



GUIDE

PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES **POUR IMPAYÉS**

page 04

Introduction

page 06

Difficultés pour payer le loyer

page 11

Réception d'un commandement de payer

page 13

Convocation devant le tribunal d'instance

page 17

Décision de justice

page 21

Commandement de quitter les lieux

page 26

Réalisation de l'expulsion

Rédaction : Marie-Eva Charasson, Fadila Derraz, Samuel Mouchard, Marie Rothhahn. **Contributeurs** : Mathilde Brouzes, Lisa Taoussi et l'équipe de l'Espace Solidarité Habitat. **Création graphique** : Manon Matias. **Crédit photo** : Pierre Faure.

Introduction

Vous êtes locataire d'un logement et vous craignez de le perdre car :

- > Vous avez déjà des impayés de loyer ou avez des difficultés pour régler votre loyer.
- > Vous avez reçu un commandement de payer ou vous êtes convoqué au tribunal.
- > Vous avez reçu une décision de justice ou un commandement de quitter les lieux.

L'objectif de ce guide est de vous apporter un éclairage pour vous maintenir dans votre logement ou, à défaut, pour tout mettre en œuvre afin de vous permettre de trouver une solution de logement avant que l'expulsion n'intervienne.

Vous y trouverez des explications sur le déroulement de la procédure et des conseils pour vous défendre au mieux grâce à des informations sur vos droits et les aides mobilisables.

CE QU'IL FAUT SAVOIR

L'expulsion pour impayé peut uniquement se faire suite à la décision d'un juge qui résilie le bail. Ni votre propriétaire ni l'huissier ne peuvent vous forcer à quitter votre habitation.

Une fois la décision d'expulsion rendue par le juge, **votre propriétaire doit ensuite faire délivrer par voie d'huissier un commandement de quitter les lieux et obtenir l'accord du préfet pour le concours de la force publique.**

Toute tentative d'expulsion qui ne respecterait pas cette procédure peut être considérée comme un délit¹.

Si vous êtes victime de telles menaces, contactez le commissariat pour que la police vienne à votre domicile ou à défaut, déplacez-vous au commissariat pour déposer une plainte. Si elle est refusée (ce qui a priori ne devrait pas être possible), n'abandonnez pas et tentez de le faire dans un autre commissariat, ou faites-vous accompagner par une association :

¹ Puni par le code pénal de 30 000€ d'amende et 3 ans d'emprisonnement (article 226-4-2)



- Ces menaces seront ainsi actées, le commissariat sera prévenu si vous deviez les recontacter, et cela peut éventuellement faire peur au bailleur.

- Assurez-vous que vos documents essentiels, notamment ceux prouvant que vous habitez bien ce logement (bail, etc.) sont toujours avec vous et mettez-en des copies à l'abri, au cas où ces menaces seraient mises à exécution.

Si l'expulsion est malheureusement réalisée illégalement :

- si vous le pouvez, appelez la police pendant celle-ci afin de tenter de l'arrêter ;

- sinon, déposez plainte et tentez de demander une réintégration dans les lieux (adressez-vous alors très rapidement à un juriste ou un avocat afin qu'une procédure accélérée soit engagée et/ou si la plainte est refusée).

Sans solution de repli, ne quittez pas votre logement.

À chaque stade de la procédure, et même après la décision de justice, des démarches peuvent être engagées en vue de tenter le maintien dans les lieux ou de rechercher un autre logement.

Plus vos démarches sont effectuées tôt, plus il est possible d'agir. **N'attendez pas, réagissez dès les premières difficultés.** C'est en vous mobilisant que vous multipliez vos chances de vous maintenir dans votre logement ou d'être relogé avant votre expulsion.

Difficultés pour payer le loyer



△ **Vous devez contacter et informer de l'évolution de votre situation toute personne ou structure concernée ou susceptible de vous aider.**

Le propriétaire

Dès les premières difficultés, et sinon à tout stade, **contactez votre bailleur pour lui expliquer vos difficultés et vos démarches** ; et si vous le pouvez lui proposer un échéancier. Vous pouvez le faire par tout moyen, mais il est souhaitable d'avoir une trace écrite (*en recommandé avec accusé de réception*). Si cela se fait oralement, faites cet écrit en complément de votre conversation, par exemple avec votre premier règlement.

Vous n'avez pas besoin de son accord pour payer une somme en plus du loyer

pour rembourser la dette, en fonction de vos possibilités, tant qu'il n'y a pas de décision de justice. Cette somme peut varier chaque mois. Il est seulement essentiel de bien lui indiquer ce qui correspond au loyer et charges et ce qui correspond au remboursement de la dette (*cf. modèle de paiement page 30*).

La médiation ou la conciliation

Vous pouvez également prendre rendez-vous avec un conciliateur ou un médiateur (*renseignez-vous en mairie ou en Maison de la justice et du droit*) pour qu'il fasse l'intermédiaire avec votre bailleur. Vous pourrez dans ce cadre le rencontrer, avec des tiers neutres et impartiaux, afin de tenter de trouver ensemble une solution amiable et de rétablir la confiance, souvent rompue.

Vous pouvez également, en Maison de Justice et du Droit, rencontrer des professionnels du droit ou associations ayant d'autres compétences. Ils peuvent vous aider à améliorer votre situation (*par exemple en droit du travail si l'impayé de loyer est lié à un conflit avec votre employeur, en droit de la famille s'il fait suite à une séparation non réglée, avec le délégué du Défenseur des Droits s'il s'agit de ressources ou de droits suspendus auprès de la CAF, de la CPAM, etc.*).

La CCAPEX

Vous pouvez saisir la CCAPEX² de votre département à tout moment de la procé-

² Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

dure. Cette commission réunit différents organismes et associations impliqués dans la prévention des expulsions et peut rendre des avis et recommandations afin de tenter d'améliorer votre situation.

Renseignez-vous auprès de la préfecture de votre département ou auprès de votre travailleur social afin de la saisir. Cette CCAPEX devrait également être saisie ou alertée de votre situation à différents stades de la procédure et elle pourra donc y être examinée.

La caution

> Votre caution peut être condamnée à payer les loyers non réglés, solidairement avec vous.



- Elle peut se désengager en cours de bail, mais elle reste redevable des impayés tout au long de la durée du premier bail.
- Elle doit également recevoir le commandement de payer et l'assignation au tribunal.

Les assurances couvrant les impayés de loyer

- Si vous avez souscrit une assurance pour garantir le paiement du loyer, par le **dispositif visale**³, la **clé**⁴ ou par le biais du **locapass**⁵ : **prenez vite contact avec l'organisme concerné.**
- Si vous travaillez et que votre employeur cotise à Action Logement⁶, **prenez contact avec le collecteur Action Logement** le plus proche de chez vous ou celui de votre employeur pour bénéficier d'un accompagnement des CIL-Pass assistance ou voir si vous pouvez solliciter un logement dans ce cadre.

Les services sociaux

Si vous n'êtes pas en contact, **prenez rendez-vous avec un travailleur social** (*renseignez-vous en mairie*) :

- Pour vérifier si vous avez droit à l'allocation logement ou à toute autre aide et vous accompagner dans vos démarches.

³ www.actionlogement.fr/la-garantie-visale

⁴ www.crous-paris.fr/logements/les-aides-au-logement/la-cle

⁵ www.actionlogement.fr/la-garantie-locapass

⁶ www.actionlogement.fr

- Pour vous aider, si votre situation le nécessite et le permet, à la constitution :
 - d'un dossier de surendettement⁷ (même si vous n'avez pas d'autres dettes que le loyer) ; plus tôt vous obtenez un plan de surendettement, plus les chances d'éviter que la procédure d'expulsion ne se poursuive sont fortes,
 - d'un dossier du Fond de Solidarité Logement (FSL), qui peut sous certaines conditions vous accorder un prêt ou une subvention pour rembourser la dette. Il faut généralement avoir a minima repris le règlement du loyer courant,
 - d'un dossier de demande de logement social et/ou de relogement prioritaire,
 - d'un recours Dalo (en fonction de votre situation et de l'avancée de la procédure).

La CAF (ou la MSA)

(si vous bénéficiez d'aides au logement)
Lorsque vous êtes en situation d'impayés de loyer et que vous recevez des aides au logement, ces aides peuvent être suspendues.

Elles peuvent cependant être maintenues ou rétablies sous certaines conditions, quel que soit le stade de la procédure, et lorsque le **loyer résiduel** (le

⁷ Un dossier de surendettement peut s'avérer extrêmement favorable. Il peut vous aider à évaluer votre/vos dettes et arrêter les éventuelles saisies. Si votre dossier de surendettement est accepté, les allocations logement pourront vous être à nouveau versées dans l'hypothèse où elles ont été bloquées par la CAF. Cela peut aussi faciliter l'étude d'une proposition de logement social.

montant restant sans les allocations logement) est payé⁸ :

➤ Si vous trouvez un accord avec le bailleur sur un échancier, bénéficiez d'une subvention ou d'un prêt proposé par le FSL, ou d'un plan de surendettement.

➤ Lorsque le juge a proposé un échancier que vous respectez (après décision de justice).

➤ Sinon, la CAF peut vous proposer un échancier de 36 mois maximum.

➤ **Une exception** : si la CAF considère que vous êtes en situation sociale difficile, et que vous payez uniquement la moitié de votre loyer résiduel, elle pourra maintenir l'aide.

Transmettez donc rapidement à la CAF tout document concernant vos difficultés, un dossier ou un plan de surendettement ou de FSL, une décision de justice, etc.

Si votre logement est indécent et que les autorités compétentes l'ont attesté, les aides au logement peuvent être consignées par la CAF, pour une durée de 18 mois (renouvelable sous certaines conditions pour 6 mois supplémentaires), en attendant la réalisation des travaux.

Vous ne devez payer dans ce cadre que le loyer résiduel⁹.

Pour vérifier si vous remplissez les conditions, **faites-vous accompagner par votre travailleur social**, de préférence, ou contactez directement la CAF.

L'accompagnement dans les démarches administratives et juridiques

Lors de la procédure, vous recevez des courriers, des actes d'huissier, votre situation évolue, et **il est essentiel de pouvoir vous faire conseiller et accompagner dans la mise en œuvre de vos démarches**, tout au long de la procédure.

À cette fin, prenez contact avec un juriste de l'ADIL (directement ou en Maison de Justice et du Droit) ou d'une association (cf. page 28) pour être, selon les structures, informé, conseillé, accompagné et orienté en fonction de votre situation et de l'évolution de la procédure.

Ce type d'accompagnement est totalement complémentaire avec celui proposé par les travailleurs sociaux ; le mieux étant de pouvoir bénéficier des deux.

⚠ Les conseils et contacts suivants sont valables quel que soit le stade de la procédure.

⁸ Cf. décret du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement

⁹ Cf. décret du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement

NOS CONSEILS

Quel que soit le stade d'avancement de la procédure, il est essentiel de se mobiliser et d'engager plusieurs démarches, en fonction de votre situation :

Concernant le paiement du loyer et de la dette

> Vous devez montrer votre « bonne volonté » :

- en vous efforçant de payer le loyer et les charges chaque mois si vous le pouvez,
- faites un règlement régulier même si vous ne pouvez payer qu'une partie du loyer : cela limite l'augmentation de la dette, et montre votre volonté d'arranger votre situation,
- si cela est possible, en versant en plus chaque mois (ou régulièrement) une somme venant rembourser votre dette,
- en ayant une assurance habitation à jour (c'est une obligation et aussi un motif de résiliation du bail).

> Vous risquez l'expulsion, même si votre propriétaire ne respecte pas ses obligations. Arrêter de payer son loyer n'est pas une bonne solution pour faire pression sur lui.

> Ne vous engagez pas dans un accord que vous ne pourrez pas respecter.

> Tenez vos comptes à jour, vous devez connaître le montant exact de la dette.

> Exigez et gardez la preuve de toutes vos démarches (courriers, demande d'aide...) et de tous les paiements effectués :

- payez de préférence par mandat facture ou par virement bancaire,
- évitez de payer par chèque, celui-ci pouvant être encaissé plus tard ou ne pas être encaissé du tout,
- évitez de régler directement en espèce le bailleur : s'il vous l'impose, ne le faites pas sans un reçu attestant du règlement et conservez bien vos relevés bancaires.

> Si le propriétaire ne vous envoie pas de quittances de loyer, demandez-le lui par écrit en lettre recommandée (cf. modèle de demande de quittance, voir page 31).

> Faites verser vos allocations logement directement au bailleur, si possible.

