



Les procédures en cas de litiges

La mise en demeure

La mise en demeure est une lettre adressée à la partie adverse afin d'obtenir l'exécution d'une obligation (paiement d'une somme, exécution travaux, ...). Cette lettre reprend le motif du désaccord, un historique des faits et propose un délai limite pour régler le litige.

Attention, si le désaccord n'est pas réglé, la mise en demeure est un document indispensable à la saisie de la commission départementale de conciliation.

Règlement amiable : la conciliation

Les litiges entre propriétaires et locataires sont nombreux et débouchent parfois sur des actions en justice. La conciliation permet de trouver une solution rapide et évite l'encombrement des tribunaux.

Deux types de conciliations existent.

1 - La CDC : Commission Départementale de Conciliation :

Lorsque les litiges portent sur le montant du loyer, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et réparations locatives, les deux parties doivent d'abord saisir la commission départementale de conciliation composée de représentants des locataires et des propriétaires, son avis est consultatif.

Pour avoir les coordonnées de la CDC de votre département, vous pouvez vous renseigner auprès de la préfecture ou de la DDE.

2 - Le conciliateur de justice :

Pour tous les autres litiges (impayés, problèmes de voisinages...) locataires et propriétaires peuvent s'adresser au conciliateur de justice. Cette personne nommée par le premier président de la cour d'appel, siège au tribunal d'instance et tentera une médiation entre les deux parties. Si la conciliation n'a pas pu aboutir ou si la partie adverse ne s'est pas présentée, il faudra lancer une procédure judiciaire soit par assignation à comparaître soit par déclaration au greffe du tribunal d'instance (si demande inférieure à 4.000€).

Règlement Contentieux : le tribunal d'instance

La procédure ordinaire : l'assignation à comparaître.

L'assignation à comparaître est un acte de procédure qui permet à une personne (le demandeur) d'informer son adversaire (le défendeur) qu'elle engage un procès contre lui et l'invite à comparaître devant une juridiction.

L'assignation est établie et délivrée par un huissier de justice. L'huissier est chargé de remettre au locataire une assignation à comparaître devant le tribunal d'instance. Cette audience aura lieu 2 mois après la remise de l'assignation ou 3 mois si le locataire est bénéficiaire d'une allocation logement ou sociale (ALF ou ALS). Le préfet est également informé par l'huissier de la procédure. Le préfet pourra mettre en œuvre toutes les procédures d'aides au logement afin de sortir le locataire de la difficulté.

Avant même l'audience auprès du juge, le propriétaire peut, par l'intermédiaire de l'huissier, faire bloquer les comptes bancaires du locataire ou engager une saisie de ses biens mobiliers. Le locataire se trouve donc dans l'impossibilité de toucher à ses comptes ou de vendre ses biens jusqu'à ce que le juge rende sa décision. Ses biens sont figés.

En cas d'urgence (dangers pour le locataire suite à l'inexécution de travaux) le demandeur peut réclamer une assignation en référé afin d'obtenir du juge une décision plus rapide (mais provisoire).

La procédure simplifiée : la déclaration au greffe.

S'il s'agit d'un petit litige avec une demande d'argent d'un montant inférieur à 4 000€ le demandeur effectue une déclaration au greffe du tribunal d'instance. Le demandeur saisi directement le tribunal

d'instance par simple déclaration en précisant l'objet de son litige. Les deux parties seront convoquées par le greffe du tribunal par lettre recommandée.

La procédure d'urgence : l'ordonnance de référé

En cas de dommage imminent ou de trouble manifestement contraire à la loi, (fuite d'eau, arrêt de la chaudière en plein hiver, travaux dangereux,...) le tribunal peut être saisi en urgence par le demandeur grâce une assignation en référé. Le juge du tribunal d'instance rend alors une ordonnance de référé.

Cette dernière a des conséquences :

L'appel ne pourra se faire que dans les 15 jours qui suivent la signification par l'huissier au locataire du jugement.

- L'appel ne suspend pas l'exécution de la peine.
- Le locataire devra saisir parallèlement à son appel, le premier président de la cour d'appel pour suspendre l'exécution provisoire.

Les procédures spéciales :

L'injonction de faire

Cette procédure n'est valable que pour les litiges n'excédant pas 7.600 € et qui portent sur le respect d'un contrat ou d'une loi. Lorsque le litige porte sur la non réalisation d'obligations contenues dans le contrat de location, le juge peut fixer un délai pour l'exécution d'une prestation.

Le demandeur retire au greffe du tribunal le formulaire, y décrit sa demande et le juge apprécie le bien fondé de sa demande. Si le juge accepte la demande, il rend une ordonnance d'injonction de faire en précisant les délais et les conditions d'exécution de son jugement. La décision peut être contestée devant la cour d'appel si le litige dépasse 3.800€ sinon seul le pourvoi en cassation est possible. Si le juge refuse la demande d'injonction de faire, le demandeur peut lancer une autre procédure.

