

Des dispositions relatives à la prévention des expulsions dans la loi ELAN

Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique - 23 novembre 2018

(Articles 118-119-122-124-137)

- **Articulation** des décisions judiciaires portant sur l'impayés et l'expulsion avec les procédures de traitement de la situation de surendettement
- Nouvelles dispositions relatives au **Protocole de Cohésion Sociale** afin de permettre sa mise en place même en l'absence de dette locative
- Amélioration des **informations** à transmettre à la **Commission de Coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)** et au juge d'instance

Articulation procédure expulsion et procédure surendettement

Les principes

- Les mesures prises par la commission ou par le juge du surendettement **se substituent ou sont intégrées** à la décision du juge du bail selon que cette dernière intervient **avant ou après**
- Les effets de la clause résolutoire sont suspendus et si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités **fixées** par la commission ou par le juge du surendettement, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir jouée. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet
- **Attention !** Le locataire doit avoir repris le paiement des loyers et des charges le jour de l'audience

COMMISSION DE SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS
Code de la commission : 0494 0 - 104 0

DÉCLARATION DE SURENDETTEMENT

Cadre de saisine de la commission compétente

AVEZ-VOUS DÉJÀ DÉPOSÉ UN DOSSIER ?
OUI NON

Si OUI, indiquez :
N° du dossier précédent : _____
Date de dépôt : _____
Date de dépôt de votre dossier actuel : _____

RECHERCHER COMPLÉTER LE CASIER PERSONNEL LE CASIÉ

ÉTAT CIVIL DU DÉBITEUR ET DU COBÉLÉ

Subsidière : Madame Mlle/Mme/Mlle Monsieur

Cobélinier : Madame Mlle/Mme/Mlle Monsieur

Nom : _____
Prénoms : _____
Date de naissance : _____
Lieu de naissance : _____

Procédure de surendettement ouverte **AVANT** l'audience

Le juge accorde



- **Si pas encore de plan, des délais de paiement** jusqu'à l'adoption des mesures qui seront prises dans le cadre de la procédure de surendettement
- **Si plan de remboursement, les mêmes délais et modalités de paiement** de la dette locative que ceux contenus dans le plan ou ceux imposés par la commission de surendettement
- **Si moratoire, le même délai prolongé de 3 mois** afin de permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement
- **Si rétablissement personnel ou jugement de clôture d'une PRP, la suspension des effets de la clause résolutoire pendant 2 ans**, à partir de la date imposant les mesures d'effacement ou à partir du jugement de clôture



Le juge s'est prononcé **AVANT** la commission de surendettement et **a octroyé des délais**
La décision du juge reste valable en attendant la décision de la commission de surendettement

- Si la commission de surendettement impose de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette locative, **ceux-ci se substituent** à ceux prévus initialement par le juge du bail
- Si la commission ou le juge (du surendettement) a imposé un rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire , **suspension des effets de la clause résolutoire pendant 2 ans, à la condition que le locataire s'acquitte du loyer et des charges**. Au terme de ce délai, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué si le locataire s'est acquitté de son obligation. Dans le cas contraire , elle reprend son plein effet.
- Si une déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement ou un rendu d'un jugement de clôture par commission ou le juge (du surendettement) intervient **après** la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission de surendettement ou par le juge, **rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative** accordés, le cas échéant, antérieurement , par le juge (du bail)

Possibilité de conclure un protocole de cohésion sociale

➤ En l'absence de dette locative

L'engagement de l'occupant porte sur le paiement régulier de l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire

➤ En cas de rétablissement personnel(avec ou sans liquidation judiciaire) lorsque la dette (mentionnée au protocole) est effacée.

La durée du protocole est portée à 3 ans à partir de la date de la décision d'effacement. Sous réserve du paiement par l'occupant de l'indemnité d'occupation et des charges, aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail, dans un délai ne pouvant excéder 3 mois.

ATTENTION ! Si les engagements ne sont pas respectés par l'occupant, le bailleur peut faire exécuter la décision judiciaire de résiliation du bail

Les informations à transmettre à la Commission de Coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et au juge d'instance

- Possibilité pour les bailleurs (autre que SCI familiale) de saisine de la CCAPEX par voie électronique

La saisine doit contenir les mêmes informations que celles prévues pour les signalements des commandements de payer par le huissiers de justice

- Des précisions sur les modalités de réalisation et le contenu du Diagnostic social et financier seront apportés par un décret (à paraitre)