
DOSSIER THEMATIQUE

PROCEDURE CIVILE : BAIL D'HABITATION ET EXPULSION

L'expulsion est un domaine sensible car elle oppose deux droits fondamentaux qui sont intimement liés : le droit de propriété reconnu par la constitution et le droit à l'habitat, qui est un droit fondamental, réaffirmé par la loi n°[90-449](#) du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre d'un droit au logement et qui dispose dans son article 1^{er} « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ».

La priorité est de lutter contre les exclusions sociales en maîtrisant les expulsions car le logement reste un point d'ancrage social crucial pour les familles.

Ceci a conduit à l'adoption de la loi n°[98-657](#) du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion, qui comporte un important volet logement.

L'expulsion doit être limitée aux débiteurs de mauvaise foi ou à des résiliations de bail dues à des circonstances autres que l'impayé de loyers (manquements aux obligations du bail ...).

Ainsi, cette loi a mis en place une procédure de prévention des expulsions pour impayés de loyers, en rendant obligatoire la saisine soit du préfet, soit pour les logements sociaux de la Section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) ou de la Caisse d'Allocations Familiales, afin de trouver des solutions adaptées.

La loi n°[2005-32](#) du 18 janvier 2005 relative à la cohésion sociale est venue compléter ce dispositif, mais elle ne vise que les locations du parc HLM.

En vue de rétablir le bail, un plan d'apurement de la dette peut être mis en place.

Toutefois, là encore, le bail doit avoir été résilié pour défaut de paiement de loyers et non pour des manquements aux obligations du bail (défaut de jouissance du bien en bon père de famille ...)

CA Rouen ch. Soc. Section B. 23 octobre 2007 D. / Société F...

(Loyers et copropriété n°2/2008, p.11-12)

Dernièrement, la loi n°[2007-290](#) du 5 mars 2007, sur le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, va d'une part, faciliter l'expulsion des squatters, c'est-à-dire de toute personne qui s'introduise et se maintienne dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte et d'autre part, va suspendre l'expulsion en cas de procédure de surendettement.

L'expulsion est ainsi une mesure d'exécution forcée qui vise à rendre un local d'habitation libre de toute occupation. Elle est régie par la loi n°[91-650](#) du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution

qui consacre une section relative aux « dispositions spécifiques aux mesures d'exécution forcée » (article 61 à 66) complétée par les articles 194 à 209 du décret n°[92-755](#) du 31 juillet 1992.

SOMMAIRE

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'EXPULSION	
A - Le titre exécutoire	
B - Le commandement	
C - Les juridictions compétentes	
D - Domaine d'application	
EXECUTION DE L'EXPULSION	
A - Le recours à la force publique	
B - L'astreinte	
C - Le conjoint violent	
D - Le surendettement	
LES OBSTACLES A L'EXPULSION	
A - Les délais	
1° les délais de grâce	
2° la trêve hivernale	
B - L'information du représentant de l'Etat dans le département	
POUR ALLER PLUS LOIN	
L'obligation de loyauté dans un procès	

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'EXPULSION

L'expulsion ne peut être réalisée qu'après l'obtention d'un titre exécutoire, valablement signifié, portant expulsion, soit au locataire, soit au locataire et aux personnes qu'il a introduit dans le logement, soit à l'occupant sans droit ni titre. L'huissier signifie au locataire un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de 2 mois suivant le commandement.

L'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 dispose que « sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation 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... »

A – LE TITRE EXECUTOIRE

Ainsi, un bail passé devant notaire ne rend pas l'expulsion possible, en l'absence de l'intervention du juge.


- **Le bail notarié n'est pas admis comme titre exécutoire permettant l'expulsion**
-

De même, une transaction homologuée ne peut être assimilée à un procès-verbal de conciliation, qui associe le juge et les parties. L'expulsion ne pourra être poursuivie en vertu de cette transaction.

- **Cassation avis 20 octobre 2000 pourvoi n°02-00.013**

«L'expulsion ne peut pas être poursuivie en vertu d'une transaction rendue exécutoire par ordonnance du président du tribunal de grande instance, ce titre ne constituant aucun des deux titres exécutoires limitativement énumérés par l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 »

Arrêt commenté dans la revue suivante:

 La nature juridique de la transaction homologuée reste en suspens / Y. Desdevises .- JCP G n°9/2001, p.438-439

Le bailleur qui a obtenu une décision ordonnant l'expulsion du locataire peut en vertu de ce seul titre, poursuivre l'expulsion de ce locataire, mais aussi celle des occupants qui ne tiennent leur droit d'occupation que de celui-ci.

■ **Cassation 3ème civ. 30 novembre 2005 SCI X... / B. pourvoi n°04-18.686**

Un sous-locataire, agréée par le bailleur, tient son droit d'occupation de la locataire.

Viole les dispositions de l'article 503 du nouveau Code de procédure civile, ensemble l'article 677 du même code, la cour d'appel, qui pour annuler la procédure d'expulsion à l'encontre du sous-locataire, retient que le bailleur se devait de signifier préalablement à l'exécution de l'ordonnance de référé, la décision ordonnant l'expulsion du locataire principal susceptible de fonder l'expulsion du sous-locataire.

Arrêt commenté dans la revue suivante:

 V. Canu .- Administrer n°386/2006, p.44

En revanche, le bail est réputé appartenir à l'un ou l'autre des époux, en vertu de l'article [1751](#) du code civil.

Un titre exécutoire obtenu à l'encontre d'un seul époux est inopposable à l'autre. Une épouse pourra former tierce opposition contre la décision ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du mari, seul signataire du bail au motif que cette procédure ne lui est pas opposable.


■ **CA Bastia chambre civile 8 novembre 2006 AG / G.**

En ce qui concerne la procédure d'expulsion, il convient de rappeler que l'article 1751 du Code civil n'a pas pour effet d'instituer une présomption de cotitularité, mais de rendre l'époux non signataire titulaire du bail, comme le signataire, étant cependant précisé que cette cotitularité ne peut être opposée au bailleur que si l'existence de l'époux non signataire a été portée à sa connaissance.

Dès lors que la présence de l'épouse dans l'appartement loué était parfaitement connue par la bailleuse, il lui appartenait d'engager la procédure (commandement et assignation) à l'encontre des deux parties.

A défaut de l'avoir fait, la résiliation du bail et l'expulsion ne sont pas opposables à l'épouse et du fait de l'indivisibilité des conséquences de la mesure, il convient de rétracter les dispositions de l'arrêt, par voie de conséquence du jugement prononçant ces mesures.

Arrêt commenté dans la revue suivante :

 Logement familial : incidences de la cotitularité / B. Vial-Pedroletti .- Loyers et Copropriété n°3/2007, p.10

Toutefois, le principe de cotitularité ne s'applique pas à une convention d'occupation précaire. A ce titre, l'assignation en expulsion de l'ex-épouse est donc favorablement accueillie par les juges.

■ **Cassation 3ème civ. 13 mars 2002 Mme N. / M. N. et Société O... pourvoi n°00-17.707**

« ...Les dispositions de l'article 1751 du Code civil ne sont pas applicables à une convention d'occupation gratuite d'un local »

La procédure d'expulsion de l'époux du domicile conjugal est soumise à la procédure d'expulsion de droit commun (titre exécutoire, commandement, délais ...), hormis le cas du conjoint violent

- **L'expulsion d'un époux du domicile conjugal : des procédures civiles d'exécution au droit pénal**

- **Cassation 2ème civ. 4 juillet 2007 M. Z. / Mme X. n°06-19.864**
Viole les dispositions des articles L.631-3 du code de la construction et de l'habitation, 62 de la loi du 9 juillet 1991 et 197 du décret du 31 juillet 1992, la cour d'appel qui pour rejeter la demande d'annulation d'expulsion, relève qu'il s'agit d'une mesure de reprise du domicile conjugal opérée en vertu d'une ordonnance de non-conciliation dont la matière échappe aux textes relatifs à l'expulsion, alors que la mesure litigieuse constituait l'expulsion de Mme Y. de son habitation principale dont les modalités n'avaient pas été respectées.
-

Ainsi l'obligation d'informer le préfet en cas d'expulsion d'un conjoint du domicile conjugal est maintenue.

- **Cassation 2ème civ. 23 novembre 2000 Mme Marie-Jeanne Y épouse X / M. Georges X. pourvoi n°99-14.216**

« Attendu que pour débouter Mme X. de sa demande, l'arrêt se borne à retenir que l'expulsion a été effectuée en vertu d'un commandement répondant aux exigences légales et validé par un précédent jugement ; Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si l'huissier de justice avait, dès la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux, adressé au préfet du département copie de cet acte et s'il lui avait communiqué tous les renseignements relatifs à la personne concernée par l'expulsion, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

En matière de bail indivis, l'unanimité des co-indivisaires est requise pour expulser un locataire. Elle n'est nécessaire que lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre l'expulsion déjà prononcée par une décision irrévocable.

- **Le bail indivis**

Pour les couples soumis au PACS, dès lors que le bail est signé par les deux partenaires, le bailleur doit obtenir un titre exécutoire et engager la procédure d'expulsion à l'égard des deux.

Lorsque le bail est signé par un seul partenaire, la procédure d'expulsion ne sera engagée qu'à l'encontre du seul titulaire du bail, l'autre partenaire n'étant occupant que du chef du premier.

B – LE COMMANDEMENT

Aucune expulsion ne peut être pratiquée sans qu'un commandement ait été signifié, par voie d'huissier, aux personnes expulsables.
Ce commandement doit comporter des mentions obligatoires, à peine de nullité.

