



Garder son toit

Comment éviter l'expulsion
Comprendre les étapes de la procédure
d'expulsion pour mieux réagir

Ce guide a été conçu pour vous aider à éviter une expulsion locative, à vous ou à l'un de vos proches. Il vous donne toutes les clés pour savoir comment réagir face à une menace de ce type.

Quelles sont les erreurs à ne pas commettre ? Quels sont les engagements à respecter ? À chaque étape d'une procédure d'expulsion, des possibilités d'y mettre un terme existent pour les locataires de bonne foi.

Par défaut d'information, ces possibilités sont trop peu saisies. Dès lors la situation empire jusqu'à devenir irréversible.

« Je ne peux pas payer mon loyer ce mois-ci, que faire ? », « Je viens de recevoir un commandement à payer d'un huissier, comment me retourner ? », « J'ai reçu une convocation au Tribunal d'instance, puis-je encore m'en sortir ? »... À toutes ces questions, ce guide apporte des réponses précises. Il vous renseigne sur la démarche à suivre et vous évitera de tomber dans le piège de quelques idées reçues qui, si l'on y croit, aggrave encore plus la situation.

En plus du service municipal de Prévention des expulsions locatives, d'autres structures, institutions ou associations, sont à même de vous donner les bons conseils et de vous accompagner dans les démarches à entreprendre. Vous en trouverez également la liste dans ce guide.

En comptant qu'il vous soit d'une réelle utilité.

Soumia Zahir

Conseillère municipale déléguée
à la Prévention des expulsions
et au suivi du droit au logement opposable

« Je ne peux plus régler mon loyer ce mois-ci »

L'origine de la procédure d'expulsion locative démarre dès le premier impayé de loyer. Votre propriétaire vous adressera un courrier de relance.

Conseils

Dès le premier impayé de loyer, prenez contact avec votre propriétaire afin de lui signaler vos difficultés et trouver un arrangement à l'amiable.

Reprenez immédiatement le paiement du loyer.

Négociez des délais de paiement en cas de dette locative.

Prenez contact avec les services municipaux :

- Le service prévention des expulsions locatives pourra faire le médiateur avec votre propriétaire et vous orienter vers des travailleurs sociaux.
- Le service social municipal pourra vous aider à clarifier votre budget pour vous permettre de reprendre le paiement du loyer ; vous aider à faire valoir vos droits en cas de chômage, maladie, etc ; être médiateur avec votre propriétaire ; vous aider à rechercher des solutions pour régler votre dette ; vous aider à rédiger des courriers...

Solutions

Afin de démontrer votre bonne foi, il vous faudra impérativement reprendre le paiement du loyer courant en y ajoutant un règlement supplémentaire afin d'apurer la dette.

- Un plan d'apurement pourra être mis en place, cela permettra d'échelonner les remboursements de votre dette locative.
- La mise en place d'un dossier de Fond de Solidarité au Logement pourrait être envisagé (le FSL est accordé en fonction de certains critères).
- Le montage d'un dossier de surendettement encadrera votre dette locative.
- Une fois la dette locative totalement résorbée vous aurez la possibilité de demander à votre propriétaire de vous proposer un logement adapté à votre composition familiale et à votre situation financière.
- Si vous recevez une quelconque convocation, il faudra impérativement vous manifester.



**IDÉES →
REÇUES**

« Je ne serai pas expulsé si j'ai des enfants »

Faux : En 2009, à Aubervilliers, 27 familles avec enfants, ayant contractualisé une dette locative, ont été expulsées pour impayés de loyers.

« Je suis en droit de ne pas régler mon loyer, car mon propriétaire refuse de faire des travaux »

Faux : On ne fait pas justice soi-même, le paiement du loyer est obligatoire. Une procédure judiciaire existe pour obliger un propriétaire à faire des travaux.

**← IDÉES
REÇUES**

« Je viens de recevoir un commandement de payer de la part de l'huissier de justice »



Vous disposez d'un délai de deux mois pour régler l'intégralité de votre dette locative sinon votre propriétaire demandera au juge la résiliation de votre bail. Des frais d'huissier s'ajouteront à votre dette locative.

Conseils

- Lors de ces deux mois, vous avez la possibilité de saisir le Tribunal d'Instance d'Aubervilliers par l'intermédiaire d'un huissier pour obtenir des délais de paiement ou contester le montant de la dette.
- Quelque soit le litige avec votre propriétaire, vous devez payer votre loyer et entamer des démarches en parallèle pour faire valoir vos droits. Vous ne devez pas de votre propre initiative cesser de régler votre loyer.
- Contactez soit le service prévention des expulsions locatives soit le service social municipal qui vous orientera vers le service de l'Unité Territoriale afin de prendre rendez-vous avec un juriste de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) à la Maison de Justice et du Droit.
- Si vous recevez une quelconque convocation, il faudra impérativement vous manifester.

Le commandement de payer marque le début de la procédure judiciaire de votre expulsion locative. Aucune solution amiable n'a pu être trouvée et/ou le plan d'apurement mis en place n'a pas été respecté.

**IDÉES →
REÇUES**

« Ce n'est pas mon propriétaire qui souhaite m'expulser, mais l'agence immobilière »

Faux : C'est toujours votre propriétaire qui engage la procédure d'expulsion.

« Je suis malade, on ne pourra donc pas m'expulser »

Faux : La maladie n'empêche pas l'expulsion locative.

« Les bailleurs sociaux n'expulsent jamais »

Faux : La procédure d'expulsion s'applique à tous les locataires.

**← IDÉES
REÇUES**

« Je viens de recevoir une assignation me convoquant au Tribunal d'instance »

il est encore temps d'agir !

L'assignation est une convocation à une audience au Tribunal. Votre propriétaire a demandé votre expulsion locative au Juge. Lors de cette audience, le juge donnera la parole à votre propriétaire mais à vous également.

Dans le jugement, le verdict sera communiqué et le juge statuera sur la « clause résolutoire ». Soit il annulera votre bail et vous ne percevrez plus les Allocations Logements soit ce jugement décidera que vous restiez locataire de votre logement si vous êtes considéré comme une personne de bonne foi par le juge.

Conseils

- Contactez la Maison de Justice et du Droit d'Aubervilliers afin de prendre rendez-vous à une permanence de l'ADIL 93. N'hésitez pas à contacter également les associations de locataires telles que la CGL ou la CNL.
- Que vous soyez suivi ou non par un travailleur social de votre quartier, vous recevrez à cette étape de la procédure une convocation d'un service social. L'assistant social rédigera un rapport sur votre situation locative pour le transmettre au Juge.
- Présentez-vous ! Votre présence est indispensable.
- Il faudra également vous présenter à l'audience afin de démontrer votre bonne foi et vous défendre. Attention, en

votre absence, le juge pourra résilier votre bail et ordonner votre expulsion.

- Vous avez la possibilité de demander au Juge de ne pas vous imputer les frais de procédures.
- En fonction des éléments, le juge pourra soit vous accorder des délais de paiement (votre bail ne sera pas résilié si vous respectez vos engagements), soit résilier votre bail et ordonner votre expulsion.

Solutions

Même à ce stade, tout n'est pas perdu : il est encore possible de mettre en place un plan d'apurement avec votre propriétaire ou de bénéficier d'autres mesures.



IDÉES →
REÇUES

« Je suis en droit de ne pas régler mon loyer car mon propriétaire refuse de me donner mes quittances de loyers »

Faux : On ne fait pas justice soi-même, une procédure judiciaire existe pour obliger un propriétaire à vous transmettre vos quittances de loyers.

« C'est le Maire qui décide de l'expulsion locative des ménages »

Faux : C'est le Juge du Tribunal d'Instance d'Aubervilliers qui décide de l'expulsion locative et le Préfet de la Seine Saint Denis qui l'ordonne. Le commissariat d'Aubervilliers programme l'expulsion.

← IDÉES
REÇUES



Le juge a ordonné votre expulsion ou alors vous n'avez pas respecté les délais de paiement fixés par le juge

En cas de décision d'expulsion, un huissier vous adressera un commandement de quitter les lieux. Les frais d'huissier et les loyers non payés resteront à votre charge. Si le bail est résilié, vous ne serez plus locataire en titre mais occupant sans droit ni titre et vous réglerez des indemnités d'occupations, jusqu'à la libération de votre logement et la remise des clefs. Au bout de deux mois, si vous n'avez pas quitté le logement, votre propriétaire demandera au Préfet l'assistance de la force publique pour la réalisation de l'expulsion locative.

