

### 1°) L'OBLIGATION D'ENGAGER UNE PROCÉDURE D'EXPULSION POUR FAIRE QUITTER LES LIEUX AUX PERSONNES QUI SE MAINTIENNENT...

Les propriétaires ou gestionnaires de logements/hébergements souhaitant contraindre des occupants sans titre (*dont le contrat a légalement été résilié*) à quitter les lieux doivent engager une procédure d'expulsion. Cette procédure garantit les droits des occupants, même pour les signataires d'un contrat de séjour. Depuis la loi Alur, *«le fait de forcer un tiers à quitter les lieux qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du CPCE, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende»*.

#### QUEL EST LE JUGE COMPÉTENT ? : A PRIORI LE JUGE CIVIL

La compétence du juge judiciaire ou administratif dépend de la nature privée ou publique du domaine sur lequel se trouvent les locaux mais aussi du gestionnaire, de la nature de la mission confiée à la structure... Le tribunal des conflits considère que les tribunaux de l'ordre judiciaire sont compétents pour connaître des litiges entre particuliers et organisme poursuivant une mission d'intérêt général puisqu'elle n'en demeure pas moins une personne privée (TC, 25/01/1982), et ce même si l'association occupe des locaux sur le domaine public (TC, 15/03/1999).

### 2°) COMMENT SE DÉROULE UNE PROCÉDURE D'EXPULSION DEVANT LES JURIDICTIONS CIVILES ?

Lorsque le contrat est résilié, et que les personnes ne quittent pas les lieux, la structure ne peut les expulser sans décision de justice, elle engage une procédure d'expulsion. En matière civile, l'article L. 411-1 du Code de procédures civiles d'exécution prévoit : *« sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux »*. **Toute expulsion sans décision de justice est illégale, sans jugement la structure commettrait une voie de fait.** Le changement de serrures, le retrait des affaires personnelles, ou toute pression, menace pour quitter les lieux sont illégaux et engagent la responsabilité de l'établissement.

#### LES PROCÉDURES D'EXPULSION DEVANT LE JUGE CIVIL

Le tribunal d'instance compétent est celui du lieu de l'hébergement. Si un accord intervient en cours de procédure, le juge valide son contenu et établit un procès-verbal de conciliation. Sinon, la structure peut engager différentes procédures :

⇒ **LA PROCÉDURE D'URGENCE** : s'il y a urgence à expulser, le propriétaire saisit le juge des référés. Dans ce cadre, le juge n'apprécie pas la situation au fond mais recherche si le maintien dans les lieux constitue un trouble manifestement illicite ou s'il risque de créer un dommage imminent. L'ordonnance de référé est exécutoire, l'appel n'est pas suspensif.

⇒ **LA PROCÉDURE AU FOND** : s'il n'y a pas urgence à expulser, le propriétaire saisit le juge par une procédure au fond, ou après obtention d'un renvoi au fond, procédure rare en pratique.

#### APPRÉCIATION PAR LE JUGE DES MOTIFS D'EXPULSION

Le juge, dans l'appréciation des motifs d'expulsion invoqués, tient compte de la situation de la personne pour ordonner ou non l'expulsion avec ou sans délais (*lorsque le relogement est impossible ou lorsque la situation personnelle de l'occupant l'exige, en prenant en compte sa bonne ou mauvaise volonté, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant au regard de l'âge, l'état de santé, la situation de famille, les circonstances atmosphériques, les démarches de relogement...*).

Le jugement d'expulsion est signifié, par huissier. La personne peut faire appel. Lorsque le juge prononce l'expulsion, il peut octroyer des délais aux occupants pour quitter les lieux (*de 3 mois à 3 ans*). A l'expiration de ces délais, l'occupant reçoit un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut être exécutée entre le 1<sup>er</sup> novembre et 31 mars, *« trêve hivernale »*, à moins qu'un relogement adapté soit proposé. A compter du commandement de quitter les lieux, le juge de l'exécution (JEX) peut, sur demande, accorder des délais supplémentaires pour libérer le logement.

#### L'EXÉCUTION DE LA DÉCISION DE JUSTICE

A défaut de libération des lieux 2 mois après le commandement de quitter les lieux, le concours de la force publique doit être demandé à la préfecture et s'il est accordé, l'expulsion sera réalisée en présence de l'huissier et d'un représentant des services de police.

