

# **GUIDE D'ENTRAIDE DU CONFINEMENT**

**PROBLÈMES DE LOGEMENTS EN CAS DE CONFINEMENT**

**COMMENT Y FAIRE FACE ?**

**A QUOI AI-JE LE DROIT ?**



## **SOMMAIRE DE LA BROCHURE**

**CE QUI CHANGE PENDANT LE CONFINEMENT**

**COURRIER TYPE POUR UN DELAI DE DETTE**

**PROCÉDURE D'EXPULSION, SCHÉMAS ET EXPLICATION**

**LES NUMÉROS D'URGENCE**

# ***INTRODUCTION***

La crise sanitaire entraîne une crise économique dont les personnes les plus fragiles vont devoir payer les frais. Elle amène certain.es à devoir faire le choix difficile entre se nourrir correctement et payer son loyer. Si vous êtes dans cette situation, ce guide a pour but de répondre à quelques-unes de vos questions.

Si la trêve hivernale a été repoussée jusqu'à la fin du mois de mai, cela ne veut pas dire que des procédures d'expulsions ne peuvent être engagées.

Même en cette période difficile, on peut s'attendre à ce que les bailleurs sociaux et les propriétaires privés ne fassent pas de cadeaux. De plus, les réponses du gouvernement pour faire face à cette crise inédite sont largement insuffisantes.

Mais pas de panique ! Ce n'est pas parce que la majorité des administrations tournent au ralenti que nous ne pouvons rien faire.

**Même en période de confinement  
Les locataires ont des droits**

# ***Ce qui change (ou pas) pendant le confinement***

## **Si un loyer n'est pas payé, est-ce que le propriétaire a le droit de mettre quelqu'un dehors ?**

Non. Les procédures d'expulsions sont gelées pendant la période de confinement. Ne pas payer son loyer peut entraîner une procédure d'expulsion, mais un propriétaire ne peut pas expulser quelqu'un de lui-même et quand il le veut.

Nous sommes encore en période de trêve hivernale. Cette période a commencé le 1er novembre et se termine habituellement le 1er avril. Elle a été, avec la crise sanitaire, **repoussée au 31 mai**.

Le propriétaire n'a pas le droit d'expulser quelqu'un. Il faut **l'avis d'un juge** pour qu'une expulsion se fasse. Il y a un ensemble d'étapes à respecter. A partir du moment où quelqu'un a contracté une dette de loyer, la procédure d'expulsion dure au moins six mois si rien n'est mis en place pour se défendre.

Si vous êtes dans l'incapacité de payer, vous pouvez toujours essayer de négocier avec le propriétaire un échelonnement de la dette pour la payer en plusieurs fois.

## **Si le propriétaire est insistant ?**

Surtout, vous restez chez vous, quoi qu'il vous dise. Un propriétaire n'a pas le droit d'entrer chez vous sans votre accord. Il a encore moins le droit de vous forcer à partir, ni de saisir vos affaires. Vous êtes en droit d'appeler la police s'il le faut, ainsi que de changer les serrures du logement.

## **Qu'arrive-t-il s'il y a déjà une procédure d'expulsion pendant cette période ?**

Les tribunaux ont reporté les assignations et les audiences durant la période du confinement. Une expulsion ne peut pas être prononcée pendant cette période.

## **Est-il possible de déménager pendant la période de confinement ?**

A priori non. Mais cela est possible s'il n'y a pas d'autres possibilités. Il est conseillé de prévenir la police ou la gendarmerie et de faire à l'écrit une attestation de déplacement dérogatoire qui mentionne :

- la raison de votre déplacement
- l'ancienne et la nouvelle adresse

S'il existe des raisons de déménager qui impliquent une mise en danger (conflit locatif, logement pourri, violences domestiques), on conseille de bien le préciser aux policiers. Si c'est possible, il vaut mieux garder des preuves qui justifient ces raisons (mails ou textos du propriétaire, rapport médical ...).

## **Si le bail arrive à sa fin, ou qu'un préavis de départ a été donné, dois-je quitter les lieux ?**

Non, surtout s'il n'y a aucune autre possibilité de logement. Contactez votre propriétaire pour pouvoir rester. Vous pouvez signer "une convention d'occupation" avec votre propriétaire, c'est-à-dire un accord par écrit qui définit la période de prolongation de l'occupation (ex : jusqu'à la fin du confinement).

Le locataire doit continuer de payer le loyer comme il le faisait avant.

## **Puis-je faire une demande de logement social ou une demande de mutation pendant la période de confinement ?**

Oui. Même si les services administratifs tournent au ralenti, ils fonctionnent quand même. Il est possible de remplir un formulaire papier ou bien de la faire en ligne :

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>.

Plus tôt une demande de logement social est faite, mieux c'est. En revanche, le traitement des dossiers est beaucoup plus lent qu'en temps normal.

# Courriers types

## Courrier d'opposition à son expulsion

Fait à ..., le ...  
Nom propriétaire  
Son adresse

Nom, prénom  
Votre adresse

Monsieur/Madame

C'est avec le concours de ... (association, juriste ou assistant.e social qui accompagne aux démarches, si c'est le cas) que je vous écris. Nous tenons à vous informer que nous nous opposons à l'expulsion, conformément à nos droits.

Veuillez recevoir nos salutations distinguées

Signature

## Courrier de demande délais par rapport à une dette

Fait à ..., le ...  
Nom propriétaire  
Son adresse

Votre nom, prénom  
Votre adresse

Monsieur/Madame

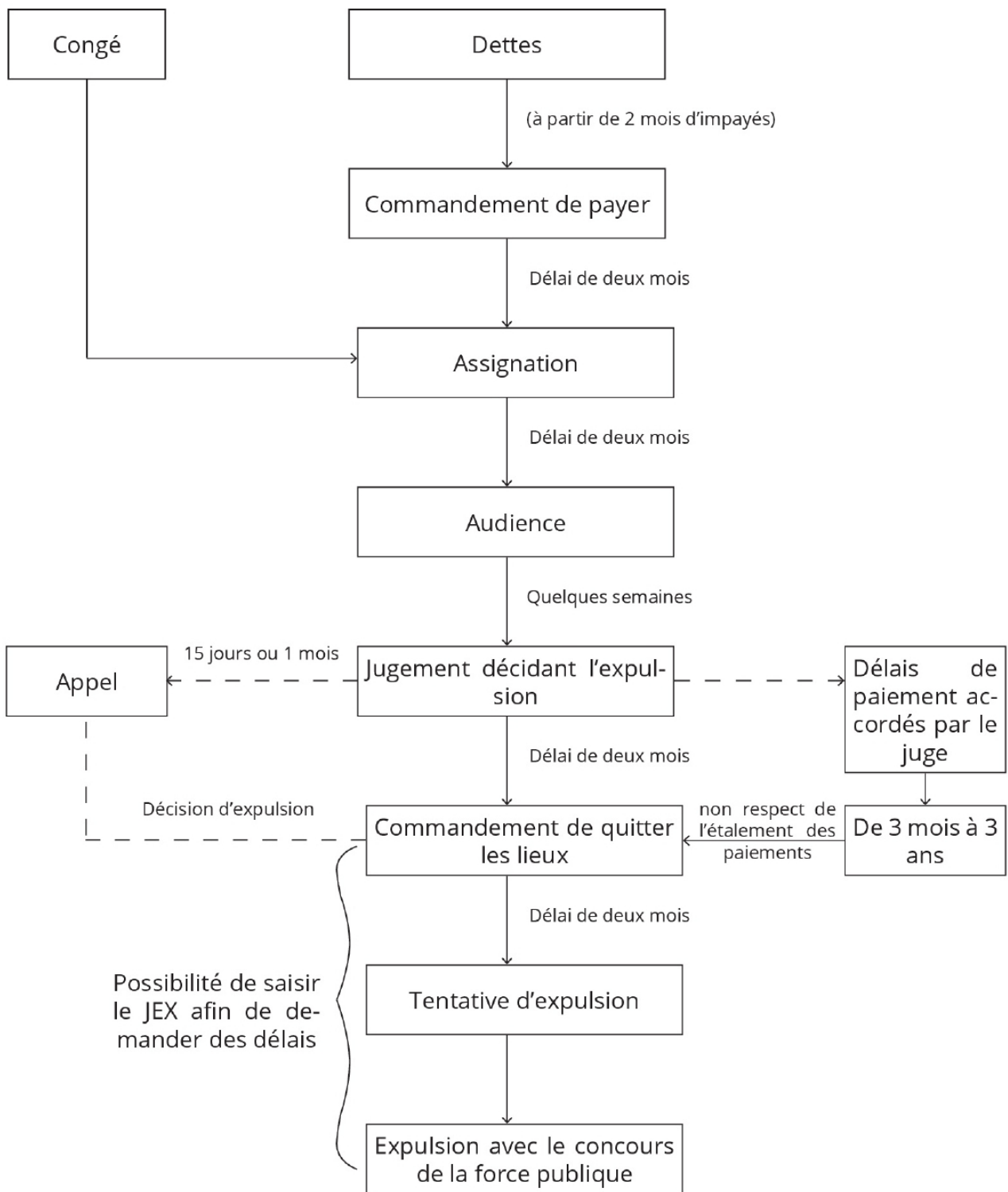
C'est avec le concours de ... (association, juriste ou assistant.e social qui accompagne aux démarches, si c'est le cas) que je vous écris.

Je suis locataire du ... depuis ...(date d'entrée dans les lieux).

En raison de ...(donner une raison mais rester bref pour ne pas que cela soit utilisé contre vous)... j'ai rencontré des problèmes de paiements de loyers. Une dette s'est créée envers vous en dépit de ma volonté. Je m'engage à revenir vers vous une fois ma situation stabilisée.

Dans l'attente, veuillez agréer Madame/monsieur mes salutations bien distinguées.

Signature



# Utiliser le droit : Procédures d'expulsions

**Dette et Congé** : Deux motifs peuvent être retenus contre vous pour lancer une procédure d'expulsion à votre encontre :

- La dette de loyer (minimum deux mois d'impayés)
- Le congé délivré par le propriétaire pour motifs de vente, de reprise et motifs légitimes et sérieux (trouble au voisinage, dégradation, utilisation du logement dans un autre but : commerce...)

Il y a des formes nécessaires au congé : il doit être envoyé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou via un huissier 6 mois avant la date anniversaire du bail. Dans le cas d'un congé pour vente, une proposition de vente au locataire (acheteur prioritaire) doit être faite. Pour toutes les obligations du propriétaire, voir arrêté en annexe de cette brochure.

**Commandement de payer** : cet acte d'huissier ouvre un délai de deux mois pour régler la dette.

Attention ! À ce stade, rien n'est vérifié, le montant peut être erroné, sous ou sur-évalué. N'oubliez jamais que le client de l'huissier est le propriétaire.

L'huissier doit saisir la CCAPEX (la commission de conciliation des actions de prévention des expulsions). Cette commission prend contact avec vous et peut donner un avis en votre faveur pour que vous restiez dans le logement à certaines conditions (échelonnement de la dette, démarches

pour un relogement dans le logement social, etc...).

**Assignation devant le tribunal d'instance** : à ce moment là, il est important de prendre contact avec une association de défense des locataires et/ou un-e avocat-e. Vous pouvez obtenir des reports d'audience pour préparer votre défense et gagner du temps !

**Délais de paiement** : C'est à cette étape que tous les éléments de défense doivent être mobilisés (demande de délais de paiement, étalement de la dette jusqu'à 36 mois, demande d'indemnisation pour des problèmes dans le logement ou les mauvais agissements du propriétaire, etc...).

**Audience au tribunal et Jugement** : Le jugement tombe quelques semaines après l'audience. Il s'agit de la décision du juge sur papier. Le-a juge peut vous donner des délais de paiement de la dette ou ordonner votre expulsion. Si l'expulsion est prononcée, la procédure suit son cours.

Attention ! Le jugement ne vous est pas opposable, c'est à dire qu'il produit ses effets (fin de bail, plan d'apurement, etc.) seulement une fois qu'un huissier vient vous le signifier (c'est à dire, remis en main propre ou récupéré à son bureau suite à un avis de passage).

**Appel** : Vous pouvez contester le jugement en faisant appel de la décision. Vous pou-

vez le faire dans un délai d'un mois pour un jugement « classique » et de 15 jours pour une ordonnance (procédure accélérée).

Si jamais vous ratez une seule mensualité de remboursement de la dette, votre propriétaire peut demander à un huissier de venir vous remettre un commandement de quitter les lieux, sans avoir à retourner devant le juge.

**Commandement de quitter les lieux** : Suite au jugement prononçant votre expulsion, ou au non-paiement d'une des mensualités de l'étalement de la dette, un huissier vient vous remettre un Commandement de quitter les lieux. Cet acte ouvre un délai de deux mois pour quitter le logement. L'huissier doit informer les locataires des voies de recours (possibilité de saisir le juge de l'exécution pour avoir des délais et de la commission de médiation du droit au logement opposable (commission DALO) pour obtenir un relogement). À la fin de ce délai, si vous n'avez pas de solution, vous pouvez rester dans le logement.

**Saisie du JEX** : Une fois les deux mois passés suite au commandement de quitter les lieux, vous pouvez faire un recours devant le juge d'exécution (JEX) pour obtenir de 3 à 36 mois de délais pour quitter votre logement. Ces délais sont conditionnés principalement à votre « bonne foi » (si vous payez tout ou partie de votre loyer) et à vos démarches pour trouver une solution de relogement. Sachez que ce recours peut être fait à n'importe quelle étape de la procédure (après avoir reçu un commandement de quitter les lieux, après la tentative d'expulsion, après la demande d'intervention avec la police). Ces délais sont renouvelables. Quand ceux-ci expirent, vous pouvez à nouveau en redemandez en ressaisissant le JEX.

**Tentative d'expulsion** : Si les délais du commandement de quitter les lieux, ou ceux obtenus devant le JEX sont terminés, un huissier peut venir pour tenter de vous expulser. Il est obligé de respecter certaines contraintes : il peut venir de 6h à 21h, pas le dimanche, ni les jours fériés, ni en période scolaire quand vous avez des enfants scolarisés. Vous pouvez, si vous ne souhaitez pas être confronté à l'huissier, lui envoyer un courrier d'opposition à votre expulsion (voir exemple dans les annexes).

**Demande de concours de la force publique** : Suite à votre refus de partir ou à votre absence lors de sa venue, l'huissier se tourne vers le préfet pour lui demander de pouvoir vous expulser avec l'intervention de la police. Préalablement deux enquêtes ont lieu, l'une par la police, l'autre par un service social (de la ville, du département ou par une association accréditée). Il n'y a pas grand chose à attendre de ces enquêtes, ce sont de simples formalités. Ces derniers temps, la procédure à ce stade s'accélère de plus en plus. Suite à ces enquêtes, le préfet signe un arrêté autorisant l'intervention de la police ou non. S'il ne le fait pas, il doit indemniser votre propriétaire en conséquence.

Il y a encore des recours possibles à cette étape : un recours gracieux auprès de préfet et/ou un recours contentieux devant le tribunal administratif. Ces recours doivent être faits dans les deux mois qui suivent l'arrêté du préfet.

À noter que si jamais vous êtes reconnu.e.s prioritaires pour un relogement dans le cadre du DALO, l'obligation de relogement pour le préfet prime sur la demande d'expulsion à votre rencontre.

# Les numéros utiles

## APU Fives

### Association de défense des locataires. A contacter en cas de difficultés avec le logement

et/ou le propriétaire.

06 58 71 07 64  
57 rue de Flers

(Mardi au Vendredi de 9h à 18h)

### Le secours populaire

### Association de distribution alimentaire

03 20 34 41 41  
18 rue Cabanis, Fives

Appelez mais il n'y aura pas de réponse à l'appel mais laissez leur un message, il vous rappellerons pour voir avec vous comment livrer les colis

## Violences conjugales

3919

Un simple texto suffit pour les contacter

Gratuit, lundi à vendredi 9h à 22h ; samedi, dimanche et jours fériers

## Collectif d'entraide fivoise

Habitants et habitantes de Fives qui ont besoin d'aides ponctuels

- Courses
- Ecoutes

07.58.47.94.83

## SOS Homophobie

01.48.06.42.41

(Gratuit : lundi au vendredi 18h à 22h ; samedi 14h à 16h ; dimanche 18h à 20h)

