

# LA PROCÉDURE D'EXPULSION

---

## LES MOTIFS

La dette locative

Le congé

Le défaut d'assurance

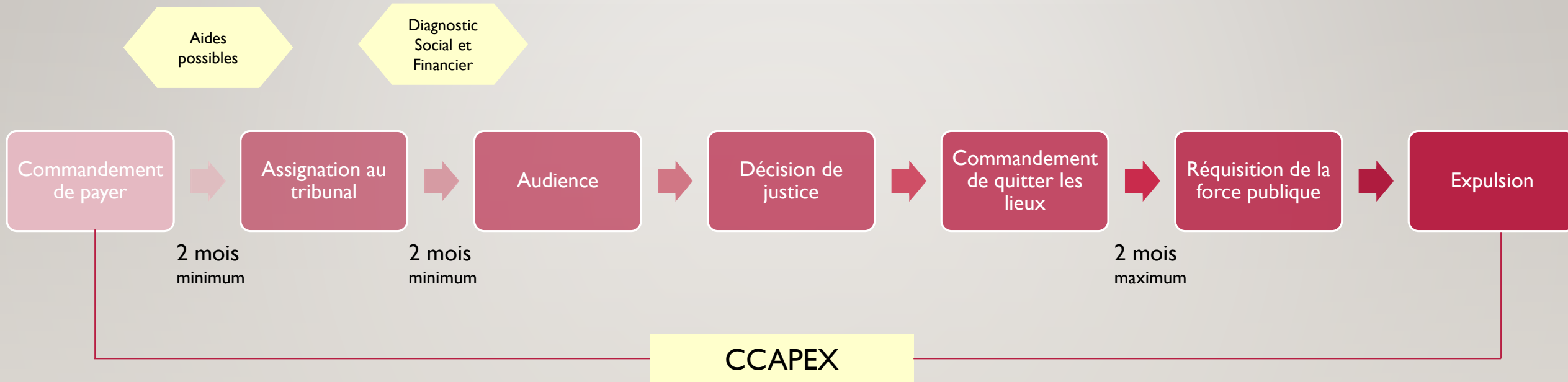
Le trouble de voisinage

Contacts

Numéro vert : **0.801.07.64.64 (gratuit)**  
*du mardi au vendredi de 9h à 11h30*

Lexique

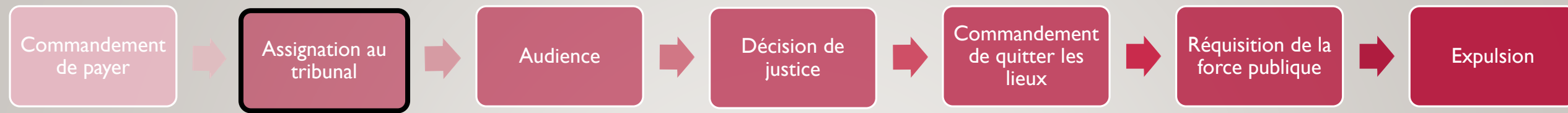
## Les étapes de la procédure





## Le commandement de payer

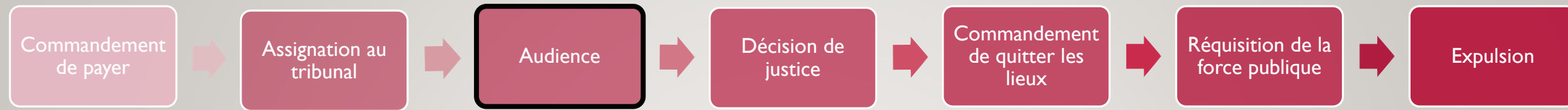
- ❖ Par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (huissier), le bailleur demande au locataire de payer sa dette de loyer.
- ❖ Le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour régulariser la situation ou convenir avec le bailleur d'un plan d'apurement. Il peut également saisir le juge afin d'obtenir des délais de paiement (maximum 36 mois) ou contester la dette.
- ❖ A défaut, le locataire s'expose à la résiliation du bail.
- ❖ Le commissaire de justice (huissier) signale le commandement de payer à la [CCAPEX](#) par voie électronique.



## L'assignation au tribunal

- ❖ A l'issue du délai de deux mois, en l'absence de règlement de la dette, d'un accord avec le bailleur ou de délais de paiement, le bailleur peut saisir le juge pour faire constater la résiliation du bail.
- ❖ Le commissaire de justice (huissier), qui représente le bailleur, assigne le locataire défaillant à une audience devant le tribunal et notifie cette assignation au préfet.
- ❖ Le préfet demande un diagnostic social et financier à remettre au juge en vue de l'audience. Ce diagnostic a pour but d'apporter au juge des éléments sur le contexte, la solvabilité et la bonne foi de la personne.
- ❖ Pour ce diagnostic, l'intervenant social auprès de SOLIHA propose systématiquement au locataire de le rencontrer. Il est fortement recommandé d'accepter cette rencontre. Le bailleur sera également contacté pour apporter des éléments complémentaires sur la situation. Si le locataire et/ou le bailleur ne répondent pas, l'intervenant social rédigera un rapport avec les seuls éléments en sa possession.





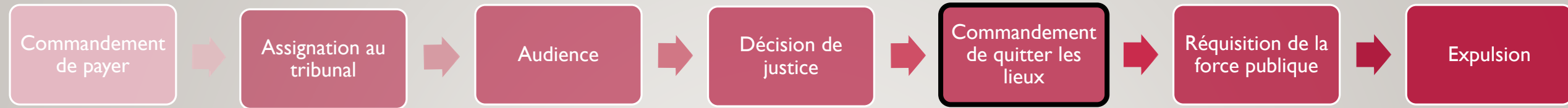
## L'audience

- ❖ L'audience a lieu 2 mois minimum après la transmission de l'assignation par le commissaire de justice (huissier) à la Préfecture ou à la Sous-préfecture.
- ❖ Dans les Pyrénées-Atlantiques, elle se déroule au sein des tribunaux judiciaires de Pau et Bayonne ou auprès du tribunal de proximité d'Oloron-Sainte-Marie.
- ❖ Bailleurs et locataires peuvent se faire représenter ou assurer eux-mêmes la défense de leurs intérêts. Il est très fortement recommandé de se présenter le jour de l'audience avec le maximum de justificatifs.
- ❖ Le juge s'appuie sur le [diagnostic social et financier](#) et prend connaissance des arguments des deux parties. La décision est rendue sous une durée variable (de 4 à 5 semaines dans les Pyrénées-Atlantiques).



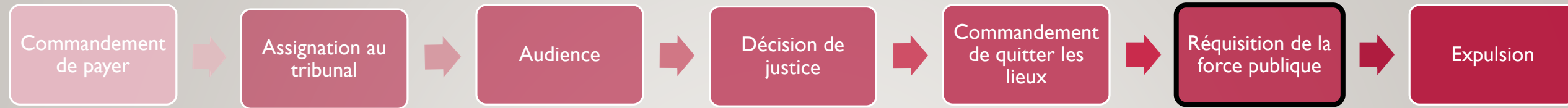
## La décision de justice

- ❖ Si le juge constate que les conditions de résiliation du bail sont réunies, 2 alternatives s'offrent à lui :
  - accorder des délais de paiement (maximum 36 mois) avec maintien dans les lieux, si la capacité financière du locataire le permet. Cette décision suspend les effets de la clause résolutoire. A l'issue de la période, si le locataire a respecté ses engagements, il peut rester dans le logement. Mais, à défaut de respect des engagements, la procédure d'expulsion reprendra immédiatement sans repasser devant le juge.
  - prononcer l'expulsion : l'occupation est désormais illégale, le locataire devient « occupant sans droit ni titre » . Il doit régler une indemnité d'occupation fixée par le juge jusqu'à son départ et trouver une solution de relogement. N.B. : Le juge peut accorder des délais pour quitter les lieux.
- ❖ La décision du juge est portée à la connaissance de l'occupant par commissaire de justice (huissier).



## Le commandement de quitter les lieux

- ❖ Si le bail est résilié, le commissaire de justice (huissier) délivre un commandement de quitter les lieux.
- ❖ L'occupant a également la possibilité de saisir le juge de l'exécution par déclaration au secrétariat du greffe du tribunal, qui peut lui accorder un délai supplémentaire pour des situations exceptionnelles et motivées.
- ❖ L'occupant dispose d'un délai maximum de 2 mois pour restituer le logement.

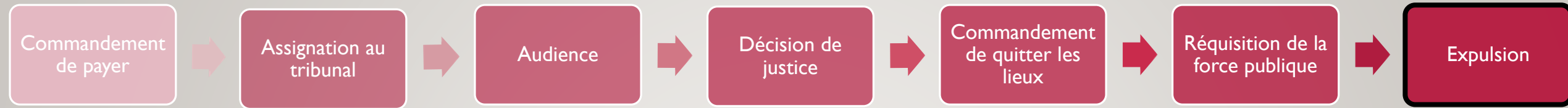


## Réquisition de la force publique

- ❖ Si au terme du délai imparti par le commandement de quitter les lieux, le logement est toujours occupé, le commissaire de justice (huissier) peut demander au préfet le concours de la force publique (réquisition de la force publique).
- ❖ Avant de prendre sa décision, le préfet saisit la CCAPEX pour recueillir son avis. Dans le même temps, il diligente une enquête de police.
- ❖ Après sa saisine, le préfet dispose de deux mois pour se prononcer sur l'octroi du concours.

