

Les expulsions locatives sont de deux types

Soit liées à un congé

- Pour cause de reprise
- Pour cause de vente
- Pour motif légitime et sérieux

Soit liées à une faute grave du locataire

- Défaut d'assurance
- Trouble de jouissance
- Pour impayé de loyer

1 - Les congés

1 – 1 La loi

Article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

6 mois avant la fin du bail, le propriétaire peut demander à son locataire de partir, il doit :

- L'informer par une Lettre Recommandée avec AR ou par acte d'huissier
- Motiver le congé

Le locataire doit avoir quitté les lieux à la fin du congé

Protection des locataires âgés

Plus de 70 ans et dont les ressources sont < à 1,5 le SMIC

Le locataire ne peut pas être expulsé

Le propriétaire doit proposer un logement équivalent et correspondant au montant des ressources du locataire

sauf si le propriétaire a

+ de 60 ans ou si ses ressources sont < à 1,5 le SMIC

1 – 2 Que faire à la réception d'un congé ?

- Ne pas attendre, déposer un grand nombre de dossiers de recherche de logement et conserver les preuves
- A la fin du délai : négocier avec le propriétaire un délai supplémentaire
- Le propriétaire peut assigner le locataire au tribunal et demander son expulsion

2 – Faute grave du locataire

2 – 1 Trouble de voisinage

- Si le locataire fait trop de bruit
- Si le locataire dégrade les parties communes
- Etc...

Le propriétaire peut faire résilier le contrat de bail

2 – 2 Défaut d'assurance

2 – 2 – 1 La loi

Article 7 8) de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

- Assurer chaque année son logement est obligatoire

- Le locataire doit remettre à son bailleur l'attestation de l'assurance lorsqu'il la lui demande
- Suite au commandement d'un huissier de justice, résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance après un délai d'un mois

2 – 2 – 2 Que faire ?

- Remettre une attestation d'assurance

2 – 3 L'impayé de loyer

2 – 3 – 1 La loi

Le locataire doit « *payer le loyer et les charges aux termes convenus* » (art. 7, loi 89-462 du 6 juillet 1989)

Si le locataire ne règle pas son loyer, le propriétaire peut adresser une lettre de rappel avant de lancer une procédure pour impayé de loyer

Si le locataire ne reprend pas le règlement du loyer, commandement de payer :

Délai de 2 mois pour trouver une solution :

- Reprise du loyer courant
- Régler la dette

Mise en place d'un plan d'apurement

Le préfet est informé du jugement

Mise à disposition d'une assistante sociale

2 – 3 – 2 Que faire ?

- Reprendre le règlement du loyer courant
- Négocier un plan d'apurement avec le propriétaire
- Contacter un travailleur social, une association, etc...