

Le bailleur, l'hiver et le locataire

À l'approche des grands froids le droit connaît une saison particulière, la « période hivernale ». Chacun sait qu'il s'agit d'une protection du locataire, visant dans un but humanitaire à éviter une mise à la porte de l'habitation pendant la rigoureuse saison. Mais que recouvre-t-elle exactement du point de vue juridique ?

Selon l'article L613-3 du Code de la Construction et de l'Habitation il s'agit du temps pendant lequel « il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante ». Ainsi pendant ce délai le locataire ne peut être expulsé. Il bénéficie ainsi d'un répit de quatre mois et demi pendant lequel il ne pourra être délogé.

Pour que l'expulsion soit possible il faut que trois conditions soient réunies : d'une part qu'une décision de justice consacre la fin du bail et prononce l'expulsion; d'autre part que l'huissier ait invité le locataire à quitter les lieux sous deux mois par un acte spécifique; enfin que l'huissier ait obtenu des services de la préfecture le « concours de la force publique », c'est-à-dire que les forces de l'ordre soient mises à sa disposition pour procéder à la libération des lieux, puisque l'huissier ne tient pas de la Loi des pouvoirs suffisants pour y procéder seul. A compter de sa demande la préfecture dispose de deux mois pour se prononcer.

De deux choses l'une :

- Soit les conditions ne sont pas réunies avant le 1^{er} novembre et le locataire peut prolonger son séjour jusqu'au 15 mars. Mais la protection de la période évoquée ne lui permet pas de s'exonérer du paiement des condamnations, à l'arrière de loyer notamment. Elle empêche l'expulsion, mais n'a pas d'effet sur les sommes dues.

- Soit les conditions sont réunies avant le 1^{er} novembre et le locataire risque l'expulsion forcée avant cette date. Mais parfois le locataire est toujours dans les lieux faute de disposer d'une solution de relogement, et la préfecture tarde à fournir à l'huissier le concours espéré, malgré une demande formulée plus de deux mois avant le début de l'hiver juridique. L'attente du bailleur se prolonge et rien ne vient avant le 1^{er} novembre. Dans cette hypothèse, relativement fréquente, le bailleur devra engager la responsabilité de l'Etat qui ne lui permet pas l'exécution de la décision de justice obtenue. En général la demande amiable émanant de l'avocat ou de l'huissier auprès de la préfecture porte ses fruits et le bailleur est indemnisé, l'Etat français consacrant à ce poste, au titre de ces situations, plusieurs dizaines de millions d'euros annuels.

Mais les expulsions forcées, comme aboutissement des décisions qui les portent, sont minoritaires. Dans quatre dossiers sur cinq le concours de la force publique n'a pas à être mis en œuvre du fait du départ antérieur de l'occupant. Les locataires placés dans les difficiles situations décrites n'abusent donc pas, du point de vue statistique, des délais évoqués.

Prochain rendez-vous le 13 novembre

www.avocats-montpellier.com