*N.B. : Le fait de forcer une personne à quitter les lieux sans avoir obtenu le concours de la force publique est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 30 000 € d'amende.*

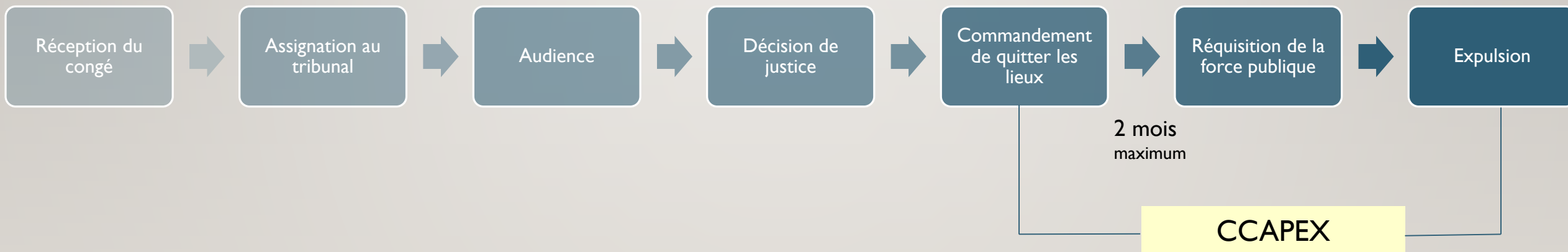




## L'expulsion

- ❖ A compter de la date d'octroi du concours de la force publique, l'expulsion peut avoir lieu à tout moment par le commissaire de justice (huissier) accompagné des forces de l'ordre et le cas échéant d'un serrurier.
- ❖ Cette expulsion ne peut pas intervenir entre 21 heures et 6 heures, le dimanche et les jours fériés, ni durant la trêve hivernale : généralement du 1er novembre au 31 mars.

## Les étapes de la procédure





## La réception du congé

- ❖ Le bailleur peut donner congé au locataire pour vendre le logement, pour le reprendre (y habiter ou loger un membre de la famille) ou pour un motif légitime et sérieux (trouble de voisinage, défaut d'entretien du logement,...).
- ❖ Il doit délivrer le congé au locataire 6 mois avant le terme du bail ou 3 mois pour un logement meublé soit :
  - en le signifiant par acte de commissaire de justice (huissier),
  - en le notifiant par lettre recommandée avec avis de réception,
  - en lui remettant en main propre contre récépissé ou émargement.

```
graph LR; A[Réception du congé] --> B[Assignation au tribunal]; B --> C[Audience]; C --> D[Décision de justice]; D --> E[Commandement de quitter les lieux]; E --> F[Réquisition de la force publique]; F --> G[Expulsion];
```

## L'assignation au tribunal

- ❖ Si à l'échéance du congé, le locataire n'a pas quitté les lieux, le bailleur, par l'intermédiaire du commissaire de justice (huissier), peut assigner le locataire devant le tribunal en vue d'obtenir la validation judiciaire du congé.
- ❖ Le locataire peut également contester la validité du congé devant le tribunal.
- ❖ La procédure peut prendre fin en cas de conciliation des parties.



Réception du congé

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

## L'audience

- ❖ L'audience a lieu 2 mois minimum après la transmission de l'assignation par le commissaire de justice (huissier) à la Préfecture ou à la Sous-préfecture.
- ❖ Dans les Pyrénées-Atlantiques, elle se déroule au sein des tribunaux judiciaires de Pau et Bayonne ou auprès du tribunal de proximité d'Oloron-Sainte-Marie.
- ❖ Bailleurs et locataires peuvent se faire représenter ou assurer eux-mêmes la défense de leurs intérêts. Il est très fortement recommandé de se présenter le jour de l'audience avec le maximum de justificatifs.
- ❖ Le juge prend connaissance des arguments des deux parties. La décision est rendue sous une durée variable (de 4 à 5 semaines dans les Pyrénées-Atlantiques).



## La décision de justice

❖ Le juge a 2 solutions :

- **rejeter la demande du bailleur** : s'il constate que la procédure n'est pas respectée ou que le congé n'est pas justifié.
- **valider le congé** : l'occupation du logement est désormais illégale. Le locataire devient « occupant sans droit ni titre ». Il doit régler une indemnité d'occupation fixée par le juge jusqu'à son départ du logement.

❖ La décision du juge est portée à la connaissance de l'occupant par le commissaire de justice (huissier).



## Le commandement de quitter les lieux

- ❖ Si le bail est résilié, le commissaire de justice (huissier) délivre un commandement de quitter les lieux.
- ❖ L'occupant dispose d'un délai maximum de 2 mois pour restituer le logement.
- ❖ L'occupant a également la possibilité de saisir le juge de l'exécution par déclaration au secrétariat du greffe du tribunal, qui peut lui accorder un délai supplémentaire pour des situations exceptionnelles et motivées.

```
graph LR; A[Réception du congé] --> B[Assignation au tribunal]; B --> C[Audience]; C --> D[Décision de justice]; D --> E[Commandement de quitter les lieux]; E --> F[Réquisition de la force publique]; F --> G[Expulsion];
```

## Réquisition de la force publique

- ❖ Si au terme du délai imparti par le commandement de quitter les lieux, le logement est toujours occupé, le commissaire de justice (huissier) peut demander au préfet le concours de la force publique (réquisition de la force publique).
- ❖ Avant de prendre sa décision, le préfet saisit la CCAPEX pour recueillir son avis. Dans le même temps, il diligente une enquête de police.
- ❖ Après sa saisine, le préfet dispose de deux mois pour se prononcer sur l'octroi du concours.

*N.B. : Le fait de forcer une personne à quitter les lieux sans avoir obtenu le concours de la force publique est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 30 000 € d'amende.*



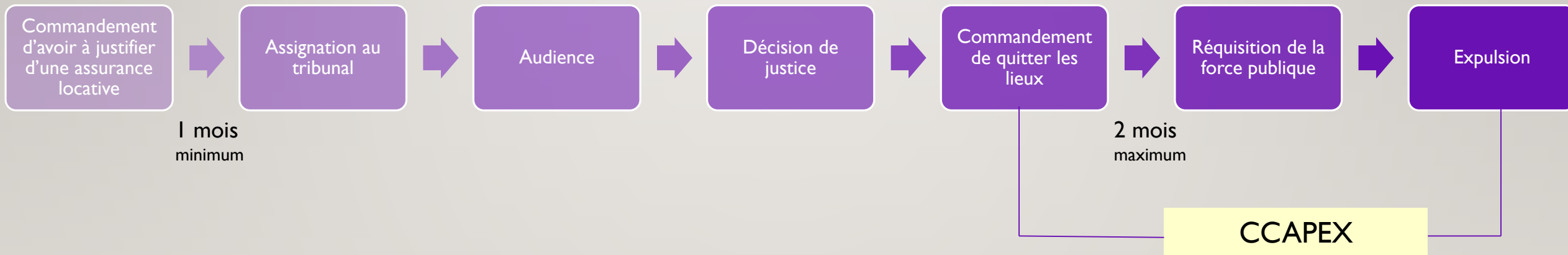
```
graph LR; A[Réception du congé] --> B[Assignation au tribunal]; B --> C[Audience]; C --> D[Décision de justice]; D --> E[Commandement de quitter les lieux]; E --> F[Réquisition de la force publique]; F --> G[Expulsion];
```

Réception du congé → Assignation au tribunal → Audience → Décision de justice → Commandement de quitter les lieux → Réquisition de la force publique → Expulsion

## L'expulsion

- ❖ A compter de la date d'octroi du concours de la force publique, l'expulsion peut avoir lieu à tout moment par le commissaire de justice (huissier) accompagné des forces de l'ordre et le cas échéant d'un serrurier.
- ❖ Cette expulsion ne peut pas intervenir entre 21 heures et 6 heures, le dimanche et les jours fériés, ni durant la trêve hivernale : du 1er novembre au 31 mars.

## Les étapes de la procédure



Commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

## Commandement de justifier d'une assurance locative

- ❖ Le locataire a l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs et de présenter un justificatif à la demande du bailleur.
- ❖ Si le contrat de bail prévoit une clause résolutoire pour défaut d'assurance, le bailleur délivre au locataire, par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (huissier), une mise en demeure de produire un justificatif d'assurance dans un délai maximum d'un mois.
- ❖ A l'issue de ce délai, le bail est automatiquement résilié si le locataire n'a pas produit le justificatif.

Commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

## Assignation au tribunal

- ❖ Le bailleur peut engager une action judiciaire pour faire constater par le juge l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut d'assurance et ordonner l'expulsion.
- ❖ Le commissaire de justice (huissier) qui le représente assigne le locataire défaillant à une audience devant le tribunal et notifie cette assignation au préfet.
- ❖ La procédure peut prendre fin avant l'audience en cas de conciliation.



Commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

## L'audience

- ❖ L'audience a lieu 2 mois minimum après la transmission de l'assignation par le commissaire de justice (huissier) à la Préfecture ou à la Sous-préfecture.
- ❖ Dans les Pyrénées-Atlantiques, elle se déroule au sein des tribunaux judiciaires de Pau et Bayonne ou auprès du tribunal de proximité d'Oloron-Sainte-Marie.
- ❖ Bailleurs et locataires peuvent se faire représenter ou assurer eux-mêmes la défense de leurs intérêts. Il est très fortement recommandé de se présenter le jour de l'audience avec le maximum de justificatifs.
- ❖ Le juge prend connaissance des arguments des deux parties. La décision est rendue sous une durée variable (de 4 à 5 semaines dans les Pyrénées-Atlantiques).

Commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

Décision de justice

❖ Le juge a 2 solutions :

- **rejeter la demande** s'il constate une irrégularité
- **constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut d'assurance, résilier le bail et prononcer l'expulsion du locataire.** L'occupation est désormais illégale, le locataire devient « occupant sans droit ni titre ». Il doit régler une indemnité d'occupation fixée par le juge jusqu'à son départ et trouver une solution de relogement.

❖ La décision du juge est portée à la connaissance de l'occupant par le commissaire de justice (huissier).



## Commandement de quitter les lieux

- ❖ Si le bail est résilié, le commissaire de justice (huissier) délivre un commandement de quitter les lieux.
- ❖ L'occupant dispose d'un délai maximum de 2 mois pour restituer le logement.
- ❖ L'occupant a également la possibilité de saisir le juge de l'exécution par déclaration au secrétariat du greffe du tribunal, qui peut lui accorder un délai supplémentaire pour des situations exceptionnelles et motivées.

Commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

## Réquisition de la force publique

- ❖ Si au terme du délai imparti par le commandement de quitter les lieux, le logement est toujours occupé, le commissaire de justice (huissier) peut demander au préfet le concours de la force publique (réquisition de la force publique).
- ❖ Avant de prendre sa décision, le préfet saisit la CCAPEX pour recueillir son avis. Dans le même temps, il diligente une enquête de police.
- ❖ Après sa saisine, le Préfet dispose de deux mois pour se prononcer sur l'octroi du concours.

*N.B. : Le fait de forcer une personne à quitter les lieux sans avoir obtenu le concours de la force publique est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 30 000 € d'amende.*



Commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

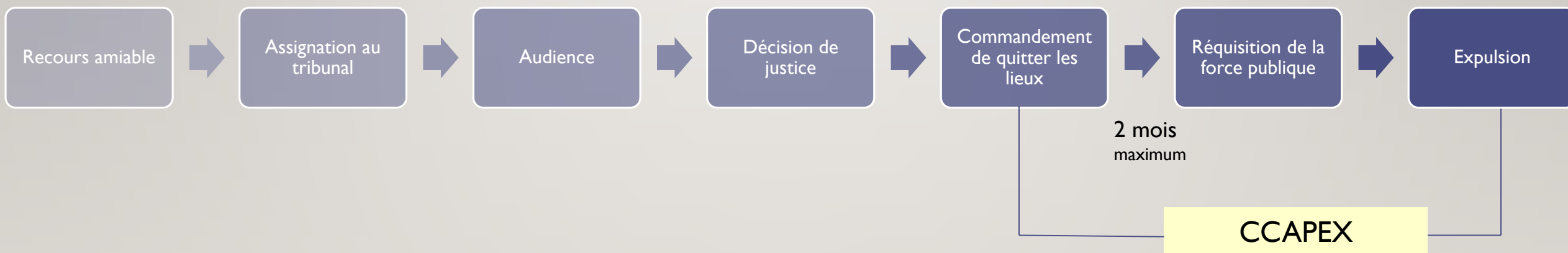
Réquisition de la force publique

Expulsion

## L'expulsion

- ❖ A compter de la date d'octroi du concours de la force publique, l'expulsion peut avoir lieu à tout moment par le commissaire de justice (huissier) accompagné des forces de l'ordre et le cas échéant d'un serrurier.
- ❖ Cette expulsion ne peut pas intervenir entre 21 heures et 6 heures, le dimanche et les jours fériés, ni durant la trêve hivernale : du 1er novembre au 31 mars.

