

**UNE DEMARCHE COMMUNE DE L'ADIL DE L'HERAULT ET DU BARREAU DE BEZIERS  
POUR CONTRIBUER A LA PREVENTION DES EXPULSIONS**

Les expulsions locatives : un phénomène en forte augmentation tant au plan national que dans le département de l'Hérault

En effet si le nombre de jugement d'expulsion reste limité au regard de l'importance du parc de logements locatifs privés et sociaux (1,2% dans l'Hérault), on observe une progression entre 2010 et 2015 de 19% au plan national et de 23% pour l'ensemble des tribunaux de l'Hérault. L'accroissement du nombre de jugements d'expulsion au cours de la même période est de 46% pour le seul tribunal d'instance de Béziers, alors même que le marché locatif biterrois est relativement détendu (8.2 € / m<sup>2</sup> pour la ville de Béziers, 9.3 € / m<sup>2</sup> pour la périphérie et 7.3 € / m<sup>2</sup> pour les communes de l'ouest héraultais).

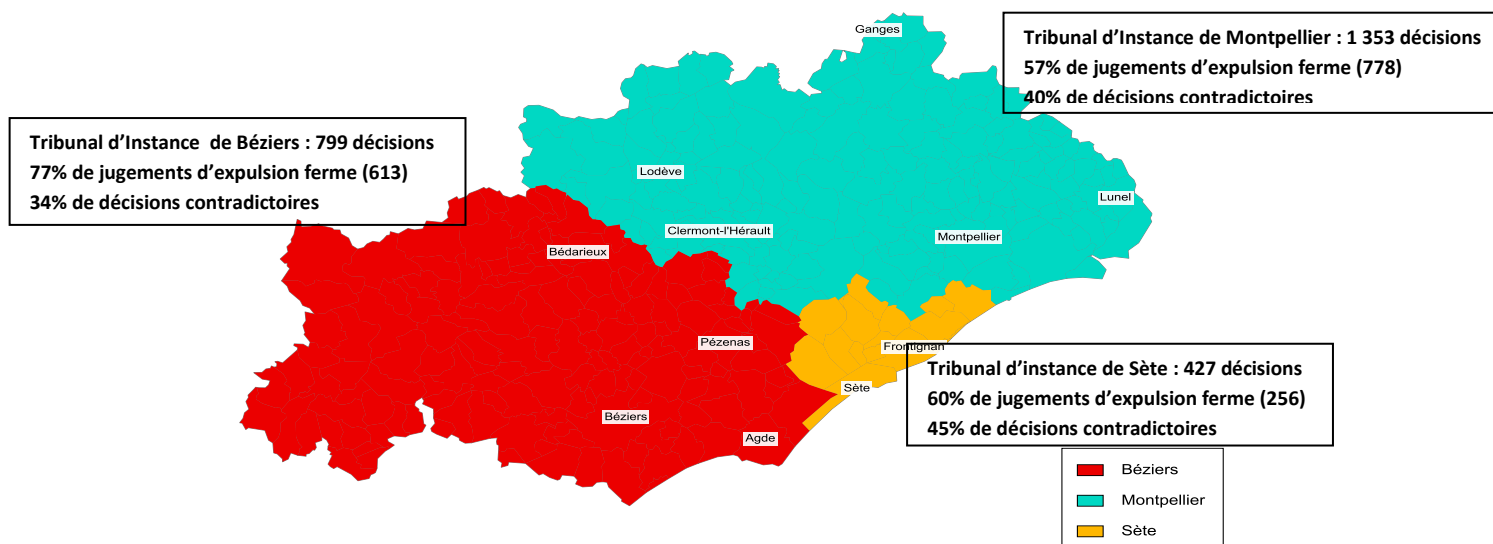
**En 2015, au plan national :**

**132 196 jugements d'expulsion tous motifs confondus** (validation d'un congé, impayés de loyers et/ou de charges, non- respect par le locataire de ses obligations locatives comme le défaut d'assurance ou les troubles de voisinage)

⇒ **dont 126 946 jugements d'expulsions locatives pour impayés ou défaut d'assurance**

**Le département de l'Hérault**, pour sa part, **avec 2 780 décisions tous motifs confondus se classe au 8ème rang des départements** (hors les départements d'Ile-de-France) **qui affichent plus de 2 500 jugements d'expulsion rendus par les tribunaux d'instance en 2015**. Il devance des départements comme la Seine-Maritime (2 519 jugements rendus), le Var (2 251 jugements rendus) ou l'Isère (2 183 jugements rendus).

En 2015 le tribunal d'instance de Béziers a prononcé 799 jugements d'expulsions, soit 31% de l'ensemble des décisions rendues en matière d'expulsions locatives dans l'Hérault.



## Une expulsion ferme prononcée par le tribunal d'instance de Béziers dans plus de trois cas sur quatre (77%).

Dans la plupart des situations d'impayés locatifs, le bailleur assigne le locataire en référé en demandant l'application de la clause résolutoire prévue au bail.

Le juge a le pouvoir de suspendre les effets de la clause résolutoire en accordant, même d'office, des délais de paiement au locataire dans la limite de trois années, s'il estime que celui-ci est en mesure de régler sa dette locative. Le locataire est maintenu dans les lieux s'il reprend le paiement des loyers et respecte l'échéancier fixé par le juge. A défaut du paiement d'une seule échéance le bail est résilié et le locataire devra quitter les lieux le cas échéant avec le concours de la force publique à l'expiration des délais de grâce éventuellement obtenus.

