



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO

GESTION LOCATIVE

N°10 | LA PROCÉDURE D'EXPULSION

Lorsque le contrat de l'occupant a été résilié et que celui-ci ne quitte pas les lieux, le bailleur ne peut l'expulser sans une décision de justice. Il convient alors d'engager une procédure d'expulsion.

« Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une **décision de justice** ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un **commandement d'avoir à libérer les locaux** » (Code des procédures civiles d'exécution : L. 411-1).

Toute expulsion sans décision de justice serait illégale et constituerait une voie de fait (Code pénal : article 226-4-2)¹. Il s'agit d'abord de demander au Juge des Contentieux de la Protection près le tribunal judiciaire statuant en urgence (référé) ou sur le fond de constater ou prononcer la résiliation du bail.

LES DIFFÉRENTES PROCÉDURES D'EXPULSION DEVANT LE JUGE CIVIL

Le Juge des Contentieux de la Protection compétent est celui du lieu du logement. Si un accord intervient en cours de procédure, le Juge des Contentieux de la Protection pourra entériner son contenu et établir un procès-verbal de conciliation.

Sinon, la structure gestionnaire peut engager différentes procédures :

- soit une **procédure en référé** en constatation de la résiliation du bail, fondée sur la mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit, si le contrat comporte une telle clause, en cas de non-paiement des redevances ou de non-respect d'une obligation contractuelle.
- soit la **saisine directe au fond** du tribunal pour demander la résiliation judiciaire du contrat, que celui-ci comporte ou non une telle clause. Le juge apprécie souverainement la situation.

ATTENTION

Si le contrat ne prévoit pas de clause résolutoire, seul le Tribunal saisi au fond sera compétent.

APPRÉCIATION PAR LE JUGE DES MOTIFS D'EXPULSION

Dans le cadre de la **procédure d'urgence en référé**, le juge peut ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend (code de procédure civile : art. 834 et s.) et ainsi **constater l'application d'une clause résolutoire de plein droit**. Il n'apprécie pas la situation au fond mais cherche si le maintien dans les lieux constitue un trouble manifestement illicite ou si cela risque de créer un dommage imminent ou encore s'il y a urgence en l'absence de contestation sérieuse. La décision que le juge rendra est appelée ordonnance de référé et est exécutoire (article 514 alinéa 2 du code de procédure civile) ce qui signifie notamment que l'appel n'est pas suspensif.

S'il est saisi d'une **procédure au fond**, le juge civil, dans l'appréciation des motifs d'expulsion invoqués, tient compte de la situation de la personne pour ordonner ou non l'expulsion avec ou sans délais, lorsque le relogement des occupants n'est pas possible (article L. 412-3 du code de procédures civiles d'exécution) ou lorsque la situation personnelle de l'occupant l'exige, en prenant en compte la

¹ **Article 226-4-2 du Code pénal** : « Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à [l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution](#), à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

bonne ou mauvaise volonté de l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant au regard de l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune, les circonstances atmosphériques, ainsi que les démarches pour le relogement (article L. 412-4 du code de procédures civiles d'exécution).

LA DÉCISION DE JUSTICE PRONONÇANT L'EXPULSION

Une fois qu'il est pris, l'ordonnance (référé) ou **le jugement d'expulsion (fond) est signifié à la personne, par acte d'huissier**. La personne pourra éventuellement faire appel de cette ordonnance ou de ce jugement.

Trêve hivernale

L'expulsion ne peut être exécutée entre le 1^{er} novembre et 31 mars (« trêve hivernale ») à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille (article L. 412-6 du code de procédures civiles d'exécution).

Lorsque le juge prononce l'expulsion, **il peut octroyer des délais aux occupants pour quitter les lieux (de 1 mois à 1 an)**.

Pour cela, il tient notamment compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, et des délais liés aux recours engagés par l'occupant pour l'attribution d'un logement social et du délai prévisible de son relogement (CPCE : L. 412-4).

À l'expiration de ces délais, l'occupant se verra délivrer un **commandement de quitter les lieux** (article L. 412-5 du code de procédures civiles d'exécution).

COMMANDEMENT D'AVOIR À LIBÉRER LES LIEUX (CPCE : R. 411-1)

Le commandement d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à l'occupant. Il peut également être délivré dans l'acte de signification du jugement ayant prononcé ou constaté la résiliation.

Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier saisit le Préfet afin que celui-ci en informe la CCAPEX et qu'il informe le locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO (L. 412-5).

Une copie du commandement doit donc être transmise par l'huissier au préfet. À défaut de transmission, le délai de deux mois séparant le commandement de l'expulsion est suspendu.

Mentions obligatoires

Le commandement d'avoir à libérer les lieux doit contenir, à peine de nullité :

- l'indication du titre exécutoire (généralement la décision de justice) en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;
- la désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ;
- l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;
- l'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef ;
- la reproduction des articles L. 412-1 à L412-6 du CPCE (sauf exceptions concernant le conjoint violent qui relève d'autres dispositions).

DÉLAIS ENTRE LE COMMANDEMENT D'AVOIR À LIBÉRER LES LIEUX ET L'EXPULSION

Un délai de deux mois doit obligatoirement séparer la réception du commandement d'avoir à libérer les lieux des opérations d'expulsion.

Ce délai peut même être prolongé lorsque l'expulsion aurait pour le locataire des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques.

L'octroi de délais supplémentaires par le juge de l'exécution (JEX)

À compter de la délivrance du commandement de quitter les lieux, le juge de l'exécution (JEX) saisi, d'une demande de délais, pourra accorder des délais supplémentaires (différents des délais qui peuvent être accordés par le juge qui prononce l'expulsion) pour libérer le logement (article L. 412-3 du code de procédures civiles d'exécution).

CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE : L'EXÉCUTION DE LA DÉCISION DE JUSTICE

À défaut de libération des lieux deux mois après la délivrance du commandement de quitter les lieux, ou à l'expiration des délais supplémentaires accordés par le juge de l'exécution

(JEX), le concours de la force publique doit être demandé à la préfecture de police (article L. 153-1 du code de procédures civiles d'exécution) et s'il est accordé, l'expulsion sera réalisée en présence de l'huissier et d'un représentant des services de police.

La [circulaire n°NOR INTK1229203J du 26 octobre 2012](#) précise que les préfets ne doivent pas mettre en œuvre le concours de la force publique afin d'expulser un ménage qui aurait été reconnu prioritaire par la commission de médiation DALO, tant qu'un relogement/proposition d'hébergement ne lui a pas été proposé.

Le comité de suivi de la loi DALO a mis en œuvre une cellule de veille, qui peut être saisie par les professionnels de l'action sociale pour les ménages faisant l'objet d'une décision d'octroi du concours de la force publique alors qu'ils sont :

- Reconnus prioritaires à la suite d'un recours DALO et n'ayant pas reçu d'offre adapté de logement/hébergement ;
- Requérant DALO pour l'obtention d'un logement/hébergement dont le recours a été rejeté par la commission de médiation (Comed) au motif d'absence d'urgence de la situation ;
- Requérant DALO pour l'obtention d'un logement/hébergement dont le recours n'a pas encore fait l'objet d'une décision de la Comed.