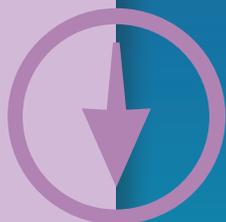




Le traitement des expulsions locatives

COMPTE RENDU DU SÉMINAIRE
DU 10 SEPTEMBRE 2012



Outils de prévention

Traitement amiable

Commandement de payer

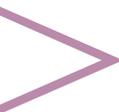
Assignation en justice

Audience

Commandement de quitter les lieux

Expulsion

Concours de la
force publique



INTRODUCTION :

Magali BERTRAND, *Directrice de l'ADIL - Espace Info Énergie du Loiret.*

Ce séminaire est organisé dans le cadre du Plan Solidarité Logement 45, outil co-piloté par l'État et le Conseil général dont l'objectif est de contribuer notamment, au maintien dans le logement des personnes en difficulté.

Prévenir les expulsions locatives constitue l'un des enjeux majeurs de ce Plan.

Ce sujet est résolument sensible tant pour les propriétaires-bailleurs, qui très légitimement espèrent percevoir un loyer pour rembourser un crédit ou parce qu'il constitue un complément de revenu indispensable, mais également pour les locataires, pour qui l'expulsion constitue souvent un facteur d'exclusion et de rupture sociale.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la loi de lutte contre les exclusions de 1998 a profondément réformé la procédure d'expulsion en intégrant une logique de traitement social et préventif des impayés de loyers.

Nul doute que les actions préventives mises en place ont contribué à diminuer le nombre d'expulsions : en 2011, 1250 assignations en impayés de loyers ont été délivrées, et au final 181 expulsions ont effectivement été réalisées après concours de la force publique. Entre les 1 250 assignations et les 181 expulsions réalisées après concours, il se peut que des arrangements amiables aient été trouvés, qu'il y ait eu des départs volontaires pendant la procédure, peut-être même quelques départs à la cloche de bois mais surtout que tous les dispositifs existants ont été mis en place afin d'assainir la situation.

Toutefois, compte tenu du contexte économique actuel difficile avec corrélativement une hausse de la précarité des ménages, la situation pourrait malheureusement s'aggraver.

L'objectif de ce séminaire est de réexpliquer la procédure d'expulsion et d'analyser comment concilier droit au logement pour le locataire et droit à la propriété pour les propriétaires-bailleurs.

SOMMAIRE

1 • Les outils de prévention

- Les dispositifs de garantie de paiement des loyers
- Les aides au logement

2 • Le traitement amiable de l'impayé

- Fixer un plan d'apurement avec son locataire
- L'impact d'un impayé sur les aides au logement

3 • Le traitement judiciaire de l'impayé

- Le commandement de payer
- L'assignation à comparaître et l'audience
- La décision du juge

4 • L'expulsion

- Le commandement de quitter les lieux
- L'expulsion
- Les locaux abandonnés
- Le concours de la force publique
- Le sort des meubles

1 Les outils de prévention

Des dispositifs de sécurisation peuvent être mobilisés en amont afin de protéger le propriétaire comme le locataire.

Ces garanties ne sont pas systématiquement souscrites par les bailleurs. Une enquête réalisée au sein de l'ADIL montre qu'un bailleur privé sur deux ne prend aucune garantie au motif qu'il fait confiance à son futur locataire. Le contexte économique actuel, et notamment la précarisation du marché du travail, doit inciter à la prudence, quand bien même le locataire serait totalement de bonne foi.

Les dispositifs de garantie de paiement des loyers :

Virginie CHAUMEREUIL, chargée d'études Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) à l'ADIL - Espace Info Énergie du Loiret

Lors de la signature du contrat de location, certaines précautions contribuent à limiter les risques d'impayés. Les dispositifs de sécurisation varient selon que le propriétaire est une personne physique ou une personne morale :

> Le propriétaire est une personne physique (propriétaire privé, SCI familiale...) :

La **caution d'un tiers** peut être exigée par le propriétaire. La personne qui se porte caution s'engage à payer en lieu et place du locataire, le loyer et les charges au cas où ce dernier ne ferait pas face à ses obligations. La loi BOUTIN du 25 mars 2009 a institué une règle de non-cumul : le propriétaire bailleur qui a souscrit une assurance loyers impayés ne peut pas demander la caution d'un tiers sauf si le locataire est étudiant ou apprenti.

La rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée. Le cautionnement fait partie du bail. Il est donc important d'utiliser le bon formulaire pour la rédaction du bail et de respecter le formalisme sous peine de nullité de l'engagement.

Si le locataire ne peut présenter la caution d'un tiers, le propriétaire peut souscrire **une Garantie Loyers Impayés (GLI)** auprès de la compagnie d'assurance de son choix ou auprès de l'administrateur de biens qui gère le logement.

Cette assurance sécurise les revenus du propriétaire et le garantit contre les risques locatifs : impayés de loyers et de charges, dégradation du logement, frais de contentieux, voire même parfois le départ prématuré du locataire.

Les modalités de prise en charge et le coût varient d'une compagnie d'assurance à une autre.

Le coût moyen pour un contrat individuel est compris entre 2,75 % et 4,5 % du montant annuel du loyer et des charges.

Pour un contrat groupe, le coût moyen est compris entre 1,5 % et 3 %.

Ce dispositif s'adresse à des personnes solvables en raison des critères d'éligibilité fixés : le locataire doit disposer de ressources nettes au moins égales à trois fois le montant du loyer et des charges.

Lorsque le locataire ne répond pas aux conditions de solvabilité de la GLI, le propriétaire peut souscrire une Garantie Universelle des Risques Locatifs (GRL). Ce dispositif, mis en place par l'État et Action Logement, vise à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre. Les critères d'éligibilité sont plus souples que ceux de la GLI puisque le taux d'effort du locataire ne doit pas dépasser 50 %.

Lors de la mise en place de ce dispositif, trois compagnies d'assurance avaient adhéré à la GRL : le groupe DAS - MMA, la CGAIM et la Mutuelle Alsace Lorraine.

Le groupe DAS - MMA fortement impliqué dans le dispositif, s'en est finalement retiré récemment.

Le coût moyen varie entre 2,5 % et 3,2 % en fonction des options souscrites.

La GRL dans le Loiret :

Mutuelle Alsace Lorraine : DEEVEA Conseils Sarl au 02 38 54 10 29 (possibilité de souscription jusque dans les 14 jours suivant la date de prise d'effet du bail).

CGAIM : SACAPP Assureurs au 01 41 86 07 07 ou www.grlsacapp.com (le bail ne doit pas être signé au moment de la souscription).

Les primes d'assurance de la GLI et de la GRL sont déductibles des revenus fonciers sauf si le propriétaire a opté pour le régime du micro-foncier.

Pour les personnes qui ne peuvent présenter la caution d'un tiers, et lorsqu'aucune assurance n'est souscrite, il existe un dispositif de dernier recours : **le cautionnement du loyer et des charges du Fonds Unifié Logement**. Ce dispositif est piloté par le Conseil général du Loiret et vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des populations qui rencontrent des difficultés.

Parmi les aides à l'accès, le Fonds Unifié Logement peut garantir le paiement du loyer et des charges à hauteur de 9 termes impayés (déduction faite des aides au logement) sur les 12 premiers mois du contrat de location initial.

Les critères d'éligibilité sont fixés par le règlement intérieur du Fonds Unifié Logement. Pour solliciter cette aide le locataire doit rencontrer un travailleur social d'une Maison du Département, d'un Centre Communal d'Action Sociale ou d'une association agréée par le Conseil général.

> Le propriétaire est une personne morale (un bailleur social par exemple) :

Le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par le **Fonds Unifié Logement** ou par la **garantie LOCA-PASS** d'un collecteur d'Action Logement.

Le collecteur garantit au bailleur social, le paiement de 9 termes impayés (déduction faite des aides au logement) sur les trois premières années du bail initial.

Si le locataire est un étudiant ne disposant d'une bourse d'enseignement supérieur, le bailleur social peut demander la caution d'un tiers.



L'aide MOBILI-JEUNE : Geneviève GENESSAY, responsable de pôle Locatif Mobilité Assistance au CIL Val de Loire

Ce dispositif s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle (apprentissage, contrat d'alternance ou de professionnalisation) dans une entreprise du secteur privé non agricole.

Cette aide revêt la forme d'une subvention d'un montant maximum de 100 € par mois pour le paiement du loyer ou de la redevance, déduction faite des aides au logement.

Cette subvention peut s'échelonner entre 6 et 18 mois selon le pourcentage du SMIC brut que perçoit le jeune en formation.

La période pendant laquelle le dossier peut être déposé est limitée : pour les cycles de formation ayant commencé en septembre 2012, le jeune n'a que 3 mois pour faire la demande.

Le logement occupé doit être lié à la période de formation. La colocation est possible.

Cette aide est cumulable avec l'avance LOCA-PASS qui permet de financer le dépôt de garantie.

Elle peut également être couplée avec la garantie LOCA-PASS si le jeune est locataire du secteur social.



Les aides au logement : Françoise GAUDRON, responsable du pôle logement à la Caisse d'Allocations Familiales du Loiret

Il est important de s'assurer de la solvabilité du locataire avant qu'il ne rentre dans le logement.

Une évaluation de son droit à une aide au logement peut être réalisée sur le site internet caf.fr (pas d'évaluation par téléphone). Cette démarche permet de calculer le reste à charge, déduction faite des aides au logement.

Le montant de l'aide varie en fonction de la situation familiale, des ressources, de la situation professionnelle, du montant du loyer et du type de logement. Cette prestation est très sensible aux modifications qui interviennent dans la situation de la personne et peut donc varier.

Pour bénéficier de cette aide, le locataire ne doit pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire.

Le logement doit constituer la résidence principale du locataire et il doit être occupé au moins 8 mois dans l'année.

Il doit répondre à certaines normes minimales de confort, de sécurité et de superficie.

Dès qu'une aide au logement est versée, la CAF a la possibilité de faire vérifier sur place si ces conditions sont bien réunies.

La demande d'aide au logement doit être faite dès l'entrée dans les lieux. Le propriétaire peut demander le versement en tiers payant de l'aide au logement sans obtenir l'accord du locataire.

Si le locataire n'a pas bénéficié d'une aide au logement le mois précédent l'entrée dans le logement, un mois de carence lui est appliqué.

2 Le traitement amiable de l'impayé

Fixer un plan d'apurement avec son locataire :

Virginie CHAUMEREUIL, chargée d'études Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) à l'ADIL - Espace Info Énergie du Loiret

Lorsqu'un propriétaire ou un locataire contacte l'ADIL pour un impayé de loyer, il est conseillé dans la mesure du possible, de favoriser le traitement amiable de l'impayé.

Le locataire n'a pas payé son loyer : il peut s'agir d'un simple oubli ou peut être rencontre-t-il des difficultés momentanées.

Dès le premier impayé de loyer, le locataire et le propriétaire doivent entrer en contact par tous moyens (relances téléphoniques, courriers, visites à domicile).

Le montant de la dette n'étant pas encore trop élevé, il est possible de trouver un arrangement amiable notamment la signature d'un plan d'apurement qui permet un étalement de la dette sur plusieurs mois.

Une information des dispositifs d'aides au maintien est également donnée au locataire comme au propriétaire parmi lesquels :

- le CIL – PASS assistance : service proposé par les collecteurs d'Action Logement en faveur des salariés qui rencontrent des difficultés à payer leur loyer suite à un évènement imprévisible et difficile.

Il consiste en une écoute personnalisée, la mise en œuvre de partenariats et de dispositifs adaptés comme par exemple l'allègement temporaire de loyers : le collecteur avance le loyer pendant 12 mois maximum à un taux zéro.

- le Fonds Unifié Logement peut prendre en charge, dans les conditions fixées par son règlement intérieur, les loyers impayés et les dettes locatives.

Ces dispositifs doivent être sollicités par le locataire. Si ce dernier ne répond pas aux différentes tentatives de règlement amiable ou ne se mobilise pas, la procédure contentieuse doit être mise en œuvre rapidement afin d'éviter que la dette ne s'aggrave. Plus elle sera élevée, plus elle sera difficile à apurer.

L'impact d'un impayé sur les aides au logement :

Françoise GAUDRON, responsable du pôle logement à la Caisse d'Allocations Familiales du Loiret

Si le locataire ne paie plus son loyer, il convient de distinguer selon que le propriétaire perçoit directement l'aide au logement ou non :

> Le propriétaire perçoit directement l'aide au logement :

L'impayé est constitué si le locataire ne paie plus la quote-part de loyer restant à sa charge depuis au moins 3 mois consécutifs ou lorsque le montant de la dette est égal à 2 fois le montant brut du loyer et des charges.

Dès que l'impayé est établi, le propriétaire dispose d'un délai de 3 mois pour le signaler à la CAF.

L'allocation logement continuera à être versée pendant 6 mois. Durant cette période, le propriétaire doit mettre en place un plan d'apurement avec le locataire.

Si au terme des 6 mois, aucun plan n'est fourni, le versement de l'aide au logement pourra être interrompu.

La CAF du Loiret peut prolonger le versement de l'aide au logement pendant 6 mois supplémentaires si le locataire reprend le paiement régulier de son loyer (au moins 3 mois de quote-part). A l'issue de cette nouvelle période, sans réception d'un plan d'apurement, l'aide ne sera plus versée.

> Le locataire perçoit directement l'aide au logement :

L'impayé est constitué lorsque le montant de la dette est au moins égal à 2 fois le montant mensuel du loyer et des charges.

Le propriétaire doit le signaler à la CAF. Si une aide au logement est versée et que la CAF a connaissance des coordonnées bancaires du propriétaire, il est procédé au versement direct de l'allocation logement sur son compte.

Si les coordonnées bancaires du propriétaire ne sont pas connues : la CAF envoie un courrier à ce dernier pour la mise en place du tiers-payant. Le propriétaire dispose de 3 mois pour donner son accord et transmettre ses coordonnées bancaires.

Le propriétaire doit également mettre en place un plan d'apurement dans les 6 mois à compter du signalement de l'impayé. Si à la fin des 6 mois, aucun plan n'est fourni, le versement de l'aide au logement est interrompu.