Les préfets ne doivent pas mettre en œuvre le concours de la force publique afin d'expulser un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation DALO, tant qu'un relogement ou un hébergement ne lui a pas été proposé. Le comitè de suivi de la loi DALO a mis en œuvre une cellule de veille, qui peut être saisie par les professionnels de l'action sociale pour les ménages faisant l'objet d'une décision d'octroi du concours de la force publique s'ils sont :

- reconnus prioritaires suite à un recours DALO et n'ayant pas reçu d'offre adaptée de logement/hébergement ;
- requérant DALO pour l'obtention d'un logement/hébergement dont le recours a été rejeté par la commission de médiation (Comed) au motif d'absence d'urgence ;
- requérant DALO pour l'obtention d'un logement/hébergement dont le recours n'a pas fait l'objet d'une décision de la Comed.

### 3°) COMMENT SE DÉROULE UNE PROCÉDURE D'EXPULSION DEVANT LES JURIDICTIONS ADMINISTRATIVES ?

Les occupants bénéficient de garanties légales moins protectrices que dans le cadre de la procédure civile.

#### LES PROCÉDURES D'EXPULSION DEVANT LE JUGE ADMINISTRATIF

⇒ **LA PROCÉDURE D'URGENCE (RÉFÉRÉ)** : le propriétaire saisit le tribunal par voie de référé, l'article L. 521-3 du Code de justice administrative dispose : *« en cas d'urgence et sur simple requête, recevable même en l'absence de décision administrative préalable, le juge des référés peut ordonner toutes autres mesures utiles sans faire obstacle à l'exécution d'aucune décision administrative »*.

Les occupants ne sont pas assignés, mais reçoivent une convocation au tribunal par LRAR, par le greffe du tribunal administratif.

⇒ **LA PROCÉDURE AU FOND** : la procédure au fond est plus rarement utilisée, car souvent l'urgence justifie le référé.

#### LA DÉCISION DE JUSTICE PRONONÇANT L'EXPULSION

Le juge ordonne ou non l'expulsion, dans un délai relativement rapide. Il ne peut pas accorder de délais, mais éventuellement des sursis à l'expulsion au vu de la situation des occupants et du propriétaire. Il peut ordonner l'expulsion sous astreinte. Les occupants doivent alors verser une somme d'argent par jour de retard s'ils quittent le logement au-delà de la date fixée. La décision de justice n'a pas à être notifiée par huissier, elle fait l'objet d'une LRAR.

#### L'EXÉCUTION DE LA DÉCISION DE JUSTICE

Le propriétaire n'est pas obligé de recourir aux voies d'exécution, telles qu'en procédure civile (*pas de commandement de quitter les lieux*). Suite à la notification de la décision de justice, il doit mandater un huissier pour procéder à l'expulsion. Si la tentative d'expulsion échoue, l'huissier demande le concours de la force publique. Les préfets ne doivent pas mettre en œuvre le concours de la force publique afin d'expulser un ménage qui aurait été reconnu prioritaire par la commission de médiation DALO, tant qu'un relogement ou hébergement ne lui a pas été proposé (*cf. 2°*).

#### QUELQUES RAPPELS :

##### ⇒ DROIT À L'INFORMATION POUR L'ACCÈS AUX DROITS ET À LA JUSTICE

Les centres d'hébergement doivent informer la personne prise en charge de *« ses droits fondamentaux et les protections particulières dont elle bénéficie, sur les voies de recours à sa disposition et les moyens de les exercer, ainsi qu'à la liste des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement agréées dans le département »*. A ce titre, elles doivent assurer l'orientation des personnes en situation de fin de prise en charge vers tout intervenant afin de les aider dans leurs démarches d'accès au droit.

##### ⇒ DROIT À LA DÉFENSE ET BÉNÉFICE DE L'AIDE JURIDICTIONNELLE

Les personnes se maintenant, sans titre, dans les lieux pourront être assignées au tribunal. Dès lors, la procédure d'expulsion débute. L'occupant doit préparer sa défense. Il est préconisé de se faire assister par un avocat. Les personnes à faibles revenus peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

