d'expulsion sont encadrés par la loi. Par exemple, un commandement de quitter les lieux coûte 32,04 euros. Le procès-verbal d'expulsion coûte 184,28 euros et 75 euros par demi-heure supplémentaire au-delà des quinze premières minutes.

La situation particulière de la trêve hivernale

La trêve hivernale est une période allant du 1er Novembre au 31 Mars de l'année suivante pendant laquelle on suspend l'exécution d'une décision d'expulsion.

2 exceptions existent à cette trêve hivernale :

- si l'habitation a fait l'objet d'une arrêté de péril: il s'agit d'une décision prise par le maire constatant le défaut de solidité d'un immeuble, et son caractère dangereux pour les habitants;
- si une solution de relogement satisfaisante est trouvée pour le locataire: dans l'hypothèse où le locataire a été relogé dans un logement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

Le propriétaire peut néanmoins initier les démarches d'expulsion; la mise en oeuvre de la décision d'expulsion sera effective après la trêve.

Bon à savoir : si le logement est occupé par des squatteurs, c'est à dire sans titre légal d'occupation du logement, la trêve hivernale ne s'applique plus. De plus, l'expulsion des squatteurs est accélérée également par la suppression du [délai de préavis prévu par la loi ALUR](#) de deux mois après le commandement de quitter les lieux. Ce sont les nouvelles dispositions prises par la loi ELAN votée par le parlement

le 16 octobre 2018 et qui devrait bientôt entrer en vigueur après son examen par le Conseil constitutionnel. Cette loi prévoit également une période probatoire de 2 ans pour le locataire en difficulté passagère de paiement et une implication globale des commissions de surendettement.

Les coûts et délais d'une procédure d'expulsion

La durée d'une procédure d'expulsion est estimable en mois? En moyenne, elle met entre 18 et 24 mois pour aboutir.

De même, les coûts de la procédure sont relativement fluctuants, entre 3000 et 5000 euros. Ces variations dépendent du montant de la dette locative, et de la complexité du dossier.

L'intervention d'un huissier étant encadrée lors de la procédure, les honoraires suivants sont seuls pouvant être applicables:

Tarifs applicables aux actes effectués par un huissier dans le cadre d'une procédure d'expulsion

Formalité	Tarif (TVA incluse)
Signification au représentant de l'État de l'assignation visant à constater la résiliation du bail	36,04 €
Commandement de quitter les lieux	32,17 €
Information au préfet du commandement de quitter les lieux	36,04 €
	184,28 €
Procès verbal (PV) PV d'expulsion	Au delà de 15 minutes, la demi-heure est facturée 75 euros. Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.

	Formalité	Tarif (TVA incluse)
	68,21 €	
PV d'inventaire	Au delà de 30 minutes, la demi-heure est facturée 75 euros. Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.	
PV de consignation	45,05 €	
PV de destruction	29,60 €	
	184,28 €	
PV de reprise	Au delà de 15 minutes, la demi-heure est facturée 75 euros. Chaque demi-heure supplémentaire est due en entier.	
	Du PV d'expulsion (au locataire)	33,47 €
	Du PV d'expulsion (au percepteur)	25,74 €
Notification	De la consignation (à la personne expulsée)	12,88 €
	De la mise sous enveloppe scellée de documents et papiers personnels (à la personne expulsée)	12,88 €