

La prévention des expulsions locatives

Le dispositif juridique



23 Mai 2019

La procédure d'expulsion : une procédure très encadrée

Pourquoi ?



- Une procédure très encadrée en raison du caractère de gravité qu'elle revêt
 - ☞ seul un magistrat peut prononcer l'expulsion ou entériner l'accord des parties à cet égard
- Une procédure qui se doit de concilier des droits fondamentaux antagonistes :
 - Le droit de propriété
 - Le droit au logement

« Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité 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 »

Art L 411-1 CPCE

La procédure d'expulsion : une procédure très encadrée



- **La loi ALUR a créé une sanction pénale en cas d'expulsion par la contrainte**
 - Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.

Art. 226-4-2 - Code Pénal

La procédure d'expulsion : une procédure très encadrée



- Une procédure qui, depuis la réforme mise en place par la loi de lutte contre les exclusions (juillet 1998), vise à substituer à une logique d'ordre public une logique de **traitement social et préventif** des impayés afin d'éviter l'expulsion

Art L 411.1 et svt – R 411.1 et svt du CPCE

La CCAPEX : un outil du dispositif départemental de prévention des expulsions



- **Rendue obligatoire par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009**
 - Objectif : renforcer la cohérence du traitement de la prévention des expulsions
- **Missions:**
 - La coordination du dispositif départemental de prévention des expulsions
 - L'examen des cas complexes

↳ **Rôle renforcé par la loi ALUR**

La CCAPEX examine également les expulsions locatives non liées à des impayés

Comment en arrive-t-on à l'expulsion?

Le contexte d'une expulsion locative



Un bail résilié



Par le bailleur



qui donne congé (reprise pour habiter, pour vente ou pour motif légitime et sérieux)



Par le juge



en raison d'un manquement du locataire à ses obligations

- Impayés de loyer (1ère cause)
- Défaut d'assurance
- Troubles de jouissance...

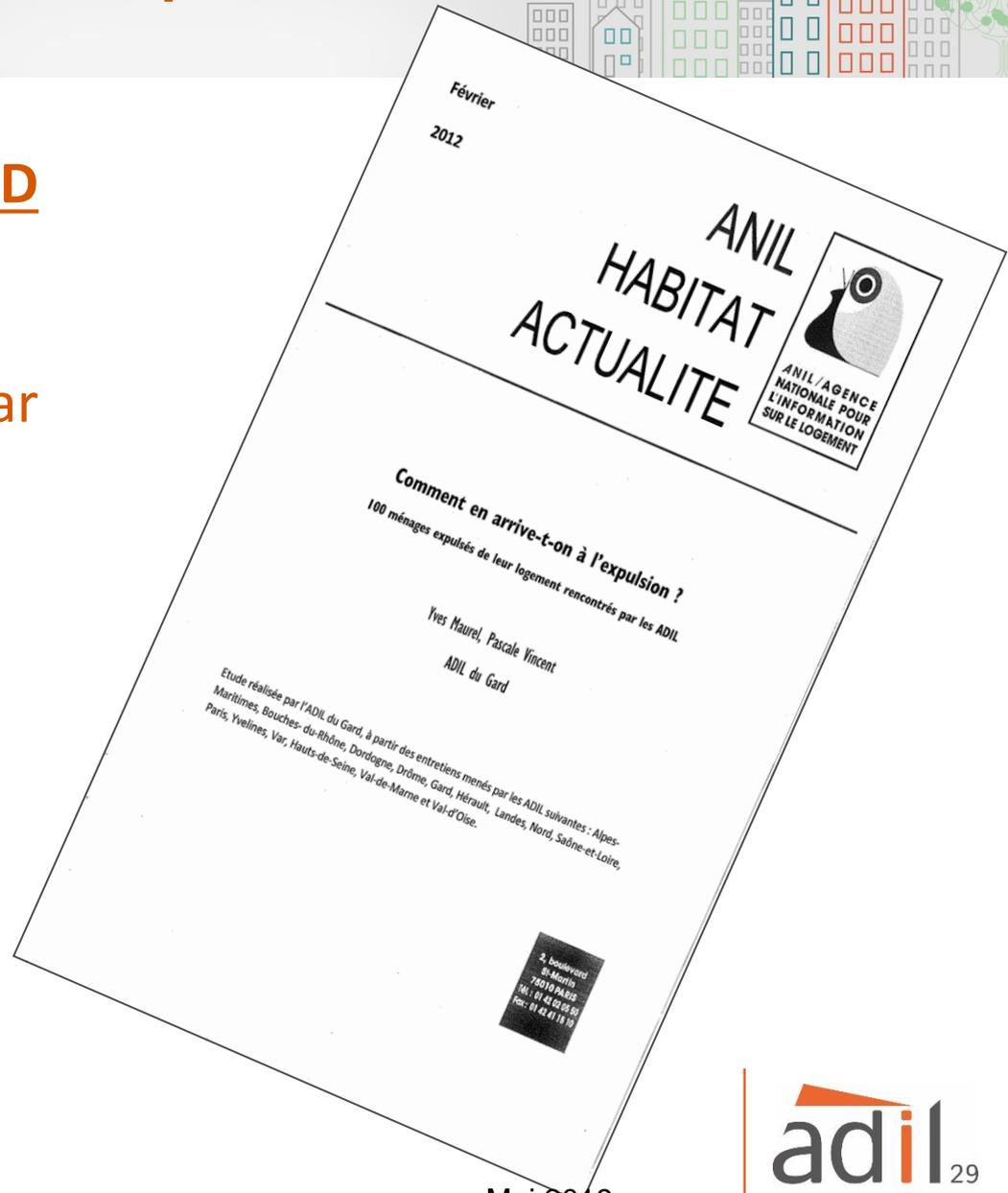
Comment en arrive-t-on à l'expulsion?



Une étude de l'ADIL du GARD

« 100 ménages expulsés de leur logement rencontrés par les ADIL »

<http://www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2012/comment-en-arrive-ton-a-lexpulsion/>





- Le traitement amiable de l'impayé de loyer
- Le traitement judiciaire de l'impayé de loyer
 - Avant l'audience
 - Le jugement
 - Articulation de la procédure d'expulsion avec la procédure de surendettement
 - L'expulsion
 - Examen de quelques situations particulières

Plan détaillé : voir documents supports



Le traitement amiable de l'impayé de loyer

Quels conseils apporter à un locataire ?



- Informer le bailleur de ses difficultés (+ garder preuve de ses diligences)
- Faire vérifier ses droits aux aides au logement (CAF / CMSA)
- Solliciter les dispositifs d'aide en cas de difficultés à apurer sa dette
 - FSL
 - Produits « ACTION LOGEMENT » : CIL pass-assistance® - Agri-CIL-pass-assistance
- Négocier un plan d'apurement le plus tôt possible
- Solliciter un délai de grâce auprès du tribunal d'instance (1343-5CC)
- En cas de surendettement : déposer un dossier devant la commission de surendettement
- Envisager un changement de logement en cas de loyer trop élevé

Quels conseils apporter à un bailleur ?



- **Des précautions à prendre en amont lors de la signature du bail**
 - Vérifier que le loyer soit compatible avec les ressources du locataire
 - Se garantir par le cautionnement ou une assurance garantissant les loyers impayés (VISALE ou GLI – garantie loyer impayé)
- **En cas d'impayés :**
 - Prendre contact avec son locataire au plus tôt
 - Proposer un plan d'apurement écrit **et réaliste**
 - Demander le versement direct des AL
 - Informer la caution (personne physique ou morale) dès les premières difficultés de paiement

Ne pas oublier !!!

- Déclaration obligatoire à la CAF ou à la CMSA, sous 2 mois, lorsque l'impayé est constitué (si tiers payant)
- Désormais, obligation de signaler le déménagement ou la résiliation du bail dans un délai d'un mois, qui peut être prolongé d'un mois supplémentaire si le bailleur apporte la preuve qu'il n'était pas en mesure de signaler ces faits.

La déclaration de l'impayé auprès de la CAF ou de la MSA

Constitution de l'impayé



- Dans la relation bailleur – locataire : le défaut de paiement d'un seul terme de loyer constitue un impayé
- Pour les aides au logement : une définition précise de l'impayé identique en AL et APL (impayé qui peut être constitué uniquement de charges)

Pour une périodicité inférieure à 3 mois

Versement direct à l'allocataire

2 fois le montant mensuel **brut** du loyer **avec charges** *

Brut : sans déduction de l'AL

Versement en tiers payant

2 fois le montant mensuel **net** du loyer **avec charges** *

Net : déduction faite de l'aide au logement

* Cette définition de l'impayé a été modifiée par une lettre interministérielle du 28 mars 2017 annexée à la circulaire CNAF du 27 septembre 2017



Le traitement Judiciaire de l'impayé de loyer



IMPAYÉS DE LOYERS

Locataires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers

 Réagir au plus vite



Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !



IMPAYÉS DE LOYERS

Propriétaires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers

 Trouver la bonne solution



Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !



Le traitement judiciaire de l'impayé – Avant l'audience

Comment débute la procédure ?



En cas d'impayé de loyer ou de charges, le bail peut être résilié par décision du juge d'instance



Demande au fond
Saisine TI par huissier



Demande en résiliation fondée sur le non respect des obligations locatives
Pas nécessaire de faire précéder la demande d'une sommation de payer

ou



Demande en référé
Saisine TI par huissier



Visant la mise en jeu de la clause résolutoire prévue au contrat
↳ commandement de payer préalable

Le traitement judiciaire de l'impayé – Avant l'audience

Le commandement de payer



- Peut être délivré dès le premier incident de paiement, nécessairement par un huissier de justice

Pour les locations en vide et les baux meublés conclus avec clause résolutoire:

- mentions obligatoires (reproduction de certains articles)
- mentions claires et précises sur les droits et obligations du locataire à ce stade
- délai de 2 mois pour payer

L'huissier de justice doit signaler à la CCAPEX les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles à caractère familial (jusqu'au 4^{ème} degré inclus) dès lors que :

- le locataire est en situation d'impayés de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis 3 mois
- OU**
- que la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à 3 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives (**arrêté préfectoral du 22 /02/2016**)

Comment réagir suite au commandement de payer ?



Le locataire paie sa dette, dans les 2 mois



La procédure s'arrête
mais ...

Intérêts de retard dus
+

Coût du
commandement de
payer à la charge du
locataire

**Le locataire demande
des délais de paiement**



Délais de paiement
+
suspension de la clause
résolutoire possibles

**Le locataire ne
réagit pas**



La procédure
continue

=

Assignation devant le
tribunal d'instance

Comment réagir suite au commandement de payer ?

La demande de délais



- **Le locataire peut saisir le juge d'instance à tout moment par voie d'assignation aux fins de solliciter des délais de paiement (acte d'huissier = coût pour le locataire)**
 - Il peut déposer une demande d'aide juridictionnelle (sous conditions de ressources)
 - Le juge pourra lui accorder d'office de tels délais lors de l'audience (même s'il n'en fait pas la demande)
 - ☞ Durée : 3 ans maximum

- **Que faire si des délais sont accordés ?**
 - Le locataire doit reprendre impérativement le paiement du loyer courant
 - Les délais ne s'appliquent qu'aux sommes visées dans le commandement
 - En cas de non respect de l'échéancier de paiement, le jugement peut prévoir que la clause résolutoire reprendra son plein effet et la procédure son cours

Que se passe-t-il si la dette n'est pas acquittée et qu'aucun plan d'apurement n'est établi ?



- **Le locataire est convoqué devant le juge d'instance par assignation (acte d'huissier)**
- **L'assignation est obligatoirement notifiée au Préfet**
(applicable dès lors que l'assignation est motivée par l'existence d'une dette locative – demande initiale ou reconventionnelle) :
 - Deux mois avant l'audience
 - Par LRAR ou par voie électronique (décret 30/10/2015)

Les bailleurs personnes morales (hors SCI familiales jusqu'au 4 ème degré inclus) doivent saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci. (le contenu de la saisine de la CCAPEX est harmonisé avec le signalement des commandements de payer)

La saisine de la CCAPEX est réputée constituée en cas de signalement préalable de l'impayé auprès des organismes payeurs (CAF/ CMSA) » (décret du 06/06/2016)

Délivrance au locataire d'un document d'information avant l'audience



- Depuis le 1^{er} Juin 2017, les assignations aux fins de résiliation du bail sont accompagnées d'un nouveau document d'information remis au locataire en mains propres par l'huissier ou déposé dans sa boîte aux lettres.
- Ce document mentionne l'importance de se présenter à l'audience , les date , horaires et lieu de celle-ci ,ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions dont les adresses sont indiquées

La notification de l'assignation

Quel est le rôle du Préfet ?



- Saisir l'organisme compétent désigné par le PDALHPD aux fins qu'il réalise **le diagnostic social et financier** au cours duquel le locataire et le bailleur peuvent présenter leurs observations.

↪ Le contenu de ce diagnostic sera précisé par décret (*avant la fin du second trimestre 2019*)

☞ **Ce diagnostic est transmis avant l'audience au juge ainsi qu'à la CCAPEX.**

Les observations écrites du locataire ou du bailleur sont jointes au diagnostic



- **Quel est le tribunal compétent ?**
 - Compétence du tribunal d'instance (lieu de situation de l'immeuble)
 - Avocat non obligatoire
- **Quels sont les facteurs déterminants dans la décision du juge ?**
 - la présence du locataire à l'audience
 - le contenu du diagnostic financier et social

Demande d'aide juridictionnelle possible sous conditions

Le jugement



IMPAYÉS DE LOYERS

Locataires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers

 Réagir au plus vite



Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !



IMPAYÉS DE LOYERS

Propriétaires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers

 Trouver la bonne solution



Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !



Le jugement – Que peut décider le juge ?



Il accorde des délais de paiement



■ Prise en compte des besoins du bailleur

Les loyers peuvent constituer un moyen d'existence, le bailleur peut avoir des crédits en cours...

■ Appréciation de la situation du locataire

- le diagnostic financier et social
- la décision du FSL
- la volonté et la capacité du locataire à acquitter son loyer

Il prononce la résiliation du bail et l'expulsion



■ Décision signifiée

- seule ou avec le commandement de quitter les lieux

■ Expulsion

- **immédiate** : le juge n'accorde pas de délais supplémentaires pour quitter les lieux

ou

- **différée** : le juge accorde des délais à l'audience ou postérieurement à l'audience



Appel possible sous : 15 jours si jugement rendu en référé / 30 jours si jugement rendu au fond

Résiliation du bail

Incidences sur les aides au logement – APL / AL



- Lorsque le juge a prononcé la résiliation du bail et fixé une indemnité d'occupation, et que l'occupant du logement s'acquitte de cette indemnité d'occupation, le versement de l'AL ou de l'APL est maintenu, durant l'intégralité de la période où l'occupant s'acquitte de l'indemnité fixée et jusqu'à l'expulsion.
- Lorsque le bail HLM a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, l'organisme bailleur et l'occupant peuvent conclure un protocole d'accord pour le rétablissement du bail.
 - Vaut titre d'occupation
 - Donne droit aux aides personnelles au logement (rappel possible)

La résiliation du bail - Quelle particularité dans le parc social ?

Le protocole de cohésion sociale en détail



- Possibilité de signature d'un protocole de cohésion sociale (PCS) en vue du rétablissement du bail :
- Signé entre l'occupant et le bailleur (Pour une durée de 2 ans / Possibilité de le prolonger de trois ans de plus en cas de renégociation du plan d'apurement)
- La signature du protocole suspend la procédure d'expulsion
- Un nouveau bail, au terme du protocole, permet à l'occupant de retrouver ses droits de locataire

Des mesures particulières en cas de recevabilité du dossier de surendettement après la signature du PCS : suspension du paiement des arriérés de loyer prévu dans le plan / Substitution des mesures prises par la commission de surendettement aux modalités prévues dans le cadre du PCS

La loi DALO – quelle protection pour le locataire menacé d'expulsion ?



- Les personnes menacées d'expulsion, sans relogement, sont prioritaires, au titre du droit au logement opposable :
 - Elles ont la possibilité de saisir la commission de médiation

Formulaire à télécharger sur le site internet de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale :

<http://www.finistere.gouv.fr/Demarches-administratives/Habitat-logement-hebergement/Droit-au-logement-opposable-DALO>

Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement
(article L. 441-2-3, II, du code de la construction et de l'habitation)

cerfa
N°16088*01

Ministère de l'Égalité et du Développement
Région Bretagne
Ministère chargé du logement

- Reportez-vous à la notice avant de remplir le formulaire.
- Attention : le requérant qui adresse à la commission de médiation le présent recours amiable doit être le demandeur figurant sur la demande de logement social préalablement déposée. Il ne peut y avoir qu'un requérant par foyer.
- Attention : les renseignements demandés et les pièces justificatives citées sont obligatoires sauf quand il est indiqué qu'ils sont facultatifs.

1. Identité du requérant

Civilité : Monsieur Madame

Nom du requérant : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom(s) : _____

Date de naissance : _____

Exemples : carte nationale d'identité, passeport, livret de naissance, acte de mariage, acte de décès

Situation familiale :

Célibataire Marié(e) Divorcé(e) Séparé(e)

PACS Concubin(e) Veuf/Veuve

P. Joignez au justificatif de votre situation de famille et possible (livret de famille, jugement de divorce ou annulation de mariage, ...)

2. Numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social

Indiquez le numéro unique d'enregistrement que vous avez obtenu suite au dépôt de votre demande de logement social (ce numéro figure sur l'attestation d'enregistrement de la demande ou de renouvellement) :

3. Nationalité du requérant

3.1 Êtes-vous de nationalité française ?

3.2 Si vous avez répondu non à la question 3.1, êtes-vous ressortissant d'un pays membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ou ressortissant de la Confédération suisse ?

Oui Non

Oui Non

3.3 Si vous avez répondu non aux questions 3.1 et 3.2 précisez la nature et le numéro de votre titre de séjour :

La loi DALO – quelle protection pour le locataire menacé d'expulsion ?



- Articulation de la procédure d'expulsion locative avec le recours DALO
 - Lorsqu'un demandeur menacé d'expulsion est déclaré prioritaire au titre du DALO, la commission de médiation peut saisir le juge afin qu'il lui accorde des délais pour quitter les lieux
 - L'objectif est d'éviter que le demandeur fasse l'objet d'une expulsion avant son relogement
- Une meilleure information des personnes en situation d'expulsion :
 - Les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation sont portées à leur connaissance lors de la notification de la décision de justice prononçant l'expulsion



Articulation de la procédure d'expulsion avec la procédure de surendettement

L'article 118 de la loi ELAN améliore la coordination entre la procédure judiciaire en résiliation de bail et la procédure de surendettement.

Depuis le 1-03-2019

- **Objectif** : permettre le maintien dans le logement des locataires de bonne foi **ayant repris le paiement de leur loyer et charges au jour de l'audience et s'acquittant du remboursement de leur dette locative**
 - ▶ Seules sont concernées les actions en résiliation de bail fondée sur la clause résolutoire.
- ➔ **Un principe** : les décisions prises dans le cadre du surendettement prévalent sur les décisions du juge du bail

En pratique...le juge du bail est saisi après l'ouverture d'une procédure de traitement de surendettement



1 – La commission a déclaré le dossier de surendettement recevable

Le juge accorde des délais de paiement jusqu'à l'adoption des mesures dans le cadre de la procédure de surendettement.

2 – La commission a approuvé un plan conventionnel de redressement ou a imposé des mesures de traitement de la dette

Le juge accorde des délais et modalités de paiement dans les conditions contenues dans le plan ou imposées par la commission de surendettement.

3 - La commission a suspendu l'exigibilité de la créance locative pendant un certain délai (moratoire)

Le juge accorde ce même délai prolongé de 3 mois afin de permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement.

4 – un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu

Le juge suspend les effets de la clause résolutoire pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou à partir du jugement de clôture.

Si le locataire s'est acquitté du paiement du loyer et des charges pendant ce délai de 2 ans la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué...

En pratique ...le juge du bail a accordé des délais de paiement dans le cadre d'une demande fondée sur la mise en jeu de la clause résolutoire avant l'ouverture d'une procédure de traitement du surendettement



1 – La commission déclare le dossier de surendettement recevable

L'interdiction de principe de payer tout ou partie d'une créance locative ne s'applique pas dans ce cas.

2 – La décision de la commission impose de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette locative

Ces délais et modalités se substituent à ceux prévus par le juge...

3 – La commission ou le juge a imposé un redressement personnel avec ou sans liquidation judiciaire.

Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant deux ans si le locataire s'acquitte du loyer et des charges.

4- La commission ou le juge a prononcé la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement ou un jugement de clôture a été rendu.

Lorsqu'elle intervient après la mise en oeuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission de surendettement ou le juge, la déchéance emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordée le cas échéant antérieurement par le juge du bail...