## Les étapes de la procédure



Recours amiable

Assignation au tribunal

Audience

Décision de justice

Commandement de quitter les lieux

Réquisition de la force publique

Expulsion

## Le recours amiable

- ❖ En cas de comportement perturbant le voisinage ( par ex: nuisances sonores ou olfactives, violences...), le propriétaire est dans l'obligation d'intervenir. En effet, en cas d'inaction, il pourrait voir sa responsabilité engagée.
- ❖ Avant la procédure et jusqu'à l'assignation, le propriétaire peut faire appel à un conciliateur de justice afin de l'aider à établir un dialogue avec le locataire pour tenter de faire cesser le trouble. Le recours à un conciliateur est gratuit.
- ❖ La procédure peut prendre fin en cas de conciliation après homologation de la solution devant le juge.
- ❖ En cas d'échec, le propriétaire pourra demander la résiliation du bail en saisissant le tribunal.



## L'assignation au tribunal

- ❖ Par l'intermédiaire du commissaire de justice (huissier), le bailleur assigne le locataire défaillant à une audience devant le tribunal.
- ❖ Le propriétaire doit apporter au tribunal la preuve des troubles causés par le locataire (par un constat d'un commissaire de justice, dépôt(s) de plainte,...).





## L'audience

- ❖ L'audience a lieu 2 mois minimum après la transmission de l'assignation par le commissaire de justice (huissier) à la Préfecture ou à la Sous-préfecture.
- ❖ Dans les Pyrénées-Atlantiques, elle se déroule au sein des tribunaux judiciaires de Pau et Bayonne ou auprès du tribunal de proximité d'Oloron-Sainte-Marie.
- ❖ Bailleurs et locataires peuvent se faire représenter ou assurer eux-mêmes la défense de leurs intérêts. Il est très fortement recommandé de se présenter le jour de l'audience avec le maximum de justificatifs.
- ❖ Au cours de l'audience, le juge a la possibilité de lui-même de saisir le conciliateur de justice pour qu'il trouve une solution négociée. Cette solution doit être homologuée par le juge. La procédure prend alors fin.
- ❖ A défaut de conciliation, le juge prend connaissance des arguments des deux parties. La décision est rendue sous une durée variable (de 4 à 5 semaines dans les Pyrénées-Atlantiques).



## La décision de justice

❖ Le juge a 2 solutions :

- **rejeter la demande du propriétaire.** C'est le cas lorsque qu'il considère que le trouble n'est pas avéré ou qu'il ne justifie pas une rupture du contrat : le bail se poursuit.
- **constater le trouble.** L'occupation est désormais illégale, le locataire devient « occupant sans droit ni titre » . Il doit régler une indemnité d'occupation fixée par le juge jusqu'à son départ et trouver une solution de relogement.

❖ La décision du juge est portée à la connaissance de l'occupant par le commissaire de justice (huissier).



## Le commandement de quitter les lieux

- ❖ Si le bail est résilié, le commissaire de justice (huissier) délivre un commandement de quitter les lieux.
- ❖ L'occupant dispose d'un délai maximum de 2 mois pour restituer le logement.
- ❖ L'occupant a également la possibilité de saisir le juge de l'exécution par déclaration au secrétariat du greffe du tribunal, qui peut lui accorder un délai supplémentaire pour des situations exceptionnelles et motivées.



## La réquisition de la force publique

- ❖ Si au terme du délai imparti par le commandement de quitter les lieux, le logement est toujours occupé, le commissaire de justice (huissier) peut demander au préfet le concours de la force publique (réquisition de la force publique).
- ❖ Avant de prendre sa décision, le préfet saisit la [CCAPEX](#) pour recueillir son avis. Dans le même temps, il diligente une enquête de police.
- ❖ Après sa saisine, le préfet dispose de deux mois pour se prononcer sur l'octroi du concours.

*N.B. : Le fait de forcer une personne à quitter les lieux sans avoir obtenu le concours de la force publique est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 30 000 € d'amende.*





## L'expulsion

- ❖ A compter de la date d'octroi du concours de la force publique, l'expulsion peut avoir lieu à tout moment par le commissaire de justice (huissier) accompagné des forces de l'ordre et le cas échéant d'un serrurier.
- ❖ Cette expulsion ne peut pas intervenir entre 21 heures et 6 heures, le dimanche et les jours fériés, ni durant la trêve hivernale : du 1er novembre au 31 mars.

## La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives CCAPEX

- ❖ La CCAPEX est départementale.
- ❖ Elle oriente, conseille et coordonne les actions de l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions locatives (représentant de l'Etat et du Département, bailleurs sociaux, CAF, SOLIHA...)
- ❖ Elle se réunit tous les mois afin d'étudier la situation des personnes menacées d'expulsion.
- ❖ La CCAPEX émet des avis et/ou des recommandations à destination du ménage, du bailleur, de la préfecture, ainsi qu'auprès des acteurs de la prévention des expulsions concernés par la situation du ménage.
- ❖ Elle peut intervenir à tout moment dans la procédure.

## Le Diagnostic Social et Financier DSF

- ❖ Dans les Pyrénées-Atlantiques, SOLIHA Pays Basque et SOLIHA Béarn-Bigorre élaborent le diagnostic social et financier (DSF) à destination du juge, au stade de l'assignation.
- ❖ Ce DSF regroupe différents éléments (montant de la dette, raisons des impayés, ressources du locataires...) afin de permettre au juge d'apprécier la solvabilité et la bonne foi du ménage.
- ❖ Pour ce faire, l'intervenant social de SOLIHA se met en relation avec le locataire, le bailleur ainsi que toutes les personnes concernées par la situation du ménage (travailleur social, agence gestionnaire, commissaires de justice, avocats...)
- ❖ Le DSF est envoyé au juge une semaine avant l'audience.
- ❖ L'absence de réponse du bailleur ou du locataire ne fait pas obstacle à l'envoi du diagnostic au juge.

- ❖ Vous pouvez contacter votre bailleur pour négocier un échéancier de remboursement de la dette
  
- ❖ Vous pouvez contacter un travailleur social qui pourra :
  - étudier avec vous la situation dans son ensemble et vous conseiller pour améliorer cette situation,
  - vous aider à trouver des solutions pour respecter votre plan d'apurement s'il y en a un,
  - vous conseiller sur les dispositifs financiers susceptibles d'intervenir : FSL, Action Logement, fonds sociaux mutuelle et caisse de retraite, etc.
  - vous orienter vers des organismes susceptibles de vous aider à trouver un logement adapté si par exemple votre loyer est trop cher par rapport à vos ressources.



- ❖ Si l'aide au logement est versée directement au bailleur, celui-ci doit obligatoirement, informer l'organisme payeur (CAF ou MSA), dès la constitution de l'impayé. Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, l'organisme payeur demande au bailleur et au locataire de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de 6 mois. En cas de non-respect du plan, ou de non-reprise du paiement du loyer, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide au logement.
- ❖ L'impayé est constitué de dettes de loyers et de charges. Son montant doit atteindre soit :
  - deux mois de loyers et charges
  - l'équivalent de trois loyers résiduels
- ❖ Si l'aide au logement est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, le bailleur peut demander, à l'organisme payeur, qu'elle lui soit versée directement. Des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un plan d'apurement. Cet accord amiable, écrit, prévoit l'étalement de la dette locative sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

## ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Un acte de commissaire de justice est un acte rédigé, signé et signifié par un commissaire de justice. On l'appelle également exploit de commissaire de justice. Le recours à un acte de commissaire de justice est un choix (ex: congé pour vente) ou une obligation (ex: assignation).

## ASSIGNATION

Acte établi par un commissaire de justice qui informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qui l'invite à se présenter devant le tribunal.

Le commissaire de justice doit transmettre l'assignation au préfet deux mois avant la date d'audience.

## CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Clause du contrat de location prévoyant sa résiliation de plein droit en cas de manquement à une obligation contractuelle : paiement du loyer ou des charges, versement du dépôt de garantie, souscription de l'assurance obligatoire contre les risques locatifs.

## CONCILIATION

Mode de règlement amiable du conflit qui consiste dans l'intervention d'un conciliateur qui a pour mission d'entendre les deux parties et de proposer une solution. Le conciliateur peut intervenir à l'initiative d'une des parties ou sur désignation du juge, avec l'accord des parties. Il est possible de contacter le [CDAD 64](#), afin d'obtenir les lieux et horaires des permanences gratuites sur le département

## DIAGNOSTIC SOCIAL ET FINANCIER

Lors de l'assignation pour dette locative, cette évaluation de la situation est obligatoire afin d'aider le juge à prendre sa décision.

## AIDE JURIDICTIONNELLE

Prise en charge totale ou partielle des frais de justice (huissier, avocat,...) accordée sous conditions de ressources (renseignez-vous en déposant [le dossier au bureau d'aide juridictionnelle](#)).

## AUDIENCE

Séance au cours de laquelle le juge entend les parties (le propriétaire bailleur et le locataire) ou le représentant (avocat, parents,...), pour prendre connaissance de leur demande.

## COMMANDEMENT DE PAYER

Acte délivré par un commissaire de justice qui rappelle au locataire ses obligations et délais pour réagir.

## CONGÉ ÉMANANT DU BAILLEUR

C'est une notification mettant fin au bail, pour reprendre le logement pour y vivre, le vendre ou pour motifs légitimes et sérieux.

