Image not found or type unknown

Saisie sur salaire-délais de grace

Par **Maurice85**, le **28/07/2009** à **18:44**

Bonjour,

Nous avons une saisie sur salaire depuis plus de 3 ans et celle-ci est tellement élevée que nous n'arrivons plus à payer nos charges courantes dont notre loyer.
Notre bailleur nous a assigné pour non paiement régulier des loyers et obtenu une résiliation de bail et notre expulsion en début d'année. Il a sollicité le concours de la force publique auprés de la préfecture qui n'a, pour l'instant, rien décidé. Nous précisons que nous n'avons pas de logement nouveau possible car compte tenu de nos revenus, les logements sociaux ne nous sont pas accessibles et pour le privé, impossible de monter un dossier pour un nouveau bail...
A ce jour, malgré toutes les tentatives de recours perdues sauf appel du jugement qui doit être plaidé à la cour d'appel au printemps prochain, nous avons appris que l'on pouvait saisir le TI pour demander un délai de grâce de 2 ans maximum pour suspendre la saisie sur rémunération. Nous mettrons alors une partie des salaires pour payer le loyer en cours et futurs et éponger le retard de loyer (double loyer donc).
Est-ce que cette procédure est faisable?
Comment l'engager et où?

Merci pour votre réponse rapide compte tenu de l'urgence de la situation.

Par **jeetendra**, le **28/07/2009** à **20:15**

bonsoir, oui la procédure est faisable, saisine du juge de l'exécution (Tribunal d'instance), prenez contact avec l'Adil de la Vendée, ils vous expliqueront comment procéder, courage à vous, cordialement

Association
Départementale
Information sur le
Logement

143 Bd A.Briand
La Roche sur Yon

Tél : 02 51 44 78 78

contact@adil85.org

Limiter les conséquences de la saisie immobilière et de l'expulsion

2- L'expulsion locative

La loi de 1998 de lutte contre les exclusions a, en matière d'expulsion, un objectif de prévention : seules les personnes de mauvaise foi doivent désormais faire l'objet d'une expulsion. Les autres peuvent bénéficier de mesures de relogement ou d'aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Si elle s'avère inévitable, l'expulsion doit respecter des règles précises et contraignantes. Dans le cadre de la location vide, soumise à la loi du 6 juillet 1989, elle se déroule selon les modalités exposées ci-après.

Le commandement

En cas d'impayés (loyers, charges, dépôt de garantie), la résiliation du contrat de location demandée par le bailleur ne prend effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce commandement délivré par un huissier de justice doit indiquer l'existence et l'adresse du Fonds de Solidarité pour le Logement. Un commandement doit aussi être signifié au locataire lorsque celui-ci n'a pas respecté son obligation de souscrire une assurance locative.

L'assignation devant le Tribunal

Cette assignation doit être notifiée par huissier à la fois au locataire défaillant, mais aussi au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois avant la date de l'audience.

Ce délai permet au Préfet de saisir les services sociaux du département (CDAPL, FSL...) qui se mettent à disposition des personnes pour étudier leur situation, établir une enquête sociale, envisager les aides financières possibles et les solutions de relogement.

L'audience

Elle ne peut avoir lieu que 2 mois après l'assignation pour les impayés (1 mois en cas de défaut d'assurance locative). Lors de l'audience, au cours de laquelle il est toujours préférable que le locataire soit présent, le juge évalue la situation financière et familiale du débiteur, au besoin avec l'enquête sociale, et peut prendre 2 types de décisions :

• [fluo]Le juge peut accorder d'office des délais de paiement pouvant aller jusqu'à deux ans si le locataire est en mesure de régler sa dette locative et de reprendre le paiement des loyers.[/fluo]

• [fluo]Le juge peut ordonner l'expulsion, assortie ou non d'un délai de grâce pour partir (trois mois à trois ans) si le relogement des personnes concernées s'avère difficile.[/fluo]

[fluo]Dans l'un ou l'autre cas, la décision du juge peut être transmise au Préfet afin qu'un

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

relogement soit prévu dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).[/fluo]

Le commandement de quitter les lieux

L'expulsion ne peut être réalisée que deux mois après qu'un commandement de quitter les lieux ait été signifié par huissier, non seulement au locataire mais aussi au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant, l'expulsion ne peut pas intervenir pendant la période hivernale, c'est à dire du 1er novembre au 15 mars. Cette trêve ne joue pas pour les personnes entrées dans le local par voie de fait (squatters), celles qui logent dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou lorsqu'une solution de relogement a été proposée.