Concernant la recherche d'un logement

> Vous devez engager toutes les démarches pour la recherche d'un nouveau logement afin d'être prêt à toute éventualité et de montrer votre volonté de trouver d'autres solutions. Cela doit idéalement être engagé parallèlement à vos autres démarches dès les premiers impayés, que vous pensiez ou non pouvoir vous maintenir dans votre logement.

Réception d'un commandement de payer



En cas d'impayé de loyer, l'huissier peut venir à votre domicile pour vous apporter (signifier) un commandement de payer. Il peut aussi vous laisser un document dans la boîte aux lettres vous invitant à aller chercher le commandement de payer à son étude. Il est essentiel d'y aller.

C'est le premier acte d'une procédure d'expulsion.

Ce qu'il faut savoir

Il vous donne un délai de deux mois qui court à partir de la date indiquée en haut du document pour rembourser la dette.

➤ Si vous réglez la totalité de la somme demandée dans le délai de deux mois,

le bail se poursuit, il n'y a pas de risque d'assignation ni d'expulsion. Gardez bien cependant la preuve des paiements.

➤ Si vous ne pouvez pas régler la dette dans le délai de 2 mois, il est cependant essentiel de contacter l'huissier et/ou le propriétaire afin de lui faire part de vos difficultés, de vos démarches et d'effectuer des paiements, en fonction de vos capacités financières.

Si la dette n'est pas régularisée dans ce délai, vous risquez à l'issue des deux mois d'être convoqué (assigné) au tribunal. L'assignation sera la deuxième étape de la procédure d'expulsion.

NOS CONSEILS

Vous avez deux mois pour réagir au moyen de nombreuses démarches.

➤ Payez en priorité votre loyer courant et les charges.

➤ **Prenez contact avec le propriétaire ou l'huissier afin de proposer un échéancier** (pour rembourser la dette en payant chaque mois une somme en plus du loyer), **si cela est possible.**

➤ Effectuez vos paiements directement auprès du bailleur ou de son mandataire, évitez de faire vos règlements à l'huissier.

➤ **Accompagnez vos règlements d'un courrier indiquant clairement ce que vous payez** (le loyer du mois, une partie de la dette, etc. : cf. modèle page 30)

➤ Vérifiez le montant qui vous est demandé : muni d'une calculatrice, de papier, d'un crayon, de vos relevés de banque, de votre chéquier, des avis d'échéance, des quittances et de la patience nécessaire, recalculez votre dette.

Certains frais ne doivent pas être comptés dans la dette : les frais de quittances, de relance, les clauses pénales, les frais d'acte d'huissier.

Faites-vous aider !

➤ *Contactez un travailleur social et un juriste en association ou en Maison de justice et du droit.*

Voir NOS CONSEILS page 10 et adresses utiles page 28.

Convocation devant le tribunal d'instance



Une assignation est un acte d'huissier qui vous convoque à une audience devant le juge, à une date et heure précises.

Ce qu'il faut savoir

➤ Vous devez être convoqué au minimum 2 mois **après la date de l'assignation**.

➤ Vous serez convoqué au **tribunal d'instance** du territoire, de la ville ou de l'arrondissement où vous habitez.

➤ Lisez l'assignation en totalité pour savoir ce que demande votre bailleur et vérifiez si vous êtes d'accord avec la somme mentionnée et ses autres demandes.

La rencontre avec un travailleur social

Suite à l'assignation, vous devriez recevoir une proposition de rendez-vous par un travailleur social.

Il est important de vous rendre au rendez-vous avec tous les documents concernant votre situation financière et familiale, c'est dans votre intérêt. Le travailleur social pourra faire un diagnostic de votre situation qui sera transmis au juge et à la CCAPEX.

Comment puis-je préparer mon audience devant le juge ?

L'audience, troisième étape de la procédure d'expulsion, est le passage devant le juge au tribunal d'instance. **Il est essentiel d'y aller ou d'être représenté par un avocat.**

Vous pouvez prendre un avocat pour vous défendre

> L'aide juridictionnelle peut prendre en charge vos frais d'avocat, en tout ou en partie, en fonction de vos ressources.

> Il s'agit d'un dossier à remplir et à déposer au bureau d'aide juridictionnelle (qui se trouve au Tribunal de Grande Instance (ou d'Instance) de votre domicile) : attention à ce qu'il soit bien complet ou à bien renvoyer les documents qu'on vous demanderait ensuite par courrier.

> Le dossier est à retirer en Mairie, au bureau d'aide juridictionnelle ou à télécharger sur internet¹⁰.

> Si vous avez besoin d'aide pour le remplir, renseignez-vous au tribunal ou en Maison de Justice et du Droit (*cf. page 28*).

Plusieurs possibilités :

- Le bureau d'aide juridictionnelle désigne directement un avocat : contactez-le dès réception du courrier.

- Vous pouvez choisir un avocat et lui demander s'il accepte l'aide juridictionnelle : vous remettrez alors sa lettre d'acceptation dans le dossier avant de le déposer. Pour en trouver un, vous pouvez vous renseigner directement auprès du bâtonnier de votre département (voir sur l'annuaire ou sur internet la liste des avocats de votre département/ville).

> Si vous avez la réponse de l'aide juridictionnelle avant l'audience : contactez rapidement l'avocat qui prendra en charge votre situation. Vous devez voir avec lui s'il est nécessaire de demander un renvoi de l'audience ou non et s'il s'en charge, ou si vous devez aller le demander vous-même à l'audience.

> Si vous ne l'avez pas encore :

- Il faut dans ce cas demander un renvoi de l'audience (*voir modèle page 32*) en attendant cette réponse : vous devez, avec la preuve du dépôt du dossier d'aide juridictionnelle et votre assignation, envoyer une demande de renvoi par fax ou courrier adressé à l'avocat adverse et au juge.

- Attention, vous devez quand même vous présenter pour demander le renvoi directement le jour J, au risque qu'il soit refusé.

Vous ne pouvez/voulez pas prendre un avocat

Vous devez préparer votre audience. N'improvisez pas votre défense mais au contraire préparez-la très sérieusement.

Vous devez apporter la copie de tous les documents qui prouvent les arguments que vous avancez. Cette défense doit mettre en évidence :

> vos difficultés ayant conduit à l'impayé (brièvement) ;

¹⁰ Cerfa n°15626*01 et notice 52133#01

> le montant de la dette recalculé par vous ;

> **votre proposition d'échéancier et la date (dans le mois) à laquelle vous pouvez le payer**, en conservant un délai entre la date à laquelle vos ressources sont versées et la date de paiement afin de vous laisser le temps de procéder au règlement. La somme à proposer doit correspondre à vos possibilités de paiement sur au maximum trois ans. Vous pouvez demander une somme plus importante pour le dernier mois afin d'avoir un montant moins élevé durant l'échéancier.

> en cas d'impossibilité financière de régler le loyer et/ou de proposer un échéancier, vous pouvez demander au juge les plus larges délais (jusqu'à 36 mois) pour quitter les lieux, en apportant toutes les preuves de vos difficultés et démarches.

Indécence ou insalubrité de votre logement

> Vous souhaitez évoquer devant le juge un problème dans votre logement ? Préparez toutes les preuves concernant ce problème (photos, courriers au bailleur...).

> Si l'état de votre logement ne vous paraît pas aux normes, saisissez le service d'hygiène¹¹ de votre commune ; une visite devrait être effectuée à votre domicile.

> Vous pouvez également saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC)¹² qui peut tenter de trouver une solution amiable à votre litige avec votre bailleur concernant les travaux.

Le juge ne rend pas sa décision le jour de l'audience, mais à une date ultérieure (qui est très variable selon les tribunaux, pouvant aller d'une semaine à un mois ou plus). **C'est ce délai que l'on nomme « délibéré ».**

¹¹ www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158

¹² www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216

NOS CONSEILS

➤ Présentez-vous à l'audience ! Si personne n'est présent pour défendre vos intérêts, le juge risque de donner raison au bailleur et de prononcer votre expulsion.

➤ N'oubliez pas de transmettre tout document utile à votre avocat (preuves de paiement, justificatifs de votre situation familiale, dossier de surendettement en cours, etc.) ou au juge.

➤ Si vous vous défendez seul :

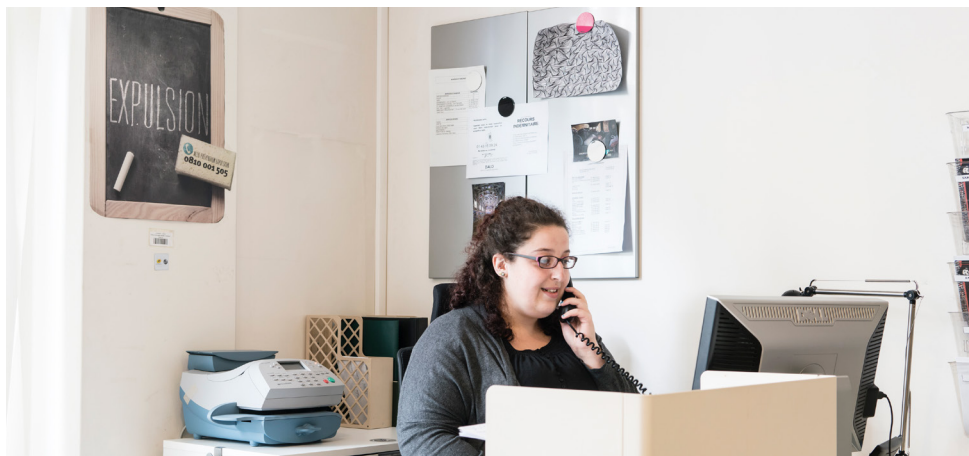
- n'hésitez pas à aller assister à une audience quelques semaines avant la vôtre afin de vous rendre compte des conditions de passage devant le juge,
- préparez de préférence votre audience avec une association ou l'ADIL,
- les audiences sont rapides, soyez concis et bref.

Faites-vous aider !

➤ *Contactez un travailleur social et un juriste en association ou en Maison de justice et du droit.*

Voir NOS CONSEILS page 10 et adresses utiles page 28.

Décision de justice



LA DÉCISION DU TRIBUNAL

Vous pouvez recevoir la décision par courrier simple, si vous avez un avocat par ce dernier et également par l'huissier.

La délivrance par l'huissier représente la signification de la décision, qui fait partir officiellement les délais d'appel et la mise en œuvre de l'échéancier.

Il peut s'agir d'un jugement, rendu suite à une assignation « au fond » ou « à toutes fins », ou d'une ordonnance de référé, suite à une assignation « en référé ».

Il y a plusieurs possibilités :

➤ Le juge peut accorder des délais de paiement, au maximum 36 mois.

➤ Le juge peut refuser les délais de paiement et prononcer l'expulsion mais **accorder** des délais pour quitter les lieux, au maximum de 3 ans (s'ils ont été demandés).

➤ Le juge peut **refuser** les délais de paiement et les délais pour quitter les lieux et prononcer l'expulsion.

➤ Le juge peut aussi se déclarer incompétent : il n'est pas le bon juge pour étudier votre affaire.

➤ L'audience peut être annulée, au moins temporairement, si l'avocat de votre bailleur a demandé le désistement ou la radiation de l'audience.

LA DÉCISION DU JUGE ACCORDE DES DÉLAIS

La décision vous accorde un certain délai pour apurer votre dette. Si vous y arrivez, tout rentrera dans l'ordre, vous demeurerez locataire de votre bailleur. Il s'agit donc d'une décision qui vous est favorable.

Pour qu'elle le reste, nous vous conseillons de bien lire la décision du juge.

Ce qu'il faut savoir

> Votre bail n'est pas résilié (vous restez locataire) et vous ne pouvez pas être expulsé **SAUF** si vous ne respectez pas scrupuleusement votre échéancier.

> Le juge vous a condamné à régler une certaine somme par mois : vous devez la payer **EN PLUS** du loyer courant et des charges tous les mois, pendant **TOUTE** la durée de l'échéancier.

> La somme indiquée par le juge doit être payée **AVANT** la date mentionnée dans la décision, et non à la date fixée ou après.

> **Si les délais de paiement ne sont pas respectés, avant le jour précisé et à la somme près** (exemple : même un paiement le 16 si la décision mentionne le 15), **le bail est résilié automatiquement et la procédure d'expulsion continue, sans avoir à repasser devant le juge.**

> L'échéancier peut se découper en parts égales ou en plusieurs périodes différentes, soyez vigilant : **vous devez respecter ce que dit la décision au jour près.**

> Beaucoup d'échéanciers prévoient une dernière mensualité beaucoup plus importante que les précédentes pour « solder la dette ». Il faut donc bien anticiper le règlement de ce dernier montant en étudiant avec votre travailleur social une solution ou en économisant dans cette perspective.

