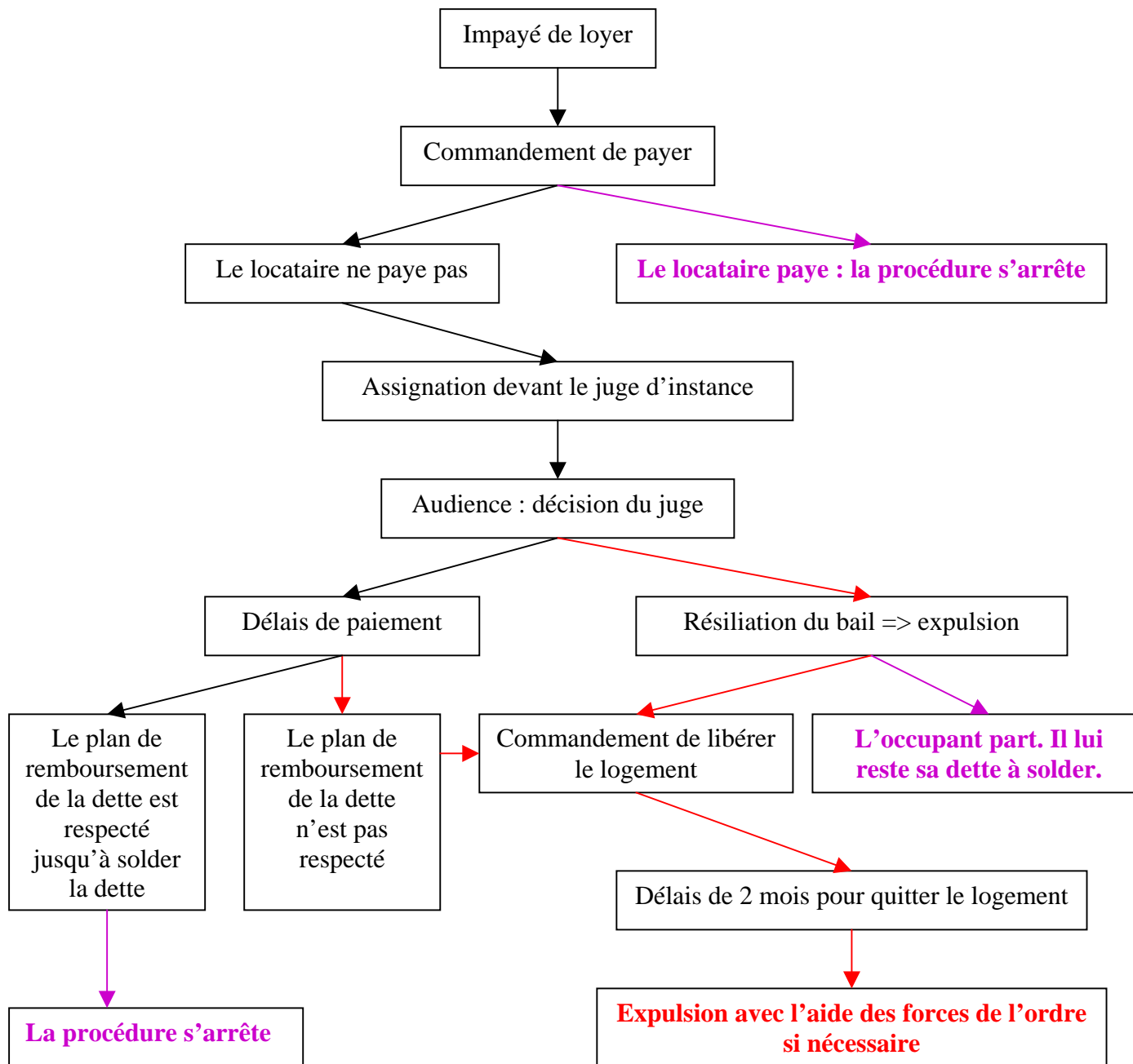


Déroulement de la procédure : de l'impayé de loyer à l'expulsion



De l'impayé de loyer à l'expulsion

Comment réagir

Préfecture et Sous Préfectures du département de l'Aisne

- ◆ Pour avoir le droit d'occuper votre logement actuel, vous avez signé avec votre propriétaire un contrat de location.
- ◆ Vous avez donc l'obligation de payer votre loyer tous les mois.
- ◆ Sinon, votre *bailleur* pourra vous expulser.

Cette plaquette a pour objet de vous expliquer les différentes phases de la procédure d'expulsion et de vous aider dans vos démarches.

1) Vous recevez un « *COMMANDEMENT DE PAYER* », car vous n'avez pas payé tous vos loyers à votre propriétaire.

ATTENTION, CETTE SITUATION PEUT ABOUTIR A VOTRE EXPULSION ! C'EST MAINTENANT QU'IL FAUT REAGIR !