Lorsque le propriétaire signale un impayé de loyer, il doit préciser les coordonnées du locataire, les loyers des mois non réglés ainsi que le montant total de la dette.

Le plan d'apurement doit tenir compte des capacités de remboursement du locataire par rapport aux ressources de son foyer. Il doit être signé par les deux parties. La CAF apprécie la viabilité du plan au vu de la situation sociale et des capacités financières de l'allocataire.

La durée maximale du plan est de 8 ans.

Afin d'assurer le suivi du plan, la CAF interroge tous les 6 mois, le propriétaire afin de savoir si le locataire paie son loyer mensuel et s'il respecte l'exécution du plan d'apurement.

Si l'allocataire est en situation de surendettement et que son dossier a été déclaré recevable par la Banque de France, la CAF doit rétablir le versement de l'aide au logement si celui-ci avait été suspendu (pour l'APL, le bail ne doit pas avoir été résilié).

Le plan d'apurement cesse d'être remboursé en attendant la décision de la Banque de France. Toutefois, le locataire doit payer régulièrement son loyer. Si tel n'est pas le cas, le versement de l'aide au logement sera à nouveau suspendu.

Le propriétaire doit déclarer chaque année le montant du loyer du mois de juillet afin de calculer le montant de l'aide au logement pour le locataire dès le mois de janvier de l'année suivante.

Il doit également signaler le déménagement de son locataire dans les meilleurs délais afin d'avoir à rembourser l'aide au logement versée à tort.

INTERVENTIONS DE LA SALLE

Dominique TRIPET, administratrice CNL chez LogemLoiret

Le CIL Val de Loire a fixé des critères d'éligibilité pour les personnes qui ne travaillent pas dans une entreprise cotisante. Ainsi les personnes dont les seuls revenus sont issus d'aides sociales ne peuvent bénéficier de la garantie LOCA-PASS.

Le montant de l'aide au logement n'est pas recalculé lorsque l'allocataire connaît un changement de situation professionnelle.

La fermeture de la CAF les vendredis constitue une rupture du service public et ne facilite pas les démarches en vue de l'ouverture des droits.

Madame GAUDRON précise que la CAF n'est pas fermée le vendredi mais reçoit uniquement les allocataires sur rendez-vous afin d'étudier les dossiers complexes.

La CAF peut revaloriser les droits aux prestations en fonction de l'indemnisation ou non au chômage.

L'aide au logement est revalorisée à condition que les ressources de l'année N-2 soient des revenus salariaux. Dans ce cas, un abattement de 30 % est appliqué.

Michel RICOUD, responsable de la CNL et élu des locataires à l'OPH d'Orléans

Le mois de carence pour le versement des aides au logement est problématique pour les ménages à faibles ressources.

La suspension des aides au logement aggrave la situation des personnes en impayés de loyers.

Face à la situation sociale et économique et à l'augmentation des procédures d'expulsion, les réponses apportées par l'État doivent être différentes de celles qui existent aujourd'hui.

Monsieur VENNEKENS, conciliateur de justice

Que faire lorsque le propriétaire refuse de déclarer le montant du loyer du mois de juillet ayant pour conséquence la suspension des aides au logement pour le locataire ?

Madame GAUDRON indique qu'à titre très exceptionnel, la CAF reprend le montant du loyer du mois de juillet de l'année précédente.

Lorsque l'aide au logement est versée en tiers-payant au bailleur, une lettre recommandée lui est envoyée afin de lui rappeler ses obligations envers la CAF et notamment l'envoi de cette déclaration.

3 Le traitement judiciaire de l'impayé

Le commandement de payer : Maître Olivier ROCHOUX, Président de la Chambre des huissiers du Loiret et Maître Jean-Michel DEPOND, huissier

Il est possible de prévoir dans le bail une clause résolutoire pour les motifs suivants : défaut de paiement du loyer et des charges, défaut de paiement du dépôt de garantie et défaut d'assurance.

Le commandement de payer visant la clause résolutoire est un acte délivré par huissier de justice. Ce document met en demeure le locataire de payer les loyers impayés dans un délai de 2 mois. Ce délai est réduit à 1 mois si la clause résolutoire vise uniquement le défaut d'assurance.

Si le locataire est absent lors de la signification du commandement de payer, l'acte est remis à toute personne présente au domicile. S'il n'y a personne, un avis de passage informe le locataire de la mise à disposition de l'acte original à l'étude de l'huissier. Une copie de l'acte est adressée par courrier simple le jour même ou le 1^{er} jour ouvrable suivant.

Le commandement de payer est soumis à un formalisme : il doit indiquer les références des textes légaux protégeant le locataire, les délais, l'adresse et les coordonnées du Fonds Solidarité Logement.

L'huissier de justice agit selon le mandat qui lui a été donné par le propriétaire bailleur. Si le mandat est général, l'huissier de justice est habilité à recevoir les fonds si un plan d'apurement a été signé avec le propriétaire.

À ce stade de la procédure, le locataire peut saisir le juge du tribunal d'instance pour obtenir des délais de paiement dans l'hypothèse où le propriétaire ne lui en accorde pas.

Dans le cadre du Plan Solidarité Logement, une plaquette intitulée « il n'est pas trop tard pour réagir ! » a été élaborée afin de sensibiliser les locataires en situation d'impayés sur la nécessité d'entreprendre des démarches le plus tôt possible et de ne pas rester passif face à ses difficultés. Elle présente par arrondissement, les contacts utiles pour obtenir une information sur la procédure d'expulsion, sur les aides au logement, pour bénéficier d'un suivi social, pour constituer un dossier de surendettement.

Cette plaquette fera l'objet d'une large diffusion auprès des partenaires du Plan et sera également jointe au commandement de payer en partenariat avec la Chambre des Huissiers du Loiret.

L'assignation à comparaître et l'audience :
Maître Antonio DA COSTA, avocat à la Cour d'Orléans

Le propriétaire assigne son locataire ou ses locataires en cas de colocation.

L'assignation en référé du propriétaire par le locataire en vue d'obtenir des délais est relativement rare à ce stade de la procédure.

Le propriétaire doit assigner le locataire auprès du tribunal d'instance du lieu où se situe l'immeuble. Lorsque le bail est écrit et contient une clause résolutoire, l'assignation se fait en référé.

Lorsqu'il n'y a pas de bail ou lorsque le bail écrit ne comporte pas de clause résolutoire, l'assignation se fait au fond afin d'obtenir la résiliation judiciaire. Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation important.

L'assignation est souvent rédigée par l'huissier de justice, plus rarement par l'avocat.

Une fois qu'elle a été délivrée au locataire, l'huissier de justice doit la notifier au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception, 2 mois minimum avant la date d'audience.

Ce délai doit permettre la réalisation d'une enquête sociale par les travailleurs sociaux qui sera transmise au juge afin de faire remonter un certain nombre d'informations. Cette enquête sociale doit être contradictoire.

Les arguments qui peuvent être opposés par le bailleur sont sa situation financière : la défaillance du locataire met en péril sa propre situation, l'importance du montant de l'arriéré, la mauvaise foi du locataire ...

S'agissant des locataires, les délais de la procédure sont utilisés au maximum en essayant d'accrocher selon le moment de l'année la trêve hivernale. Sont mises en avant les causes des impayés de loyers (survenance d'un événement imprévu et difficile ; maladie, séparation, perte d'emploi), la situation familiale et éventuellement

de surendettement, et les offres de règlement de l'arriéré locatif.

Si le locataire ne peut faire face à ses obligations et rembourser l'arriéré locatif, un délai pourra être demandé afin de quitter le logement dans de bonnes conditions.

La présence des parties à l'audience n'est pas utile lorsqu'elles sont représentées par un avocat sauf si la situation a récemment évolué.

Si elles ne sont pas représentées par un avocat, leur présence est vivement recommandée.



La décision du juge :

Françoise FINON, Magistrate auprès du Tribunal d'Instance de Montargis

> La résiliation du bail :

Il s'agit ici du contentieux le plus abondant traité par les tribunaux d'instance qui ont à connaître des litiges opposant bailleurs et locataires.

L'action en résiliation du bail constitue en effet un moyen de coercition souvent péremptoire entre les mains du bailleur puisque sa conséquence peut aboutir à priver le locataire de son logement.

C'est pourquoi, le législateur a encadré la résiliation du bail dans des règles qui se sont renforcées au fur et à mesure, de manière à améliorer la protection apportée au locataire.

Lorsqu'il est saisi d'une assignation en résiliation de bail et expulsion pour non-paiement du loyer et des charges, le juge, après avoir vérifié la régularité de la procédure, notamment au commandement de payer et à l'information du préfet, et en cas de non régularisation de la situation par le locataire dans le délai de deux mois, dispose d'une marge de manœuvre limitée.

En effet, il ne peut tout d'abord que constater la résiliation du bail, par l'effet de l'application de la clause résolutoire. Cette clause résolutoire ne peut pas être appréciée par le juge.

Dans sa décision, le juge constate donc l'acquisition de la clause résolutoire du bail, à l'expiration du délai du commandement de payer et ordonne l'expulsion du locataire devenu occupant sans droit ni titre ainsi que la condamnation de celui-ci au paiement d'une indemnité d'occupation, généralement égale au montant du loyer et des charges et ce, jusqu'à son départ effectif.

> L'octroi de délais pour quitter les lieux :

Dans la décision d'expulsion, le juge peut accorder des délais au locataire pour quitter les lieux. Ils sont généralement de deux mois.

Dès lors qu'une décision emportant résiliation du bail a été prononcée et qu'elle ordonne l'expulsion, le juge d'instance cesse d'être compétent pour connaître d'une éventuelle demande de sursis à l'expulsion.

En effet, c'est le juge des référés qui est compétent pour accorder des délais en faveur du locataire jusqu'à la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux et le juge de l'exécution qui est compétent à partir de la signification de ce commandement.

> L'octroi de délais pour le règlement de la dette :

En tenant compte de la situation du débiteur (d'où l'utilité de l'enquête sociale qui constitue un élément supplémentaire d'informations principalement lorsque le locataire se contente de simples déclarations à l'audience, sans fournir d'éléments justificatifs sur sa situation) et des besoins du créancier, le juge peut accorder des délais, voire ordonner le report du paiement de la dette pendant une durée qu'il fixe et ce, dans la limite de deux années.

Cette possibilité est donc offerte au juge sur demande du locataire malgré l'expiration du délai de deux mois depuis la délivrance du commandement mais il peut également se prononcer d'office, c'est-à-dire en dehors de toute demande du locataire.

Les effets de la clause résolutoire sont ainsi suspendus. Si le locataire se libère dans le délai, la clause de résiliation de plein droit est réputée n'avoir jamais joué.

Dans le cas contraire (en cas de défaillance du locataire pendant l'exécution de l'échéancier fixé), celle-ci reprendra son plein et entier effet.

En pareille hypothèse, et afin de garantir de manière égalitaire les droits de chacune des parties en présence, dont les intérêts peuvent être à l'évidence divergents, il est donc nécessaire de prévoir, dans le dispositif de la décision, un échéancier clairement énoncé de manière détaillée en y insérant expressément une clause de déchéance du terme et en rappelant ses effets quant au jeu de la clause résolutoire.

> La conciliation en audience :

D'un commun accord, les parties peuvent décider à l'audience de se concilier et de fixer un échéancier à respecter par le débiteur.

La présence du débiteur à l'audience, ou sa représentation, est donc très importante. Il est indispensable de se munir d'un pouvoir de représentation en cas d'absence d'un des deux co-locataires. Cela peut éviter une perte de temps par un renvoi de l'affaire à une autre audience pour régularisation d'un pouvoir.

Les effets de cette conciliation sont les mêmes qu'en cas de délais de paiement accordés par le juge : suspension des effets de la clause résolutoire pendant l'exécution de l'échéancier et reprise des poursuites en cas d'inexécution de cet échéancier.

Le procès-verbal de conciliation a la même valeur qu'un jugement.

Il permet en outre l'obtention immédiate d'un titre exécutoire (cela évite en effet d'attendre la notification du jugement qui est rendu, quelques semaines après l'audience).

Cela signifie qu'en cas de non-respect de ce procès-verbal de conciliation, et après un commandement d'avoir à quitter les lieux, l'expulsion peut donc être poursuivie.

> Les mesures contraignantes d'accompagnement social :

La loi n°2007-308 du 5 mars 2007, qui a réformé la protection juridique des majeurs, a créé plusieurs mesures graduées d'accompagnement des personnes connaissant des difficultés sociales et budgétaires importantes. Ces mesures d'accompagnement ont, seules, vocation à s'appliquer à des personnes ne présentant aucune altération de leurs facultés personnelles.

Le premier instrument créé par cette loi est une véritable innovation consistant en une contractualisation d'un accompagnement entre le département et le bénéficiaire de prestations sociales : il s'agit de la mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP) dans laquelle le juge n'intervient pas.

Le juge retrouve cependant un rôle lorsque cette mesure non contraignante atteint ses limites.

En effet, le juge d'instance du lieu où demeure le bénéficiaire des prestations sociales peut intervenir lorsque ce dernier se met en danger par sa mauvaise gestion de celles-ci, refuse le contrat d'accompagnement social qui lui est proposé par le département ou son délégataire, ou alors, qu'il en a accepté les clauses mais ne le respecte pas. Le Président du Conseil général peut demander au juge d'instance que, chaque mois, il soit procédé au versement direct, au bailleur, des prestations sociales dont l'intéressé est bénéficiaire, à hauteur du montant du loyer et des charges locatives dont il est redevable.

Pour être mise en œuvre, cette procédure nécessite un impayé locatif d'au moins deux mois.

Le jugement, rendu dans un délai maximum d'un mois après l'audience, fixe les prestations sociales qui seront directement versées au bailleur pour une durée maximale de deux ans.

Le renouvellement de cette mesure peut être ordonné suivant la même procédure et pour une durée globale de 4 ans maximum.

Lorsque la MASP, le cas échéant avec versement direct du loyer au bailleur, n'a pas permis à son bénéficiaire de surmonter ses difficultés de gestion des prestations sociales et que sa santé ou sa sécurité est toujours compromise, le Président du Conseil général peut transmettre au Procureur de la République du domicile de l'intéressé un rapport circonstancié d'évaluation (comprenant un volet social, un volet pécuniaire et un bilan des actions personnalisées menées dans le cadres de la MASP). Il y joint également les informations dont il dispose sur la situation médicale du bénéficiaire des prestations sociales.

Au vu de ces documents et après avoir recueilli, le cas échéant, d'autres éléments sur la situation, le Procureur de la République peut décider de saisir le juge des tutelles, soit aux fins d'ouverture d'une mesure d'accompagnement judiciaire (MAJ) si l'intéressé ne présente pas d'altération de ses facultés personnelles, soit en vue d'une mesure de protection judiciaire (sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle).

4 L'expulsion

Le commandement de quitter les lieux : Maître Olivier ROCHOUX, Président de la Chambre des huissiers du Loiret et Maître Jean-Michel DEPOND, huissier

L'huissier de justice signifie par un même acte le jugement prononçant l'expulsion et le commandement de quitter les lieux. Ce commandement de quitter les lieux indique entre autre, la date à partir de laquelle les locaux doivent être libérés. Il est précisé qu'il pourra être procédé à l'expulsion du débiteur ainsi que de tout occupant de son chef à compter de cette date.

Une copie du commandement de quitter les lieux est notifiée au Préfet, accompagnée d'une fiche de renseignements sur la situation de l'occupant (composition familiale, âge des enfants, revenus, endettement...).

Le juge de l'exécution peut accorder des délais de grâce à l'occupant pour se reloger, dès lors que son relogement ne peut intervenir dans des conditions normales. Ces délais peuvent varier entre 1 mois minimum et 1 an maximum.

Les locaux abandonnés : Maître Olivier ROCHOUX, Président de la Chambre des huissiers du Loiret et Maître Jean-Michel DEPOND, huissier

Le débiteur dispose d'un délai de 2 mois à compter de la signification du commandement pour quitter les lieux. Il arrive que pendant ce laps de temps, les locaux soient abandonnés.

Depuis la loi du 22 décembre 2010, précisée par décret du 10 août 2011 modifié par le décret du 30 mai 2012, une procédure vise à favoriser la reprise des locaux abandonnés par le locataire. Celle-ci peut être mise en œuvre en dehors de toute procédure d'expulsion ou dans le cadre d'une telle procédure.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut demander à un huissier de justice de mettre le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement.

Un mois après la signification, à défaut pour le locataire de justifier de son occupation, l'huissier peut entrer dans le logement afin de constater l'état d'abandon du domicile.

Il constate par procès-verbal que le logement est abandonné et dresse l'inventaire des meubles laissés sur place.

Le bailleur doit ensuite saisir le juge d'instance par requête afin de constater la résiliation du bail, d'autoriser la reprise du logement, de condamner l'occupant au paiement des sommes dues et de statuer sur le sort du mobilier.

S'il ressort manifestement des éléments fournis que le bien a été abandonné par ses occupants, une ordonnance du juge constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux.

L'ordonnance revêtue de la formule exécutoire doit être signifiée par le bailleur au locataire. Le locataire ou tout occupant de son chef, peut former une opposition à la décision du juge dans le mois suivant sa signification.

S'il n'y a pas de contestation, l'ordonnance a la même valeur qu'un jugement et le bailleur peut reprendre son bien suivant une procédure d'expulsion simplifiée.

L'expulsion : Maître Olivier ROCHOUX, Président de la Chambre des huissiers du Loiret et Maître Jean-Michel DEPOND, huissier

La trêve hivernale n'interrompt pas la procédure mais empêche uniquement l'acte d'expulsion. Ainsi, elle ne peut s'effectuer entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante.

Lorsque l'occupant est présent et accepte de libérer les lieux, l'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion, signé par toutes les personnes présentes.

Lorsque l'occupant est absent ou refuse l'expulsion, l'expulsion ne peut avoir lieu. L'huissier ne peut pénétrer dans le logement et dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et sollicite auprès du Préfet le concours de la force publique.



Le concours de la force publique :

Étienne GENET, secrétaire général adjoint à la Préfecture du Loiret

L'État intervient au titre de la **prévention des expulsions locatives** au sein d'une politique partenariale. L'assignation devant le tribunal ainsi que le commandement de quitter les lieux sont transmis par l'huissier au Préfet. En parallèle, un courrier est adressé par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) au locataire afin de l'orienter vers les services sociaux du Conseil général.

Au stade du concours de la force publique déposé par l'huissier auprès de la DDCS, sont sollicités pour avis le Maire de la commune, le Président du Conseil général, les forces de l'ordre. Le locataire est informé de sa possibilité de saisir le Droit au Logement Opposable (DALO).