LA DÉCISION DU JUGE PRONONCE L'EXPULSION

Le juge peut considérer que votre bail est résilié et autoriser l'expulsion : dans ce cas, la procédure va continuer.

Le juge a cependant la possibilité de vous accorder des délais pour quitter les lieux de 3 mois à 3 ans (si vous les lui demandez), notamment si vous lui apportez la preuve que vous avez cherché à vous reloger et si vous payez régulièrement votre loyer¹³. Si cela est le cas, la procédure ne continuera qu'après ce délai.

¹³ Si vous ne demandez pas de délais devant ce juge, il sera possible de le faire ensuite devant le juge de l'exécution, ce qui est parfois préférable. (cf. pages 22 et 23)

Suite à une décision d'expulsion, vous serez souvent tenté de faire appel¹⁴.

Ce qu'il faut savoir

➤ **L'appel n'est pas suspensif** : cela signifie que même si vous faites appel, la procédure d'expulsion continuera (*sauf si « l'exécution provisoire » n'est pas ordonnée : demandez à un juriste, une association ou à votre avocat d'éclaircir ce point pour vous*).

Comment faire appel

➤ Si vous voulez faire appel, vous devez prendre un avocat qui accepte de suivre votre dossier dans ce cadre.

➤ Vous pouvez faire un dossier d'aide juridictionnelle (*cf. page 14*).

Délai

➤ Pour faire appel d'un jugement : un mois.

➤ Pour faire appel d'une ordonnance de référé : 15 jours (lisez le titre figurant sur la décision du juge pour le savoir).

➤ Ces délais courent à partir de la signification par huissier¹⁵.

Assigner au fond

Si votre décision est une ordonnance de référé et que vous pensez que le juge n'a pas pris en compte tous les éléments de votre dossier (état du logement, montant de la dette, etc.) : il est sous certaines conditions possible d'engager une procédure « au fond » (avec l'aide d'un avocat, de préférence, et d'un huissier). Renseignez-vous auprès d'un juriste.

¹⁴ Lorsque vous faites appel, cela signifie que vous demandez à ce que votre situation soit réexaminée par un autre juge.

¹⁵ Date à laquelle l'huissier vous a remis la décision de justice.

NOS CONSEILS

► **Lisez en détail la décision du juge, notamment la partie intitulée « Par ces motifs », située à la fin, qui explique ce que le juge a décidé.** En cas de difficulté de compréhension de la décision, demandez des explications.

► **Attention, dès que vous recevez la signification, la décision doit être strictement respectée.**

► Ne faites pas appel de la décision sans avoir consulté un juriste. En effet, si le juge considère que ce n'est pas justifié, vous risquez d'avoir d'importants frais à payer, sans pour autant que la procédure d'expulsion ne soit suspendue.

Si le juge vous a accordé un échéancier

► Soyez vigilant chaque mois au paiement de votre échéance et de votre loyer.

► **Gardez une preuve de tous les paiements effectués sachant que la date doit être antérieure à celle donnée par le juge :**

- payez de préférence par mandat facture ou par virement bancaire,
- évitez de payer par chèque, celui-ci pouvant être encaissé plus tard ou ne pas être encaissé du tout,
- évitez de régler directement en espèce le bailleur : s'il vous l'impose, ne le faites pas sans un reçu attestant du règlement et conservez bien vos relevés bancaires,

- attention au montant de votre allocation logement, si elle diminue votre échéancier pourrait ne pas être respecté,
- attention à l'augmentation annuelle du loyer : votre virement bancaire devra être augmenté en conséquence.

Si le juge a prononcé votre expulsion

► **Continuez à payer au moins partiellement et le plus régulièrement possible votre loyer**, cela évite que votre dette n'augmente trop vite et vous sera utile pour obtenir des délais auprès du juge de l'exécution.

► **Saisissez au plus vite la commission de médiation de votre département afin d'effectuer un recours amiable dans le cadre du droit au logement opposable (Dalo) en vous prévalant du critère de la menace d'expulsion.** La signification de la décision de justice indique les modalités de saisine de la commission de médiation de votre département. (cf. *formulaire et outils page 28*).

Faites-vous aider !

► *Contactez un travailleur social et un juriste en association ou en Maison de justice et du droit.*

Voir NOS CONSEILS page 10 et adresses utiles page 28.

Commandement de quitter les lieux



Lorsque le bail est résilié, ou si l'échéancier n'est pas respecté, l'huissier peut vous signifier un commandement de quitter les lieux. Dans la plupart des cas, il vous donne 2 mois pour partir.

S'il ne vous a pas été remis en mains propres, il est important d'aller le chercher à l'étude de l'huissier.

Si vous pensez avoir respecté scrupuleusement votre échéancier, faites vérifier ce point auprès d'un juriste, car vous n'auriez pas dû dans ce cas recevoir un commandement de quitter les lieux. Si c'est bien le cas, il peut être contesté devant le juge de l'exécution.

LES POSSIBILITÉS DE MAINTIEN DANS LES LIEUX À CE STADE

Y a-t-il un arrangement possible avec mon **bailleur social** une fois reçu le commandement de quitter les lieux ?

Ce qu'il faut savoir

> Vous pouvez prendre contact avec votre **bailleur social**, si votre bail est résilié, afin de tenter de signer un **protocole de cohésion sociale** : il s'agit d'un accord signé entre votre bailleur et vous qui suspend la procédure.

> Il vous donne le droit de rester dans le logement même si le bail est résilié et vous permet de percevoir à nouveau les allocations logement, si elles ont été suspendues.

> **Vous devez pouvoir payer régulièrement le loyer et les charges.**

> **Un plan d'apurement** de la dette doit être proposé ; cela peut aussi être un échéancier du FSL ou de la commission de surendettement.

> Ce protocole vaut pour deux ans, et est renouvelable pour une durée maximale de 3 ans.

> Si l'accord est respecté, vous devriez signer un nouveau bail à l'issue de la durée du protocole.

> **Attention**, si le protocole d'accord n'est pas respecté, la procédure d'expulsion se poursuit.

