

C.T.R.C
Franche-Comté



Centre Technique Régional de la
Consommation

Union d'associations de consommateurs

LOCATION

La procédure d'expulsion pour loyers impayés

Le paiement du loyer et des charges locatives est une obligation essentielle qui s'impose au locataire ; à défaut, le locataire s'expose au risque d'être expulsé du logement qu'il occupe.

Pour autant, cette expulsion n'intervient qu'au terme d'une procédure stricte que le bailleur doit impérativement respecter :

- 1- Le bailleur doit tout d'abord former une demande de paiement près de l'assureur qui garantit le paiement des loyers (à condition que cette assurance ait été souscrite) et/ou aux personnes qui se sont portées caution au profit du locataire.
- 2- Le bailleur doit adresser au locataire (ainsi qu'à la personne qui s'est portée caution) un commandement de payer par acte d'huissier de justice. Le locataire dispose de 2 mois pour régulariser la situation ; durant ce délai, le locataire a capacité à saisir le juge du Tribunal d'Instance du ressort du lieu de son domicile pour solliciter un délai de paiement. Si le locataire est en situation de régler sa dette locative, le juge peut accorder un délai de paiement dans la limite de 3 années.
- 3- Le bail comprend très généralement une clause résolutoire qui prévoit que le bail sera résilié de plein droit si le locataire ne satisfait pas au paiement du loyer et des charges.
- 4- Si le locataire ne solde pas sa dette dans le délai imparti (2 mois ou selon délai accordé par le juge), le bailleur doit faire délivrer par acte d'huissier au locataire une assignation d'avoir à comparaître devant le Tribunal d'Instance aux fins de constater la résiliation du bail d'habitation et de prononcer son expulsion. Cette procédure peut être introduite en référé (si les conditions de l'urgence sont réunies).
- 5- Concomitamment, l'huissier de justice notifie au représentant de l'Etat dans le département (le Préfet) l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail et de l'expulsion du locataire 2 mois avant l'audience.
- 6- La procédure d'expulsion est mise en œuvre par l'huissier de justice en dehors de la période de trêve hivernale comprise entre le 1^{er} novembre et le 31 mars de l'année qui suit.

Sources : Service-Public.fr

Loi du 6 Juillet 1989

Centre Technique Régional de la Consommation Franche-Comté

« Union d'associations de consommateurs »

Arrêté du 12 novembre 2010

8, Rue des Vieilles Perrières 25000 Besançon - Tél./Fax : 03 81 83 46 85 - ctrc.fc@wanadoo.fr

SIRET