# Procédure d'expulsion dans le cadre d'un hébergement d'urgence ou temporaire

	<b>HÉBERGEMENT D'URGENCE</b>	<b>ÉTABLISSEMENT SOCIAL / MÉDICO-SOCIAL</b>	<b>LOGEMENT FOYER</b>	<b>SOUS - LOCATION</b>
<b>FORMES</b>	<p>Pour toute personne sans-abri en détresse médicale, psychique ou sociale, sous l'autorité du préfet. L'accueil peut se présenter sous différentes formes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS),</li> <li>- centres d'hébergement d'urgence (CHU),</li> <li>- appartements financés au titre de l'aide au logement temporaire (ALT),</li> <li>- hôtels.</li> </ul>	<p>Pour les personnes en situation de précarité accueillies en centre d'hébergement relevant de la réglementation des établissements sociaux et médico-sociaux (ESSMS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS),</li> <li>- centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA),</li> <li>- centres maternels, lits halte-soins santé (LHSS),</li> <li>- appartements de coordination thérapeutique (ACT).</li> </ul> <p>Des règles propres s'appliquent à chaque catégorie d'établissement, sous réserve du respect des droits des personnes (<i>dignité, respect du domicile...</i>).</p>	<p>Etablissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs migrants ou personnes défavorisées. Il existe plusieurs types de logements-foyers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- résidences sociales,</li> <li>- maisons-relais,</li> <li>- foyers de jeunes travailleurs (FJT),</li> <li>- foyers de travailleurs migrants (FTM)...</li> </ul> <p>Les occupants bénéficient d'un statut particulier dérogatoire du droit commun, régi par le Code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>Certains organismes (<i>association ou CCAS</i>) sont locataires de logements dans le parc privé ou public, dans le but de les sous-louer à des ménages défavorisés, pour sécuriser la relation propriétaire/locataire par l'intermédiaire d'un tiers. Ce sont les :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;</li> <li>- organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire, à des personnes âgées, handicapées ou de moins de 30 ans.</li> </ul>
<b>CADRE JURIDIQUE</b>	<p>Contrat conclu avec la personne hébergée, soumis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une réglementation particulière (<i>contrat de séjour, conclu avec les personnes accueillies en CHRS</i>) ;</li> <li>- au code civil, notamment pour les personnes hébergées dans un CHU ou dans un hôtel ;</li> <li>- au droit administratif si le centre d'hébergement est géré par une personne morale de droit public (CCAS).</li> </ul>	<p>Contrat de séjour conclu entre la personne accueillie et le directeur de l'établissement définissant «<i>les objectifs et la nature de la prise en charge ou de l'accompagnement dans le respect des principes déontologiques et éthiques, des recommandations de bonnes pratiques professionnelles et du projet d'établissement</i> ». Il contient les mentions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durée, conditions, modalités de résiliation ou de révision ou de cessation des mesures contenues ;</li> <li>- description des conditions de séjour et d'accueil ;</li> <li>- conditions de la participation financière du bénéficiaire ;</li> <li>- conditions d'admission à l'aide sociale.</li> </ul> <p>Le règlement de fonctionnement définit «<i>les droits de la personne accueillie et les obligations et devoirs nécessaires au respect des règles de vie collective au sein de l'établissement</i> ».</p>	<p>Le «<i>Contrat de résidents</i>» est établi par écrit, et contient les mentions suivantes : date de prise d'effet, modalités et conditions de résiliation, montant acquitté, prestations comprises et annexes, dépôt de garantie, désignation des locaux privatifs et collectifs. Il peut s'accompagner d'un «<i>contrat de séjour</i>».</p> <p>Les droits des personnes doivent être garantis (<i>respect de l'espace privatif, droit à l'hébergement temporaire de tiers ...</i>).</p> <p>La signature du contrat vaut acceptation du règlement intérieur.</p>	<p>Le contrat de sous location est dérogatoire au droit commun. Les textes applicables varient selon la nature du bailleur (<i>social ou privé</i>) et du conventionnement APL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>sous-locations du parc privé conventionnées APL</u> régies par certaines dispositions de la loi du 6/7/89 ;</li> <li>- <u>sous-locations du parc privé non conventionnées APL</u> régies par le Code civil ;</li> <li>- <u>sous-locations du parc social</u> soumises à certaines dispositions de la loi du 6/7/89.</li> </ul> <p>Les contrats de sous-location du parc social ou privé liés par une convention APL, sont partiellement soumis aux dispositions de la loi du 6/7/89, notamment pour : contrat écrit, état des lieux, clauses non-écrites, dépôt de garantie, congé locataire, obligations des parties, charges et réparations locatives.</p>
