

Le Petit glossaire du logement

-

Que signifient ces termes juridiques ?

Aide juridictionnelle

Prise en charge totale ou partielle des frais de justice (huissier, avocat...) accordée sous conditions de ressources (renseignez-vous au tribunal de grande instance).

Assignation

Acte établi par un huissier qui informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qui l'invite à se présenter devant le tribunal. L'huissier doit transmettre l'assignation au préfet deux mois avant la date de l'audience, afin qu'un diagnostic social et financier soit effectué.

Audience

Séance au cours de laquelle le juge entend les parties (le propriétaire bailleur et le locataire) ou leur représentant (avocat, parents,...), pour prendre connaissance de leur demande.

Bail ou contrat de location

Ces deux termes désignent la même chose : il s'agit du contrat entre le propriétaire bailleur et le locataire qui fixe les droits et obligations de chacun. La location d'un logement vide ou meublé doit obligatoirement faire l'objet d'un contrat de location écrit.

CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions)

Cette commission départementale regroupe l'ensemble des acteurs engagés dans la prévention des expulsions, coordonne les actions de prévention et peut également examiner les situations individuelles. Pour lui permettre d'exercer sa mission, la loi prévoit des dispositifs d'alertes à différents stades de la procédure. Par exemple, l'huissier lui transmettra certains commandements de payer (montant et ancienneté définis par arrêté préfectoral) délivrés pour le compte du propriétaire bailleur (personne physique ou SCI familiale). De même, deux mois avant l'assignation, le propriétaire bailleur (personne morale hors SCI familiale) doit saisir la CCAPEX (ou la CAF ou la MSA), à défaut sa demande en justice n'est pas recevable. La saisine de la CAF ou de la MSA vaut saisine de la CCAPEX.

Clause résolutoire

Clause du contrat de location prévoyant sa résiliation de plein droit en cas de manquement à une obligation contractuelle : paiement du loyer ou des charges, versement du dépôt de garantie, souscription de l'assurance obligatoire contre les risques locatifs. Commandement de payer Acte délivré par un huissier ordonnant à une personne d'exécuter ses obligations dans les deux mois. Les frais liés à cet acte sont à la charge du locataire qui a une dette à régler. Le commandement de payer doit obligatoirement mentionner la possibilité de saisir le FSL (Fonds de solidarité logement) et ses coordonnées.

Commandement d'avoir à libérer les locaux (ou de quitter les lieux)

C'est un acte délivré par un huissier ordonnant aux occupants du logement de quitter les lieux dans les deux mois. L'huissier doit obligatoirement envoyer la copie du commandement au préfet qui

informe la CCAPEX et signaler aux occupants la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO.

DAHO (Droit à l'hébergement opposable)

C'est un droit garanti par l'État aux personnes qui sollicitent un hébergement, un logement de transition, un logement foyer... et qui n'ont pas reçu une proposition adaptée. Pour faire reconnaître ce droit, il faut saisir par un recours amiable la commission de médiation présente dans chaque département.

DALO (Droit au logement opposable)

C'est le droit à un logement décent et indépendant garanti par l'État aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir par leurs propres moyens. Pour faire reconnaître ce droit, il faut saisir par un recours amiable la commission de médiation présente dans chaque département.

FSL / Fonds de solidarité logement

C'est un fonds départemental d'aide aux personnes en difficulté qui peut faciliter le règlement de la dette (loyer, énergie, eau et téléphone) et éventuellement l'accès à un nouveau logement.

Jugement au fond

C'est une décision de justice suite à l'examen par le juge d'un litige qui oppose deux parties.

Ordonnance de référé

Décision de justice rendue dans des délais brefs (variables suivant les tribunaux) pour les demandes incontestables et urgentes

Plan d'apurement

Plan de remboursement amiable, formalisé par écrit, prévoyant l'étalement dans le temps du règlement de la dette.

Saisine du tribunal

Un tribunal est saisi généralement par un acte d'huissier appelé assignation. Cet acte est obligatoire sauf dans le cas où la loi a prévu une saisine simplifiée.

Signification

Les décisions de justice sont obligatoirement portées à la connaissance des intéressés par un acte d'huissier appelé signification. Si cette formalité n'est pas remplie, le jugement ne peut pas être exécuté.

Sommation de payer

C'est une mise en demeure de payer, transmise au débiteur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. Elle est à la charge du propriétaire bailleur. Recours à la force publique Lorsque le juge a prononcé l'expulsion, si les occupants refusent de quitter les lieux, le propriétaire bailleur, par l'intermédiaire de l'huissier, demande au préfet l'assistance de la police ou de la gendarmerie pour libérer les lieux.

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Ensemble de mesures prises au niveau départemental pour aider les personnes en difficulté à trouver une solution de relogement ou d'hébergement.

Tiers-payant

La CAF (Caisse d'allocations familiales) ou la MSA (Mutualité sociale agricole) versent l'aide au logement (allocation logement ou aide personnalisée au logement) - directement au propriétaire qui la déduit du montant du loyer.

Trêve hivernale

Du 1er novembre au 31 mars, aucune expulsion ne peut intervenir. Cette trêve ne s'applique pas lorsque le relogement de la famille est assuré dans des conditions normales ni au logement étudiant occupé sans satisfaire les conditions requises. Elle n'empêche pas non plus le propriétaire bailleur de délivrer un congé dans les conditions légales.