



**THEME : L'EXPUSION LOCATIVE, ELEMENTS DE PROCEDURE ET  
PREVENTION**

Intervenants : Mme TEMPERE, Juge au Tribunal d'Instance de Saint-Étienne

Maître GRIMAND, Président de la Chambre Départementale des  
Huissiers

Mr LAPOSTOLET, chef de projet Plan départemental d'action pour le  
logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Compte rendu de formation du vendredi 1<sup>er</sup> octobre réalisé par M. rachid  
ERREGUIBI, assistant juridique, à partir des exposés des intervenants et des  
interventions du public.

## **MME TEMPERE :**

L'objet du présent thème peut renvoyer à différentes réalités. Il est donc nécessaire de définir les termes pour être sûr de cerner la même réalité.

### **• Le terme « expulsion » :**

Il implique par définition une contrainte. C'est un départ forcé qu'il le soit par le concours de la force publique ou par une décision de justice et donc suite à un commandement de quitter les lieux.

Lorsque le terme expulsion est prononcé, le 1<sup>er</sup> réflexe est de renvoyer à l'article 61 de la loi de 1991 sur le Juge de l'Exécution. Cet article dispose que « toute expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité nécessite l'existence d'un titre. Ce dernier peut être soit une décision de justice ou soit un procès verbal de conciliation exécutoire.

Mais il n'empêche que des obligations procédurales existent :

→ Un commandement de libérer les lieux doit être signifié par l'huissier. Chronologiquement l'expulsion se situe dans le temps après la rupture du bail. Le Juge saisi est amené à examiner les causes de la rupture uniquement pour établir leur impact sur la nature de la décision rendue et éventuellement sur le problème de relogement qui peut se poser au regard de cette cause.

**• La qualification « Locative »** sous entend que l'on est titulaire d'un bail. De ce fait, on exclut les expulsions de propriétaires (expropriations) et toutes les personnes qui sont occupants sans droit ni titre.

→ Au niveau des baux, compte tenu de leur nombre élevé, on peut les différencier en fonction du régime auquel ils sont soumis. Mais pour notre part, on va se centrer essentiellement sur les baux d'habitation. On va donc exclure les résidences secondaires, les locations saisonnières, les logements meublés, etc.....

L'objet du présent thème est donc l'expulsion d'un local affecté à l'habitation principale de personnes s'y étant légalement introduites et contre lesquelles les propriétaires détiennent un titre.

Les textes de références sont : le code civil, le code de la construction et de l'habitation, la loi du 6/07/1989 ainsi que la loi du 9/07/1991 sur le Juge de l'Exécution.

## **UNE DECISION DE JUSTICE :**

Dans le cadre procédural et avant même d'aboutir à une expulsion locative suite à une décision, il peut y avoir une intervention préalable de l'huissier.

### **▲ Quel juge intervient ?**

C'est essentiellement la compétence du Juge d'Instance qui a en la matière une compétence d'attribution. La compétence territoriale est celle du lieu du logement concerné.

Lorsqu'il est saisi, le Juge n'est pas là pour évaluer la situation sociale. Il a pour rôle d'appliquer la loi et doit donc faire preuve d'impartialité.

Au regard de la procédure, il ne peut être saisi que par assignation c'est-à-dire par un acte d'huissier. C'est seulement à ce moment là que l'on peut évoquer les causes qui peuvent être soutenues à l'appui de la demande de résiliation de bail :

- congé donné car reprise par le propriétaire pour vendre
- inexécution contractuelle du locataire pour défaut d'assurance, pour usage non paisible des lieux ou encore pour impayés locatifs.

Ces causes sont nombreuses mais pour des raisons procédurales et de preuve, les propriétaires ou les huissiers préféreront utiliser la cause de résiliation pour impayé pour des raisons de facilité. On pourra donc avoir une demande résiliation pour impayé locatif mais derrière peuvent se cacher d'autres inexécutions. Pour appréhender la réalité de la situation sociale des locataires et la traiter, il faut aller au-delà de la cause énoncée dans le jugement.

On va donc circonscrire le débat à la notion d'impayé locatif et même lorsque l'on parle d'impayés locatifs, deux moyens de droit peuvent être avancés :

- l'huissier peut saisir le Juge pour voir prononcer la résiliation du bail.
- L'huissier peut saisir le Juge pour demander de constater la résiliation du bail.

Cette différence a un impact considérable au niveau de la compétence du Juge et au niveau de ses pouvoirs :

#### ■ Au niveau de sa compétence :

Si l'huissier demande à ce que le Juge prononce la résiliation, il ne peut pas saisir le Juge des référés (dont les décisions sont affectées de l'exécution provisoire) mais seulement le Juge d'Instance.

S'il demande par contre de constater la résiliation de bail, il peut indistinctement saisir soit le Juge des Référé, soit le Juge d'instance. L'impact varie selon que la décision est ou non affectée de l'exécution provisoire.

#### ■ Au niveau de ses pouvoirs

Si le Juge est saisi pour prononcer la résiliation du bail ; il retrouve un certain pouvoir d'appréciation de l'ampleur et de la gravité du manquement du locataire. S'il estime ce manquement insuffisamment important pour justifier la résiliation du bail, il peut la refuser.

Si le Juge est saisi d'une demande de constatation de résiliation de bail, il va vérifier que les conditions posées par les textes sont réunies. Si c'est le cas, il n'a aucun pouvoir d'appréciation et ne peut que dresser le constat.

Dans la pratique aujourd'hui, les juges sont essentiellement saisis à 98% des cas par des demandes de constat de résiliation car dans la majorité des baux sont insérés des clauses résolutoires. Celles-ci prévoient qu'en cas de défaut de paiement des charges, dépôt de garantie ou loyer et en cas de non régularisation dans un délai de 2 mois, le bail est résilié de plein droit.

### ▲ Les contraintes :

Quelques soient le moyen procédural choisi c'est-à-dire l'inexécution contractuelle ou la clause résolutoire, que ce soit le Juge des référés ou le Juge d'Instance statuant au

fond, il existe des contraintes qui sont parfois applicables à certains bailleurs et d'autres contraintes applicables à tous les bailleurs.

- En ce qui concerne tous les bailleurs :

La NOTIFICATION DE L'ASSIGNATION au service de la Préfecture doit être faite 2 mois avant la date de l'audience. C'est une contrainte de forme et de délai. Elle est une condition de recevabilité de la demande du propriétaire en résiliation de bail (article 24 de la loi du 6/071989).

Depuis la loi du 18/01/2005, cette obligation existe également pour les propriétaires qui ne présenteraient pas cette demande à titre principal. Il s'agit alors du cas de figure d'une procédure engagée par le locataire et à l'occasion de laquelle le propriétaire en profite pour demander la résiliation de bail au motif d'impayés locatifs. Jusqu'à présent, ces demandes reconventionnelles qui tendaient à la même chose que si le propriétaire avait demandé la résiliation à titre principal, n'avaient pas besoin d'être dénoncées à la préfecture. Désormais, elles doivent l'être et dans les 2 mois, ce délai se comptant par rapport à la date à laquelle le Tribunal pourra statuer et non pas rapport à la 1<sup>ère</sup> audience.

- Pour les bailleurs sociaux :

Lorsque les locataires sont bénéficiaires d'allocations ou de prestations logement, la dénonciation des impayés doit être faite au service chargé des impayés et à l'organisme prestataire des allocations logement dans les 3 mois. Ce délai ne les dispense pas de la dénonciation de l'assignation à la Préfecture.

Ces contraintes sont lourdes.

Si la rupture du bail est poursuivie sur la base de l'existence d'une clause résolutoire il faut obligatoirement, avant même de saisir le Juge, délivrer un COMMANDEMENT DE PAYER visant la clause résolutoire.

En effet, et en contrepartie de la perte de son pouvoir d'appréciation par le juge, une sorte de préalable existe pour le propriétaire. Il consiste à mettre en alerte le locataire avant d'engager la procédure.

Pour ce faire, il faut délivrer le commandement de payer dans lequel seront reproduits un certain nombre de mentions obligatoires visant notamment les termes de la clause mais aussi rappelant la possibilité de saisir un certain nombre de services ou encore qu'à défaut de régularisation de la situation dans les 2 mois le bail sera résilié.

Le souci demeure aussi la prise en considération de la situation du locataire. Des moyens sont éventuellement mise à sa disposition pour suspendre l'exécution de l'expulsion ou encore pour assurer son relogement. A cet égard, la dénonciation de l'assignation au Préfet constitue la première alerte sociale pour l'intervention des services sociaux. Elle est très importante dans la mesure où elle intervient avant toute décision. En effet, c'est durant ce délai de 2 mois entre le moment où l'assignation a été délivrée et le moment où le juge va examiner le dossier que l'essentiel peut être fait.

### **▲ Règles procédurales devant le Tribunal d'Instance :**

1) Le juge doit trancher le litige mais aussi de tenter de CONCILIER. C'est très rare que la conciliation aboutisse mais il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une exigence légale. Il s'ensuit que si le délai de 2 mois est mis à profit avec des propositions concrètes, justificatifs du locataire cela contribuera à redonner à la conciliation une certaine légitimité.

2) L'intervention des avocats n'est pas obligatoire.

3) La procédure est ORALE. Contrairement au Tribunal de Grande Instance où seul l'écrit est pris en compte, devant le Tribunal d'instance on peut s'exprimer à charge pour le juge et le greffier de consigner les notes et ensuite de rendre une décision aux vues des observations orales.

4) La DECISION est toujours susceptible de recours (appel). Elle est contradictoire ou réputée contradictoire selon que le défendeur, majoritairement les locataires, est présent ou pas.

### **Les décisions d'admission de la demande :**

Quand le juge est saisi d'une demande de constatation de résiliation du bail sur le visa de la clause résolutoire, il vérifie si le commandement de payer a été délivré dans les 2 mois précédant l'assignation, qu'il est justifié au dossier que le locataire n'a pas ou que partiellement régularisé l'impayé, que l'assignation a été délivrée et qu'elle a été dénoncée au Préfet. Le juge n'apprécie pas, il CONSTATE simplement la résiliation.

Dans le cas où le juge est saisi pour voir prononcer la résiliation, il prendra une décision en fonction de l'importance des impayés et des efforts consentis éventuellement par les locataires.

### **Les décisions de rejet de la demande :**

Les causes de rejet de la demande d'expulsion peuvent être, et c'est très rare, l'absence de notification de l'assignation. Mais la plupart du temps, la procédure est scrupuleusement respectée et quand une décision d'irrecevabilité est rendue, c'est en raison souvent de l'absence au dossier d'un justificatif. Il peut même arriver que la procédure soit engagée pour voir constater la résiliation du bail même en l'absence d'une clause le prévoyant.

### **Les décisions mixtes :**

Il s'agit des cas où l'on va considérer qu'effectivement la clause résolutoire est acquise, le bail est alors résilié parce que l'impayé n'a pas été régularisé dans les 2 mois mais seulement le locataire a fait des efforts de paiements conséquents postérieurement à ce délai. Il a régularisé sa situation mais beaucoup plus tard.

Il peut s'agir aussi du cas de figure où l'on rejette la demande de résiliation parce qu'il est visé une clause résolutoire non existante dans le bail mais par contre il est prouvé dans le dossier qu'existent des impayés locatifs. On fait alors droit à la demande des impayés mais on rejette celle concernant la résiliation.

- Si l'expulsion locative intervient après une décision de justice, il n'en demeure pas moins qu'elle fait ressortir des questions concernant notamment le télescopage avec d'autres procédures comme celle de surendettement. Les locataires ont du mal à comprendre que malgré une procédure de surendettement, la condamnation au paiement est

prononcée ainsi que l'expulsion. Comme plusieurs procédures s'entrecroisent, il faut pour comprendre reprendre certains éléments :

- La cohérence de temps : Bien situer quand la Commission de Surendettement a arrêté le plan amiable et quand la procédure a été engagée.

- La dette qui fonde la poursuite de la procédure est-elle la dette visée ou déclarée dans le plan ? Si la dette est née postérieurement, le plan est sans effet. En outre l'existence d'un plan de surendettement et donc de mesures de recommandation ne fait pas obstacle pour le propriétaire du droit d'obtenir une décision de justice. De même que la procédure de surendettement n'empêche pas le juge de prononcer une résiliation et une condamnation.

Il faut être vigilant s'agissant des impayés locatifs notamment les déclarations de dettes qui ne sont pas réactualisées. Malheureusement, les dettes postérieures à la déclaration permettent au propriétaire d'engager sa procédure.

De plus ces procédures de surendettement paralysent les mesures d'exécutions forcées au titre des créances mais pas au titre des expulsions.

- Le phénomène de l'absence des locataires à l'audience est inquiétant dans la mesure où ils ne font pas valoir leurs prétentions et qu'ils n'offrent aucune possibilité de règlement. Certes, la spécificité de l'article 24 de la loi de 1989 sur les baux d'habitation ouvre la possibilité pour le juge de prononcer d'office des délais, ce qui suspend automatiquement les effets de la clause résolutoire.

Le juge ne sera pas favorable à prononcer des délais si les personnes ne font pas une telle demande et encore moins s'ils n'assistent pas à l'audience.

Néanmoins des doutes surgissent quelques fois sur l'efficacité des délais accordés. En effet souvent, dans le cas du locataire absent mais dont le dossier contient une enquête sociale, le Juge sera favorable à prononcer d'office un délai de paiement. Il n'empêche qu'en l'absence de capacités financières, l'octroi de tels délais de paiement peut aggraver les situations. Ces délais sont visés aux articles 24 de la loi du 6/07/01989, l'article 62 de la loi du 9/07/1991 ainsi que l'article L613-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les critères à prendre en compte sont l'impossibilité de relogement dans des conditions normales ou alors d'autres paramètres comme la bonne ou mauvaise volonté, les diligences accomplies, l'examen des situations respectives propriétaires/locataires.

L'octroi de délais d'expulsion a pour effet, s'agissant d'une constatation de résiliation sur le visa d'une clause résolutoire, de suspendre les effets de celle-ci.

Le Juge peut donc ordonner un délai de paiement et un délai d'expulsion qui sont très imbriqués, l'octroi du premier induisant le second. Il peut, lorsque la clause résolutoire n'est pas opposable, dissocier les 2 notamment lorsque dans les faits les locataires ont déjà quittés les lieux et il est donc inconcevable de suspendre l'expulsion dans ce cas là.

Ces délais ne tiennent qu'autant que le moratoire de paiement est respecté. Si le locataire devient défaillant, le moratoire n'a plus lieu d'être et donc les délais de suspension aussi.

Le Juge garde toujours la possibilité de réduire les délais. Lorsque l'expulsion est prononcée, le propriétaire signifie au locataire la décision par voie d'huissier. Ce dernier délivre un commandement de quitter les lieux qui fixe un délai de 2 mois au locataire, lequel délai peut être prolongé, réduit voir supprimé (art 62 de la loi de 1991). Il s'agit des cas où le propriétaire souhaite investir les lieux déjà abandonnés par le locataire. Il n'est

donc pas dans l'intérêt de ce dernier de laisser courir les délais et ce d'autant plus que cela réduira le montant de l'indemnité d'occupation.

- Cette décision d'expulsion peut être transmise par le Juge d'Instance au Préfet s'il estime qu'il peut y avoir des problèmes de logement ou si la situation sociale mérite une attention particulière. Elle s'analyse en une 2<sup>ème</sup> alerte qui demeure facultative.

- La décision ne suffit pas encore faut-il qu'elles soit exécutoire (être mise en application). Les ordonnances de référés utilisées en cas de clauses résolutoires visant des impayés locatifs sont assorties de l'exécution provisoire.

Certains jugements au fond rendus peuvent aussi être assortis de l'exécution provisoire.

D'autres décisions sont rendues sans exécution provisoire ce qui suppose qu'elles puissent être mise à exécution, signifiées. A partir du moment où elles sont signifiées et que le délai d'appel est expiré et qu'aucun appel n'a été interjeté, la décision peut être exécutée.

