

TRÊVE HIVERNALE

Les huissiers de justice alertent sur les cas où le bénéfice ne s'applique pas

La trêve hivernale se tiendra du 1er novembre 2021 au 31 mars 2022 : pendant cette période, l'exécution des procédures d'expulsion est suspendue. Cette suspension qui concerne essentiellement les expulsions locatives n'est pas applicable dans certains cas conformément à la loi. La Chambre nationale des commissaires de justice, section huissiers de justice alerte sur les différents cas de non-application de la trêve afin de permettre aux personnes concernées de s'organiser.

Cas de non-application de la trêve hivernale :

- Lorsque les **occupants se voient proposer un relogement** « dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille » ;
- Lorsque qu'un **logement faisant l'objet d'un arrêté de péril est occupé** ;
- Lorsque les **squatteurs** se sont introduits au domicile (c'est-à-dire un logement qu'il soit une résidence principale ou secondaire) du demandeur de l'expulsion. La non-application est automatique.
- Lorsque les squatteurs occupant un lieu autre que le domicile du demandeur (ex : garage, grange, terrain, champs...). La non-application est à l'appréciation du juge.
- Lorsque les occupants d'un **logement destiné aux étudiants** ne remplissent plus les conditions pour occuper ce type de logement ;
- Lorsqu'une ordonnance de protection à l'encontre d'un conjoint violent est rendue. ;
- Lorsque le juge aux affaires familiales, dans le cadre d'une procédure de divorce, rend une ordonnance de non-conciliation et accorde le recours à la force publique pour l'expulsion d'un des conjoints.

Une trêve marquée par la crise sanitaire

Cette trêve 2021-2022 s'inscrit cette année dans une actualité marquée par de nouveaux aménagements dus à la crise sanitaire :

- les trêves hivernales précédentes ont été prolongées (en 2020 jusqu'au 10 juillet et en 2021 jusqu'au 31 mai). Cette nouvelle trêve hivernale n'est pas prolongée et s'étendra **du 1er novembre 2021 au 31 mars 2022** comme chaque année non touchée par la pandémie.
- en avril 2021, une instruction adressée aux préfets, signée par Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement et Marlène Schiappa, ministre déléguée auprès du ministre de l'Intérieur, chargée de la Citoyenneté, les enjoignait à **aménager la reprise des expulsions, en veillant à proposer des relogement ou à indemniser les propriétaires si cela n'était pas possible. Cette instruction a été adoptée au cas par cas dans les départements.**

Une trêve à mettre à profit pour sortir de ces situations

La CNCJ rappelle aux locataires comme aux propriétaires l'importance de tout mettre en œuvre dès les premières difficultés pour trouver des solutions efficaces :

- **Locataire défaillant : tout entreprendre pour empêcher l'expulsion**

Dès les premières difficultés de paiement, le locataire défaillant doit contacter son bailleur pour trouver un arrangement à l'amiable. Il peut ensuite se mettre en rapport avec les tiers concernés (caution, services sociaux, assurance). Dans ce cas, l'huissier de justice peut intervenir pour tenter de concilier les parties ou les recommander à un tiers médiateur. En cas de difficultés pérennes, le locataire doit solliciter les aides proposées par les services sociaux. Il peut aussi saisir la commission de surendettement ou faire appel à une association ou une agence départementale pour le logement (ADIL). Enfin, il lui faut rechercher des solutions de relogement (parc privé, parc HLM, famille...). L'huissier de justice peut l'accompagner dans toutes ces démarches.

Si l'expulsion est malheureusement prononcée, la trêve hivernale permettra de gagner un peu de temps pour trouver une solution de relogement. Le locataire peut ainsi saisir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ou présenter un recours devant le tribunal administratif pour faire valoir le droit au logement opposable (recours DALO).

- **Bailleur lésé : se montrer vigilant et proactif**

Dès le premier défaut de paiement, entrer en contact avec son locataire afin d'analyser sa situation et de choisir une démarche adaptée à son cas. Le bailleur va faire prévaloir ses droits de manière graduée : phase précontentieuse avec relances amiables, lettres recommandées... S'il s'agit des tous premiers impayés, une solution amiable demeure encore possible. Le bailleur peut proposer un échéancier de la dette locative ou obtenir que lui soient directement versées les aides au logement dont bénéficie son locataire.

Sans résultats concrets, il lui faut recourir aux moyens légaux classiques : diligenter un huissier de justice afin d'appeler l'éventuelle caution en garantie, assigner le locataire à un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, et éventuellement doublé d'une saisie conservatoire.

**Vous pouvez à tous moments contacter la hotline
de la Chambre nationale des commissaires de justice :
trêve@huissier-justice.fr**

Chambre nationale des commissaires de justice :

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les professions d'huissier de justice et de commissaire priseur judiciaire sont désormais représentées par le même Ordre national, la Chambre nationale des commissaires de justice, et sont amenées à ne former plus qu'un seul et unique métier de Commissaire de justice d'ici 2026. Etablissement d'utilité publique et Ordre professionnel, la Chambre nationale des commissaires de justice est le seul organisme habilité à s'exprimer au nom de tous les commissaires de justice, huissiers de justice français et à représenter officiellement l'ensemble de la profession auprès des pouvoirs publics. www.commissaire-justice.fr

CONTACTS PRESSE

Véronique MARTIN

Tel : 01 53 43 90 61

Port : 06 60 99 41 64

vmartin@arkanemedia.com

Raphaëlle DÉGATIER

Tel : 01 53 43 90 20

Port : 06 38 44 92 08

rdegatier@arkanemedia.com