

La nouvelle procédure d'expulsion à l'aune de la récente Loi de 2025 sur l'expulsion en Côte d'Ivoire

L'intervention d'un commissaire de justice pour procéder à une expulsion d'un locataire de maison est une mesure d'exécution forcée strictement encadrée par la loi en Côte d'Ivoire. Elle ne peut intervenir qu'à des moments précis et sous certaines conditions.

Voici les principes généraux et les étapes clés, intégrant les dispositions de la Nouvelle **Loi n° 2025-221 du 28 mars 2025 déterminant les procédures applicables au contentieux relatif au bail à usage d'habitation et à l'exécution des décisions d'expulsion d'un immeuble** :

Étapes Clés de la Procédure d'Expulsion lorsque le locataire ne respecte pas l'une de ses obligations contractuelles. Dans notre cas de figure le locataire n'a pas abandonné le domicile loué.

Sommaire

- Etape 1 : Obtention d'un Titre Exécutoire
- Etape 2 : Signification conjointe de la Décision et du Commandement d'avoir à Libérer les Locaux
 - 1- La Décision de justice
 - 2- Commandement d'avoir à Libérer les Locaux
- Etape 3 : Exécution de la décision de justice
 - 1- L'opération d'expulsion forcée
 - 2- Reprise des Lieux si Libération Volontaire Anticipée

Etape 1 : Obtention d'un Titre Exécutoire

Le bailleur doit d'abord obtenir une décision de justice (titre exécutoire) ordonnant l'expulsion. En cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles (ex: non-paiement du loyer), le bailleur peut saisir le juge des référés pour demander l'expulsion forcée. Le juge des référés statue dans un délai maximal de quinze (15) jours à compter de l'appel de la cause (signification).

Etape 2 : Signification conjointe de la Décision et du Commandement d'avoir à Libérer les Locaux

Le commissaire de justice a désormais deux (2) documents à signifier au locataire. Il s'agit de la Décision de justice ordonnant l'expulsion (1) et du Commandement d'avoir à Libérer les Locaux (2).

1- La Décision de justice

La décision de justice ordonnant l'expulsion doit être officiellement signifiée au locataire par un commissaire de justice.

2- Commandement d'avoir à Libérer les Locaux

Avant toute expulsion forcée, un commandement d'avoir à libérer les locaux doit être signifié au locataire.

Cet acte doit obligatoirement contenir:

- L'indication du titre exécutoire (la décision de justice).
- La désignation de la juridiction compétente pour les demandes de délai de grâce ou les contestations.
- La date à laquelle les locaux devront être libérés (avec un délai minimal de huit (8) jours).
- Un avertissement indiquant qu'à partir de cette date, l'expulsion forcée pourra avoir lieu.

Si le locataire ne quitte pas les lieux malgré la signification de la décision de justice, le commissaire de justice devra procéder à l'expulsion forcée du locataire à travers l'opération d'expulsion.

Etape 3 : Exécution de la décision de justice

L'exécution de la décision sera fonction de l'attitude du locataire qui malgré la signification se maintient dans les lieux ou qui décide de partir volontairement.

1- L'opération d'expulsion forcée

Le commissaire de justice se rend sur les lieux pour effectuer l'expulsion.

Si l'accès lui est refusé ou si les portes sont fermées (que le locataire soit présent ou non), le commissaire de justice requiert l'assistance de la force publique. L'ouverture des portes se fait alors en présence de cette dernière.

L'agent de la force publique ayant prêté assistance signe un procès-verbal dressé par le commissaire de justice.

Ce procès-verbal doit indiquer la juridiction compétente pour les contestations relatives à ces opérations et est remis à la personne expulsée.

La réinstallation sans titre du locataire expulsé (ou de tout occupant de son chef) dans les mêmes locaux est un délit (refus de se conformer à une décision de justice). Un tel locataire peut se voir pénalement puni.

Ainsi, la décision d'expulsion et le commandement de libérer restent valables, et l'occupant illégal peut être expulsé à nouveau, à tout moment et à ses frais.

2- Reprise des Lieux si Libération Volontaire Anticipée

Lorsque le locataire libère volontairement la maison dans le délai qui lui est donné pour partir, le commissaire de justice procède à une opération de reprise des lieux. Dans un tel cas, le commissaire de justice dresse un procès-verbal des opérations de reprise des lieux, qu'il signifie à la personne expulsée.

NB : Le délai d'avoir à libérer les lieux se compte à partir de la signification du commandement au locataire et est au moins de huit (8) jours.

Voir Art. 1 à 6, Art 11 à 13 de Loi n° 2025-221 du 28 mars 2025 déterminant les procédures applicables au contentieux relatif au bail à usage d'habitation et à l'exécution des décisions d'expulsion d'un immeuble

Ainsi s'achève cet article sur La nouvelle procédure à respecter pour expulser un locataire en Côte d'Ivoire.