Image not found or type unknown

Les modifications apportées à la procédure d'expulsion par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

publié le **23/05/2014**, vu **9471 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La loi du 24 mars 2014 (n°2014-366) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a eu pour effet de modifier et de renforcer certaines phases de la procédure d'expulsion d'un logement à usage d'habitation - procédure prévue par aux articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

La loi du 24 mars 2014 (n°2014-366) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a eu pour effet de modifier et de renforcer certaines phases de la procédure d'expulsion d'un logement à usage d'habitation - procédure prévue par aux articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

Ces modifications sont énoncées aux articles 25 à 29 de la loi du 24 mars 2014 et sont entrées en vigueur le 27 mars 2014. Elles sont guidées par un objectif d'amélioration de la prévention des expulsions. Trois mesures phares peuvent être énoncées à ce titre :

- L'allongement de la période de trêve hivernale
- La création d'un nouveau délit pénal
- Le renforcement du rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et l'assurance d'une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

I**/ L'allongement de période de trêve hivernale**

L'article 25 de la loi du 24 mars 2014 dispose que :

"L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
1° Au premier alinéa, la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 31 mars » ;
2° Le second alinéa est ainsi rédigé :

Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait".

Ainsi, la période de trêve hivernale se trouve prolongée de quinze jours; c'est sans doute la modification la plus importante instaurée par cette loi en matière d'expulsion.

La trêve hivernale court désormais du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante. Cette trêve empêche la mise en oeuvre de toute mesure d'exécution forcée, id est de toute mesure d'expulsion.

Il existe néanmoins une exception à cet empêchement, qui est rappelé par la loi du 24 mars 2014.

En effet, lorsque les personnes visées par l'expulsion sont entrés par voie de fait dans le logement, elles ne sont pas protégées par la trêve hivernale.

II/ La création d'un nouveau délit pénal

L'article 26 de la loi du 24 mars 2014 introduit l'article 226-4-2 du Code pénal.

Cet article élève au rang de délit le fait de "**forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contraintes**". Ce comportement est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Il vise à protéger les atteintes à la vie privée et encadrer le rôle de l'huissier dans les opérations d'expulsion.

III/ Le renforcement du rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et l'assurance d'une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Poursuivent cet objectif trois types de modifications instaurées par la loi du 24 mars 2014 :
- La création d'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans chaque département français
- La création d'une charte pour la prévention de l'expulsion dans chaque département
- La modification de l'article L. 412-5 du CPCE relatif à l'information des autorités compétentes aux fins de relogement des locataires expulsés

A/ La création d'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans chaque département

L'article 28 de la loi de 2014 dispose qu'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département, avec pour missions de :

- 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;

- 2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

B/ La création d'une charte pour la prévention de l'expulsion dans chaque département

L'article 28 de la loi de 2014 dispose qu'une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés. Elle a pour but d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative.

Cette charte doit être approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Elle fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

C/ La modification de l'article L. 412-5 du CPCE relatif à l'information des autorités compétentes

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

aux fins de relogement des locataires expulsés

L'article 28 de la loi de 2014 modifie l'article L. 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution. Cet article rappelle que l'huissier de justice chargé de l'expulsion doit saisir le représentant de l'Etat dans le département (préfet) dès le commandement d'avoir à libérer les locaux".

Mais l'article L. 412-5 du CPCE dispose désormais que le préfet la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ainsi que le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable.

À défaut de saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

La saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'État dans le département peuvent s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés