

Les expulsions locatives

Les différentes étapes de la procédure

1/ Impayés de loyers

2/ Commandement de payer

3/ Assignation en résiliation de bail

4/ Audience Tribunal Judiciaire

5/ Décision de Justice

6 / Commandement de quitter les lieux

7 / Réquisition de la force publique

Les expulsions locatives **Étape 1/ Impayés de loyers :**

Étape 1/ Impayés de loyers :

**En cas d'impayés de loyers de plus de 2 mois depuis la loi du 27 juillet 2023, (3 mois auparavant),
le bailleur, public ou privé,
peut entamer une procédure
tendant à obtenir la résiliation du bail
et la sortie du locataire du logement.**

Les expulsions locatives **Étape 1/ Impayés de loyers :**

Suppose qu'il y ait un bail :
Donc un locataire et un propriétaire
bailleur privé ou public.

Le bailleur qui subit l'impayé **doit entamer une procédure**
pour obtenir la résiliation du bail
et la sortie du locataire du logement ;

pour cela il doit saisir un Commissaire de Justice (huissier)
en vue d'obtenir le commandement de payer

Les expulsions locatives

Étape 2/ Le commandement de payer :

*Phase administrative de la procédure
Saisie par le Commissaire de Justice,*

la situation du locataire est étudiée

**en Commission de Coordination des Actions de Prévention
des Expulsions Locatives (CCAPEX)**

**pour que des solutions soient trouvées et mises en œuvre
pour éviter l'expulsion**

*(ex : mise en place de mesures d'apurement de la dette avec reprise du loyer
courant et des charges).*

Les expulsions locatives **Étape 2/ le commandement de payer :**

Phase administrative de la procédure
La recherche de contact avec le locataire,
avec le propriétaire
et de solutions alternatives :

La circulation des informations se fait au moyen du
Diagnostic Social et Financier (DSF).

Celui-ci est transmis par les travailleurs sociaux au juge d'instance,
au maximum dans les 5 jours qui précèdent l'audience.

A défaut de prise de renseignement, un procès verbal de carence est
transmis à la DDETSPP qui se charge de le transmettre au juge d'Instance.

Les expulsions locatives : **la phase judiciaire**

3/ L'assignation

4 / L'audience

et 5 / la décision de justice :

Le juge peut accorder des délais de paiement (36 mois maximum) et suspendre la procédure

> si le locataire ne respecte pas ses engagements la clause résolutoire reprendra son plein effet

ou, en cas de mauvaise foi, prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

Les expulsions locatives

6/ Le commandement de quitter les lieux

En cas de résiliation de bail, le commandement de quitter les lieux est délivré par le Commissaire de Justice. Un délai de 2 mois est laissé au locataire pour libérer le logement.

Les expulsions locatives

7 / la réquisition de la force publique :

**Si le locataire n'a pas quitté les lieux et rendu les clés,
le Commissaire de Justice demande une réquisition de la
force publique à la Préfecture -via DDETSPP-
afin de mettre un terme à la procédure d'expulsion
engagée,
mais surtout d'exécuter la décision de justice rendue.**