- On se retrouve donc avec un titre qui va accorder :

- l'expulsion
- le montant de la créance,
- le montant de l'indemnité d'occupation ( somme se substituant au loyer et charge une fois le bail rompu. Elle correspond généralement au montant du loyer en vigueur mais des clauses peuvent prévoir un montant double afin d'inciter le locataire à libérer les lieux)

- des clauses pénales qui sont des majorations de 10 % des impayés.
- des dommages et intérêts pouvant être demandés par le propriétaire pour le préjudice particulier subi compte tenu du manquement du locataire à ses obligations.

- l'article 700 NCPC qui couvre les frais engagés pour la procédure.

La décision de justice est un élément indispensable faisant apparaître des pouvoirs du Juge souvent restreints, limités avec des effets liés à la présence ou non des locataires à la procédure.

### - le problème des enquêtes sociales :

Lorsque les services de la préfecture sont saisis à la suite de la dénonciation de l'assignation, une enquête sociale est souvent diligentée et transmise au Tribunal directement.

Cela pose un problème dans la mesure où le Juge n'est pas en mesure d'introduire dans les débats des éléments apportés à sa connaissance par des tiers au procès. Dans le procès les seules parties habilitées à apporter des éléments sont le propriétaire et le locataire. Les enquêtes sociales présentent l'inconvénient d'être transmises au Juge mais il n'est pas partie au procès et de ce fait, il n'a pas vocation à les introduire dans les éléments du dossier.

Tout se passe relativement bien lorsque toutes les parties concernées sont présentes au procès et que l'enquête sociale a été déposée avant l'audience. Cela permet d'en avoir connaissance, d'en débattre dans le souci du respect du principe du contradictoire.

Le problème s'avère délicat lorsque le locataire est absent et que le Juge doit débattre d'éléments seulement en présence d'une des parties.

L'objectif est donc de remettre le locataire au centre de la procédure, de le responsabiliser et dynamiser afin qu'il se présente à l'audience.

- L'après décision :

A la suite de la décision, une intervention judiciaire est possible celle du Juge de l'Exécution. Il intervient lorsque sur la décision un acte d'exécution a commencé à être mis en place. Concrètement, le Juge d'Instance a délivré une décision suivie d'un commandement de quitter les lieux. Le JEX est donc compétent et son intervention peut s'apparenter à une seconde chance pour les locataires non présents lors de la 1<sup>ère</sup> audience et qui de ce fait auront la faculté de demander des délais.

- S'agissant du formalisme et des délais :

La procédure est lourde et le locataire en supporte les frais. Il aura à sa charge de régler le commandement de payer, la dénonciation à la Préfecture, la signification du jugement, le commandement de quitter les lieux.

Le temps de la procédure peut paraître protecteur du locataire et donc défavorable au propriétaire. Mais face à des locataires dont la situation financière ne permet pas de régler les dettes et dont le maintien dans les lieux est un échec, le temps s'apparente à une créance qui s'accroît, compte tenu du coût des actes.

- Aujourd'hui dans notre législation fait des différences entre les bailleurs privés et les bailleurs sociaux sur lesquels pèsent des contraintes nées du Code de la Construction et de l'Habitation sont de plus en plus importantes comme l'obligation de mettre en place des protocoles d'accord (article 98 de la loi du 18/01/2005 sur la cohésion sociale).

### **Question : L'installation du juge de Proximité a-t-elle une incidence sur la compétence du Tribunal d'Instance ?**

Initialement le Juge de proximité était compétent pour statuer sur des impayés locatifs. Il n'était donc pas compétent pour se prononcer sur la résiliation et donc l'expulsion. Depuis la dernière loi de fin janvier 2005, le terme d'impayés locatifs n'est plus présent. Il n'a plus quasiment à connaître des baux si ce n'est pour les dépôts de garantie de la loi de 1989 inférieur ou égal à 4000 €.

Maître Grimand rappelle que le Tribunal d'Instance est désormais compétent en matière de personnes, de squatters ayant investis les lieux, compétence auparavant dévolue au Tribunal de Grande Instance (seulement pour les locaux à usage d'habitation).

### **Question : Le Juge peut-il prononcer une expulsion pour un défaut de paiement du dépôt de garantie ?**

La matière d'expulsion est une matière de 1<sup>er</sup> ressort. Or le juge de proximité ne peut statuer qu'en dernier ressort. En revanche, il ne peut se prononcer que sur la restitution du dépôt de garantie.

**Question : En ce qui concerne les formalités préalables et plus particulièrement le renforcement du délai de 3 mois, le parc social est-il le seul concerné ?**

Tous les bailleurs sociaux c'est-à-dire ceux qui bénéficient d'une convention avec l'Etat ou les collectivités territoriales sont concernés. Mais il est vrai que l'abus de langage fait qu'on a tendance à restreindre le champ d'application.

**Question : Quid des situations de locataires dont la demande d'aide au logement aboutit en cours de procédure ?**

Cela pose problème dans le cas du locataire ayant mis en place une telle demande sans en aviser le propriétaire. Même si celle-ci aboutit en cours de procédure, le Juge estime qu'au moment où les actes sont délivrés le locataire n'était pas bénéficiaire de l'APL ou autre prestation et donc sa demande n'a aucune incidence sur la procédure.

**Question : Le plus souvent les décisions sont réputés contradictoires du fait de l'absence des locataires. Etant donné que l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire, quid de la représentation ? Pour pallier à cela, quelles solutions existent ?**

Il est rappelé que les parties peuvent se faire représenter soit par un membre de la famille, soit par un tiers et dans ce cas là il s'agira d'un avocat avec la possibilité d'obtenir l'aide juridictionnelle. Elle rajoute qu'il est impératif de leur conseiller soit de se présenter, soit de se faire représenter par un avocat.

