

Trêve hivernale 2019-2020

La trêve hivernale a débuté le vendredi 1^{er} novembre 2019. Elle s'achèvera le mardi 31 mars 2020. Pendant cette période, ni les procédures en résiliation de baux, ni celles relatives au recouvrement des dettes locatives ne seront interrompues. La trêve hivernale va juste empêcher l'acte d'expulsion. La finalité de cette trêve est de protéger les occupants de logements, face au froid de l'hiver.

Quels sont les effets de la trêve hivernale sur l'expulsion du locataire ?

Chaque année, la trêve interdit toute mesure d'expulsion non exécutée entre le 1^{er} novembre et le 31 mars de l'année suivante.

Pendant ces 5 mois, tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, ne peut pas être exécuté de force. Peu importe la cause de l'expulsion (résiliation du bail pour impayé de loyer, non-respect du congé du bailleur...).

Cependant, à la fin de cette période, et si la situation n'a pas été résolue, la procédure d'expulsion locative prendra directement effet et sera exécutée par un huissier de justice.

Les sanctions en cas de violation de la trêve hivernale

Le non-respect de cette trêve constitue un délit. Un bailleur qui procéderait lui-même à l'expulsion d'un locataire encourrait 3 ans d'emprisonnement et 30 000 Euros d'amende.

Que peut faire un propriétaire bailleur ?

Pendant cette période, après avoir dans un premier temps, essayé de trouver une solution amiable, un propriétaire peut tout à fait décider d'entamer ou poursuivre une procédure devant le tribunal d'instance. Cette procédure qui se déroule en plusieurs étapes peut aboutir à la résiliation du bail et à l'expulsion du locataire .

Actualité : une simplification du commandement de payer les loyers

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a réformé le contenu du commandement de payer les loyers. Depuis le 25 novembre 2018, cet acte doit contenir des mentions claires et précises sur les droits et obligations du locataire. Le commandement doit désormais comporter à peine de nullité :

- la mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
- le montant mensuel du loyer et des charges ;
- le décompte de la dette ;
- l'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

- la mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- la mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil.

A défaut, la sanction est la nullité du commandement de payer.

Quelles sont les solutions pour le locataire ?

Alors même que le bail est résilié et l'expulsion ordonnée, l'occupant du logement peut demander un délai de grâce pour se reloger dès lors que son relogement ne peut intervenir dans des conditions normales. Le juge doit tenir compte des situations respectives du propriétaire et de l'occupant pour accorder des délais de trois mois minimum à trois ans maximum. Il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant.

Les délais accordés par le juge sont renouvelables. La demande en renouvellement de délai de grâce constitue l'exercice d'un droit.

Actualité : une conciliation des procédures de surendettement et de résiliation du bail

Désormais, les procédures de surendettement et d'expulsion locative sont coordonnées, afin de maintenir dans son logement le locataire de bonne foi qui reprend le paiement de son loyer s'acquitte du remboursement de sa dette locative. A défaut, la procédure d'expulsion reprend son cours.

Il est désormais prévu que, lorsque le locataire reprend le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience et a engagé une procédure de surendettement, les décisions prises par la commission de surendettement s'imposent ou se substituent à celles du juge.

Les personnes non protégées par la trêve hivernale

Dans certains cas, l'expulsion peut être pratiquée à toute époque de l'année, même en période hivernale. Ainsi, peuvent être expulsés :

- des locataires dont l'expulsion est assortie d'un relogement dans des conditions respectant l'unité et les besoins de la famille (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).
- des occupants d'un logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de péril, ce dernier présentant un danger imminent pour ses occupants ;
- des locataires de logements étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux critères qui ont justifié l'attribution du logement.

Actualité : suppression de la trêve hivernale pour les personnes entrées par voie de fait :

Désormais, avec la promulgation de la loi ELAN, depuis le 25 novembre 2018, « les personnes entrées dans les lieux sans droit ni titre dans le domicile d'autrui, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait, contrainte », autrement dit les personnes en situation de « squat », ne bénéficient plus de la trêve et peuvent être expulsées à tout moment.

Ainsi, le juge ne peut pas appliquer le bénéfice de la trêve hivernale dans ce cas. Le bénéfice de la trêve hivernale est dorénavant automatiquement refusé lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voie de fait. En revanche, lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées de la même manière dans tout autre lieu que le domicile (logement vacant), le bénéfice du sursis hivernal reste acquis, sauf à ce que le juge décide de le supprimer ou de le réduire.

Quelles solutions en cas d'impayés de loyer : Vidéo you tube locataire : <http://bit.ly/348ArCk>

Quelles solutions en cas d'impayés de loyer : Vidéo you tube propriétaire : <http://bit.ly/36dMWyq>

N'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement complémentaire au 04 79 69 90 20 .