Par ailleurs, la loi de 1998 a considérablement réduit les prérogatives des huissiers, qui ne peuvent plus entrer dans les lieux sauf abandon manifeste du logement, ni procéder à l'expulsion si le locataire est absent ou refuse de libérer les lieux. Il doit dès lors requérir du préfet le concours de la force publique.

L'expulsion locative en meublé

L'expulsion locative en matière de location meublée obéit à des règles différentes. Dans ce type de location non réglementée, la présence d'une clause résolutoire n'est pas automatiquement subordonnée à la délivrance d'un commandement de payer.

Si un commandement est prévu, le délai pour constater le jeu de la clause résolutoire peut être inférieur à 2 mois, si le bail le prévoit.

En matière de demande de délais de paiement avant l'audience judiciaire, le juge ne dispose d'aucun pouvoir d'interprétation dans le cas d'une location meublée avec clause résolutoire. Il n'a pas le droit de suspendre les effets de cette clause en accordant des délais de grâce au débiteur.

[fluo]Pour tous les baux sans clause résolutoire et pour le bail en location vide avec clause résolutoire, le juge peut, accorder des délais de grâce, par application de l'article 1244 du Code Civil.[/fluo]

www.adil.org

Par **Maurice85**, le **28/07/2009** à **22:54**

Bonsoir Jeetendra,

Merci pour votre réponse.

Je dois vous préciser que j'ai contacté l'ADIL de vendée et qu'il m'ont dit qu'il n'y avait pas de solutions! Je leur ai exposé la situation et n'ont pas proposé quoi que se soit...
En fait, le jugement du 18 Novembre 2008 a dit que le bail était résilié au 31 Janvier 2008 et ordonné l'expulsion. Celui-ci m'a été signifié le 22 Janvier 2009 et j'ai fait appel du jugement. Il

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

passera en audience vers Mars-Avril 2010 à la cour d'appel.
Depuis, l'huissier a saisi le préfet le 22 Avril pour demander le concours de la force publique.
La préfecture avait 2 mois pour se prononcer et n'a rien décidé au terme de ces 2 mois (le 22 Juin 2009).
Aujourd'hui, ce que je voudrais faire, c'est saisir le TI (JEX?) pour demander un délais de grace sur la saisie sur rémunération car cette saisie rembourse les créanciers mais m'empêche de payer le loyer depuis plusieurs mois d'où la procédure exposée avant.
Est-ce que je dois prendre un avocat? Comment faire cette saisine: courrier simple explicatif au TI ou assignation ou autre?

Pour le relogement, le problème est que nos revenus ne nous permettent pas d'accés au parc social et le non paiement des loyers actuels nous privent d'un dossier pour un nouveau bail avec un nouveau bailleur. De plus, les jugements nous qualifient sans justificatifs d'ailleurs de mauvaise foi suite à des dossiers de surendettement irrecevables par la BDF.

Comment faire?

Merci pour votre réponse.

Par **Maurice85**, le **05/08/2009** à **13:58**

Bonjour,

Nous venons d'apprendre que le préfet a accordé le concours de la force publique pour notre expulsion, celle-ci étant fixée au 28 sptembre.
Y-a-t'il un moyen pour que le préfet revienne sur sa décision pour nous accorder un sursis ou l'annuler?
Si nous nous engageons à régler les 6 prochains mois (couvrant ainsi la période hivernale) en versant la somme correspondante dans sa totalité, est-ce un moyen suffisant sachant qu'en Mars prochain, notre saisie sur rémunération pourra se terminer ce qui nous permettra de payer à nouveau normalement nos loyers, et l'état ne sera pas engagé en responsabilité pendant cette période, que le bailleur sera calmé, et que notre bonne foi sera rétablie?

Merci.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés