



## **FIN DU CONTRAT**

### **EN HEBERGEMENT/LOGEMENT FOYER/LOGEMENT DE TRANSITION : QUELS DROITS ET OBLIGATIONS POUR LES PERSONNES ET LES ORGANISMES GESTIONNAIRES ?**

- I. LES MOTIFS DE FIN DE PRISE EN CHARGE PREVUS PAR LA LOI
  - HEBERGEMENT D'URGENCE
  - ETABLISSEMENTS SOCIAUX ET MEDICO-SOCIAUX
  - LOGEMENTS-FOYERS
  - LOGEMENT EN SOUS-LOCATION
  
- II. L'INTERDICTION D'EXPULSER SANS DECISION DE JUSTICE
  - LA PROCEDURE DEVANT LES JURIDICTIONS CIVILES
  - LA PROCEDURE DEVANT LES JURIDICTIONS ADMINISTRATIVES

## I. LES MOTIFS DE FIN DE PRISE EN CHARGE PREVUS PAR LA LOI

### ⊙ Hébergement d'urgence

**Le dispositif de l'hébergement d'urgence** s'adresse à toute personne sans-abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale (article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles (CASF)).

Placé sous l'autorité du préfet, l'accueil en hébergement d'urgence peut recouvrir **différentes formes** : centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), centres d'hébergement d'urgence (CHU), appartements financés au titre de l'aide au logement temporaire (ALT), hôtels.

#### Contrat et cadre juridique

Le plus souvent un **contrat est conclu avec la personne hébergée**. Suivant la réglementation applicable à l'établissement, ce contrat sera soumis à :

- Une réglementation particulière. C'est ainsi le cas du contrat de séjour, conclu avec les personnes accueillies dans les CHRS.
- Les dispositions du code civil, notamment pour les personnes hébergées dans un centre d'hébergement d'urgence ou dans un hôtel, lequel a passé une convention avec une association.
- Le droit administratif lorsque le centre d'hébergement est géré par une personne morale de droit public, notamment un centre communal d'action sociale (CCAS).

#### La durée de prise en charge

L'article 4 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (dite « loi DALO ») reconnaît à la personne bénéficiant d'un hébergement d'urgence un « **droit au maintien** ». En application des articles L. 345-2 et L. 345-2-2 du CASF, le non-respect de ce droit engage la responsabilité du représentant de l'Etat dans le département, soit le préfet.

Ce droit, également appelé « **principe de continuité** », 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, adaptés à sa situation.

Par conséquent, si le contrat prévoit une **durée d'hébergement déterminée, il devrait être reconduit** dans l'attente d'une solution pérenne proposée à la personne.

## Fin de prise en charge

La circulaire DGAS/1A/LCE n°2007-90 du 19 mars 2007 relative à la mise en œuvre d'un principe de continuité dans la prise en charge des personnes sans-abri, rappelle qu'il ne peut être mis **fin au contrat par le gestionnaire que dans les cas suivants** :

- La personne hébergée décide, de son plein gré, de partir de l'établissement ;
- La personne ne s'y présente pas pendant une période fixée par le règlement intérieur ;
- La personne adopte des comportements dangereux envers les autres personnes accueillies ;
- La personne refuse une proposition d'orientation adaptée à ses besoins et à ses capacités.

Ce motif, pour être légitime, nécessite que la personne ait reçu une **information claire** quant aux **conséquences d'un tel refus**. De plus, un **refus motivé** du fait du **caractère non-adapté**, au vu de la **situation de la personne**, serait **légal**.

- La personne refuse l'entretien social que lui propose la structure d'hébergement.

Rappelons que la réalisation d'une « **première évaluation médicale, psychique et sociale** » prévue à l'article L. 345-2-2 du CASF est un **droit pour la personne**, au même titre que des conditions d'accueil conformes à la dignité ou encore l'accompagnement social, et **non une obligation susceptible de conduire à sa remise à la rue en cas de refus**.

Dans tous les cas, la **décision mettant fin à l'hébergement** de la personne devra être fondée sur des **bases légales, motivée, et portée à la connaissance de la personne**.

- ❖ Pour plus d'informations sur les démarches et recours en droit que peuvent exercer les personnes pour l'accès et le maintien en hébergement d'urgence, voir la note Jurislogement : « *Accéder et se maintenir en hébergement d'urgence* », [www.jurislogement.org](http://www.jurislogement.org)

## ⊙ Établissements sociaux et médico-sociaux

Les personnes en situation de précarité peuvent être accueillies dans des centres d'hébergement relevant de la réglementation des **établissements sociaux et médico-sociaux** (ESSMS), définis par le code de l'action sociale et des familles.

Il s'agit en particulier des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), mais aussi d'autres établissements tels que les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), les centres maternels, les lits halte-soins santé (LHSS), les appartements de coordination thérapeutique (ACT).

Si le code de l'action sociale et des familles prévoit des **règles propres à chaque catégorie d'établissement**, dans tous les cas, les organismes gestionnaires d'ESSMS ont l'obligation de mettre en œuvre des « outils » qui doivent être articulés les uns aux autres et qui visent à assurer l'effectivité des droits des personnes (respect du principe de dignité, respect du domicile...). Deux documents précisent les droits et obligations de l'organisme gestionnaire et de la personne pendant la période où elle est hébergée. Il s'agit du **contrat de séjour** et du **règlement de fonctionnement de l'établissement**.

### Contrat de séjour et cadre juridique

Conclu entre la personne accueillie et le directeur de l'établissement, le **contrat de séjour** « *définit 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* » (article L. 311-4 CASF).

Il est remis à la personne accueillie (ou à son représentant légal) dans les 15 jours qui suivent l'admission et doit être signé dans le mois qui suit son admission. Un avenant précisant les objectifs de la prise en charge et les prestations déterminés avec la personne accueillie est ensuite conclu dans un délai maximum de six mois et doit être réactualisé au minimum une fois par an.

Lorsque la durée de l'hébergement et de l'accompagnement est inférieure à deux mois ce contrat peut être remplacé par un document de prise en charge individuel.

Le **contrat de séjour doit contenir les mentions suivantes** (article D. 311 CASF) :

- Durée du contrat, les conditions et les modalités de sa résiliation ou de sa révision ou de la cessation des mesures qu'il contient ;
- Description des conditions de séjour et d'accueil ;
- Conditions de la participation financière du bénéficiaire ou de facturation, y compris en cas d'absence ou d'hospitalisation ;
- Conditions d'admission à l'aide sociale en cas d'admission en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou en centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

### Règlement de fonctionnement et cadre juridique

Le **règlement de fonctionnement** a pour objectif de « *définir les droits de la personne accueillie et les obligations et devoirs nécessaires au respect des règles de vie collective au sein de l'établissement ou du service* » (article L. 311-7 CASF).

Parmi les **obligations faites aux personnes accueillies**, le règlement de fonctionnement doit notamment mentionner (articles R. 311-35 à R. 311-37 CASF) :

- Le respect des décisions de prise en charge ;
- Le respect des termes du contrat ou du document individuel de prise en charge ;
- Le respect des rythmes de vie collective ;
- Le comportement civil à l'égard des autres personnes accueillies ou prises en charge, comme des membres du personnel ;
- Le respect des biens et équipements collectifs, ainsi que les prescriptions d'hygiène de vie nécessaires ;
- Le rappel que les faits de violence sur autrui sont susceptibles d'entraîner des procédures administratives et judiciaires.

❖ Pour le règlement de fonctionnement et les droits des personnes voir : Guide pratique, « *Elaborer le règlement de fonctionnement* », Fnars

### La durée de prise en charge

Contrairement à l'hébergement d'urgence, un droit au maintien dans la structure n'est pas consacré en tant que tel dans le CASF. Cependant, 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 de séjour doit ainsi être fixée avec la personne à partir d'une évaluation de ses besoins et d'une définition de son projet d'insertion**, et elle devra ensuite être **renouvelée** en fonction de l'évolution de sa situation. L'hébergement et l'accompagnement devront donc être proposés pendant tout le temps nécessaire à sa réinsertion sociale et/ou professionnelle.

### Fin de prise en charge

Pendant la durée du contrat, il peut être **mis fin au contrat** par le gestionnaire dans les cas suivants :

- Le non-respect des clauses du contrat de séjour ;
- L'abandon du lieu d'hébergement ;
- Les manquements graves et répétés au règlement de fonctionnement (ex : violence, dégradations...) à la condition que l'obligation prévue, lorsqu'il s'agit d'une interdiction ou de la restriction d'un droit ou d'une liberté, soit nécessaire et strictement proportionnée à l'objectif poursuivi ;
- Le refus de prolongation de l'aide sociale par les services de l'Etat.

Dans tous les cas, 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**.

Pour certaines catégories d'établissements, il peut y avoir des **règles particulières**. Par exemple, l'hébergement en CADA n'est possible que le temps de la procédure d'asile. Dès que la personne aura reçu une réponse définitive à sa demande d'asile par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou le cas échéant par la Cour nationale du droit d'asile (CNDA), elle devra quitter le centre (prolongation de 3 mois maximum en cas d'obtention du statut de réfugié, et d'un mois maximum en cas de rejet de la demande d'asile).

## ☉ Logements-foyers (résidences sociales, maisons relais, foyers, etc.)

Un **logement-foyer** est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de **personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, d'étudiants, de travailleurs migrants** ou de **personnes défavorisées**. Il existe plusieurs types de logements-foyers en fonction du public accueilli (résidences sociales, maisons-relais, foyers de jeunes travailleurs (FJT), foyers de travailleurs migrants (FTM), etc.)

**Les résidences sociales et pensions de familles** sont des types de logements-foyers et sont exclues du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 régissant les rapports entre locataires et propriétaires bailleurs. Les occupants bénéficient d'un **statut particulier dérogatoire du droit commun, régi par le code de la construction et de l'habitation** (articles L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)).

### Contrat et cadre juridique

La loi prévoit que les personnes logées dans ce type de structures ont droit à l'établissement d'un **contrat écrit**, qui doit contenir certaines mentions.

Ce contrat, souvent appelé « **contrat de résident** », précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance, ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

Ce contrat peut s'accompagner d'un « **contrat de séjour** » définissant l'accompagnement lié au logement, pour les établissements soumis à la double réglementation des logements-foyers et des ESSMS (ex : les foyers pour personnes âgées et les foyers pour les jeunes travailleurs (FJT)).

Pour rappel, les contrats doivent garantir les droits des personnes. Le CCH garantit spécifiquement :

- Le droit au respect de l'espace privatif de l'occupant (**respect du domicile**). Ce droit doit être respecté dans le contrat et dans le règlement intérieur. Une clause qui permettrait par exemple d'entrer dans la chambre sans accord du résident serait nulle et ne peut donner lieu à une résiliation du contrat en cas d'opposition par le résident de l'entrée d'un tiers (article L. 633-2 CCH).
- Le **droit à l'hébergement temporaire de tiers** dans les conditions prévues au règlement intérieur.

La signature du contrat vaut acceptation du règlement intérieur.

### Durée du contrat

Ce contrat est conclu pour une **durée d'un mois** et **tacitement reconduit** si la personne logée le souhaite (article L. 633-2 CCH).

## Fin de prise en charge

Il ne peut être **mis fin au contrat** par le gestionnaire que dans les cas suivants :

- Inexécution par la personne hébergée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur, sous réserve d'un délai de préavis d'un mois (L'article R. 633-3 CCH prévoit sous quelles conditions un impayé de loyer peut entraîner la résiliation du contrat). Cette obligation prévue au contrat, qu'il s'agisse d'une interdiction ou d'une restriction d'un droit ou d'une liberté, doit être nécessaire et strictement proportionnée à l'objectif poursuivi ;
- Cessation totale d'activité de l'établissement, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois ;
- Cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois.

Contrairement à un contrat locatif, la résiliation du contrat n'a pas à être prononcée par le juge. Elle est signifiée par huissier de justice ou notifiée par écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception. Les motifs précités sont les seuls à justifier une résiliation légale du contrat. Par contre, la mesure d'expulsion des personnes du lieu d'habitation doit être ordonnée par le juge.

(Voir articles L. 633-2 et R. 633-3 CCH).

## ⊙ Contrat de sous-location

**Certains organismes** (associations ou centres communaux d'action sociale) sont **locataires de logements dans le parc privé ou public**, afin de les **sous-louer à des ménages défavorisés**. L'objectif étant de sécuriser la relation entre le propriétaire et le locataire par l'intermédiaire d'un tiers. Dans ce cadre, l'organisme est locataire du logement et le sous-loue à un occupant.

Seuls les organismes suivants peuvent exercer ce type de sous-location :

- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes âgées, des personnes présentant un handicap ou des personnes de moins de trente ans.

### Contrat et cadre juridique

**Le contrat de sous location est dérogatoire au droit commun.** La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 portant sur les rapports locatifs est partiellement applicable. Le régime et les textes applicables varient selon la nature du bailleur (social ou privé) et en fonction du conventionnement APL ou non :

- Les sous-locations du parc privé faisant l'objet d'un conventionnement APL sont régies par certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989, régissant les locations vides classiques (article L. 353-20 CCH) ;
- Les sous-locations du parc privé hors conventionnement APL sont régies par les dispositions du code civil ;
- Les sous-locations du parc social sont soumises à certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (article L. 442-8-2 CCH).

Les **contrats de sous-location de logements du parc social ou du parc privé liés par une convention APL**, sont donc **partiellement soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989**, notamment en ce qui concerne : l'obligation d'un contrat écrit, état des lieux, clauses réputées non-écrites, dépôt de garantie, congé du locataire, obligations des parties, charges et réparations locatives.

Le contrat peut se dénommer **contrat de sous-location** ou **convention d'occupation temporaire**.

Le contrat précise l'obligation qui incombe à l'organisme de sous-louer un **logement décent**, et de s'assurer que l'occupant puisse en jouir de manière paisible. Il mentionne les autres droits et obligations de l'occupant :

- Obligation de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- Obligation d'user paisiblement des locaux loués, de répondre des dégradations, de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en



Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration ;

- Obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant.

**Certaines clauses sont réputées non écrites**, c'est-à-dire qu'elles sont inapplicables même si elles sont inscrites dans le contrat (article 4 loi du 6 juillet 1989). Ainsi, par exemple, sont réputées non écrites les clauses suivantes :

- La clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- Ou encore, la clause qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui.

## Durée du contrat

Pour tous les types de sous-location, le **contrat** n'a pas de durée légalement fixée. Il est **temporaire et à durée déterminée** en raison de sa vocation d'insertion des personnes. Il peut être **renouvelé**.

## Fin de la sous-location en cours de contrat

Plusieurs causes peuvent mettre **fin au contrat de sous-location**.

### Motifs généraux de résiliation du contrat, applicables à tous les types de sous-location

- **La fin du contrat de location principal** met fin au contrat de sous-location et le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation ;
- **Un logement sous-loué hors des cas prévus par les textes ou non autorisé par le bailleur** entraîne la résiliation du bail.

### Motifs de résiliation du contrat applicables aux sous-locations dans le parc social ou privé si conventionnement APL

- **Décès du locataire ou abandon sans reprise possible par un proche.**  
Rappel, le contrat de sous-location peut être transféré à un proche en cas d'abandon du domicile ou décès du locataire à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage sauf pour le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap et les personnes de plus de soixante-cinq ans (article 14 de la loi du 6 juillet 1989).
- **Le non-respect des obligations déterminées dans le contrat** peut entraîner une fin de la sous-location ;
- **Défaut d'assurance** des risques locatifs ;
- **Non-paiement du loyer, des charges et ou du dépôt de garantie ;**

- **Le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués**, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice ;
- **Le refus d'une offre de logement adapté**. En cas de refus, la personne devra **motiver son refus** en faisant état du **caractère inadapté** de la proposition au regard de sa situation personnelle. Le contrat ne pourra être résilié sur ce motif dès lors que le refus est motivé et légitime.

Motifs de résiliation du contrat applicables aux sous-locations dans le parc privé hors conventionnement APL :

Ce type de contrat n'est pas encadré par la loi du 6 juillet 1989 portant sur les rapports locatifs. Pour autant, les **clauses de résiliation doivent être conformes aux dispositions du code civil**. La **légalité des motifs qui conduisent à la résiliation du contrat peut être appréciée par le juge**. (Exemple : Le non-respect des obligations déterminées dans le contrat est un motif légal pour mettre fin au contrat de sous-location ; par contre, la clause qui prévoit l'interdiction d'héberger sa famille temporairement et à titre gratuit, peut être illégale, puisque portant atteinte à une liberté fondamentale, notamment si cet hébergement n'entraîne pas de sur-occupation).

**Valable pour la fin de prise en charge dans tous les types de structures présentés :**

Des solutions doivent être proposées pour tenter de trouver un accord à l'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 lettre recommandée avec accusé réception 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.

## II. L'INTERDICTION D'EXPULSER SANS DECISION DE JUSTICE

### ⊙ L'obligation pour les structures d'engager une procédure d'expulsion pour faire quitter les lieux aux personnes qui se maintiennent

Les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements/hébergements (associations, bailleurs sociaux, CCAS, etc.) qui souhaitent **contraindre des occupants sans titre à quitter les lieux** (centre d'hébergement, foyer, logements, etc.) doivent engager une **procédure d'expulsion**. En effet, si la fin de prise en charge et la résiliation du contrat est légale et que les occupants se maintiennent dans les lieux, ils deviennent occupants sans titre.

**La procédure d'expulsion garantit les droits des occupants**, même lorsqu'ils ont signé un contrat de séjour et non un contrat de bail.

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 trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende », article 226-4-2 code pénal.*

### Procédure d'expulsion et compétence du juge

**La compétence du juge judiciaire ou administratif** dépend de la **nature publique ou privée du domaine** sur lequel se trouvent les locaux mais aussi de la **personne morale gestionnaire**.

La détermination du juge compétent peut parfois se révéler complexe car elle peut également dépendre de **la nature de la mission confiée à la structure gestionnaire**. Par exemple, pour les CADA gérés par des personnes morales de droit privé, certains tribunaux administratifs se déclarent compétents dans le cadre de demandes d'expulsion, compte tenu de la mission de service public dont est investi l'organisme (CADA). La jurisprudence diverge en la matière puisque certains juges judiciaires se sont également déclarés compétents dans ce cas, considérant que le contrat conclu entre deux personnes privées est de droit privé.

Le tribunal des conflits semblait pourtant avoir tranché cette question de compétence en considérant que les tribunaux de l'ordre judiciaire sont compétents pour connaître des litiges entre des particuliers et l'organisme qui poursuit une mission d'intérêt général puisqu'elle ne demeure pas moins une personne privée (TC, 25 janvier 1982, n°2206), et même si l'association occupe des locaux sur le domaine public (TC, 15 mars 1999, n°3080).

## ☉ Le déroulé de la procédure d'expulsion devant les juridictions civiles

Lorsqu'il est mis **fin à la prise en charge** (expiration de la durée du contrat de séjour sans renouvellement pour différents motifs (fin d'admission à l'aide sociale, non-respect des obligations de l'occupant, etc.) et que le **contrat est résilié sur des bases légales**, et que **les personnes ne quittent pas les lieux**, la structure ne peut **expulser les occupants** sans une **décision de justice**. Elle doit alors engager 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 serait illégale et la structure commettrait une voie de fait.

**Des pratiques telles que le changement des serrures, le retrait des affaires personnelles de la chambre occupée, ainsi que toute autre forme de pression ou menace pour quitter les lieux sont illégales et peuvent engager la responsabilité de l'établissement (article 226-4-2 code pénal).**

### Les procédures d'expulsion devant le juge civil

Le tribunal d'instance compétent est celui du lieu de l'hébergement/logement. Si un accord intervient en cours de procédure, le juge d'instance pourra entériner son contenu et établir un procès-verbal de conciliation.

Sinon, la structure gestionnaire peut engager différentes procédures :

#### - Les procédures d'urgence

Référé : lorsque le propriétaire considère qu'il y a urgence à expulser, il saisit le **juge des référés** auprès du tribunal d'instance (articles 808 et 809 du code de procédure civile). Dans le cadre de ces procédures d'urgence, le juge n'apprécie pas la situation au fond mais cherche si le maintien dans les lieux constitue un trouble manifestement illicite ou si cela risque de créer un dommage imminent ou encore s'il y a urgence en l'absence de contestation sérieuse. La décision que le juge rendra est appelée ordonnance de référé et est exécutoire (article 514 alinéa 2 du code de procédure civile) ce qui signifie notamment que l'appel n'est pas suspensif.

#### - La procédure au fond

S'il n'y a pas d'urgence à expulser, le propriétaire saisit le **juge par une procédure au fond**, ou après l'obtention d'un renvoi au fond. Mais c'est rare dans les faits puisqu'en général la structure souhaite que l'expulsion soit ordonnée en urgence.

## Droit à l'information pour l'accès aux droits et à la justice

Les centres d'hébergement, quels qu'ils soient, 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** » (article L. 345-2-11 CASF, créé par la loi Alur). A ce titre, elles doivent assurer les cas échéant l'orientation des personnes qui font l'objet d'une fin de prise en charge vers tout intervenant qui pourra les aider dans leurs démarches d'accès au droit.

## Droit à la défense et bénéfice de l'aide juridictionnelle au profit de l'occupant

Les personnes qui se maintiennent dans les lieux sans titre (sans renouvellement de leur contrat de séjour par exemple) pourront être **convoquées au tribunal par voie d'assignation**. Il s'agit d'un acte d'huissier dans lequel le propriétaire invite les occupants à se présenter au tribunal, il précise également les motifs pour que le juge prononce l'expulsion (en faits et en droit). Il est délivré à la personne concernée dans les conditions prévues aux articles 653 à 664-1 du code de procédure civile.

Dès la délivrance de l'assignation, la procédure d'expulsion débute. **L'occupant doit préparer sa défense**. Il est recommandé de se faire assister par **un avocat**. Les personnes à faibles revenus peuvent bénéficier de **l'aide juridictionnelle**, qui est un principe important du droit à un procès équitable tel que garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme (CEDH).

- ❖ Lien vers informations relatives aux conditions d'attributions et démarches : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F18074.xhtml>

## Appréciation par le juge des motifs d'expulsion

Dans l'appréciation des motifs d'expulsion invoqués, le juge civil tient compte de **la situation de la personne** pour ordonner ou non l'expulsion avec ou sans délais, lorsque le relogement des occupants n'est pas possible (article L. 412-3 du code de procédures civiles d'exécution) ou lorsque la situation personnelle de l'occupant l'exige, en prenant en compte la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant dans l'exécution de ses obligations, **des situations respectives du propriétaire et de l'occupant au regard de l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune, les circonstances atmosphériques, ainsi que les démarches pour le relogement** (article L. 412-4 du code de procédures civiles d'exécution).

## La décision de justice prononçant l'expulsion

**Le jugement d'expulsion sera alors signifié à la personne**, par acte d'huissier. La personne pourra éventuellement **faire appel** de ce jugement. 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 se verra délivrer un **commandement de quitter les lieux** (article L. 412-5 du code de procédures civiles d'exécution). L'expulsion ne peut être exécutée entre le 1<sup>er</sup> novembre et 31 mars (« **trêve hivernale** ») à moins qu'un relogement adapté aux besoins des personnes soit proposé (article L. 412-6 du code de procédures civiles d'exécution).

## L'octroi de délais par le juge de l'exécution

A compter de la délivrance du commandement de quitter les lieux, le juge de l'exécution (JEX) saisi, d'une demande de délais, pourra accorder des **délais supplémentaires** pour libérer le logement (article L. 412-3 du code de procédures civiles d'exécution).

## L'exécution de la décision de justice

A défaut de libération des lieux deux mois après la délivrance du commandement de quitter les lieux, ou à l'expiration des délais supplémentaires accordés par le juge de l'exécution (JEX), **le concours de la force publique** doit être demandé à la préfecture de police (article L. 153-1 du code de procédures civiles d'exécution) et s'il est accordé, l'expulsion sera réalisée en présence de l'huissier et d'un représentant des services de police.

La circulaire n° NOR INTK1229203J du 26 octobre 2012 précise que **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/proposition d'hébergement ne lui a pas été proposé.**

Le comité 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 alors qu'ils sont :

- Reconnus prioritaires suite à un recours DALO et n'ayant pas reçu d'offre adapté de logement/hébergement ;
- Requéran 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 de la situation ;
- Requéran DALO pour l'obtention d'un logement/hébergement dont le recours n'a pas encore fait l'objet d'une décision de la Comed.

Pour rappel 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 trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende* », article 226-4-2 code pénal.

## ⊙ Le déroulé de la 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 plus souvent le tribunal par voie de **référé** (article L. 521-3 du code de justice administrative) : « *En cas d'urgence et sur simple requête, qui sera 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 un courrier en recommandé avec accusé de réception, par le greffe du tribunal administratif.

#### - La procédure au fond

La procédure au fond est beaucoup moins utilisée en pratique.

### Droit à l'information pour l'accès aux droits et à la justice

Les centres d'hébergement, quels qu'ils soient, 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* » (article L. 345-2-11 CASF, créé par la loi Alur). A ce titre, elles doivent assurer les cas échéant l'orientation des personnes qui font l'objet d'une fin de prise en charge vers tout intervenant qui pourra les aider dans leurs démarches d'accès au droit.

### Droit à la défense et bénéfice de l'aide juridictionnelle au profit de l'occupant

Les personnes qui se maintiennent dans les lieux sans titre ont intérêt à se faire assister par un **avocat**. Les personnes à faibles revenus peuvent bénéficier de l'**aide juridictionnelle**, qui est un principe important du droit à un procès équitable tel que garanti par l'article 6 de la CEDH.

- ❖ Lien vers informations relatives aux conditions d'attributions et démarches : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F18074.xhtml>

## 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**. Le juge peut **ordonner l'expulsion sous astreinte**. Ainsi les occupants sont condamnés à verser une somme d'argent par jour de retard s'ils quittent le logement au-delà de la date fixée par le juge.

La décision de justice n'a pas à être notifiée par huissier, elle fait en général l'objet **d'une lettre recommandée avec accusé de réception**.

## L'exécution de la décision de justice

Le propriétaire n'est pas obligé de recourir aux voies d'exécution, telles que prévues par le code des procédures civiles d'exécution (pas délivrance d'un commandement de quitter les lieux). Suite à la notification de la décision de justice, il doit **mandater un huissier pour qu'il procède à l'expulsion**. Si la **tentative d'expulsion** est impossible, l'huissier fait une **demande de concours de la force publique**.

La circulaire n° NOR INTK1229203J du 26 octobre 2012 précise que **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/proposition d'hébergement ne lui a pas été proposé**.

Le comité 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 alors qu'ils sont :

- Reconnus prioritaires suite à un recours DALO et n'ayant pas reçu d'offre adapté 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 de la situation ;
- Requérant DALO pour l'obtention d'un logement/hébergement dont le recours n'a pas encore fait l'objet d'une décision de la Comed.

Pour rappel 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 trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende* », article 226-4-2 code pénal.