

La lettre d'information du CDAD du Jura

LA PROCEDURE D'EXPULSION DE SON LOCATAIRE :

Lorsqu'un locataire ne paie pas son loyer, il ne respecte pas une de ses obligations au contrat.

Le bailleur est en droit de résilier le contrat.

ETAPE I : Résolution ou résiliation du bail

Lorsque le bail contient une clause résolutoire :

A partir de 2 mois de loyers impayés, le bailleur doit envoyer une LRAR à son locataire, en lui rappelant son obligation.

Si le locataire perçoit une aide au logement, le propriétaire peut obtenir de la caisse d'allocations familiales (Caf) qu'elle lui soit versée directement en tiers payant.

Si le locataire ne répond pas, le bailleur doit s'adresser à un huissier de justice, afin que ce dernier signifie au locataire un commandement de payer la somme due.

Le locataire dispose alors d'un délai de 2 mois (un mois, si le logement est meublé) pour verser la somme due. Il peut cependant demander au juge des délais de paiement, en saisissant le tribunal d'instance de son domicile. Il peut également demander une aide du FSL.

Le bail ne contient pas de clause résolutoire : Résiliation judiciaire :

Dès le 1^{er} impayé de loyer et avant toute action tendant à demander la résiliation du bail, le propriétaire doit s'adresser :

- à son assureur s'il a une assurance garantissant les impayés de loyer (garantie des risques locatifs, par exemple)
- ou à la personne qui s'est portée caution pour le locataire, lorsqu'il en existe une.

Le bailleur doit assigner le locataire par acte d'huissier, devant le tribunal. En parallèle, une copie de cette assignation devra être transmise au préfet.

Le tribunal compétent est déterminé selon le montant des loyers dus :

- Juge de Proximité : Jusqu'à 4 000 euros
- TI : 4 000 à 1000 euros

Le juge pourra prononcer la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

ETAPE II : La phase d'expulsion

Suite au jugement rendu, l'huissier va alors délivrer au locataire un commandement d'avoir à quitter les lieux dans les deux mois.

A ce stade de la procédure, le locataire peut saisir le (TGI), afin de demander un délai supplémentaire pour rester dans le logement.

Le juge peut lui accorder en tenant compte de sa situation personnelle : (personne âgée, famille avec enfants, locataire ayant des problème de santé...).

A l'issue des deux mois, si le locataire se maintient dans les lieux, la procédure d'expulsion est mise en œuvre par l'huissier de justice.

L'huissier doit se présenter pendant les jours ouvrables entre 6h et 21h.

- Si le locataire refuse de lui ouvrir la porte, l'huissier peut faire appel aux forces de police ou de gendarmerie pour procéder à l'expulsion.
- Si le locataire est absent : l'huissier a recours aux forces de police et à un serrurier pour entrer. Il vide le logement et change la serrure. Le locataire est informé à son retour par une affiche collée à la porte du logement.

Attention :

L'expulsion ne peut être exécutée que du 1er avril au 30 octobre. En effet, tous les ans, la période de trêve hivernale suspend l'exécution des décisions d'expulsion d'occupants dès lors que ces derniers remplissent certaines conditions.

La trêve hivernale suspend les expulsions proprement dites, mais les propriétaires peuvent toujours commencer les démarches judiciaires pendant cette période, d'autant plus qu'il s'agit d'une procédure relativement longue (plusieurs mois minimum). Ils devront en revanche attendre la fin de la période hivernale pour que l'expulsion soit mise à exécution.