■ **TGI Paris 6 mai 1997 J. / R.**

L'article 195 du décret du 31 juillet 1992 dispose qu'à peine de nullité le commandement de quitter les lieux visant un local d'habitation doit comporter, en plus des mentions prévues à l'article 194 du même décret, la reproduction des articles 62 de la loi du 9 juillet 1991 et celle des articles L.613-1 à L.613-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

Il n'est pas contesté, en l'espèce, que le commandement de quitter les lieux délivré à M. Patrick J. le 25 février 1997, à la requête de Mme Marcelle M., épouse R., ne reproduit pas les articles précités ;

En conséquence, il convient de prononcer la nullité de ce commandement, étant observé que le grief causé à M. Patrick J. ressort du défaut même de ces mentions qui n'ont pas été portées normalement et régulièrement à sa connaissance le privant ainsi d'informations et de recours... »

Cette nullité est une nullité de forme qui suppose la démonstration d'un grief. Ainsi, dès lors que les occupants n'ont subi aucun grief, ces dernières ne peuvent se plaindre de l'irrégularité du commandement, dépourvu des mentions obligatoires.

■ **Cassation 2ème civ. 8 février 2007 pourvoi n°05-20.936**

« ...le défaut d'indication, dans le commandement, de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés constitue un vice de forme au sens de l'article 114 du nouveau code de procédure civile ;

Et attendu qu'ayant relevé que M. et Mme Y...n'avaient été effectivement expulsés que plus de quinze jours après la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux et qu'ils étaient dès lors mal fondés à se plaindre de ne pas avoir été informés de délais pour quitter les lieux, la cour d'appel, par ce seul motif, dont il résultait que l'irrégularité n'avait pas causé de grief aux occupants, a légalement justifié sa décision... »

C – LES JURIDICTIONS COMPETENTES

L'article [L.321-2-1](#) du Code de l'organisation judiciaire confère une compétence élargie au tribunal d'instance, en visant les actions dont un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion.

En vertu de l'article [L.321-2-2](#) du code de l'organisation judiciaire issu de la loi n°[2005-47](#) du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance, le tribunal d'instance connaît à charge d'appel des actions aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre des immeubles à charge d'habitation, comme les squatters ou le propriétaire qui se maintient dans les lieux après l'adjudication de l'immeuble.

L'expulsion d'un logement accessoire au contrat de travail peut également relever de la compétence du tribunal d'instance.

Toutefois, le juge des référés du Conseil des Prud'hommes reste compétent pour statuer sur l'expulsion d'un logement de fonction occupé par un salarié licencié.

■ **CA Paris 14ème ch. Section A. 9 mai 2007 S... / D... RG 06/21945 (n° Lexbase A9732DXQ)**

« Considérant que l'article L.321-2.1 du Code de l'organisation judiciaire donne compétence au tribunal d'instance pour connaître des actions dont un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion ; que cette compétence exclut celle de l'article L.771-6 du Code du travail ; que l'expulsion d'un logement, accessoire d'un contrat de travail, relève donc de la situation de l'immeuble que ce soit dans un cas de l'alinéa 2 de l'article L.771-3 du Code du travail (et article R.772-1 du même code) ou dans celui de l'alinéa 1er du même article, et non pas de celle du conseil de prud'hommes ;

Que le conseil de prud'hommes de Paris n'était donc pas compétent... »

Le contentieux des logements de fonction relève de la compétence du juge judiciaire, excepté si le logement est occupé en vertu d'un contrat de droit public ou si celui-ci est situé sur le domaine public. Dans ces deux cas, la compétence juridictionnelle sera celle du juge administratif.

■ **CE 10 octobre 2003 M. n°250493**

« ...il appartient aux tribunaux judiciaires de connaître d'une requête tendant à l'expulsion d'un occupant sans titre d'immeubles relevant du domaine privé, à moins que le contrat relatif à l'occupation de ces immeubles ait le caractère d'un contrat de droit public ;

...le juge administratif n'est pas compétent pour connaître de la demande de la Société nationale immobilière tendant à l'expulsion de M. A du logement qu'il occupe sur le domaine privé de l'Etat »

Les juridictions administratives sont également compétentes pour prendre une mesure d'expulsion lorsque :

- a) l'administration se fonde sur les prérogatives dont elle dispose pour assurer le fonctionnement du service public.
 - b) dès lors qu'un contrat de location contient des clauses exorbitantes de droit commun, le litige relève du pouvoir des juridictions administratives, même si le logement fait partie du domaine privé.
-

■ **CAA Nantes 12 juillet 2001 n°00NT00698**

Le logement occupé par M. B lui ayant été concédé par nécessité absolue de service, la juridiction administrative était compétente pour statuer sur la demande de libération de ce logement présentée par le centre hospitalier, alors même qu'il n'aurait pas le caractère d'une dépendance du domaine public de cet établissement.

D – DOMAINE D'APPLICATION

L'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 interdit toute expulsion avant l'expiration d'un délai de 2 mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux, dès lors que l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef.

L'application de ce texte est conditionnée par la destination du bail et non par la qualité du locataire. Ainsi le fait que le locataire soit une SCI n'exclut pas l'application de ce texte.

■ **CA Rouen 2ème ch. 24 février 2005 SCI L. / SELARL D.**

« ...l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 a vocation à s'appliquer à tous les cas d'expulsion portant sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef. Le fait que la locataire soit une société civile immobilière n'exclut donc pas l'application de ce texte, qui vise à protéger les occupants des locaux donnés à bail ... »

Si l'identification des occupants est impossible, l'expulsion est toutefois réalisable via le parquet, par le biais d'une ordonnance sur requête.

Désormais, avec la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable, l'expulsion dans ce cas est facilitée car le recours au juge et la nécessité d'un titre exécutoire n'est plus requis à l'encontre de personnes qui se sont introduites dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte.

Il suffira dorénavant au propriétaire de demander au Préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après dépôt d'une plainte et constat par un officier de police judiciaire de l'occupation illicite.

■ **CA Chambéry 18 septembre 2007 SA Electricité de France EDF / Procureur Général**

Il convient d'ailleurs de souligner d'une part que l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 prévoit que l'assignation en expulsion et le

commandement de quitter les lieux lorsqu'il s'agit de personnes non dénommées peut être remis au parquet à toutes fins et que d'autre part l'article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale facilite la procédure d'expulsion des personnes qui s'introduisent et se maintiennent dans le domicile d'autrui à l'aide manœuvres, menaces ou voies de fait ou contraintes et ce sans recours du juge.

Pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, il convient d'ordonner l'expulsion de tous les occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis 86 route de Tours à Albertville, ...

EXECUTION DE L'EXPULSION

Dès lors qu'une décision d'expulsion comporte la formule exécutoire, l'huissier commis la fait exécuter normalement sans le concours de la force publique. Toutefois, face à un preneur récalcitrant, le bailleur peut éventuellement requérir la force publique.

En cas de carence de l'administration, le juge qui ordonne l'expulsion peut prononcer une astreinte, qui doit être révisée et liquidée une fois la décision exécutée.

Dans le cas d'une expulsion concernant un conjoint violent, la décision sera immédiatement exécutable.

De même, son exécution ne sera pas susceptible d'être suspendue, lors du prononcé d'un plan de surendettement.

A – LE RECOURS A LA FORCE PUBLIQUE

Dès lors que l'ordre public n'est pas en cause, l'Etat qui a été sollicité, a l'obligation de fournir son concours à l'expulsion et il ne peut s'y soustraire sauf à voir sa responsabilité engagée. Le bailleur peut réclamer à l'Etat l'indemnisation du préjudice qu'il subit du fait de la carence de ce dernier (article 16 de la loi n°[91-650](#) du 9 juillet 1991).

C'est au juge de l'ordre judiciaire qui prononce l'expulsion de tenir compte de toutes les considérations humanitaires.

■ **CAA Versailles 2ème ch. 21 septembre 2006 Consorts P. n°04VE00056**

« ...si, dans des circonstances exceptionnelles tenant à la sauvegarde de l'ordre public, et notamment afin d'éviter toute situation contraire à la dignité humaine, l'autorité administrative peut, sans porter atteinte au principe de la séparation des pouvoirs, ne pas prêter son concours à l'exécution d'une décision juridictionnelle, elle n'est pas, en dehors de cette hypothèse, légalement autorisée à prendre en compte des considérations d'ordre humanitaire ou social, lesquelles, en application des dispositions des articles L.613-1 et L.613-2 du code de la construction et de l'habitation, relèvent de l'appréciation de l'autorité judiciaire lorsqu'elle décide d'autoriser l'expulsion ; ...en l'espèce, ne sauraient donc utilement être invoquées ni la méconnaissance du droit au logement, ni celle des stipulations des articles 3 et 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;...il résulte de ce qui précède qu'en accordant le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion de la famille P., l'Etat n'a commis aucune faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat... »

Un préfet ne peut refuser de prêter le concours de la force publique à l'expulsion d'occupants sans droit ni titre car le droit pour le propriétaire de disposer librement de son bien a le caractère d'une liberté fondamentale.

Il n'y a pas de droit au logement protégé, le locataire n'ayant que le droit de

disposer librement des biens pris à bail.

■ **CE SCI S... et autres 29 mars 2002 n°243338**

Le droit de propriété a, comme son corollaire qu'est le droit pour le locataire de disposer librement des biens pris à bail, le caractère d'une liberté fondamentale au sens de l'article L. 521-2 du code de justice administrative.

En s'abstenant de prêter son concours à l'exécution d'une ordonnance prononçant l'expulsion d'occupants d'un immeuble, le préfet a, compte tenu des fins, de nature principalement revendicative, poursuivies par les occupants et en l'absence de trouble grave à l'ordre public susceptible d'être engendré par l'exécution de la décision de l'autorité judiciaire, porté à l'exercice de cette liberté une atteinte grave et manifestement illégale.

■ **CEDH 31 mars 2005 M. / France n°62740/00**

La cour observe que 16 années durant, les autorités et agents de l'Etat ont refusé d'apporter leurs concours à l'exécution de la décision litigieuse sans que des considérations sérieuses d'ordre public ou social, n'expliquent ce laps de temps déraisonnable. Il en résulte qu'elles n'ont pas fait tout ce qui était en leur pouvoir pour sauvegarder les intérêts patrimoniaux du requérant... leur responsabilité a été engagée du fait de la faute commise, et le requérant s'est vu allouer des indemnités qui ont été effectivement versées.

Toutefois, depuis la promulgation de la loi n°[2007-290](#) du 5 mars 2007, instituant un droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, le droit au logement a été érigé en droit fondamental. L'installation sous tente de personnes mal logées, en toute illégalité car sans droit ni titre, sur un domaine constitutif d'un ensemble immobilier ne constitue pas pour autant un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser, notamment en procédant à des expulsions.

■ **TGI Versailles 15 juin 2007 HLM F.../ B... ordonnance de référé n°07/00776 (n° Lexbase NA4695DX8)**

« Le juge des référés, juge de l'évidence, ne saurait dans ces conditions considérer comme acquis que la protection du droit de propriété prime nécessairement et en toutes circonstances sur celle du droit au logement.

Dès lors, à supposer que l'installation sous tente au domaine de la Coudraie de personnes par ailleurs dépourvues de logement dans des conditions décentes, constitue pour la société F... un trouble, ce trouble n'apparaît pas manifestement illicite.

Les demandes formées en référé seront en conséquence rejetées.

B – L'ASTREINTE

En matière d'expulsion locative, le juge peut assortir cette mesure d'une astreinte en vue d'assurer l'exécution de la décision.

Deux textes ont vocation à régir ce domaine : la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution et la loi n°[49-972](#) du 21 juillet 1949 relatives aux astreintes fixées par les tribunaux en matière d'expulsion.

L'astreinte est toujours provisoire et ne peut être liquidée à un montant supérieur au préjudice subi par le créancier.

Le prononcé d'une astreinte en vue d'inciter le débiteur à s'exécuter n'est pas incompatible avec la trêve hivernale. Celle-ci ne confère pas au locataire le droit de se maintenir dans les lieux puisque le prononcé de la mesure d'expulsion le rend occupant sans droit ni titre.

■ **Cassation 2ème civ. 4 juillet 2007 R. / Association I... pourvoi n°05-15.382**

« l'astreinte n'étant pas une mesure d'exécution forcée, l'arrêt retient à bon droit que les dispositions de l'article L.613-3 du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient seulement un sursis aux mesures d'expulsion non exécutées à la date du premier novembre de chaque année, n'interdisent pas à une juridiction, même pendant la période visée par ce texte, d'ordonner la libération des lieux en l'assortissant d'une astreinte pour inciter le débiteur à se conformer à la décision... »

C – LE CONJOINT VIOLENT

La loi n°[2004-439](#) du 26 mai 2004 relative au divorce modifie les règles applicables à l'expulsion du conjoint violent du domicile conjugal en cas de procédure de divorce.

Sur le fondement de l'article [220-1](#) du code civil, le conjoint violent peut être expulsé du domicile conjugal par décision du juge aux affaires familiales.

L'article 66-1 nouveau de la loi du 9 juillet 1991 dispose que « les articles 62, 65 et 66 de la présente loi ainsi que les articles L.613-1 à L.613-5 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à l'expulsion du conjoint violent ordonnée par le juge aux affaires familiales sur le fondement de l'article [220-1](#) du code civil ».

Ainsi le délai de 2 mois accordé au locataire pour quitter les lieux ne s'applique pas au conjoint violent, de même que les dispositions relatives à la trêve hivernale.

De plus, le juge ne peut lui accorder des délais raisonnables pour quitter les lieux.

D – LE SURENDETTEMENT

La loi n°[2007-290](#) du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a inséré un nouvel article [L.331-3-1](#) dans le code de la consommation, qui dispose que la saisine du juge aux fins de rétablissement personnel emporte suspension des voies d'exécution, y compris les mesures d'expulsion du logement du débiteur, jusqu'au jugement d'ouverture. Cette loi suspend l'expulsion en cas de procédure de rétablissement personnel.

La jurisprudence antérieure avait estimé que l'ouverture d'une procédure de surendettement ne suspendait pas la procédure d'expulsion engagée à l'égard de locataires, au motif que les mesures énumérées à l'article [L.331-7](#) du code de la consommation portent uniquement sur les modalités de règlement des créances.

■ **Cassation 1ère civ. 22 janvier 2002 Epoux B. / Société S...
pourvoi n°99-16.752**

L'ouverture d'une procédure de traitement d'une situation de surendettement ne rend possible que la suspension des procédures d'exécution portant sur les dettes, ce que n'est pas une procédure d'expulsion ...

De même, le prononcé d'un plan de surendettement concernant un locataire ne pouvait remettre en cause l'acquisition d'une clause résolutoire, en l'absence du règlement des loyers dans les deux mois suivant la délivrance d'un commandement de payer.

La procédure tendant à la résiliation du bail et à l'expulsion du preneur est différenciée de la procédure qui a pour objet d'obtenir le recouvrement des créances de loyers.

■ **Cassation 2ème civ. 13 juillet 2005 Société N... / Mme P.
pourvoi n°03-18.293**

Viole les dispositions de l'article L.331-7-1 du Code de la consommation et de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel qui statue que le délai obtenu par le locataire pour le règlement de sa dette emportait suspension des effets de la clause résolutoire, alors que la suspension de l'exigibilité des dettes ordonnée par le juge de l'exécution après l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance du commandement ne pouvait pas en suspendre les effets de la clause résolutoire.

LES OBSTACLES A L'EXPULSION

L'article 62 de la loi n°[91-650](#) du 9 juillet 1991 prévoit que l'expulsion ne peut intervenir avant un délai de 2 mois à compter du commandement. Le point de départ du délai est la signification du commandement de l'expulsion.

Il s'agit pour la personne expulsée d'organiser son relogement et son déménagement. Ce délai est de rigueur et son non respect peut entraîner la nullité de la procédure.

Toutefois, la question s'est posée de savoir si le bailleur pouvait assigner son locataire avant l'expiration du délai de deux mois imparti par le commandement ou assigner dès la délivrance du commandement ?

La jurisprudence a tranché cette difficulté en rappelant qu'aucune disposition particulière ne fait obstacle à ceci, dès lors que la date d'audience devant le juge des référés est fixée postérieurement à l'expiration de ce délai.

■ **CA Paris 14ème ch. B 7 mars 2003 M. / B. RG 2002/15173 (n°Lexbase A7600C8Y)**

S'il résulte de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 (à laquelle est soumise la location litigieuse, s'agissant d'un bail d'habitation), que la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges ne peut produire effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, aucune disposition particulière ne fait obstacle à ce que le bailleur fasse délivrer une assignation à son locataire avant l'expiration du délai de deux mois, dès lors que la date de l'audience devant le juge des référés est fixée postérieurement à l'expiration de ce délai.

Il est acquis au débat que les appelants se sont acquittés des causes du commandement le 10 décembre 2001, soit dans le délai de deux mois qui leur était imparti et que dès lors, la clause résolutoire ne pouvait être déclarée acquise.

Pour des raisons climatiques, l'article 62 de la loi n°[91-650](#) du 9 juillet 1991 autorise également le juge à différer, pour une durée maximale de trois mois, le délai d'évacuation des lieux, lorsque cela peut avoir des conséquences d'une exceptionnelle dureté.

Ces délais sont cumulatifs et se combinent avec la trêve hivernale prévue à l'article [L.613-3](#) du code de la construction et de l'habitation.

L'expulsion ne pourra pas par ailleurs être mise en œuvre, si le juge entend faire bénéficier l'occupant d'un délai de grâce. Ces délais peuvent être accordés soit par le juge de l'exécution, soit par le juge des référés, lorsqu'il y a urgence.

Ces délais sont accordés aux personnes de bonne foi car le premier délai de 2 mois peut être réduit ou supprimé en cas de voie de fait.

- **Cassation 2ème civ. 6 mai 1999 pourvoi n°96-21.081**
« qu'ayant constaté l'existence d'une voie de fait, la cour d'appel a pu, par application de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991, supprimer dans une même décision le délai de 2 mois devant suivre le commandement d'avoir à libérer lesdits locaux... »

A – LES DELAIS

1° les délais de grâce

Ces délais résultent de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui dispose que le juge peut même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles [1244-1](#) et [1244-2](#) du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Au cours de ces délais, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus.

Les délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Les articles 1244-1 et suivants du code civil prévoient que « compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins des créanciers, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

Quant à l'article [L.613-1](#) du code de la construction et de l'habitation, celui-ci dispose que le juge des référés ou le juge de l'exécution peut, par dérogation à l'article [1244](#) du code civil, accorder des délais aux occupants de locaux à usage d'habitation ou professionnel dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement. Les délais susceptibles d'être accordés peuvent dépasser la limite d'un an fixée par l'article [1244](#) du code civil. L'article [L.613-2](#) du code de la construction et de l'habitation précise que ce délai ne peut être inférieur à trois mois mais ne peut être supérieur à trois ans.

La durée du délai dépend de la bonne ou mauvaise foi de l'occupant, de la situation respective de l'occupant ou du propriétaire (âge, état de santé ...).

- **CA Paris 8 février 1996 J. / G.**
Considérant, s'agissant de la demande des délais à laquelle le premier juge a partiellement fait droit, que celle-ci doit être examinée au regard des dispositions combinées des articles 62 de la loi du 9 juillet 1991, 198 du décret du 31 juillet 1992 et L.613-1 du Code de la consommation, qu'il résulte de ces textes que le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir d'octroyer des délais à un locataire que s'il s'agit de l'habitation principale de la personne expulsée et non pas de locaux commerciaux après l'acquisition de la clause résolutoire.
(NB : il s'agit bien du code de la construction et de l'habitation et non de la consommation comme l'indique par erreur la Cour, erreur signalée dans le commentaire susvisé).

2° la trêve hivernale

Aucune expulsion ne peut avoir lieu entre le 1er novembre et le 15 mars, sauf s'il y a eu voie de fait, arrêté de péril sur les locaux ou si un relogement est prévu pour l'occupant.

La trêve hivernale ne bénéficie pas aux occupants sans droit ni titre.

- **CA Chambéry 18 septembre 2007 SA Electricité de France EDF / Procureur général**

Eu égard au comportement des squatters relaté par les voisins victimes de jets de pierre, de violences verbales et de menaces, le délai de deux mois qui suit le commandement d'avoir à libérer les lieux prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 pour pouvoir procéder à l'expulsion sera supprimé. L'interdiction d'expulsion du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante n'est pas applicable en l'espèce s'agissant d'occupants entrés dans l'immeuble par voie de fait conformément à l'alinéa 2 de l'article L.613-3 du Code de la construction de l'habitation.

Durant la trêve hivernale, le locataire doit mettre à profit cette période pour essayer de se reloger : un nouveau délai peut lui être accordé, au cours duquel l'expulsion sera suspendue. L'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'issue de ce délai.

- **CA Paris 5 février 1998 Lydia R. / OPAC de Paris**

« Considérant que durant la période hivernale les expulsions sont prohibées ; que la dame R. doit profiter de cette période pour tenter de se procurer un nouveau logement ; que dans cette attente, il convient de lui accorder un nouveau délai jusqu'au 21 mars 1998... »

L'administration peut être saisie durant la période hivernale d'une demande de concours de la force publique, même si la mise à disposition effective ne peut intervenir qu'à compter du 15 mars. La demande émise lors de cette période fait courir le délai à l'issue duquel l'absence de réponse de l'administration fait naître une décision implicite de refus de nature à engager la responsabilité de l'Etat.

- **CE 27 avril 2007 Ministère / D. n°291410**

Si les dispositions de l'article L.613-3 du Code de la construction et de l'habitation exigent des autorités de police qu'elles sursoient, à compter du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à prêter le concours de la force publique en vue de l'expulsion d'un occupant sans titre ordonnée par l'autorité judiciaire, elles ne font pas obstacle à ce que l'Administration soit valablement saisie pendant cette même période d'une demande de concours de la force publique dont le rejet est susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat...les consorts B ont valablement saisi le 19 janvier 2001 le préfet de Seine Saint-Denis d'une demande de concours de la force publique et la responsabilité de l'Etat a été engagée à compter du 19

mars 2001, par la décision implicite de refus née du silence gardé sur cette demande

B – L'INFORMATION DU REPRESENTANT DE L'ETAT DANS LE DEPARTEMENT

Le préfet est informé de toute demande d'expulsion, à la diligence de l'huissier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins deux mois avant la date de l'audience.

Toutefois, la loi du 29 juillet 1998 prévoit seulement la notification de l'assignation tendant à l'expulsion : ainsi, la demande reconventionnelle aux fins de constat de la résiliation du bail et expulsion n'a donc pas à être notifiée.

■ **Cassation 3ème civ. 10 décembre 2002 B. / D.... pourvoi n°01-12.851**

A légalement justifié sa décision la cour d'appel qui déclare recevable la demande formée par voie de conclusions par les époux A... De Z..., qui n'a pourtant pas été notifiée au Préfet, dès lors que la loi du 29 juillet 1998 ne prévoit que la notification, à la diligence de l'huissier de justice, de l'assignation tendant à l'expulsion ...

Arrêt commenté dans les revues suivantes:

✍ Il n'est pas nécessaire de dénoncer au préfet une demande reconventionnelle en résiliation du bail / J. Rémy .- Revue des loyers 2003, p.174-177

Depuis la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, le préfet doit avoir communication de l'assignation afin qu'il demande aux services sociaux une enquête sociale sur divers points (cause des impayés de loyers, aides susceptibles d'être mobilisées ...).

Conformément à l'article [L.613-2-1](#) du code de la construction et de l'habitat, l'expulsion ne pourra avoir lieu si le commandement n'est pas transmis au préfet.

Antérieurement, la jurisprudence sanctionnait le défaut d'information considérant qu'il s'agissait de l'omission d'un acte affectant la validité de la procédure, sans que la personne expulsée ait à justifier d'un grief.

■ **Cassation 2ème civ. 25 juin 1998 P. / L. pourvoi n°95-10.000**

« En cas d'expulsion d'une personne de son habitation principale, l'huissier de justice doit, dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, envoyer une copie de cet acte au préfet du département du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; ...l'inobservation de ces prescriptions, qui constitue l'omission d'un acte et non un vice de forme, affecte la validité de la procédure d'expulsion subséquente sans que la personne expulsée ait à justifier d'un grief »

Toutefois, l'article 24 de la loi n°[89-462](#) du 6 juillet 1989 modifié par l'article 114-I de la loi n°[98-657](#) du 29 juillet 1998 ne mentionne pas la transmission d'une enquête sociale par le préfet au tribunal, qui est seulement prévue par la

circulaire interministérielle du 9 février 1999 relative à la prévention des expulsions locatives pour impayés.

Ainsi le juge des référés du tribunal d'instance du 10ème arrondissement écarte des débats l'enquête sociale transmise par le préfet, qui est visée par une circulaire interministérielle qui ajoute à la loi. Elle ne peut s'imposer à un tribunal en application du principe de la séparation des pouvoirs.

Un juge ne peut se baser sur un document qui n'émane ni du parquet, ni d'une partie et qui n'a pas été sollicité par lui-même.

- **TI Paris 10ème arr. 6 mai 2003 B. / G. > [décision en ligne](#)<**
*« Attendu que ... le préfet de Paris a dans le cadre de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 (article 114) et de la circulaire du 9 février 1999, adressé au Tribunal l'enquête sociale réalisée sur la situation de M. G. à la suite de la notification de l'assignation introductive à la présente instance,
Attendu que l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par l'article 114 de la loi du 29 juillet 1998 prévoit la notification au préfet de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail afin de lui permettre de saisir, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents, afin d'aider le locataire en difficulté à régler sa situation par des aides financières, et/ou par l'accès à un logement mieux adapté à ses possibilités, mais que cet article ne mentionne aucunement la transmission d'une enquête sociale par le préfet au Tribunal,
Attendu qu'une telle transmission, seulement prévue par la circulaire interministérielle du 9 février 1999, relative à la prévention des expulsions locatives pour impayés et adressée aux préfets de région et préfets de département, d'une part, ajoute à la loi et d'autre part, est inopposable à un Tribunal en application du principe constitutionnel de séparation des pouvoirs, ...
Attendu que cette enquête sociale, qui n'est pas communiquée par les parties ou le parquet, ni établie à la demande du Tribunal, n'a pas lieu d'être introduite dans le débat, ... »*
-

Le préfet n'est pas tenu de diligenter une enquête sociale et le juge qui sursoit à statuer dans l'attente de cette enquête commet un déni de justice.

Depuis le décret n°[2007-1688](#) 29 novembre 2007, le préfet a également pour mission l'élaboration du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

En vue de prévenir les expulsions locatives, il communique au comité chargé de sa mise en œuvre, les bilans trimestriels relatifs aux enquêtes sociales et aux assignations aux fins de constat de la résiliation du bail.

POUR ALLER PLUS LOIN

L'OBLIGATION DE LOYAUTE DANS UN PROCES

Lors d'une procédure d'expulsion, la jurisprudence rappelle aux parties à l'instance qu'il existe une obligation de loyauté et qu'en n'avisant pas le juge, qu'une expulsion allait être pratiquée avant la date du jugement, la décision à intervenir perdait à l'avance tout effet.

■ **Cassation 3ème civ. 28 septembre 2005 OPAC de P. / Y. pourvoi n°04-14.882**

« ...ayant relevé que, malgré un débat contradictoire à l'audience du 28 août et la mise en délibéré de la décision au 8 septembre suivant, l'OPAC, organisme public gérant des logements sociaux, qui avait comparu, n'avait pas avisé le juge que l'expulsion de M. Y. était prévue quatre jours plus tard et avait fait procéder à celle-ci le 2 septembre, pendant le cours du délibéré, comme si aucun délai ne pouvait être accordé, la cour d'appel a pu en déduire que l'expulsion pratiquée dans ces circonstances était constitutive d'une faute ouvrant droit à réparation. »