

Le 28 novembre 2023

### **Note Expulsion locative**

En cas d'impayés de loyers de plus de 2 mois (3 mois, auparavant), depuis la loi du 27 juillet 2023, le bailleur social, public ou privé, peut entamer une procédure tendant à obtenir la résiliation du bail et la sortie du locataire du logement.

Saisie par le Commissaire de Justice au niveau du commandement de payer, la DDETSPP étudie la situation du locataire en Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) pour que des solutions soient mises en œuvre pour éviter l'expulsion (ex : mise en place de mesures d'apurement de la dette avec reprise du loyer courant et des charges).

La circulation des informations se fait par le biais d'un Diagnostic Social et Financier (DSF) qui a fait l'objet d'une réforme récente. Le DSF est désormais le document unique sur le territoire national. Celui-ci est transmis par les travailleurs sociaux au juge d'instance, au maximum dans les 5 jours qui précède l'audience. A défaut de prise de renseignement, un procès verbal de carence est transmis à la DDETSPP qui se charge de le transmettre au juge d'Instance.

Le juge peut accorder des délais de paiement (36 mois maximum) et suspendre la procédure - si le locataire ne respecte pas ses engagements la clause résolutoire reprend son plein effet - ou, en cas de mauvaise foi, prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

En cas de résiliation de bail, le commandement de quitter les lieux est délivré par le Commissaire de Justice. Un délai de 2 mois est laissé au locataire pour libérer le logement.

Si le locataire n'a pas quitté les lieux et rendu les clés, le Commissaire de Justice délivre une réquisition de la force publique à la DDETSPP afin de mettre un terme à la procédure d'expulsion engagée, mais surtout d'exécuter la décision de justice rendue.