



Expulsion : quelle procédure, quelles solutions ?

La procédure d'expulsion d'un locataire peut découler de plusieurs situations : Le non-paiement des loyers, l'absence de souscription d'un contrat d'assurance habitation, le maintien dans les lieux suite à un congé délivré légalement par le propriétaire, la dégradation du logement par le locataire...

*Lorsque le non-paiement des loyers est à l'origine de l'expulsion, **le point de départ de la procédure** est marqué par la signification au locataire **d'un commandement de payer** qui laisse deux mois à celui-ci pour régulariser la situation avant la saisine des juridictions compétentes. Il faut dans l'intérêt de tous agir le plus tôt possible*

→ Dès la réception d'un commandement de payer consécutif au non-paiement des loyers Il est recommandé au locataire de prendre contact avec son bailleur

Si le locataire est en capacité financière de faire face à la dette, au moins partiellement, il est vivement conseillé de dialoguer pour parvenir à la signature d'un **plan d'apurement amiable** qui permettra de suspendre la procédure si l'échéancier négocié est respecté.

→ En l'absence d'apurement de la dette dans les 2 mois impartis ou de conclusion d'un plan amiable, quelle est la suite de la procédure ?

Lorsque le bail contient une clause résolutoire comme c'est le cas dans 90% des situations, une fois le délai écoulé, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance qui pourra constater l'impayé et la résiliation du bail. Il existe un délai minimum de deux mois entre l'assignation au tribunal et la date d'audience, et ce afin de permettre au locataire de trouver une solution de paiement ou de relogement...

Pendant ce délai, le locataire assigné recevra une convocation pour rencontrer un travailleur social (**L'UDAF en Isère**) chargé de dresser l'état de sa situation sociale et financière. **Il est très important de se rendre à ce rendez-vous**, le compte rendu permettra au juge de mieux connaître la situation et de prononcer une décision en conséquence.

Il est également primordial de **se rendre à l'audience**, pour pouvoir demander au juge des délais de paiement, que ce dernier peut étaler jusqu'à trois ans. S'ils sont respectés, la clause résolutoire est censée ne jamais avoir eu d'effet.

Si le locataire ne s'est pas présenté devant le juge à la date fixée par l'assignation, il pourra toujours demander des délais auprès du président du Tribunal de grande instance qui joue le rôle de juge de l'exécution pour les procédures liées à l'expulsion locative.

Au terme du procès, le juge peut prononcer l'expulsion. Pour procéder à celle-ci, le bailleur doit faire signifier par voie d'huissier à son locataire un commandement de quitter les lieux. Commence alors à courir un délai légal de deux mois au terme duquel l'huissier pourra se rendre au domicile du locataire pour lui demander de libérer les locaux. En l'absence de coopération, il pourra dresser un procès-verbal de refus et solliciter le concours de la force publique auprès de la préfecture.

Il convient de rappeler qu'aucune expulsion ne peut être menée durant **la trêve hivernale qui court du 1^{er} novembre au 31 mars**, sauf dans les cas où un relogement est assuré.

→ Il existe de nombreux acteurs et dispositifs qui peuvent être mobilisés

- **Le Fonds de solidarité logement (FSL)** : Saisi par un travailleur social ou par le locataire, le FSL peut, sous certaines conditions, accorder une aide financière.
- **La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la MSA** : Pour faire le point sur la situation et les droits éventuels à certaines aides susceptibles d'aider à supporter les dépenses de logement.
- **Action Logement** : Les salariés des entreprises privées non agricoles peuvent bénéficier d'une aide d'Action Logement (ex 1% logement) sous certaines conditions.
- **Le Protocole de cohésion social** : des dispositifs particuliers existent pour les locataires du parc social afin d'éviter l'expulsion en cas de résiliation du bail. Un protocole peut être signé avec le bailleur sous réserve de la mise en place d'un plan d'apurement de la dette. Un rappel de l'aide personnelle sera versé au locataire dans ce cadre.
- **La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)** : Elle peut être saisie par le bailleur pour aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté. Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un huissier, dès que la dette dépasse une certaine somme.
- **L'aide juridictionnelle** : Sous certaines conditions, elle peut aider le locataire à prendre en charge les frais de procédure
- **Les travailleurs sociaux** : Ils sont des ressources précieuses lors d'une procédure d'expulsion, ce sont des professionnels à même de vous proposer un réel accompagnement dans vos démarches et vos recherches de solution. Ils pourront notamment vous assister dans les demandes auprès du fonds de solidarité logement.
- **Des permanences spécialisées** : Dans le cadre du Plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI), **L'ADIL et l'UDAF** tiennent des permanences pour **apporter un accompagnement et la recherche de solutions**
- **L'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement)** : Une association composée d'une équipe de juristes désignée comme antenne départementale des expulsions. L'ADIL est compétente à n'importe quel stade de la procédure pour toutes les questions touchant de près ou de loin aux aspects juridiques de l'expulsion, que le consultant soit un locataire, ou un bailleur confronté à une situation d'impayés.
- Enfin, il convient de se renseigner sur les démarches de demandes de logement social, cela peut en effet permettre de trouver un logement plus adapté en termes de budget.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.*