

LA PROCEDURE D'EXPULSION

I. LA DÉCISION D'EXPULSION

L'expulsion d'une personne occupant un local d'habitation ne peut être réalisée qu'après l'obtention d'un titre exécutoire, c'est à dire une décision d'expulsion définitive rendue par le juge statuant en référé ou au fond (art. 61 de la loi du 9 juillet 1991).

Cette règle s'applique quel que soit le statut d'occupation (locataire, souslocataire, résident, personne hébergée dans le cadre d'un prêt de logement). Elle s'applique également aux personnes qui occupent un local d'habitation sans droit ni titre.

Rappelons que le juge peut ordonner l'expulsion à la suite :

- d'un commandement visant une clause résolutoire de plein droit insérée dans le contrat (clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers ou de nonsouscription d'une assurance contre les risques locatifs...),
- d'un congé valable délivré par le bailleur,
- d'une demande en résiliation du contrat pour faute ou non-respect des obligations contractuelles (troubles de jouissance, non-respect des conditions pour être logé, usage des lieux non conforme à leur destination...),
- d'une occupation sans droit ni titre.

Le juge peut, tout en ordonnant l'expulsion, accorder à l'occupant, même d'office, des délais de grâce pour quitter les lieux. Ces délais ne peuvent être ni inférieurs à trois mois, ni être supérieurs à trois ans (art. L. 613-1 et L. 613-2 du CCH).

A savoir

Le juge qui ordonne l'expulsion a la possibilité de transmettre sa décision au préfet afin qu'une solution de relogement soit étudiée dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

II. L'EXÉCUTION DE LA DÉCISION D'EXPULSION

Une fois en possession du titre exécutoire ordonnant l'expulsion, le bailleur doit confier la suite de la procédure à un huissier de justice.

Le commandement de quitter les lieux

Le bailleur a l'obligation de faire délivrer un commandement de quitter les lieux par huissier de justice à la personne expulsée.

Aucune expulsion ne peut être réalisée avant l'expiration d'un délai de deux mois qui suit la délivrance de ce commandement (art. 62 de la loi du 9 juillet 1991).

Ce délai peut être prorogé par le juge qui ordonne l'expulsion pour une durée n'excédant pas trois mois « *lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté en raison, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques* ».

Le juge peut également réduire ou supprimer ce délai de deux mois, par décision spéciale et motivée, notamment lorsque les occupants sont rentrés dans les locaux par voie de fait.

Le commandement de quitter les lieux doit contenir :

- l'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie,
- la date à laquelle les locaux doivent être libérés et l'avertissement qu'à compter de cette date, il pourra être procédé à l'expulsion forcée,
- la désignation de la juridiction compétente devant laquelle l'occupant pourra demander des délais de grâce pour quitter les lieux en application des articles L. 613-1 et L. 613-2 du CCH ou contester les conditions de l'opération d'expulsion.

Par ailleurs, l'huissier a l'obligation d'adresser au préfet une copie du commandement afin que le relogement de la personne expulsée soit étudié dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les « délais de grâce »

S'ils n'ont pas été prévus dans le jugement d'expulsion, la personne expulsée peut toujours saisir le juge pour demander l'octroi de délais de grâce (de trois mois à trois ans) dès lors que son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales (art. L. 613-1 et L. 613-2 du CCH).

Entre le jugement d'expulsion et la délivrance du commandement de quitter les lieux, c'est le juge des référés qui est compétent pour accorder ces délais.

Après la délivrance de ce commandement, c'est le juge de l'exécution qui est compétent.

Pour la fixation de ces délais, le juge doit prendre en compte plusieurs critères :

- la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations,
- les situations respectives du propriétaire et de l'occupant notamment en ce qui concerne l'âge, la santé, la situation de famille et de fortune de chacun,
- les circonstances atmosphériques,
- la diligence de l'occupant en vue de son relogement.

La trêve hivernale

L'article L 613-3 interdit l'expulsion, même si les délais dont bénéficie l'occupant sont expirés, entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante, à moins d'un relogement dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Cette mesure ne s'applique pas aux personnes entrées dans les locaux par voie de fait ou occupant un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril. Elle ne s'applique pas non plus aux locaux spécialement destinés à des étudiants lorsqu'ils ne remplissent plus les conditions d'admission.

La libération des lieux

L'huissier de justice est seul en mesure de procéder à l'exécution de l'expulsion (art. 18 de la loi du 9 juillet 1991). Le bailleur ne peut y participer.

Aucune expulsion ne peut intervenir ni avant six heures et après 21 heures les jours ouvrables, ni les dimanches et jours fériés (art. 28 de la loi du 9 juillet 1991).

Lorsque l'occupant est présent et libère les lieux, l'huissier dresse un procès

verbal d'expulsion.

En cas d'absence ou de résistance de l'occupant, l'huissier ne peut pénétrer de force dans le logement. Dans ce cas, il dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et requiert le concours de la force publique en s'adressant au préfet.

A savoir

En l'absence de l'occupant, l'huissier ne peut pénétrer de force dans le logement que s'il détient des informations attestant qu'il a quitté les lieux de son propre gré après la délivrance du commandement. Dans ce cas, l'huissier doit être accompagné d'un représentant de l'autorité municipale (maire de la commune, conseiller municipal ou fonctionnaire municipal délégué), d'une autorité de police ou de gendarmerie ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du bailleur ni de l'huissier (art. 21-1 de la loi du 9 juillet 1991).

Le sort des meubles

Les meubles sont remis, aux frais de la personne expulsée, dans un lieu désigné par elle.

A défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés dans un autre lieu approprié ; dans ce cas, le procès-verbal d'expulsion établi par l'huissier doit contenir l'inventaire des biens, leur valeur marchande et les conditions d'accès du local où ils sont entreposés. Si la personne expulsée n'a pas retiré les meubles dans un délai d'un mois, ceux ayant une valeur marchande sont mis en vente aux enchères publiques sur autorisation du juge de l'exécution. La somme issue de la vente revient à l'occupant, déduction des frais et de la créance du bailleur (art. 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991).

Le concours de la force publique

(art. 16 et 17 de la loi du 9 juillet 1991)

Lorsque l'huissier n'a pu lui-même procéder à l'expulsion, il requiert le concours de la force publique en s'adressant au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour accorder ou refuser son concours. Tout refus doit être motivé.

L'absence de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

Si le concours de la force publique est accordé, l'huissier assisté d'un commissaire de police ou de forces plus importantes procède à l'expulsion.

En cas de refus, le bailleur peut engager la responsabilité de l'Etat par le biais d'un recours gracieux auprès du préfet puis, si nécessaire, par un recours devant le tribunal administratif pour être indemnisé de son préjudice.

Textes de référence

- Loi n° 90-650 du 9 juillet 1991, art. 21-1, 28, 61 à 66
- Décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, art. 194 à 209
- Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, art. 114 à 122
- Code de la construction et de l'habitation, art. L. 613-1 à L. 613-6
- Circulaire du 19 janvier 1999 relative à la prévention des expulsions pour impayés