L'injonction de payer

Lorsque le litige porte sur le refus de payer et non sur le montant à payer, l'injonction de payer permet d'obtenir rapidement le montant de la réclamation définie par le bail. Le demandeur veut récupérer des sommes impayées, la procédure est la même que pour l'injonction de faire.

Attention, si le demandeur obtient une ordonnance d'injonction de payer, il doit faire connaître le jugement à la partie adverse par huissier deux cas sont alors possibles :

- la partie adverse conteste le jugement (dans le mois qui suit la remise de l'injonction par l'huissier) les deux parties seront donc convoquées devant le juge.
- La partie adverse ne réagit pas, le juge apposera la formule exécutoire sur l'injonction de payer ce qui la transforme en un véritable jugement.

Le déroulement de la procédure d'expulsion

En premier lieu, un propriétaire voulant tenter une procédure d'expulsion doit demander au juge la résiliation du bail ou faire jouer la clause résolutoire du contrat. Cette clause résilie automatiquement le contrat, si le locataire n'a pas respecté ses obligations. Les motifs valables sont les suivants :

- Non paiement du loyer et des charges
- Défaut de souscription à une assurance
- Non paiement du dépôt de garantie
- Trouble causé au voisinage (ce trouble doit être constaté par une décision de justice)

C'est le juge du tribunal d'instance du lieu où est situé le logement qui se chargera du règlement du conflit. Le locataire est convoqué et peut se présenter seul ou se faire représenter par son avocat ou un membre de sa famille.

Le juge va lui demander des détails sur les raisons de ses impayés :

- Il peut lui octroyer des délais de paiement dans la limite de 24 mois et suspendre l'expulsion
- Il peut lui signifier son expulsion et fixer le montant de l'indemnité d'occupation qui remplace le loyer, le bail étant résilié.

Le magistrat rendra son jugement qui sera signifié au locataire par huissier et transmise au préfet.

Le locataire dispose d'un mois pour faire appel à partir de la signification par huissier. En général, la procédure d'appel suspend l'exécution de la peine sauf si le juge a ordonné l'exécution provisoire.

La saisine simplifiée

Si le montant du litige est inférieur à 7.600euros et que la demande est relative à l'exécution d'une décision d'expulsion, le demandeur peut déposer une lettre recommandée avec avis de réception au greffe du tribunal d'instance. Lors de l'audience, il exposera oralement ses arguments. Dans cette procédure, aucune assignation n'est nécessaire.

L'expulsion

Après une longue procédure, l'expulsion du locataire est ordonnée par le juge mais une procédure doit encore être suivie pour que l'expulsion soit autorisée

Après la prononciation de l'expulsion par le juge, l'huissier délivre un commandement de quitter les lieux.

Les locataires ont deux mois (parfois 3 mois) pour exécuter le commandement de quitter les lieux.

Le locataire peut encore demander un sursis ou contester les conditions de l'expulsion auprès du président du tribunal de grande instance. Ce dernier pourra accorder des délais si le relogement des personnes expulsées est difficile en raison de leur situation de famille, d'âge ou leur état de santé (dans un délai maximum d'un an).

Lorsque tous les délais ont expiré, l'huissier peut procéder à l'évacuation du logement (du lundi au samedi entre 6h et 21h et en dehors des jours fériés) et en dehors de la trêve hivernale (entre le 1er novembre et le 15 mars)

- Le locataire indique où il souhaite que ses meubles soient transférés (à ses frais). Sans information de sa part ou dans le cas d'abandon manifeste du logement, le procès verbal d'expulsion mentionnera le lieu où ils sont entreposés. Le locataire a un mois pour les récupérer. Dans le cas contraire, les biens du locataire seront mis aux enchères et serviront à indemniser le propriétaire des sommes dues.
- Si le locataire résiste ou est absent, l'huissier dressera un procès de tentative d'expulsion et demandera le concours de la police ou de la gendarmerie. C'est le préfet qui décidera de l'intervention de la force publique.
- Le plus souvent le préfet refuse l'intervention de la force publique. Le propriétaire a comme seule solution d'intenter une action en justice pour obtenir une indemnisation de l'état.
- Le préfet autorise la police ou la gendarmerie à intervenir : dans ce cas l'huissier peut se présenter chez le locataire assisté d'un serrurier et du commissaire de police. Le propriétaire peut alors changer les serrures et récupérer son bien.

Qu'est ce que la trêve hivernale ?

La trêve hivernale se situe entre le 1er novembre et le 15 mars (prolongé de 15 jours avant et après pour Paris). Durant cette trêve, les expulsions sont impossibles sauf pour les squatteurs et les étudiants.