



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

EXPULSION DU LOCATAIRE ET TREVE HIVERNALE

Lorsqu'un locataire ne respecte pas ses obligations (défaut de paiement du loyer, défaut d'assurance ou troubles du voisinage), le propriétaire a la possibilité de saisir le tribunal d'instance afin de demander au juge son expulsion. Celle-ci sera possible au terme d'un processus constitué de plusieurs étapes.

Il est conseillé au bailleur de rechercher dans un premier temps une solution amiable avec le locataire. En cas d'échec de cette procédure, le locataire recevra un commandement signifié par huissier de justice. On dit alors que la signification doit être faite à personne (au lieu où celui-ci demeure, lieux de travail ou tout autre lieu), ou à défaut on dit que la signification doit être effectuée à domicile.

Enfin, si le litige persiste, le bailleur peut demander la résiliation du bail autorisant ainsi l'expulsion.

Néanmoins, le locataire défaillant demeure protégé en période d'hiver. En effet, du 1^{er} novembre au 15 mars, la loi prévoit qu'un locataire ne peut pas être expulsé malgré l'existence d'une décision d'expulsion prononcée à son encontre par la justice.

La trêve hivernale juridiquement nommée « sursis légal » a été mise en place en 1951, à caractère temporaire dans un premier temps, mais constamment prorogée et consacrée par la loi du 31 mars 1990.

En principe, cette trêve interdit toute expulsion du 1^{er} novembre au 15 mars de chaque année.

Toutefois, il existe des **exceptions** à cette trêve hivernale, l'expulsion reste possible lorsque :

- un relogement décent pour le locataire et sa famille est prévu
- les locaux font l'objet d'un arrêté de péril,
- les personnes occupant les locaux y sont entrées de manière illégale. (squat notamment)

Attention, la trêve hivernale protège le locataire d'une expulsion pendant une période déterminée mais ne le protège pas d'une action judiciaire à son encontre pendant cette période, même si l'expulsion physique ne pourra avoir lieu qu'après le 15 mars.

Le propriétaire qui a sollicité et obtenu l'autorisation de recourir à la force publique pourra alors la mettre en œuvre à compter de cette date.

Il convient de rappeler que la plupart des expulsions ont pour origine le non paiement du loyer. A noter que certains dispositifs ont été mis en place pour aider les locataires et les propriétaires dans ces situations d'impayés. (Dispositif SOS Loyers Impayés, Fond de Solidarité Logement...).

Pour toutes informations complémentaires,

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux – 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez :

www.adil38.org