**Question : Dans les décisions d'expulsion, est ce qu'il est pris en compte d'autres éléments notamment l'âge de la personne ou encore la période saisonnière ?**

Il s'agit d'une question concernant la mise à exécution de l'expulsion. Lorsque le Juge intervient pour prononcer l'expulsion, son seul critère est de savoir si le bail est résilié ou non, si la personne est encore dans les lieux ou non. Dans ce cas là, il prononce des sanctions. Simplement en cas de période hivernale ou en cas de conditions particulières, la décision du Juge sera rendue mais ne sera pas mise à exécution.

**Question : En terme d'analyse de l'activité du juge, quelle est la caractéristique majeure des gens qui sont concernés par cette situation ?**

Il est difficile d'apporter une réponse car les juges se réunissent rarement pour comparer le contentieux. D'autant plus que s'agissant d'une compétence territoriale, certains comptes tenus de leur particularité territoriale peuvent ne pas présenter les mêmes cas. Bien plus encore, l'absence des locataires rend difficile une appréciation comparée.

Néanmoins, Mme Tempere souligne une diversité assez importante : personnes mariées, concubins, célibataires ou encore des personnes devenues sans ressources suite à un licenciement ou à une maladie. Il y a des gens qui ne veulent pas et ceux qui ne peuvent pas payer et ce qui est dit parfois n'est pas le reflet de la stricte vérité.

Il arrive même de rencontrer des personnes ayant fait des choix, préférant par exemple être à jour de leur crédit à la consommation au détriment de leurs loyers.

Les choix ne sont pas à contester mais il n'empêche que l'ordre de priorité est mal vécu par les propriétaires. Cet ordre de priorité bouleverse l'équilibre entre la protection d'un droit au logement et le droit de tout propriétaire à tirer des revenus des biens qu'il loue. La mauvaise traduction de la loi par le justiciable induit l'idée qu'il est moins grave de ne pas payer son loyer

Il s'agit également d'un problème de valeur et pour le propriétaire il est difficile à comprendre qu'un locataire bénéficiant de l'AL ou de l'APL et dont la charge de loyer est peu élevé n'arrive pas à honorer ses obligations.

### **Question : Quid de la procédure envers les garants, les cautions ?**

Les personnes s'étant engagées caution doivent être poursuivies en même temps que les locataires défaillants. Dans un souci d'efficacité, de rapidité, de cohérence et de frais de procédure, il faut lorsque engager une procédure à l'égard du locataire et en même temps l'action contre la caution. Il ne faut pas dissocier les procédures.

### **Question : Dans le cadre d'une procédure de surendettement et plus particulièrement lors de la phase de recommandation quelle est la position du Juge ?**

Dans la phase de recommandation et d'élaboration, il pourra y avoir une suspension des procédures d'exécution donc pas d'exécution d'une quelconque décision qui concerne des créanciers visés par cette phase de l'élaboration des recommandations.

Cette procédure de surendettement ne paralyse pas la saisine du juge d'Instance pas plus que sa décision ce qui est parfois mal compris par les locataires.

## **MAITRE GRIMAND**

### **• Les intérêts en présence :**

Il faut souligner l'évolution des règles en la matière depuis le Code Civil et la loi du 6/07/1989.

Initialement le droit de propriété était mis en avant alors qu'aujourd'hui il est beaucoup plus question de droit au logement mais non sans quelques obligations en contrepartie.

Bon nombre de propriétaires acquiert des biens immobiliers pour assurer leur retraite et ont eux même des crédits à rembourser. En cas de défaillance du locataire, ils se retrouvent en difficulté financière. Plus grave encore et s'agissant des bailleurs sociaux, en cas de non paiement par les locataires, des difficultés pour renouveler le parc social surgiront.

### **• Le rôle de l'huissier de justice :**

En terme de statistique, on dénombre 7000 expulsions locatives effectuées pour 3500 huissiers de justice.

En terme d'expulsion, les huissiers ont un rôle de CONSEIL tant pour le propriétaire que pour le locataire. A chaque ouverture de dossier, les huissiers insistent pour que le locataire se rende à leur étude pour tenter de trouver une solution à leur dossier.

Pour parvenir à cette expulsion, il faut un titre exécutoire visé par la loi du 6/07/1989, la loi du 9/07/1991 n'intervenant que pour le mode d'emploi de l'expulsion.

- Il faut qu'il y ait un IMPAYE DE LOYER au minimum de 1 mois.

A partir de ce moment là, le propriétaire va confier le dossier à un huissier de justice et jusqu'au moment où l'expulsion forcée va être réalisée, il va s'écouler un délai de 12 mois voir 18 mois.

Le réflexe est donc de confier le dossier le plus rapidement possible à l'huissier dès le premier ou le deuxième mois d'impayé. Le fait de laisser perdurer la situation quelques mois ne permet pas au locataire ayant des impayés accumulés de régulariser sa situation.

- L'huissier délivre ensuite un COMMANDEMENT DE PAYER les loyers visant la clause résolutoire et qui contient des informations sur les sommes dues, sur l'adresse du Fond de Solidarité Logement dans le but de permettre au locataire de prendre ses dispositions pour contacter les services sociaux et éventuellement obtenir des aides.

- Une fois ce commandement délivré, l'huissier doit conformément à l'article 24 de la loi de 1989 attendre un délai de 2 mois. Si les impayés n'ont pas été régularisés durant ce délai, le bail est donc résilié.

- Ensuite une ASSIGNATION doit être délivrée pour obtenir un titre exécutoire. Il sera demandé alors le paiement des loyers dus, le paiement des indemnités d'occupation postérieures à la résiliation et au prononcé de l'expulsion. Il faut souligner que cette assignation doit être notifiée à la Préfecture dans le délai de 2 mois avant l'audience.

- En terme de délai, on a le schéma suivant :

Des impayés locatifs

↓2 mois

Commandement de payer

↓2 mois

Assignation

↓2mois

Audience

↓1 ou 2 mois

Décision du Tribunal

Cette décision est signifiée et il faudra alors attendre le délai d'appel ce qui fait au total 9 mois.

- Ensuite sera délivré un **COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX** qui doit respecter certaines règles (loi de 1991) et notamment indiquer:

- le titre exécutoire
- la désignation du Juge de l'Exécution
- une date à partir de laquelle les locaux doivent être libérés, 2 mois en général.

On arrive au total à près de 11 mois de procédure. Mais ce commandement de quitter les lieux ne sera opérationnel que lorsqu'il aura été notifié à la Préfecture. Il n'y a pas de délai pour le faire mais il est fortement conseillé de le faire rapidement.

Le locataire à ce stade a toujours la possibilité de saisir le Juge de l'Exécution pour demander des délais. Sa saisine se fait en règle générale par voie d'huissier mais en matière d'expulsion elle est simplifiée. Il est prévu par les textes qu'elle puisse se faire par déclaration au greffe ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Une fois le commandement de quitter les lieux délivré, la notification à la préfecture effectuée, on attend un délai de 2 mois. Il faut souligner que la notification à la Préfecture de l'assignation et du commandement de quitter les lieux fait opérer la saisine des services sociaux et les enquêtes qui ne se sont pas déclenchées avant le seront obligatoirement à partir de l'assignation. Elles seront même ensuite réactivées au moment du commandement de quitter les lieux.

- Après ce délai de 2 mois, il est nécessaire d'obtenir le concours de la Préfecture et donc de la force publique, la période hivernale allant du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars.

- L'huissier se présente au domicile de la personne et soit :

▪ **La personne est présente**

L'huissier lui rappelle le motif de sa venue et lui fait commandement de partir. En cas de refus de celle-ci de s'exécuter, l'huissier se retire et dresse un procès verbal de tentative d'expulsion du fait de la résistance active ou passive de l'occupant.

▪ **La personne est absente**

Auparavant et en cas d'absence, l'huissier pénètre au domicile de l'intéressé assisté des personnes habilitées (Commissaire de Police ou fonctionnaires de Police ou 2 témoins) en compagnie d'un serrurier. Mais en matière d'expulsion l'article 21-1 de la loi de 1991 prohibe cette pratique sauf dans le cas où l'on peut constater que les occupants sont partis postérieurement à la signification du commandement.

Le procès verbal de tentative d'expulsion s'accompagne d'une demande de concours de la force publique. Elle se fait par réquisition aux services de la préfecture et à Saint-Étienne ces pouvoirs sont délégués au Commissariat Central.

Il est dressé un procès verbal de réquisition au Commissariat demandant le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion. Dans ce procès verbal, il est communiqué les éléments permettant de prendre la décision (copie du bail, composition du logement, diligences accomplies). Les services de police transmettent alors le dossier à la Préfecture.

A partir de cette réquisition, on laisse s'écouler un délai de 2 mois qui est le délai administratif de la réponse. Si l'administration ne répond pas dans les 2 mois, son silence vaut refus de prêter concours.

Lorsque le concours de la force publique est accordé, il faut une prise de rendez vous avec la Police ou la gendarmerie. L'huissier se présente assisté des fonctionnaires de police. Si l'occupant est présent on lui demande de partir mais cette fois on peut le faire manu militari. On lui demande de désigner un lieu où pourront être entreposé ses meubles à ses frais. A défaut, ils seront entreposés en garde meuble ou dans un autre lieu ou même séquestrés dans l'appartement.

Une fois cette procédure accomplie, on change la serrure et l'on déclare les lieux expulsés. S'ensuit la saisine du Juge de l'exécution pour qu'il statue sur le sort du mobilier expulsé.

Dans le procès verbal d'expulsion, si l'occupant est présent on lui indique une date d'audience devant le Juge d'exécution postérieure à 1 mois de façon à ce que ce Juge autorise l'huissier à vendre aux enchères le mobilier qui a de la valeur ou à se débarrasser de celui qui n'en a pas à moins que le locataire dans ce délai décide de récupérer son mobilier.

Lorsqu'il s'agit de papiers personnels, ils sont conservés dans l'étude pendant 2 ans à la disposition du locataire.

En cas d'absence, le procès verbal est signifié plus tard au nouveau domicile du locataire ou par le biais du procès verbal de recherche infructueuse.

Toutes ces opérations représentent un coût pour le locataire.

**Question : L'expulsion est-elle applicable aux propriétaires soumis à une vente aux Enchères ?**

A partir du moment où un commandement de quitter les lieux qu'il s'agisse de squatters ou même des propriétaires que l'on doit expulser parce que leur logement a été vendu aux enchères ou encore de locataires, la procédure est la même pour tous.

**Question : En cas de concours de la force publique, que se passe t il en cas de refus du locataire ?**

Il sera expulsé manu militari par la force.

**Question : Quel est l'impact de l'avertissement par le locataire de la saisine du Juge de l'Exécution le jour de l'expulsion ?**

La saisine de ce Juge n'est pas suspensive de l'exécution. La décision n'appartient pas aux huissiers et ceux-ci en tant que mandataires en réfèrent à leur client pour lui donner cette indication.

**Question : Peut-on délivrer un commandement de quitter les lieux pendant la période hivernale ?**

Maître Grimand souligne qu'il est possible de le faire en indiquant la date butoir et il sera prudent d'indiquer la date de mars. Mais on peut très bien l'indiquer tant que le relogement de la famille peut être assuré convenablement.

**Question : Les assignations délivrées avant l'expiration du délai de 2 mois suite au commandement de payer sont elles recevables ?**

M Grimand rappelle une jurisprudence de la 3<sup>ème</sup> chambre civile en date du 29/09/04 interdisant cette pratique.

**Question : Peut-on en même temps que signifier un jugement notifier un commandement de quitter les lieux ?**

Il faut dans ce cas là examiner le jugement et plus précisément si il était assorti ou non de l'exécution provisoire ou s'il s'agit d'une ordonnance de référé. Si le jugement est assorti d'une exécution provisoire ou s'il s'agit d'une ordonnance de référé, le commandement de quitter les lieux peut être délivré en même temps que la signification de jugement.

**Question : le titre exécutoire est valable combien de temps ?**

C'est une prescription trentenaire.

**Question : Dans le cas d'un locataire dont le bail a été résilié astreint à verser des indemnités d'occupation, en cas de nouveaux retards doit-il être réassigné de nouveau ?**

Normalement le bail est résilié et donc l'exécution peut se faire à tout moment. Par contre les personnes signataires de la Charte départementale sont tenues de par l'article 3-2. Les bailleurs s'engagent à maintenir et à proposer à leur signature un nouveau bail après une période probatoire de 12 mois maximum. Mais la loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit pour ces bailleurs sociaux la réduction de ce délai à 3 mois.

En cas de bail résilié et même si le locataire paie toujours les indemnités d'occupations, il peut toujours être expulsé. Son seul recours serait alors de saisir le JEX en alléguant que le bailleur aurait du lui consentir un nouveau bail.

**Question : Peut-on concevoir que suite à une procédure d'expulsion, le locataire se retrouve sans domicile ?**

C'est assez rare dans la mesure où lorsque l'huissier se présente au domicile de la personne, il a en sa possession une liste d'hébergement temporaire.

## **Question : Un jugement d'adjudication peut-il prononcer une expulsion ?**

Le jugement d'adjudication a un caractère gracieux donc le nouveau propriétaire doit demander au juge une ordonnance de référé pour expulser l'ancien propriétaire.

### **M. LAPOSTOLET**

M. LAPOSTOLET commente les documents reproduits dans la présentation power point et apporte des précisions :

#### **▲ Les éléments de cadrage quantitatifs :**

- Sur le plan national, en 2002 près de 1 300 000 personnes ont connu des difficultés pour régler leur loyer contre 1 500 000 en 1996.

- En revanche les personnes ayant connu des retards de loyers sont au nombre de 600 000 en 1996 contre 593 000 en 2002, en situation d'impayé de plus de 2 mois 320 000 en 1996 contre 228 000 en 2002, en situation d'impayé de plus de 6 mois 32 000 en 1996 contre 57 000 en 2002.

- Pour ce qui concerne le profil des personnes, la précarité entre 1996 et 2002 augmente.

- Sur le ressort de la Loire en 2004 : 103 expulsions effectives avec concours de la force publique ont été réalisées. Au regard des situations sociales, c'est un nombre non négligeable avec une légère baisse ces dernières années. En revanche, les demandes de concours de la force publique ont augmentées mais seulement 50% sont accordées. Proportionnellement les commandements de quitter les lieux augmentent en 2004 pour atteindre 676 contre 517 en 2003.

#### **▲ Vue d'ensemble au niveau de la procédure et au niveau social :**

- Le point de départ est l'existence d'impayés locatifs avec plusieurs rappels et un commandement de payer.

A ce moment là, s'ouvre une première possibilité qui est la saisine des organismes prestataires d'allocations ainsi que la saisine éventuelle du fond de logement unique (FLU). Mais il est possible et même souhaitable de les faire intervenir au moment des impayés.

- Au niveau de l'assignation, la première alerte sociale est matérialisée par l'enquête assignation. On retrouve des possibilités de relogement dans le cadre du plan départemental, avec l'idée que plus on tarde et moins il est possible de réaliser un travail de prévention.

- Une seconde enquête intervient au moment de la demande de concours de la force publique et s'apparente à un complément à la première.

- Il existe depuis la circulaire Borloo une possibilité d'établir un protocole. Dans la Loire, un seul a été signé pour l'instant à Montbrison et concerne le bailleur social, le

locataire et l'Etat. Ces protocoles s'inscrivent dans une logique de soutenir la démarche contractuelle avec le locataire de bonne foi, laquelle se trouve renforcée par le maintien des prestations logement. Ils contiennent également des conséquences en cas de non respect des engagements.