Surendettement et expulsion locative

Quelles incidences ?



- Le jugement d'ouverture de la PRP avec liquidation judiciaire entraîne la suspension automatique des mesures d'expulsion pendant 2 ans
- Au terme de ce délai , si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges, la clause de résiliation est réputée ne pas avoir joué
- Dans le cas contraire, elle reprend son effet.

L'expulsion



IMPAYÉS DE LOYERS

Locataires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers

 Réagir au plus vite



adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement

IMPAYÉS DE LOYERS

Propriétaires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers

 Trouver la bonne solution



adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement

Après le jugement, quelles sont les étapes précédant la libération du logement ?



- **Plusieurs étapes avant la libération du logement**
 - la signification de la décision de justice prononçant l'expulsion
 - le commandement d'avoir à libérer les lieux
 - les demandes de délais pour quitter le logement
 - la tentative d'expulsion
 - la demande de concours de la force publique
 - l'évacuation des meubles

Valable quelle que soit la nature du bail – meublé ou vide

L'expulsion

Le commandement de quitter les lieux



- **Délivré par huissier** (en général avec la notification du jugement)
- **Mentions obligatoires, notamment le délai de 2 mois pour libérer les lieux**
 - Ce délai permet au locataire de se reloger
 - peut être prorogé par le juge lorsque l'expulsion a des conséquences d'une exceptionnelle dureté pour une durée n'excédant pas 3 mois
 - peut être réduit ou supprimé par décision spéciale et motivée
 - Non respect de ce délai = nullité de la procédure

Communiqué au préfet par notification de l'huissier ou LRAR pour prise en compte de la demande de relogement

L'expulsion

Les demandes de délais pour quitter le logement



- Une demande de délais pour quitter le logement est-elle encore possible à ce moment ?
 - ➔ Possible mais soumise à l'appréciation du juge
 - ➔ Lorsque le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales
Délais renouvelables de 3 mois à 3 ans maximum

Comment la formuler ?

Demande de délais par lettre recommandée ou lettre déposée au greffe en joignant copie du commandement de quitter les lieux (compétence du JEX)



La « tentative d'expulsion »

- **Monopole de l'huissier de justice**
- **Ne peut avoir lieu**
 - un dimanche, un jour férié
 - entre 21 h et 6 h
 - pendant la trêve hivernale

Trêve hivernale

- Sursis légal à l'expulsion en période d'hiver
- Du 1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante

Sauf exceptions : si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille - conjoint violent...

Trêve hivernale et occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation



■ La loi ELAN instaure des mesures pour faciliter et accélérer l'expulsion des squatteurs :

- ▶ Les squatteurs entrés par voie de fait dans le domicile d'autrui ne peuvent plus bénéficier de la trêve hivernale.
(Le juge avait déjà la faculté de supprimer le bénéfice de cette trêve)
- ▶ Le juge peut également supprimer ou réduire le bénéfice de la trêve hivernale en cas d'introduction par voie de fait dans les autres lieux que le domicile(résidence secondaire, local commercial , professionnel)
- ▶ Suppression du bénéfice du délai de 2 mois suite à la délivrance du commandement de quitter les lieux.



Départ volontaire de l'occupant ?

- **Accord pour un départ immédiat**
 - remise des clefs par le locataire expulsé
 - PV d'expulsion
- **Ou accord de l'occupant pour fixer le jour des opérations d'expulsion**

objectif : faciliter le relogement et la sauvegarde de ses biens

Absence, abandon ou opposition de l'occupant ?

- **Conséquences : l'huissier ne peut procéder à l'expulsion**
 - **Si absence ou opposition** : il dresse un PV de carence et demande le concours de la force publique
 - **Si abandon manifeste** : il pourra pénétrer dans le logement dans certaines conditions

La demande de concours de la force publique



- **Nécessaire si l'occupant s'oppose à l'expulsion ou en cas de risque de trouble à l'ordre public**
- **Demande par huissier par courrier ou par dépôt à la préfecture avec :**
 - copie du titre exécutoire
 - copie du commandement de quitter les lieux
 - procès verbal de tentative d'expulsion

Délai de l'examen: 2 mois maximum



- **Dans quelles conditions peut-il être accordé ?**
 - aucun sursis légal ou judiciaire n’y fait obstacle
 - appréciation de l’opportunité et des moyens à employer
 - diagnostic financier et social réactualisé, enquête de police
 - convocation de l’occupant
 - collaboration permanente avec les conseillers logement, services municipaux, les bailleurs sociaux, voire les propriétaires privés



ACCORD



- Accordé en l'absence de règlement amiable et en cas de mauvaise foi
- Courrier adressé
 - . aux forces de l'ordre
 - . à l'huissier de justice
 - . à l'occupant

REFUS



- Implicite après un délai de 2 mois sans réponse
- Explicite et motivé par la nécessité d'assurer le maintien de l'ordre public et de la sécurité

Une exécution hâtive de la décision de justice sans considération de la situation des personnes est susceptible de troubler l'ordre public

Quels sont les recours du bailleur en cas de refus de concours de la force publique ?



- Un recours en indemnisation est envisageable
 - Requête gracieuse à adresser au Préfet
= Préalable obligatoire
 - A défaut d'accord, entre le Préfet et le bailleur, sur une indemnisation, une requête auprès du tribunal administratif est possible dans les 2 mois suivant :
 - l'indemnisation refusée du préfet
 - le refus implicite du préfet
 - le désaccord sur le montant de l'indemnité

Les suites de l'expulsion

Que deviennent les meubles ? Quel est le sort des papiers ?



- **Objectif de l'expulsion** : vider complètement les lieux
- Sous la responsabilité de l'huissier de justice assisté, éventuellement, de personnes extérieures

Les suites de l'expulsion

Que deviennent les meubles ?



- Les meubles sont déposés en un lieu choisi par la personne expulsée
 - aux frais de la personne expulsée
- Les meubles sont laissés sur place
- Les meubles sont entreposés en un lieu approprié

Le procès verbal d'expulsion dresse la liste des meubles, indique le lieu où ils sont entreposés, fait sommation de les retirer sous 1 mois.

A défaut de retrait : le JEX statue sur le sort des meubles (vendus aux enchères ou déclarés abandonnés)

➤ *Au plus tard au 01.01.2020 suppression de l'autorisation préalable du JEX pour la mise en vente aux enchères publiques des meubles laissés dans le logement suite à l'expulsion - décret en attente*

Le sort des papiers et documents de nature personnelle ?



- Pas de liste légale
- Conservés pendant 2 ans par l'huissier de justice
- Obligation d'information de la personne expulsée par LRAR (à sa demeure actuelle ou à son dernier domicile connu)
- Après 2 ans: destruction et procès-verbal



Examen de quelques situations particulières

Examen de quelques situations particulières

Que se passe-t-il si la personne expulsée se réinstalle ?



- Réinstallation sans titre = voie de fait
- Pas de nouveau commandement d'avoir à libérer les lieux
- La procédure d'information du préfet n'a pas lieu de s'appliquer
- Pas de sursis légal à expulsion en période de trêve hivernale

Examen de quelques situations particulières

Quelle procédure en cas de Squat du domicile ?



■ Une expulsion sans recours au juge

👉 Sous conditions :

- Dépôt de plainte
 - Le logement constitue le domicile du plaignant
 - Constatation de l'infraction par un officier de police judiciaire
- ### ■ Mise en demeure par le Préfet de quitter les lieux (délai 24 h minimum)

Mise en demeure non suivie d'effet ?
le Préfet peut procéder à l'évacuation forcée du logement

Examen de quelques situations particulières

L'expulsion du conjoint violent – Dans quelles conditions ?



- Procédure ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre de mesures urgentes destinées à préserver les intérêts de la famille
- Il ne pourra bénéficier de certaines mesures :
 - La trêve hivernale
 - Le délai de 2 mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux
 - La possibilité de demander des délais pour quitter les lieux

La loi du 9 juillet 2010 a étendu cette protection à tous les types d'unions (mariage, pacs et concubinage)

Examen de quelques situations particulières

Que peut faire un bailleur en cas d'abandon d'un logement loué ?



- Le bailleur peut demander à un huissier de justice de mettre le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement
 - Délai d'un mois pour répondre
- L'huissier constate par procès verbal que le logement est abandonné
- Le bailleur demande la résiliation du bail par requête (TI)
- Le juge du tribunal d'instance constate, le cas échéant, la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux



Merci de votre attention