OBTENIR DES DÉLAIS SUPPLÉMENTAIRES

Vous pouvez demander des délais au juge de l'exécution durant les deux mois du commandement de quitter les lieux mais aussi après ce délai. Renseignez-vous auprès d'un juriste pour déterminer à quel moment il convient de le saisir.

Ce qu'il faut savoir

> Le juge de l'exécution peut vous accorder entre 3 mois et 3 ans de délais pour quitter votre logement.

> **La saisine du juge de l'exécution ne suspend pas la procédure** (sauf si la décision intervient dans les deux mois du commandement de quitter les lieux). En pratique, certaines préfectures attendent la décision du juge avant de procéder à l'expulsion, mais ce n'est pas obligatoire.

> Si vous n'avez rien payé depuis longtemps et que vos démarches en vue de votre relogement sont récentes, vous risquez de ne pas obtenir de délai et d'avoir à payer des frais supplémentaires à votre bailleur.

Obtenir une date d'audience

> Vous devez faire la demande d'une date d'audience :

- soit par courrier (en lettre recommandée avec accusé de réception) en renvoyant le formulaire prévu à cet effet¹⁶,

- soit en vous présentant au secrétariat du juge de l'exécution qui se trouve au Tribunal de Grande Instance (ou au Tribunal d'Instance, selon les départements),

> **Joignez à votre demande une copie de votre décision de justice et une copie de votre commandement de quitter les lieux.**

¹⁶ Cerfa n°15426*01 et notice 52027#01

➤ Une date vous sera donnée sur place si vous vous êtes déplacé ou par courrier si vous avez envoyé une demande par écrit.

Assurer votre défense

➤ Vous pouvez prendre un avocat, si possible par le biais de l'aide juridictionnelle (*cf. page 14*), ou vous présenter seul.

➤ Si vous vous présentez seul vous devez préparer un dossier, à remettre au juge, avec les arguments que vous présenterez à l'oral le jour de l'audience.

➤ **Le juge va étudier principalement vos efforts de paiement du loyer et de la dette, vos difficultés - mais aussi celles du propriétaire - et vos recherches de logement.** Il doit également tenir compte des délais liés au recours Dalo (lorsque vous êtes en attente de décision ou en attente d'un logement).

Ce dossier doit comporter :

- un courrier reprenant tous les éléments de votre dossier et expliquant votre situation et pourquoi vous avez besoin de délais,
- les justificatifs de votre situation familiale, économique et sociale,
- la preuve des demandes que vous avez effectuées en vue de votre logement,
- la preuve des paiements que vous avez effectués (loyer et charges, remboursement d'une partie de la dette),
- les documents concernant votre recours Dalo (en cours ou décision obtenue).

La demande de suspension des mesures d'expulsion

Si vous avez saisi la commission de surendettement et que votre dossier a été considéré comme étant recevable, la commission de surendettement ou vous-même pouvez également demander la suspension « des mesures d'expulsion ».

➤ Il faut pour cela saisir le juge du surendettement (au tribunal d'instance de votre domicile).

➤ Il peut vous accorder des délais d'une durée maximale de deux ans.

➤ Cette suspension, si elle est accordée, est acquise en fonction des cas jusqu'à ce que le plan de surendettement soit proposé.

➤ Sachez cependant que cette procédure est peu utilisée.

➤ N'hésitez pas à en parler à votre référent à la Banque de France (où se trouvent les commissions de surendettement) ou à votre travailleur social.

LE DÉLAI ACCORDÉ EST EXPIRÉ

Le délai accordé par le commandement de quitter les lieux est expiré.

La venue de l'huissier

> Une fois le délai du commandement de quitter les lieux passé, l'huissier peut se présenter à votre domicile pour tenter de vous expulser.

> Si vous êtes absent ou refusez de partir, il ne peut pas vous y contraindre.

> Il doit alors vous remettre un « procès-verbal de tentative d'expulsion ou de difficulté ».

> Il demande ensuite le concours de la force publique auprès de la Préfecture (Préfecture de Police à Paris, Lyon et Marseille).

Le concours de la force publique

> La réquisition du concours de la force publique signifie que la Préfecture va étudier votre dossier afin de savoir s'il autorise ou non votre expulsion par les forces de police (la décision doit intervenir dans un délai de deux mois).

> Vous allez dans ce cadre être convoqué au commissariat, dans un service dédié aux expulsions locatives. Il est très important de vous y présenter, et d'apporter toutes les preuves de votre situation actuelle, de vos efforts et de vos difficultés ; vos preuves de paiement de l'indemnité d'occupation, de recherche de logement, un recours Dalo, etc.

> Le commissariat transmet ensuite son avis à la Préfecture, qui autorise ou non le concours de la force publique.

- si le concours de la force publique est refusé : vous ne serez pas expulsé pour l'instant, mais cela pourra avoir lieu plus tard,

- s'il est accordé, l'expulsion peut avoir lieu (hors trêve hivernale).

À NOTER

Selon des instructions du gouvernement des 26 octobre 2012 et 22 mars 2017, si vous avez reçu une décision de justice prononçant l'expulsion de votre logement ET que vous avez été reconnu prioritaire au titre du Dalo, le préfet ne devrait pas vous expulser avant de vous avoir proposé une solution de relogement. Cependant, cette circulaire est inégalement appliquée selon les territoires.

NOS CONSEILS

➤ **Recherchez au maximum une solution de relogement en gardant la preuve de vos recherches.**

➤ Écrivez aux élus de votre commune, au préfet, au maire et à toute personne pouvant appuyer votre demande de relogement (et gardez des copies de vos courriers).

➤ Si vous ne l'avez pas déjà fait, engagez un recours Dalo (*cf. pages 20 et 28*).

➤ **Continuez à payer, au moins partiellement, et le plus régulièrement possible, l'indemnité d'occupation fixée** par le juge (qui remplace le loyer) et les charges, et si vous le pouvez, une somme en plus.

➤ Ne quittez pas le logement à l'issue du commandement de quitter les lieux et jusqu'à l'intervention des forces de l'ordre si vous n'avez pas de solution de relogement, la procédure n'est pas terminée. Seules les forces de l'ordre autorisées à intervenir par le préfet peuvent vous contraindre à quitter votre logement.

➤ **En cas de saisine du Juge de l'Exécution, informez absolument le commissariat, la Préfecture** (Préfecture

de Police à Paris, Lyon et Marseille) **et l'huissier qu'une demande de délais devant ce juge est en cours et de la date d'audience lorsque vous l'avez.** Donnez-leur tous les éléments nouveaux et démarches entreprises à ce stade. Cela n'arrêtera pas forcément la procédure, mais ces éléments pourront être pris en considération et peut-être la ralentir.

➤ **Répondez à toutes les convocations.**

La fin de la procédure, à compter de l'issue du délai accordé par le commandement de quitter les lieux, peut prendre d'une semaine à plusieurs mois. Cependant, si vous ne vous manifestez pas, elle ira plus vite.

➤ Après la convocation au commissariat, tenez le informé de toutes vos démarches.

Faites-vous aider !

➤ *Contactez un travailleur social et un juriste en association ou en Maison de justice et du droit.*

Voir NOS CONSEILS page 10 et adresses utiles page 28.

Réalisation de l'expulsion



COMMENT SE PASSE L'EXPULSION ?

Elle peut être réalisée si le concours de la force publique est accordé.

➤ Cela signifie que le bailleur a l'autorisation d'envoyer l'huissier assisté des forces de police (accompagné d'un serrurier et éventuellement de déménageurs) afin de procéder à votre expulsion.

➤ Il arrive que vous receviez à ce stade un courrier de la Préfecture (ou Préfecture de Police) ou du commissariat vous invitant à remettre les clés au plus vite (mais ce n'est pas systématique).

Ce qu'il faut savoir

➤ Il n'y a **pas d'expulsion possible entre 21h et 6h du matin, ni les dimanches et jours fériés.**

➤ Il n'y a **pas d'expulsion possible pendant la trêve hivernale, entre le 1^{er} novembre et le 31 mars**, sauf exceptions¹⁷ prévues par la loi.

➤ Lorsque l'huissier vient assisté des forces de police et d'un serrurier, vous êtes obligé de partir.

➤ L'huissier vous remet (ou vous envoie ensuite) un procès-verbal d'expulsion. Il est important de récupérer ce document.

Attention, la dette reste due même après votre départ du logement, de même que les frais liés à la procédure d'expulsion.

¹⁷ Principalement si un relogement vous est proposé ou si vous avez un logement étudiant.

Les meubles

➤ **Si vous avez pu les emmener dans un autre lieu**, ils sont donc à l'abri.

➤ **Si vous n'avez pas pu les déménager**, ils sont soit laissés sur place soit emportés dans un garde meuble, à vos frais.

Dans ce cas :

- Vous avez un mois pour contacter l'huissier afin de les récupérer.

- Si vous n'avez pu le faire, présentez-vous à l'audience du juge de l'exécution dont la date figure sur le procès-verbal d'expulsion. Si vous ne le faites pas, les meubles risquent d'être vendus aux enchères ou jetés.

L'huissier doit par ailleurs, en théorie, conserver vos documents personnels pendant 2 ans à son étude.

NOS CONSEILS

➤ Si vous recevez une demande de remise des clés de la Préfecture ou du commissariat, préparez soigneusement vos affaires.

➤ **Pensez à prendre avec vous vos papiers administratifs et vos éventuels traitements médicaux.**

➤ Si possible, déménagez vos meubles chez des amis ou de la famille avant la venue de l'huissier, cela évitera des frais supplémentaires de garde meuble à votre charge.

➤ Si vous avez une solution, il peut être préférable pour vous de quitter le logement avant l'expulsion ; cela peut être moins traumatisant et évite des frais supplémentaires liés à l'expulsion et qui

resteront à votre charge. Dans ce cas, attention : il est essentiel de remettre les clés au commissariat ; sinon vous serez toujours redevable de l'indemnité d'occupation et les frais s'alourdiront.

➤ Après votre expulsion, contactez votre travailleur social et/ou le 115 afin de tenter d'obtenir un hébergement si vous n'avez pas d'autre solution.

Faites-vous aider !

➤ *Contactez un travailleur social et un juriste en association ou en Maison de justice et du droit.*

Voir NOS CONSEILS page 10 et adresses utiles page 28.

ADRESSES ET LIENS UTILES

Les outils et services de la Fondation Abbé Pierre

Plateforme Allô Prévention Expulsion

(pour être informé, conseillé, orienté)

Tél. : 0810 001 505

Mail : contactape@fondation-abbe-pierre.fr

Informations et modèles : www.fondation-abbe-pierre.fr/outils-expulsion

La liste des associations spécialisées dans l'Accompagnement aux droits liés à l'habitat : www.fondation-abbe-pierre.fr/adlh

Documents utiles sur le Dalo : www.fondation-abbe-pierre.fr/dalo

Les agences départementales d'information sur le Logement (ADIL)

Pour trouver l'ADIL la plus proche de chez vous, consultez le site de l'ANIL : www.anil.org/votre-adil/

Les Maisons de Justice et du Droit – les Points d'accès aux droits

Annuaire des Maisons de Justice et du Droit (MJD) et Antennes de justice disponible sur le site du Ministère de la Justice et des libertés : www.annuaires.justice.gouv.fr

Formulaires utiles (cerfas)

Dossier d'aide juridictionnelle :

n°15626*01 et notice 52133#01

www.justice.fr/recherche/formulaires/15626

Saisine du Juge de l'exécution :

n°15426*01 et notice 52027#01

www.justice.fr/recherche/formulaires/15426

Recours Dalo en vue d'un logement :

n°15036*01 et notice 51754#01

www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_15036.do

Recours Dalo en vue d'un hébergement :