Ce type de décision favorable au locataire, est très minoritaire dans les jugements rendus par le tribunal de Béziers (23%). En effet dans la grande majorité des situations (77%), le juge prononce une expulsion ferme, le cas échéant avec des délais pour quitter les lieux, considérant que le locataire n'est pas en mesure de reprendre le paiement des loyers et/ ou de faire face à un plan d'apurement compte tenu de ses difficultés économiques ou sociales.

Depuis la loi Besson du 31 mai 1990, des dispositifs destinés à aider les locataires en difficulté à se maintenir dans les lieux ont été mis en place avec le Fonds de Solidarité pour le Logement géré par le Département depuis 2005. Ce fonds, sollicité par l'intermédiaire d'un travailleur social peut accorder une aide financière sous forme de prêt sans intérêt d'un montant maximum de 2300 euro (1117 aides au maintien accordées en 2015 sur le département).

## Une participation au plan national de prévention des expulsions

Un plan interministériel a été mis œuvre en mars 2016 pour coordonner l'ensemble des acteurs afin de trouver des solutions dès les premières difficultés, le plus en amont possible de la procédure judiciaire. L'un des enjeux est d'accompagner les publics les plus précaires notamment dans le parc privé. Ce plan préconise de s'appuyer sur les structures locales spécialisées et identifie les ADIL comme des antennes de prévention des expulsions en collaboration avec les services sociaux du département et de la CAF.

L'ADIL de l'Hérault développe une action préventive d'information et de conseil au bénéfice des locataires et propriétaires bailleurs confrontés à des situations d'impayés.

- Une ligne téléphonique dédiée a été mise en place : [04 67 55 55 55 / Taper 4](tel:0467555555), avec la possibilité de laisser un message pour être rappelé dans un délai de 24 à 48 heures et fixer un rendez-vous avec un juriste de l'ADIL le cas échéant.
- Une adresse de messagerie spécifique : [expulsion@adil34.org](mailto:expulsion@adil34.org)
- Des plages de réception sur rendez-vous pour les locataires menacés d'expulsion.

En 2016 près de 900 consultations portant sur la thématique des impayés de loyers ou de charges et la procédure d'expulsion ont été effectuées par les conseillers juristes de l'ADIL. Les deux tiers de ces consultations sont réalisées en amont de toute procédure judiciaire. Les autres ont lieu principalement au stade de l'assignation, et pour le reste après le jugement ou dans la phase d'exécution (commandement de quitter les lieux, demande de concours de la force publique).

## Une action partenariale avec le barreau de Béziers

Dans la phase judiciaire moins de 35% des locataires assignés en résiliation du bail et expulsion se présentent devant le tribunal d'instance de Béziers ou sont représentés par un avocat. Dans la plupart des cas, le jugement est rendu en l'absence du locataire en impayé qui renonce donc à présenter sa défense.

Dans le cadre de sa mission d'accès au droit et au vu de ce constat, l'Adil s'est rapprochée du Barreau de Béziers, afin de permettre aux locataires menacés d'expulsion de faire valoir leurs droits et de bénéficier de

l'assistance d'un avocat dans le cadre de l'aide juridictionnelle ou d'une protection juridique. C'est l'objet de la convention signée ce jour.

### En pratique....

Les locataires faisant l'objet d'une procédure judiciaire en expulsion, viennent directement à l'ADIL ou sont orientés par la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), ou par un travailleur social.

### L'Adil apporte un conseil renforcé auprès des personnes menacées d'expulsion

Le conseiller de l'ADIL dans le cadre d'un entretien en face à face :

- procède à une analyse juridique de la situation de la personne (régime juridique du contrat de location, validité du bail, vérification du montant de la dette locative, fondement légal des frais annexes réclamés par le bailleur) ;
- analyse les causes principales de l'impayé (loyer en inadéquation avec les ressources, baisse des revenus, changement de situation familiale, difficultés de gestion, litige avec le propriétaire) ;
- vérifie si les aides ont été mobilisées et informe sur les aides et dispositifs existants (aides au logement, aide juridictionnelle, fonds de solidarité logement, plan d'apurement...) ;
- étudie le cas échéant la nature du litige avec le propriétaire et examine la possibilité d'une demande reconventionnelle (travaux à exécuter par le bailleur, contestation des charges ou du loyer, contestation de la validité du congé bailleur).

L'objectif de cet entretien est de parvenir à poser, au vu des éléments présentés, un diagnostic partagé entre le conseiller juriste et le locataire sur sa situation au regard de la procédure dont il fait l'objet. Concrètement, il s'agit de voir s'il peut espérer se maintenir dans les lieux en reprenant le paiement du loyer courant et en apurant la dette avec la mise en place d'un plan d'apurement, ou si au contraire sa situation étant trop obérée, il faut l'orienter vers la recherche d'un hébergement ou relogement.

Un travail de mobilisation du locataire est effectué systématiquement, avec une orientation vers le travailleur social lorsqu'il s'agit de mobiliser des aides financières ou des dispositifs de relogement tels que la commission MDES ou un accueil en hébergement.

### La mise en relation avec un avocat du barreau de Béziers

L'Adil, dès lors que le consultant bénéficie de l'aide juridictionnelle (ou d'une protection juridique), lui propose de le mettre en relation avec un avocat figurant sur une liste établie par le barreau. Avec son accord, les éléments et arguments nécessaires à la défense du consultant sont transmis par le conseiller de l'ADIL à l'avocat prenant en charge son dossier.

Cette démarche expérimentée par l'ADIL avec le barreau de Montpellier a d'ores et déjà permis à 115 personnes d'être orientées et mises en relation avec un avocat.