<b>DURÉE</b>	<p>La loi «<i>DALO</i>» reconnaît à la personne bénéficiant d'un hébergement d'urgence un «<i>droit au maintien</i> ». Le non-respect de ce droit engage la responsabilité du représentant de l'Etat dans le département.</p> <p>Ce «<i>principe de continuité</i>», signifie que la personne accueillie doit pouvoir rester dans la structure, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce que lui soit proposée une orientation adaptée à ses besoins vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement.</p>	<p>Contrairement à l'hébergement d'urgence, il n'existe pas de droit au maintien dans la structure. L'accueil des personnes rencontrant de graves difficultés, notamment en CHRS, a pour finalité d'aider la personne à recouvrer son autonomie. La durée prévue dans le contrat doit être fixée à partir d'une évaluation des besoins et d'une définition du projet d'insertion.</p>	<p>Contrat conclu pour une durée d'1 mois, tacitement reconduit si la personne logée le souhaite.</p>	<p>Le contrat n'a pas de durée légalement fixée. Il est temporaire, renouvelable et à durée déterminée en raison de sa vocation d'insertion des personnes. Il peut s'agir d'un «<i>bail glissant</i> », qui d'une sous-location deviendra au terme d'une durée déterminée une location.</p>
<b>FIN DE PRISE EN CHARGE</b>	<p>Il peut être mis fin au contrat par le gestionnaire dans certains cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la personne hébergée décide de partir de l'établissement ;</li> <li>- la personne ne s'y présente pas pendant une période fixée par le règlement intérieur ;</li> <li>- la personne adopte des comportements dangereux envers les autres personnes accueillies ;</li> <li>- la personne refuse une proposition d'orientation adaptée à ses besoins et capacités ;</li> <li>- la personne refuse l'entretien social que lui propose la structure d'hébergement.</li> </ul> <p>La décision mettant fin à l'hébergement de la personne devra être fondée sur des bases légales, motivée, et portée à sa connaissance.</p>	<p>Pendant la durée du contrat, il peut y être mis fin par le gestionnaire en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non-respect des clauses du contrat de séjour ;</li> <li>- abandon du lieu d'hébergement ;</li> <li>- manquements graves et répétés au règlement de fonctionnement ;</li> <li>- refus de prolongation de l'aide sociale.</li> </ul> <p>La décision mettant fin à l'hébergement de la personne devra être portée à la connaissance de la personne, motivée et fondée sur des motifs légaux.</p>	<p>Il peut être mis fin au contrat par le gestionnaire dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inexécution par la personne hébergée d'une obligation lui incombant ou manquement grave ou répété au règlement intérieur, sous réserve d'un préavis d'1 mois ;</li> <li>- cessation totale d'activité de l'établissement, sous réserve d'un préavis de 3 mois ;</li> <li>- cas où la personne logée ne remplit plus les conditions d'admission dans l'établissement, sous réserve d'un préavis de 3 mois.</li> </ul> <p>La résiliation du contrat n'a pas à être prononcée par le juge. Elle est signifiée par huissier ou notifiée par écrit contre décharge ou LRAR. La mesure d'expulsion des personnes du lieu d'habitation doit en revanche être ordonnée par le juge.</p>	<p>Plusieurs causes peuvent mettre fin au contrat de sous-location.</p> <p><b>*Motifs de résiliation applicables à tous les types de sous-location :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fin du contrat de location principal mettant fin à la sous-location ;</li> <li>- un logement sous-loué hors cas prévus par les textes ou non autorisé par le bailleur entraînant la résiliation du bail.</li> </ul> <p><b>*Motifs de résiliation applicables aux sous-locations dans le parc social ou privé conventionnées APL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décès du locataire ou abandon sans reprise possible ;</li> <li>- non-respect des obligations du contrat ;</li> <li>- défaut d'assurance des risques locatifs ;</li> <li>- non-paiement du loyer, des charges et/ou du dépôt de garantie ;</li> <li>- non-respect de l'obligation d'usage paisible des locaux ;</li> <li>- refus d'une offre de logement adapté.</li> </ul> <p><b>*Motifs de résiliation applicables aux sous-locations dans le parc privé hors conventionnement APL</b></p> <p>Les clauses de résiliation doivent être conformes au Code civil. Le juge peut apprécier la légalité des motifs de résiliation.</p>
<p><b>Valable pour la fin de prise en charge dans tous les types de structures : des solutions doivent être proposées pour tenter de trouver un accord amiable. En cas d'échec, le refus de maintien dans la structure doit être formalisé par une mise en demeure de quitter l'établissement adressée par LRAR ou par acte d'huissier. Lorsqu'il est mis fin à la prise en charge pour des motifs légitimes et que les personnes ne quittent pas les lieux, la structure doit engager une procédure d'expulsion.</b></p>				