Conseils

- Il est encore temps de contacter votre propriétaire et les services municipaux.
- Vous pouvez demander au Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de Bobigny des délais supplémentaires pour quitter les lieux si vous êtes en mesure de justifier de votre difficulté à vous reloger. Contactez un juriste de l'ADIL qui vous accompagnera de vos démarches.

**IDÉES →
REÇUES**

« Les services municipaux pourront toujours me sauver,
ils pourront empêcher l'expulsion locative
et me trouveront un logement »

...

...Faux : Les services municipaux n'ont pas de solution miracle.
L'expulsion locative est accordée par le Préfet lors d'une commission de
concertation en sous préfecture de la Seine Saint Denis et l'attribution
des logements s'effectue en commission d'attribution des logements.

**← IDÉES
REÇUES**

Le Préfet doit statuer sur votre dossier d'expulsion locative. Il peut accorder le concours de la force publique ou décider de vous maintenir dans votre logement

Tout n'est pas perdu

Votre dossier d'expulsion va être étudié en commission de concertation à la sous-préfecture de Saint Denis. Pour défendre votre dossier, le service social ainsi que le service prévention des expulsions locatives vont vous convoquer afin de faire le point sur votre dossier. Présentez-vous. Si un projet est encore plausible, le Préfet pourra vous maintenir dans votre logement. S'il y a une absence de reprise des indemnités d'occupations, le concours de la force publique sera accordé par le Préfet.

Suite à la commission de concertation, vous recevrez un courrier de la sous-préfecture vous annonçant la décision du Préfet. Si l'expulsion locative est accordée, vous recevrez également un courrier de la part du commissariat, vous demandant de rendre les clés du logement à une date arrêtée. L'expulsion se fera en présence de la police nationale et d'un huissier qui vous obligeront à quitter le logement dont vous n'êtes plus locataire.

Conseils

- Présentez-vous aux diverses convocations (service social municipal, service prévention des expulsions locatives, commissariat).
- Reprenez immédiatement les indemnités d'occupations ainsi qu'un versement sur la dette locative.
- La Loi dite « DALO » du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable qui est ouvert à toute personne, en situation régulière, qui ne peut accéder au logement ou s'y maintenir par ses propres moyens et qui satisfait aux conditions réglementaires d'accès au logement social. La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. La mise en oeuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux.

Les formulaires peuvent être retirés à l'ADIL, 4 chemin des Poulies 93200 Saint-Denis, à la Préfecture de la Seine Saint-Denis, 1 esplanade Jean Moulin 93000 Bobigny, ou à la Sous-Préfecture de Saint-Denis, 28-30 boulevard de la Commune de Paris 93200 Saint-Denis.

Les formulaires peuvent également être téléchargés depuis le site Internet de la Préfecture à l'adresse suivante : <http://www.pref93.pref.gouv.fr>.

Après l'expulsion locative

- Votre dette locative n'est pas effacée. Vous restez redevable envers votre propriétaire des loyers impayés, des indemnités d'occupation et des frais de procédures.
- Il vous faudra trouver un hébergement par vous-même (famille, amis, foyer, hôtel, numéro d'urgence 115, etc). L'aide d'une assistante sociale ne garantit pas de trouver une solution.



IDÉES →
REÇUES

« Si je suis expulsé, je serai relogé par la Mairie »
Faux : il n'y a pas assez de logements disponibles.

...En 2009, sur 4 439 demandeurs, seulement 339 ménages ont obtenu un logement sur les différents contingents (Préfecture, Action logement et Municipal) dont 181 sur le contingent municipal.

← IDÉES
REÇUES

Annuaire des services et associations

Service Prévention des expulsions locatives

11 rue Pasteur 93300 Aubervilliers
Tél : 01.48.39.52.58 ou 01.48.39.52.00 Poste 56.81

Service Social Municipal

6 rue Charron 93300 Aubervilliers
Tél : 01.48.39.53.00

Unité Territoriale et Habitat

31-33 rue de la Commune de Paris 93300 Aubervilliers
Tél : 01.48.39.51.05

Permanence ADIL à la Maison de Justice et du Droit

20 rue Bernard et Mazoyer 93300 Aubervilliers
Tél : 01.48.11.32.24

Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés

Tél : 0810.001.505, du lundi au vendredi de 14h à 16h30

Confédération Générale du Logement (CGL)

114/116 rue Charles Tillon Bât. 12 - 93300 Aubervilliers
M. Yannick Legoff 06.12.62.95.20

Centre National du Logement (CNL) Antenne 93

66 rue Danielle Casanova 93300 Aubervilliers
Tél : 01.48.30.00.09 • Fax : 01.48.31.40.85
E-mail : cnl93@wanadoo.fr • www.lacnl93.com

Agences immobilières et bailleurs

CABINET JOUVE

142 avenue de la République 93300 Aubervilliers
Tél. : 01.48.33.91.66

PECORARI TOUT L'IMMOBILIER

205 avenue Jean Jaurès 93300 Aubervilliers
Tél. : 01.48.37.77.77

FONCIA CHADEFEAUX LECOQ

13 rue du Docteur Pesque 93300 Aubervilliers
Tél. : 01.48.33.91.30

CABINET EMMANUEL TOUATI

19 rue Bernard et Mazoyer 93300 Aubervilliers
Tél. : 01 48 33 46 28 / 01 48 11 05 84

OFFICE PUBLIC de l'HABITAT d'AUBERVILLIERS

122 rue André Karman 93300 Aubervilliers
Tél. : 01.48.11.54.00

SA d'HLM AEDIFICAT - agence Nord

1 place Jean-Baptiste Clément 93430 Villetaneuse

SA d'HLM EFIDIS (Foyer Progrès et Avenir)

23 allée des Impressionnistes - BP 6106
95975 Roissy CDG Cedex
Tél. : 01.48.17.22.00

SA d'HLM FRANCE HABITATION (agence Pantin)

30 rue Hoche, 93697 Pantin Cedex
Tél. : 01.56.96.07.00

SA d'HLM IMMOBILIERE 3 F

Agence du 93 et du 94
1 place du Dr Laennec 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01.48.85.54.30

SA d'HLM LE LOGEMENT FRANCAIS

120-122 boulevard de Ménilmontant
75971 Paris Cedex 20 - Tél. : 01.44.62.89.00

SA d'HLM LOGIREP

127 rue Gambetta - BP 135 - 92150 Suresnes
Tél. : 01.47.28.08.83

OPHLM de la Seine-Saint-Denis

159 av. Jean Jaurès - BP 72 - 93000 Bobigny
Tél. : 01.48.96.52.00

SA d'HLM ANTIN RESIDENCES

244 avenue du Président Wilson 93210 La Plaine
Saint Denis
Tél. 01 49 46 31 31 ou 0811 808 808

SA d'HLM ORLY PARC

2 place de Bretagne - 93152 Le Blanc-Mesnil
Tél. : 01.58.03.06.10

SA d'HLM POUR PARIS ET SA REGION (GIPEC)

253 rue Saint-Honoré 75041 Paris Cedex 01
Tél. : 01.44.86.86.86

SAREL GROUPE BATIGERE

63 bis bd Bessière 75017 Paris
Tél. : 01.44.85.40.00

SA RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris)

8 boulevard Berthier 75017 Paris
Tél. : 01.77.75.31.00

SA d'HLM PLAINE DE FRANCE

35 boulevard Pasteur 93120 La Courneuve
Tél. : 01.43.52.35.43

SI OGIF-SOGIM

39 avenue de Friedland 75008 Paris
Tél. : 01.42.99.77.77

FREHA

71 rue Marx Dormoy 75883 Paris cedex 18
Tél. : 01.44.89.12.58

OMNIUM Services Immobiliers

7 rue du Fbg Poissonnière 75311 Paris cedex 09
Tél. : 01.44.83.11.22

SA d'HLM SOFILOGIS

83 rue de Bercy 75012 Paris
Tél. : 01.44.74.34.84



Aubervilliers

une ville
en mouvement