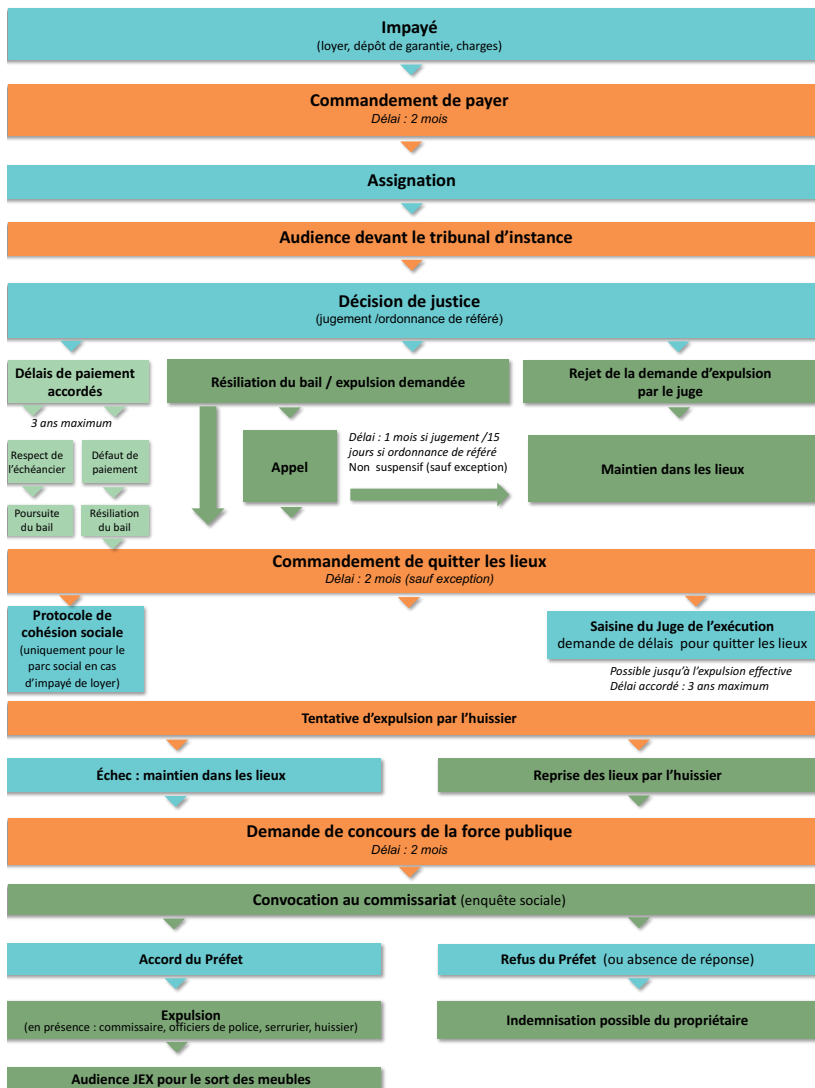
n°15037*01 et notice 51755#01

www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_15037.do

Explications et formulaires à retrouver sur le site www.service-public.fr

ANNEXE 1

SCHEMA DE LA PROCEDURE D'EXPULSION POUR IMPAYÉ DE LOYER



ANNEXE 2

MODÈLE D'IMPUTATION DE PAIEMENT

Téléchargez ce modèle de courrier sur www.fondation-abbe-pierre.fr/adlh dans la rubrique « documents à télécharger ».

Nom Prénom
Adresse
Code Postal
Tél.

Coordonnées du destinataire
(bailleur) Nom Prénom
Adresse, Code Postal

(lieu d'habitation), le (date)

Recommandé AR

Madame, Monsieur,

Nous sommes locataires, par bail du (date du bail, si vous l'avez) d'un appartement vous appartenant.

Je vous prie de trouver ci-joint le chèque n°/le mandat facture/le virement d'un montant de (montant donné) €.

Conformément aux dispositions de l'article 1253 du Code Civil, ci-après reproduit, ce versement correspond :

- au paiement du mois de (mois de loyer réglé)

ou

- d'une somme de (montant donné) à valoir sur l'arriéré à l'exclusion de toute autre imputation.

Nonobstant l'impayé de loyer, objet de la procédure, je vous prie de m'adresser une quittance de loyer ou un reçu de paiement.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

(signature)

Article 1253 du Code Civil : « le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer lorsqu'il paye, quelles dettes il entend acquitter ».

(à envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur, copie à l'agence s'il y en a une)

ANNEXE 3

MODÈLE DE DEMANDE DE QUITTANCE

Téléchargez ce modèle de courrier sur www.fondation-abbe-pierre.fr/adlh dans la rubrique « documents à télécharger ».

Nom Prénom Adresse Code Postal Tél.	Coordonnées du destinataire (bailleur) Nom Prénom Adresse, Code Postal (lieu d'habitation), le (date)
Recommandé AR	
Madame, Monsieur,	
Nous sommes locataires d'un appartement vous appartenant.	
Au choix :	
1) Nous sommes titulaires d'un bail écrit mais vous ne nous remettez pas de quittance lors du paiement des loyers.	
2) Nous ne disposons pas de <u>bail écrit</u> et vous ne nous remettez pas de quittance lors du paiement des loyers. Or, plusieurs documents attestent de l'existence d'une relation contractuelle et de l'exécution de celle-ci (paiements des loyers). Dès lors, les éléments sont réunis pour démontrer l'existence d'un <u>bail verbal</u> .	
Nous vous invitons donc, afin d'être en conformité avec l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989, et de nous éviter :	
Au choix :	
1) un préjudice financier (pas d'allocation logement),	
2) des difficultés répétées dans la vie quotidienne,	
à nous remettre les quittances correspondant à chaque paiement de loyer et à nous adresser toutes les quittances antérieurement dues.	
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.	
(signature)	
(à envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur, copie à l'agence s'il y en a une)	

ANNEXE 4

MODÈLE DE RENVOI

Téléchargez ce modèle de courrier sur www.fondation-abbe-pierre.fr/adlh dans la rubrique « documents à télécharger ».

Affaire /
Audience du
Tribunal d'Instance
(n° de votre arrondissement/votre ville)
statuant en la forme des référés

Monsieur le Président
Tribunal d'Instance
(adresse du tribunal d'instance
de votre lieu d'habitation)

(*lieu d'habitation*), le (*date*)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander le renvoi de l'audience, ci-dessus référencée, au motif suivant : j'ai déposé une demande d'aide juridictionnelle et je suis dans l'attente de la désignation d'un avocat.

J'adresse copie de ce courrier à Maître....., conseil de
(*nom de votre propriétaire/bailleur*).

Dans l'attente d'une autre convocation, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

(*signature*)

(ce modèle est à déposer ou faxer au tribunal d'instance de votre arrondissement ou de votre ville et à l'avocat de votre bailleur, dont l'adresse figure sur l'assignation au tribunal)

NOTES

NOTES

NOTES



Être humain !

Délégation Générale

3, rue de Romainville 75019 Paris

Tél. : 01 55 56 37 00

Fax : 01 55 56 37 01

fondation-abbe-pierre.fr/adlh