

ETAPES DE LA PROCEDURE D'EXPULSION

Etapas de la procédure	Explications	Que faire?
<p>Commandement de payer</p> <p>OU</p> <p>Congés reprise ou vente du bailleur</p> <p>OU</p> <p>Autres</p>	<p>La clause résolutoire ne produit d'effet que deux mois après la signification par huissier d'un commandement de payer resté infructueux</p> <p>Le propriétaire doit envoyer le congé en lettre recommandée : 6 mois avant la fin du bail (3 mois pour un meublé).</p> <p>Congé pour motif légitime et sérieux : travaux nécessitant le départ du locataire, transformation du local, etc.</p> <p>manquements aux obligations du bail (article 7 loi de 1989) : troubles de voisinage, assurance, retard de paiement habituel, transformation du logement sans autorisation, sous-location, etc.</p>	<p>Vérifier que le commandement de payer contient les mentions obligatoires : le délai de deux mois, le montant mensuel du loyer et des charges, le décompte de la dette, l'avertissement qu'en cas de non paiement une procédure d'expulsion sera engagée, la possibilité de saisir le FSL, la possibilité pour le locataire de saisir le juge pour demander un délai de grâce pour régulariser la dette (1343-5 du code civil : ça ne fonctionne que lorsque le locataire est capable de payer)</p> <p>Attention aux impayés artificiels du bailleur : paiement du loyer par lettre recommandée avec AR</p> <p>Vérifier que les conditions de l'art 15 de la loi de 1989 sont respectées. pour un meublé le formalisme est détaillé à l'art 25-8 de la loi 1989 :</p> <ul style="list-style-type: none"> > justification du caractère réel et sérieux pour un congé reprise > proposition d'achat au locataire pour un congé vente
<p>Assignation</p>	<p>La personne est convoquée au Tribunal. Il faut préparer la défense de la personne avec un avocat. <u>Il y a 2 mois minimum</u> entre l'assignation et la date d'audience au tribunal</p> <p>S'il y a eu un commandement de payer, l'assignation ne peut être délivrée moins de 2 mois après la délivrance de celui-ci.</p> <p><u>Information à la CCAPEX:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> > Si le bailleur est une personne physique ou SCI dite familiale l'huissier doit informer la CCAPEX, commission chargée de la prévention des expulsions, par lettre simple ou voie électronique > Si le bailleur est une personne morale autre qu'une SCI familiale, l'assignation ne peut être délivrée avant un délai de deux mois suivant la saisine de la CCAPEX. 	<p>Il est possible de demander l'aide juridictionnelle et d'obtenir le renvoi de l'audience lorsque la décision d'aide juridictionnelle n'a pas encore été prise (article 43-1 du décret n°91-1266 du 19 décembre 1991)</p> <p>La période entre l'assignation et l'audience permet de faire des démarches : demande HLM (le plus tôt possible), demande d'échéancier, saisine du FSL, saisine de la CCAPEX etc.</p> <p>Audience: important d'invoquer l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme : en discuter avec l'avocat (arrêt Winterstein notamment)</p>

