

La lettre de l'assistante sociale

Votre service social vous informe au 09 80 80 03 07



COMMENT LE SERVICE SOCIAL DU TRAVAIL PEUT VOUS SOUTENIR?

En toute confidentialité, votre assistante sociale vous écoute, vous informe, vous accompagne dans les démarches et vous soutient dans toutes les étapes de votre vie professionnelle et privée.



Le saviez-vous?

La CCAPEX ou Commission de Coordination des actions de prévention des expulsions peut être saisie lorsqu'un risque d'expulsion existe suite à des impayés locatifs (locataires, sous-locataires, résidents de logements sociaux, logement foyers, maisons relais, etc.), à un trouble de voisinage, à un congé pour vente ou à une reprise personnelle.

Elle peut être saisie par le bailleur, le locataire, la CAF, le préfet... Sa mission est de coordonner, évaluer et orienter les locataires en voie d'expulsion.

Elle assure l'accompagnement social et budgétaire, l'apurement de la dette, les démarches de relogement en situation d'impayés locatifs et se prononce sur le maintien ou la suspension des allocations logement. Les préfectures sont en charge de renseigner sur les coordonnées de chaque CCAPEX.



IMPAYÉS DE LOYERS : COMPRENDRE, AGIR ET PRÉVENIR L'EXPULSION

Être confronté à des impayés de loyer peut rapidement plonger un locataire dans une situation difficile. Perte d'emploi, problèmes de santé ou imprévus financiers : autant de raisons qui peuvent fragiliser un ménage. Pourtant, même en cas de dettes locatives, des solutions existent à chaque étape pour éviter l'expulsion. L'essentiel est d'agir rapidement et de ne pas rester seul face à ces difficultés.

1/ POURQUOI UNE RÉSILIATION DE BAIL?

Un propriétaire peut demander la résiliation du bail pour plusieurs raisons :

- Reprise du logement pour y habiter ou le vendre
- Défaut d'assurance
- Nuisances ou usage non conforme du logement
- Impayés de loyers ou de charges

Tous les contrats de location contiennent une clause résolutoire. Elle permet de résilier automatiquement le bail en cas de manquement du locataire, sans avoir à passer immédiatement devant un juge. Pour cela, un commandement de payer est nécessaire.

Le délai laissé au locataire pour régulariser est de :

- 6 semaines si le bail a été signé ou renouvelé après le 29 juillet 2023
- 2 mois pour les baux plus anciens

Pendant ce délai, il est possible d'éviter la poursuite de la procédure.

2/ LE COMMANDEMENT DE PAYER : UNE ALERTE À NE PAS NÉGLIGER

C'est le premier acte officiel de la procédure d'expulsion. Il est délivré par un commissaire de justice (anciennement huissier) après que les relances du bailleur soient restées sans réponse.

Ce document mentionne :

- Le détail de la dette
- Le délai pour payer ou demander un échéancier
- Les risques encourus (résiliation du bail, expulsion)
- La possibilité de demander l'aide du Fonds de solidarité pour le logement (FSL)
- La possibilité de saisir le juge pour demander des délais



Le saviez-vous ?

Dès la décision de recevabilité du dossier de surendettement, et lorsque l'expulsion a été ordonnée, la commission de surendettement peut demander au juge des contentieux de la protection qu'il suspende provisoirement l'expulsion.

En cas d'urgence et après la décision de recevabilité, la demande peut être faite par l'une des personnes suivantes :

- ✓ Le Président de la commission de surendettement (ou son délégué),
- ✓ Le représentant local de la Banque de France,
- ✓ Le surendetté.

Pour faire sa demande en urgence, le surendetté doit utiliser le formulaire cerfa n° 15930 (https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15930.do) et le remettre ou l'envoyer au greffe du tribunal judiciaire dont dépend le logement.



Le saviez-vous ?

Quelle que soit la situation (impayé, défaut d'assurance, nuisance...) : le propriétaire n'a pas le droit d'expulser de lui-même le locataire y compris si un commandement de quitter les lieux lui a été signifié. Seule la force publique est habilitée à ce type d'opération et pour cela il faudra qu'elle ait reçu un ordre du préfet.

Le commissaire de justice informe également la CCAPEX, une instance de prévention des expulsions, dans deux cas :

- Si la dette est égale ou supérieure à 2 mois de loyers
- Ou si l'impayé dure depuis plus de 2 mois

À ce stade, il est essentiel de réagir :

- Contacter le propriétaire pour trouver un accord
- Solliciter une assistante sociale pour faire le point sur les aides possibles
- Commencer ou reprendre le paiement du loyer courant

3/ L'ASSIGNATION AU TRIBUNAL : LA DEUXIÈME ÉTAPE

Si la dette n'est pas réglée ou aucun accord trouvé, le bailleur peut saisir le tribunal judiciaire. Le locataire reçoit une assignation à comparaître, remise par un commissaire de justice. Elle indique la date de l'audience.

Le bailleur peut alors demander :

- La résiliation du bail
- Le paiement des loyers dus
- L'expulsion

Entre la réception de l'assignation et l'audience, le délai est d'au moins 6 semaines. Ce temps est précieux pour préparer sa défense :

- Évaluer sa situation financière avec une assistante sociale
- Tenter de régler une partie de la dette ou proposer un plan
- Poursuivre le paiement du loyer courant
- Signaler tout paiement à la CAF si des aides sont versées

4/ L'AUDIENCE AU TRIBUNAL : UN ENJEU MAJEUR

L'audience a lieu devant le juge des contentieux de la protection. Le locataire peut se présenter seul, avec un proche ou un avocat. Il est très important d'être présent. En cas d'absence, le juge statue uniquement à partir des arguments du bailleur.

L'objectif de l'audience est de permettre au locataire d'expliquer sa situation, les causes de l'impayé, et les démarches entreprises depuis. Le locataire peut demander un échéancier de remboursement ou des délais de paiement.

5/ LES DÉCISIONS DU JUGE :

Selon la situation du locataire, sa bonne foi et les démarches engagées, le juge peut :

- Suspendre la clause résolutoire et permettre un maintien dans le logement
- Accorder un échéancier de remboursement, dans la limite de 3 ans, si le loyer courant est à jour
- Résilier le bail et fixer un délai de départ ou autoriser l'expulsion

Le jugement est notifié officiellement par un commissaire de justice.

À ce stade de la procédure, il est crucial pour le locataire de poursuivre ou initier un suivi régulier avec une assistante sociale. Cela lui permettra de comprendre les délais légaux à respecter, d'activer les recours encore possibles, et d'entamer la recherche d'un logement social ou d'un hébergement temporaire.

6 / LE COMMANDEMENT DE LIBÉRER LES LIEUX :

Si le bail est résilié, le commissaire de justice adresse un commandement de libérer les lieux. En principe, le locataire dispose de 2 mois pour quitter le logement. Ce délai peut être réduit si le juge estime que le locataire est de mauvaise foi (nuisances, dégradations, etc.).

Le Juge de l'exécution (JEX)

Il ne revient pas sur la décision de résiliation de bail, mais peut ajuster les modalités de son application, comme accorder un délai supplémentaire pour quitter les lieux, sauf en cas de mauvaise foi ou d'entrée illégale. Après réception du commandement à quitter les lieux il est aussi compétent.

Le Protocole de cohésion sociale

Un locataire du parc social dont le bail est résilié peut demander à son bailleur un protocole de cohésion sociale.

Ce protocole, signé entre le bailleur et le locataire, permet de rester dans le logement malgré la résiliation du bail, rétablit l'allocation logement, et prévoit un plan d'apurement de la dette (échancier, FSL, surendettement). Le locataire doit payer l'indemnité d'occupation et les charges.

Il dure 2 ans, renouvelable 3 ans, et peut inclure un accompagnement social. En échange, le bailleur suspend la procédure d'expulsion et s'engage à proposer un nouveau bail sous 3 mois.

En cas de non-respect du protocole, l'expulsion reprend.



Le saviez-vous?

Trêve Hivernale

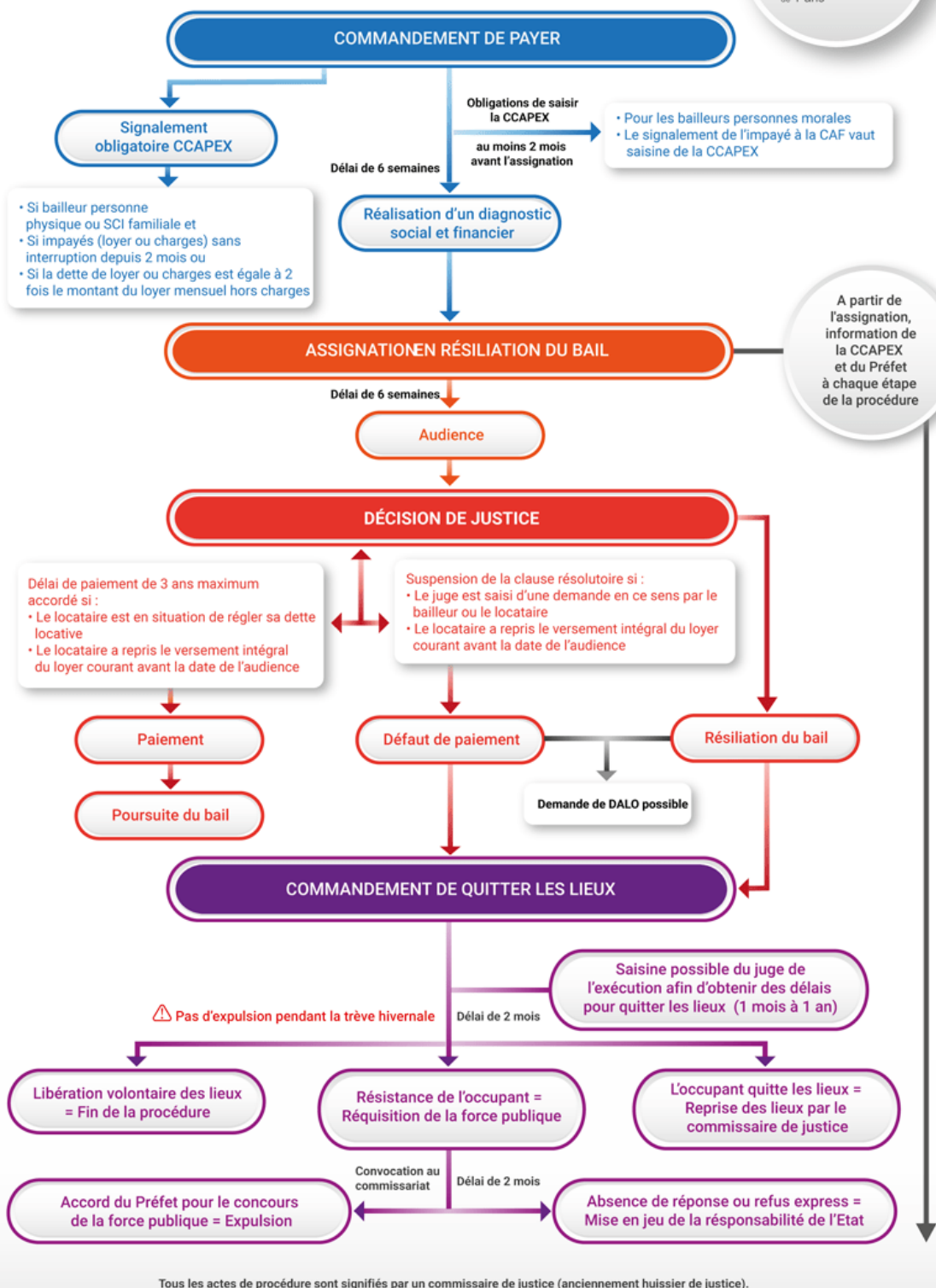
Pendant la trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars), les expulsions locatives sont suspendues, même avec une décision de justice.

Exceptions : si un relogement adapté est proposé, en cas de squat avec effraction ou violence, pour les logements étudiants dont les conditions ne sont plus remplies, ou si l'expulsion a été ordonnée pour violences familiales.

À ce stade, il est vital d'être accompagné par une assistante sociale pour :

- Demander un délai supplémentaire (auprès du juge de l'exécution)
- Rechercher un logement social ou temporaire
- Déposer un recours DALO (Droit au logement opposable)
- Étudier la mise en place d'un protocole de cohésion sociale si le logement est HLM

Les étapes de la procédure en cas d'impayés de loyer et de charges



N'hésitez pas à contacter les assistantes sociales de la Hotline au 09 80 80 03 07

Reproduction interdite sans autorisation