Deux commissions sont mises en place par l'État en vue de régler les difficultés en amont :

- la commission de conciliation des expulsions locatives qui se réunit une fois par an pendant la trêve hivernale afin d'aborder les différents dossiers avec l'ensemble des acteurs.
- la commission de coordination des actions de prévention des expulsions qui se réunit une fois par an et constitue un lieu d'échanges entre les différents partenaires concernés.

Différents dispositifs gravitent autour de la procédure d'expulsion :

- la commission de surendettement présidée par le Préfet ou un de ses représentants, qui a la possibilité de saisir le juge de l'exécution pour demander des délais.
- le contingent préfectoral qui permet d'affecter des logements à des personnes qui répondent à certains critères sociaux.
- la commission de médiation DALO qui peut déclarer la situation du requérant urgente et son relogement prioritaire.

L'État intervient également au moment de la **réquisition du concours de la force publique**.

La demande n'est recevable qu'après un délai de 2 mois suivant la notification de la copie du commandement de libérer les lieux au Préfet et après une tentative d'expulsion faite par l'huissier.

La question de la séparation des pouvoirs entre l'autorité judiciaire et l'État est le cadre juridique de la décision du Préfet.

À partir de la réquisition, le Préfet dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Au terme de ce délai, s'il ne se prononce pas, la décision est réputée comme étant négative.

Le refus du concours doit en principe rester exceptionnel. Il ne peut être accordé que pour des considérations d'ordre public et non sociales ou humanitaires.

Lorsque le dossier arrive à la Préfecture via les services de la DDCS, les éléments concernant la situation familiale, l'état de la dette, les évaluations sociales, l'adhésion au suivi social permettent de prendre une décision viable et la plus adaptée à la situation des personnes.

Une fois le concours de la force publique accordé, celui-ci est notifié à l'occupant par courrier avec copie aux services sociaux, à la DDCS, au propriétaire, à l'huissier et aux forces de l'ordre.

Il peut être accordé immédiatement ou avec un délai lorsque des démarches de relogement sont en cours. Le courrier adressé à l'occupant mentionne les coordonnées du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) afin de solliciter en fonction de l'urgence sociale de la situation et des places disponibles un hébergement.

Il appartient au propriétaire par le biais de son huissier de mettre à exécution le concours de la force publique.

Si le concours est refusé, la responsabilité de l'État est engagée. Le propriétaire a la possibilité de récupérer auprès de l'État une indemnisation de son préjudice.

Cette responsabilité peut être suspendue en cas de :

- signature d'un protocole d'accord Borloo pour les bailleurs sociaux ;
- délai de grâce accordé par le juge de l'exécution : la responsabilité de l'État ne peut être réengagée qu'en cas de nouvelle réquisition de la force publique par l'huissier ;
- manifestation écrite par le bailleur ou par l'huissier de sa décision de renoncer à procéder à l'expulsion : la responsabilité de l'État peut être engagée à nouveau en cas de nouvelle réquisition de la force publique par l'huissier.

L'indemnisation couvre l'ensemble des impayés de loyers ainsi que les charges constatés pendant la période. Elle ne couvre pas la dette antérieure.

Le sort des meubles :

Les meubles présents dans le logement doivent être enlevés.

Si les meubles ont fait l'objet d'une saisie antérieure à la procédure d'expulsion, ils sont indisponibles. Toutefois, il en est dressé un inventaire dans le procès-verbal d'expulsion avec mention du lieu où ils seront déposés.

S'ils n'ont pas fait l'objet d'une saisie antérieure, ils sont transportés, aux frais de l'expulsé, soit dans un lieu qu'il désigne, soit laissés sur place, soit dans un lieu plus approprié.

La personne expulsée dispose d'un délai d'un mois pour retirer ses meubles à compter de la signification du procès-verbal d'expulsion.

À défaut, le juge de l'exécution décide du sort des meubles. Il autorise la vente aux enchères des biens non retirés ou décide de les déclarer abandonnés s'ils n'ont aucune valeur marchande.

Les papiers et autres documents de nature personnelle sont conservés par l'huissier de justice sous enveloppe scellée pendant un délai de 2 ans. À l'expiration de ce délai, ils sont détruits et l'huissier dresse un procès-verbal des documents détruits.

INTERVENTIONS DE LA SALLE***Monsieur VENNEKENS, conciliateur de justice***

Au cours d'une procédure d'expulsion, d'une durée moyenne de 2 ans, certains propriétaires bailleurs se retrouvent dans une situation financière difficile car ils ne peuvent rembourser le crédit en cours ou parce que les loyers constituent un complément de revenu indispensable.

Dominique TRIPET, administratrice CNL chez LogemLoiret

Tous les locataires ne sont pas de mauvaise foi.

Certaines personnes expulsées se retrouvent à la rue avec des enfants car il n'y a pas de place au SIAO.

Thierry SOLER, Conseiller général

Il serait intéressant de connaître le nombre de commandements de payer délivrés chaque année et combien ont effectivement abouti à l'expulsion.