Etapas de la procédure	Explications	Que faire?
<p align="center">Jugement d'expulsion</p>	<p>Il n'est exécutoire qu'à compter de la signification par huissier.</p> <p><u>Regarder les délais :</u></p> <p>> article L 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution : 2 mois du commandement de quitter. Faculté pour le juge de réduire ou supprimer ce délai. La suppression est automatique pour les squatteurs.</p> <p>> trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars) L 412-6 du même code. Le bénéfice de la trêve est supprimé en cas de violation de domicile et peut être supprimé pour les squats à décision du juge</p> <p>> le juge peut subordonner la résiliation du bail à un échéancier de paiement. La personne doit alors payer à date fixe la somme indiquée dans le jugement. En cas de manquement du locataire l'expulsion est automatique.</p> <p>> lorsque le juge ordonne l'expulsion, il peut également accorder un délai de grâce en fonction de la situation du locataire, et notamment de sa capacité à payer sa dette.</p>	<p>Une fois le jugement rendu, si la personne ne l'a pas reçu, elle peut aller le chercher au greffe du Tribunal où a eu lieu le jugement.</p> <p>Bien lire la décision de justice dans son ensemble.</p> <p>Faire un recours DALO, la loi dit que c'est dès la réception du jugement que la personne est expulsable.</p> <p>Orienter vers un avocat pour un appel</p> <p>Dans la mesure du possible il est conseillé aux personnes de payer les indemnités d'occupation ou du moins une partie (ex : 30% de leurs revenus) en fonction de leurs ressources, c'est ce qui prouvera leur « bonne foi » et permettra de faciliter les négociations pour leur relogement. Garder preuve du paiement.</p>
<p align="center">Commandement de quitter les lieux</p>	<p>A compter de sa signification, la personne peut être expulsée 2 mois après (article L. 412-1), sauf si ce délai est expressément supprimé dans le jugement. La date est indiquée.</p> <p>La trêve hivernale peut différer cette date.</p>	<p>Orienter vers un avocat pour saisir le JEX. Attention le juge de l'exécution du TI (JEX) peut donner des délais (de 3 mois à 3 ans) mais cela ne suspend pas l'expulsion.</p> <p>Orienter vers un avocat pour saisine du juge du TI lorsque le dossier du locataire surendetté a été déclaré « recevable » par la commission de surendettement. Le juge peut prononcer la suspension provisoire de la procédure d'expulsion de son logement jusqu'à la décision définitive sur la situation de surendettement et en cas de reprise du paiement des loyers (articles L 722-6 à L722-9 du code de consommation).</p>
<p align="center">Tentative de reprise par l'huissier</p>	<p>Une fois la date indiquée sur le commandement passé, l'huissier se présente à la porte de la personne et lui demande de quitter son logement. Il constate si la personne est partie, compte partir...</p> <p>Attention, parfois les gens sont absents et donc n'ont pas connaissance de cette étape.</p>	<p>L'huissier n'a pas le droit d'évincer les gens au moment de la tentative de reprise et il n'y a pas d'obligation de le faire entrer.</p> <p>Attention en cas de saisie des biens mobiliers, l'huissier est autorisé de rentrer chez la personne en son absence.</p> <p>Toutefois, il s'agit de deux procédures différentes en l'absence de concours de la force publique pour l'exécution de la décision d'expulsion, l'huissier ne peut pas contraindre la personne à partir.</p>

Etapas de la procédure	Explications	Que faire?
<p>Réquisition de la force publique</p> <p>Enquête sociale : convocation au commissariat ou plus rarement assistante sociale</p>	<p>L'huissier demande au préfet l'assistance de la police pour expulser. En principe, le Préfet a 2 mois pour répondre au cours desquels il doit examiner la situation de la personne et il est d'usage qu'il diligente une enquête sociale</p> <p>Il s'agit d'évaluer la situation de la personne et les risques que représenterait son expulsion avant de décider ou non d'accorder le concours de la force publique.</p> <p>Pour le privé : la situation du propriétaire est prise en compte</p>	<p>Aider les gens à préparer ce rdv :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pièce d'identité - certificats médicaux - preuves de paiement ou démarche d'apurement de la dette - démarche en vue de leur relogement : HLM, DALO... - tout ce qui prouve la vulnérabilité de la personne - tout ce qui prouve la « bonne foi » de la personne.
<p>Octroi du Concours de la force publique</p>	<p>Il s'agit d'un courrier indiquant que le concours de la force publique a été accordé à partir d'une date.</p> <p>A partir de la date indiquée dans courrier, l'intervention peut avoir lieu n'importe quand, du lundi au samedi de 6h à 21h sauf jours fériés et trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars sauf si levée par le juge).</p>	<p>Attention, il peut y avoir des courriers ambigus de la préfecture ou de l'huissier qui peuvent être de simples menaces ou être réellement le concours : Appeler alors la préfecture (service expulsion locative) pour vérifier.</p> <p>Envoyer à la préfecture une demande de sursis (LRAR ou fax)</p> <p>La décision de concours de la force publique peut être contestée devant le tribunal administratif en référé suspension (plusieurs jurisprudences favorables sur le sujet)</p> <p>Prévenir les gens du déroulé de l'expulsion : leur dire de mettre leurs affaires de valeurs, leurs papiers/ documents administratifs, les médicaments, les affaires des enfants à l'abri. Leur expliquer le déroulement (voir ci-dessous)</p>
<p>Expulsion</p>	<p>L'expulsion doit se dérouler en présence de l'huissier et de la police. Elle peut avoir lieu du lundi au samedi de 6h à 21h sauf jours fériés et trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars sauf si levée par le juge).</p> <p>Un PV d'expulsion doit être remis à la famille et préciser la liste des biens et la date d'audience sur le sort des biens devant le JEX.</p> <p>Les meubles sont soit laissés sur place et la personne a un mois pour les récupérer (prendre contact avec l'huissier), soit amenés au garde meuble, à la charge du propriétaire pendant un mois (demander l'adresse à l'huissier).</p>	<p>Vérifier que tout s'est passé dans les « règles », que la personne a bien le PV d'expulsion.</p> <p>Les opérations d'expulsion peuvent être contestées devant le JEX (cas spécifiques)</p> <p>Faire une domiciliation au CCAS.</p>