A compter de la réception de ce commandement de payer, vous devez :

- ➔ Payer votre dette.
- ➔ Si vous ne pouvez pas payer la totalité de la dette, vous devez négocier des modalités de paiement avec votre propriétaire.
- ➔ Si vous contestez la dette, vous pouvez saisir le juge d'instance. (Laon, Chauny, Vervins, Saint-Quentin, Soissons et Château-Thierry)

Si vous n'avez pas régularisé votre situation dans les deux mois, votre propriétaire engagera une procédure d'expulsion contre vous.

2) Vous recevez une « *ASSIGNATION* », avec la date à laquelle vous devrez vous présenter devant le juge.

VOUS DEVEZ ABSOLUMENT VOUS PRESENTER A CETTE AUDIENCE.

Le juge est prêt à vous écouter. Il peut vous proposer un *plan d'apurement*. C'est pourquoi vous devez lui expliquer les raisons pour lesquelles vous n'arrivez plus à payer votre loyer et les dispositions que vous comptez prendre pour régulariser votre dette.

Avant cette audience, la Préfecture chargera une *assistante sociale* de vous rencontrer pour examiner vos difficultés et vous aider dans vos démarches.

SURTOUT, COLLABOREZ ! CAR CETTE ENQUETE SERA TRANSMISE AU JUGE.

Si le juge constate que vous vous impliquez, il pourra alors vous accorder des délais de paiement (sur deux années maximum), pour vous aider à solder votre dette.

Sinon, il peut *résilier* immédiatement votre bail et ordonner votre expulsion du logement.

3) Vous recevez « *UN JUGEMENT* » du tribunal d'instance

- soit le juge a constaté la résiliation de votre bail et ordonné votre expulsion, **si votre bailleur est un organisme d'HLM, vous pouvez encore négocier avec lui, un *protocole « Borloo »*.**
- Soit le juge vous a accordé des délais de paiement

Mais, si le bailleur ne veut pas signer de protocole, s'il accepte d'en conclure un avec vous mais que vous ne le respectez pas, ou enfin, si vous ne respectez pas les modalités du plan d'apurement définies dans le jugement, alors :

4), l'huissier vous remettra un « *COMMANDEMENT D'AVOIR A LIBERER LE LOGEMENT* ».

Vous avez **deux mois** à compter de la réception de l'acte de l'huissier pour quitter le logement.

A CE STADE DE LA PROCEDURE, QUE FAIRE ?

- **Contactez le bailleur**, pour trouver un dernier accord.
Si vous voulez rester dans votre logement, vous devez reprendre le paiement de votre loyer. Si vous soldez votre dette locative, le bailleur pourra alors envisager la signature d'un nouveau *bail* pour rétablir vos droits dans le logement.
- **Chercher au plus vite une solution de relogement**, en faisant une demande de logement auprès des organismes HLM.

5) Si dans les deux mois qui suivent, aucun changement n'est constaté, alors l'huissier procédera à l'expulsion.

Si celui-ci rencontre des difficultés à vous expulser, il établira un procès-verbal de tentative d'expulsion et demandera au préfet de lui accorder le *concours de la force publique*.

Le Préfet pourra alors décider d'accorder à l'huissier l'assistance des forces de l'ordre, pour vous expulser.

En conclusion, il faut réagir immédiatement au début de la procédure pour mettre toutes les chances de votre côté et ainsi éviter l'expulsion, qui pourrait être une épreuve traumatisante pour vous et votre famille.

Mais il faut aussi prouver que vous êtes **de bonne foi**, et accepter les conseils que peuvent vous donner les différents services.

En annexe, vous trouverez un petit lexique et un schéma récapitulatif toute la procédure.

LEXIQUE :

ASSIGNATION : acte établi par un huissier qui informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qui l'invite à se présenter au tribunal.

AUDIENCE : entretien avec le juge, pour que celui-ci écoute les difficultés financières du locataire qui a une dette de loyers et décide s'il y a lieu de rompre le bail.

BAIL : Il s'agit d'un contrat de location entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire qui fixe les droits et obligations de chacun.

BAILLEUR : propriétaire d'un logement mis en location

COMMANDEMENT DE PAYER : ordre de payer ce qui est dû, donné par un huissier.

CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE : aide des forces de l'ordre (police ou gendarmerie) pour procéder à l'expulsion.

OCCUPANT SANS DROIT NI TITRE : lorsque le bail est résilié, le locataire devient occupant sans droit ni titre du logement.

ORDONNANCE DE REFERE* ou *JUGEMENT : décision prise par un juge.

PLAN D'APUREMENT : Plan de remboursement avec un calendrier de remboursement qui permet d'étaler dans le temps le paiement de la dette.

PROTOCOLE dit « BORLOO » : document signé entre l'organisme d'HLM et le locataire. Ce protocole suspend la procédure d'expulsion, et établit un plan d'apurement de la dette locative, qu'il conviendra de respecter pour éviter l'expulsion.

RESILIER UN BAIL : mettre fin au contrat de location

Remarques :

L'expulsion peut avoir lieu à tout moment, sauf pendant la période de trêve hivernale, soit du 1^{er} novembre au 15 mars. Par contre, les squatters peuvent être expulsés à n'importe quel moment de l'année.

Les services sociaux, la préfecture et les sous-préfectures sont à votre disposition pour vous aider dans vos démarches.