Au niveau départemental, plusieurs outils :

### **a) Le Fond de Logement Unique :**

- Il aide au maintien dans les lieux.
- Les demandes sont faites par un travailleur social ou par le ménage mais il est fortement conseillé de solliciter un travailleur social dans un souci de meilleure argumentation et d'exhaustivité des informations.
- Il peut concerner une aide financière ou un accompagnement social au logement.
- l'accord qui aboutit au maintien implique des engagements du bailleur et du locataire.
- En terme de chiffres, sur 948 demandes seulement 587 sont accordées soit une moyenne de 62 % des ménages. Le montant des sommes engagées atteint les 260 000€ ce qui correspond à une aide moyenne de 442€ par ménage.
- Souvent les décisions des commissions révèlent des situations faisant apparaître des personnes arrivant avec des demandes financières très élevées et une dette très importante et il s'avère difficile de les maintenir dans les lieux.
- Il n'empêche qu'il ne s'agit pas là de la 1<sup>ère</sup> hypothèse de rejet des demandes car 25 % des rejets sont liés à un renvoi sur la négociation d'un plan d'apurement. Il est inconcevable de saisir le FLU pour des dettes de loyers alors qu'il n'est pas établi d'accord avec le bailleur ou même des efforts consentis. Il est même souhaitable d'instaurer un dialogue, de faire des propositions.
- Le deuxième motif important de rejet correspond au renvoi à la commission de surendettement. En effet, les locataires ont déjà engagé une procédure de surendettement qui a un caractère prioritaire.

### **b) Le fichier de demande prioritaire :**

- Il peut aider au relogement. L'idée demeure de désamorcer le plus possible en amont la logique de l'expulsion mais il est tout à fait possible de concevoir d'aller jusqu'au bout et dans ce cas là il faut s'assurer que les choses se passent au mieux avec un travail de reconstruction en amont.
- Les demandes font souvent apparaître des impayés liés à un coût du logement trop important du ménage.
- Les demandes doivent être systématiquement faites par un travailleur social.
- Le fichier ne peut pas être ouvert à tous avec des conditions très précises qui combinent des critères de ressources (en dessous du plafond des 60 % du revenu imposable pour entrer dans le parc HLM) et la difficulté constatée par rapport au logement. En règle général
- On dénombre 1549 demandes en 2004 et 577 relogements.
- Très peu de ces demandes sont faites au motif de la procédure d'expulsion (77). Mais il n'empêche que l'on retrouve beaucoup de ménage demandeurs au fichier et qui ont

dans leur passé récent une expulsion. Au moment de la demande, ils n'occupent plus le logement. Il peut aussi s'agir aussi de personnes mal logés et qui de ce fait se retrouve sans logement.

- 60 % des demandes sont liées à une absence de logement.

**Question : Quid du pourcentage des prêts accordés ?**

Sur l'ensemble des commissions, ce pourcentage avoisine les 15 à 20 %. Mais celles-ci veillent à prêter autant que possible même si elles accordent très majoritairement des subventions.

**Question : Est-il logique de laisser à un bailleur social la possibilité de poursuivre une expulsion alors qu'il refuse d'attribuer un logement plus petit ?**

L'existence des Commissions de médiation devrait régler ce type de situation. La procédure à suivre est celle d'une demande de mutation pour un logement plus petit. Le bailleur social doit alors essayer de donner satisfaction dans son parc. En règle général, en cas de demande de mutation qui s'apparente à une demande de logement social, si l'on n'obtient pas satisfaction dans un délai de 15 mois, il est possible de saisir la Commission de médiation.

Celle-ci rassemble 4 représentant des bailleurs et 4 représentant du monde associatif Le lien avec le plan départemental n'est pas occulté.

**Question : Quid de la mise en place du protocole d'accord ?**

La loi ne fait pas obligation à ces protocoles de contenir la signature du représentant de l'Etat mais indirectement ils peuvent faire l'objet d'une transmission à la Préfecture. Ces protocoles permettent d'aider dans des situations et le lien avec le FLU est important même si il ne sera jamais signataire en tant que tel. Plusieurs décisions des Commissions de FLU sur Saint-Étienne ou Montbrison suspendent leur réponse et renvoient les locataires vers les bailleurs pour la mise en place de tels protocoles.

**c) Les enquêtes sociales assignation :**

- Il s'agit d'un dispositif assez nouveau qui a démarré au second semestre 2004 mais qui n'a été opérationnel qu'en mars 2005 à Saint-Étienne.

- Les enquêtes sont réalisées par les services sociaux généralistes et plus particulièrement le service social départemental et donc à St Etienne le bureau des travailleurs sociaux.

- En pratique, les personnes reçoivent 2 convocations et se présentent ou pas. Sur l'ensemble de la Loire, entre 1/3 et la moitié des enquêtes vont être réalisées. Une partie seulement des personnes est connue des services sociaux.cette étape est essentielle car elle permet de sensibiliser les personnes concernées, de leur faire prendre conscience que s'ils ne se présentent pas à l'audience et donc s'ils ne sont pas acteurs, ils risquent d'en payer le prix.

**Question : Certains conflits peuvent résulter d'une cessation de règlement des loyers liée au non respect des obligations du propriétaire.  
Quel est le rôle du Juge ?**

Mme le Juge Tempere souligne le fait que déjà très peu de locataires viennent à l'audience et donc l'exception d'inexécution des obligations du propriétaire est rarement soulevée. La faible majorité de locataires présents qui va tenter de justifier son impayé sera représentée à 99 % des cas par un huissier lequel aura préalablement dressé par exemple un constat de carence du chauffage, ou d'alimentation d'eau chaude.

A défaut, elle est difficilement acceptée par le Juge et donc c'est un moyen de droit à manier avec prudence.