Le congé doit respecter un certain formalisme.

## INDEMNITÉS D'OCCUPATION

Somme d'argent versée au propriétaire en contrepartie de l'occupation du logement une fois le bail résilié. Il n'y a plus de contrat : on ne parle plus de « loyer » mais « d'indemnité d'occupation ».

## APUREMENT (PLAN)

En cas de dette locative, le locataire peut s'engager à rembourser les loyers en retard par la mise en place d'un échancier. Il peut être négocié entre locataire et bailleur, ou imposé par le juge.

En cas de manquement, le propriétaire pourra continuer la procédure d'expulsion.

## BAIL

C'est ce que l'on appelle couramment le contrat de location. Il dicte les droits et devoirs du bailleur et du locataire.

## COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Acte délivré par un commissaire de justice ordonnant aux occupants du logement de quitter les lieux dans les deux mois.

## DÉLAIS DE PAIEMENT

Echancier qui peut être accordé par le juge jusqu'à 36 mois, afin de verser chaque mois une somme en plus du loyer, pour rembourser la dette locative. Il peut être également amiable.

## MISE EN DEMEURE

Une mise en demeure est un acte qui permet de contraindre un débiteur à exécuter ses obligations. En cas de non-exécution dans les délais précisés dans la mise en demeure, le créancier peut commencer une procédure judiciaire.

## SIGNIFICATION

Les décisions de justice sont obligatoirement portées à la connaissance des intéressés par un acte de commissaire de justice appelé signification. Si cette formalité n'est pas remplie, le jugement ne peut être exécuté.

## TRÈVE HIVERNALE

Période durant laquelle l'expulsion est suspendue, généralement du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars.

Toutefois, la trêve hivernale ne s'applique pas pour les squats.

Pour toutes questions sur les expulsions en cours sur l'ensemble du département :

**0.801.07.64.64 (gratuit)**

*du mardi au vendredi de 9h à 11h30*

## Pour obtenir des informations juridiques gratuites

### • ADIL Pyrénées Atlantiques :

7 rue Camy 64000 Pau - 05.59.02.26.26

1 Rue Ulysse Darracq Angle 64100 Bayonne - 05.59.59.11.00

### • CDAD 64 : Conseil Départemental d'Accès au Droit :

Palais de justice Place de la Libération

64034 Pau cedex - 05.59.98.07.65

• N°unique de l'accès aux droits : 3039

## Pour le surendettement

### • Banque de France de Pau

7 Rue Louis Barthou

### • Banque de France de Bayonne

18 Rue Albert 1<sup>er</sup>

N° unique de la Banque de France pour les particuliers : 3414

## Demande de logement social

• demande en ligne : [cliquer ici](#)

## Pour se faire assister et/ou représenter à l'audience

### • Ordre des avocats du barreau de Bayonne :

22 Avenue de la Légion Tchèque 64100 Bayonne –

05.59.59.27.72

### • Ordre des avocats du barreau de Pau :

3bis Rue Gassiot 64000 Pau – 05.59.27.66.74

### • Conciliateur de justice :

Trouver une permanence : [cliquer ici](#)

## Les associations de locataires et de propriétaires

*Liste non exhaustive (liste complète [cliquez ici](#)), adhésion obligatoire souvent payante*

### • Association Consommation Logement et Cadre de Vie

43 Avenue Honoré Barbadat 64000 Pau - 05.59.27.55.94

### • Comité de Défense des Locataires

7 Avenue Jouandin Bayonne 64100 Bayonne - 05.59.50.06.68

### • Association des propriétaires de Pau Béarn et Pays de Soule

18 Rue d'Orléans Pau - 05.59.27.61.55

### • Association Bayonnaise des propriétaires

18 Rue Albert 1<sup>er</sup> Bayonne - 05.59.46.40.60

## Les services d'accompagnement

• Rapprochez-vous selon votre situation des [SDSEI](#), du CCAS, de la [CAF](#), de la mission locale, du service social de votre employeur, du service social hospitalier,...

## Pour toutes situations d'urgence

### • Mise à l'abri

Appelez le 115

### • Demandes d'hébergement

Rapprochez-vous d'un travailleur social

## Prévention des expulsions

### • SOLiHA Pays Basque

9 Rue Jacques Laffitte 64100 Bayonne – 05.59.46.31.31

### • SOLiHA Béarn Bigorre

52 Bd Alsace Lorraine BP 1104 64011 Pau cedex - 05.59.14.60.60

### Secrétariat de la CCAPEX

secretariatccapex.pyrenees@solihha.fr