

## Loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (dite loi Kasbarian-Bergé)



### En bref, qu'est-ce qui change ?



#### Clause résolutoire obligatoire dans les baux d'habitation

Auparavant, cette clause était facultative.

Désormais, tous les baux d'habitation à titre de résidence principale doivent contenir une clause, appelée **clause résolutoire**, selon laquelle le bail sera résilié en cas d'impayé de loyer, de charges, ou de non versement d'un dépôt de garantie.



#### Abaissement et harmonisation nationale du seuil de signalement des commandements de payer (CDP) à la CCAPEX

Désormais, les commissaires de justice doivent signaler les CDP des bailleurs personnes physiques ou SCI familiales à la CCAPEX dans deux cas :

- soit des impayés (loyer ou charges) sans interruption depuis une durée de deux mois,
- soit une dette de loyer ou de charges égale à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges.



#### Réalisation du diagnostic social et financier (DSF) au stade du CDP pour les bailleurs personnes physiques ou SCI familiales

Le préfet doit désormais saisir l'organisme compétent afin qu'il réalise un DSF dès qu'un CDP est signalé par un commissaire de justice à la CCAPEX.

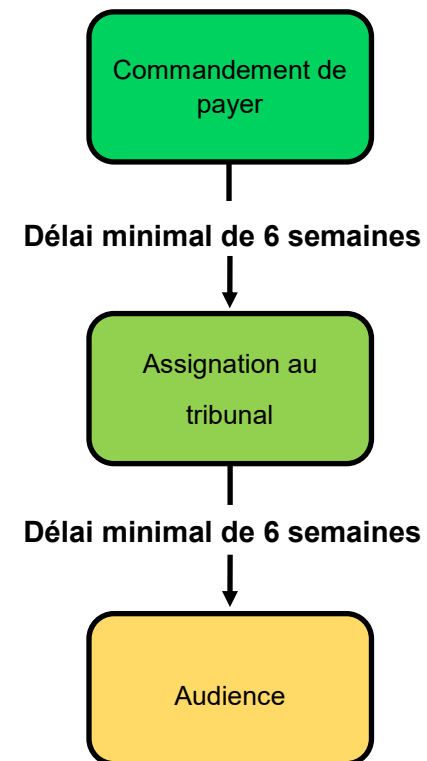
Le DSF doit être transmis à la CCAPEX avant l'expiration d'un délai de 6 semaines entre l'assignation et l'audience.

*Un décret concernant le diagnostic social et financier est à paraître.*



#### Accélération du rythme de la procédure avant l'audience

Les délais en début de procédure sont raccourcis : ils passent de 2 mois à 6 semaines.



Les bailleurs personnes morales (autres que SCI familiales) ont toujours l'obligation de saisir la CCAPEX au moins **2 mois avant de faire délivrer une assignation.**



#### Prérogatives du juge

Le juge peut accorder des **délais de paiement** d'une durée maximale (inchangée par la loi) de 3 ans, à la demande du locataire en situation d'impayés, du bailleur ou d'office.

La loi ajoute deux conditions pour que ces délais puissent être accordés :

- le locataire doit être en situation de régler sa dette locative,
- et le locataire doit avoir repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

En l'absence de délais de paiement, le bail est résilié.

La loi prévoit que **le préfet informe le locataire** de son droit de demander au juge des délais de paiement. *Les modalités de cette information seront précisées dans un décret.*

#### Si des délais de paiement sont accordés, deux options sont possibles :

##### 1 Le juge suspend les effets de la clause résolutoire : le locataire peut rester dans le logement

Le juge ne peut désormais suspendre les effets de la clause résolutoire que si :

- le locataire ou le bailleur le demande (**la présence ou représentation de la personne à l'audience est nécessaire pour faire cette demande**),
- et le locataire a repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

Dans ce cas, le juge peut permettre au locataire de rester dans le logement.

Cette suspension des effets de la clause résolutoire prend fin :

- soit dès le premier impayé,
- soit lorsque le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans les conditions prévues par le plan d'apurement fixé par le juge.

Le locataire doit donc respecter l'échéancier de paiement et payer son loyer pour pouvoir se maintenir dans le logement.

##### 2 Le juge ne suspend pas les effets de la clause résolutoire : le bail est résilié

En l'absence de suspension des effets de la clause résolutoire, le bail est résilié. Le ménage perd son statut de locataire et devient occupant sans droit ni titre.

##### ✗ Expulsions

Lorsque le bail est résilié par le juge, un commandement de quitter les lieux est notifié au ménage qui a un délai de 2 mois (inchangé par la loi) pour quitter le logement. La loi ajoute de nouveaux cas dans lesquels ce délai peut être réduit ou supprimé par le juge : **mauvaise foi** de la personne expulsée, ou entrée de celle-ci dans les locaux à l'aide de **manœuvres, menaces, ou contrainte.**

L'occupant peut demander des délais de grâce pour avoir plus de temps pour libérer le logement. Ils peuvent être accordés pour une durée comprise entre 1 mois et 1 an (contre 3 mois et 3 ans auparavant). La loi ajoute de nouveaux cas dans lesquels l'accord de délais de grâce est exclu : **mauvaise foi** de la personne expulsée, ou entrée de celle-ci dans les locaux à l'aide de **manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.**



#### Modalités d'évaluation de la réparation en cas de refus de concours de la force publique

Si le ménage n'a pas quitté le logement après le délai de 2 mois suivant le commandement de quitter les lieux, le bailleur peut demander le concours de la force publique pour l'expulser.

Si le concours de la force publique est refusé par l'Etat, une réparation est due au propriétaire.

La loi précise désormais que les modalités d'évaluation de la réparation sont précisées par décret.



#### Trêve hivernale (suspension des mesures d'expulsion entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars)

La loi ajoute que le sursis de la trêve hivernale ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de **manœuvres, de menaces, ou de contrainte.**



## La commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)

Cette commission vise à coordonner les différentes instances et acteurs intervenant dans le domaine de la prévention des expulsions.

*Un décret relatif à la CCAPEX est à paraître.*



### Ajout de nouvelles missions

Désormais, la CCAPEX :

- décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement,
- oriente et répartit entre ses membres le traitement des signalements de personnes en situation d'impayé locatif notifiés au préfet par les commissaires de justice, afin d'assurer un accompagnement social et budgétaire, de mettre en place l'apurement de la dette locative, le cas échéant, initier les démarches de relogement,
- émet des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières (prêts, subventions ou accompagnement social lié au logement).



### Renforcement de l'information

La loi prévoit le partage des informations suivantes à la CCAPEX :

- par le préfet : des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalées, de toute demande de concours de la force publique, et de tout octroi du concours de la force publique en vue de procéder à l'expulsion d'un lieu habité.
- par le commissaire de justice : des décisions d'expulsion, des décisions accordant des délais de paiement et de l'exécution des opérations d'expulsion de lieux habités qu'il réalise.



### Secret professionnel

La loi prévoit toujours que les membres de la CCAPEX sont soumis au secret professionnel. Les professionnels de l'action sociale et médico-sociale sont autorisés à fournir aux services instructeurs de la CCAPEX les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

Les services instructeurs de la CCAPEX sont désormais également autorisés à transmettre des informations confidentielles à l'opérateur désigné par le PDALHPD pour réaliser les diagnostics sociaux et financiers.



### Nouvelle articulation CCAPEX / FSL et SIAO

Pour permettre le maintien dans les lieux, le relogement ou l'hébergement d'un locataire menacé d'expulsion dont elle a connaissance, la CCAPEX saisit désormais directement, par voie électronique :

- le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), pour qu'il instruit une demande d'apurement de la dette locative (lorsque son aide peut permettre le maintien ou le relogement d'un locataire en situation d'impayé qui lui a été signalé),
- le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), systématiquement, dès lors que la CCAPEX s'est vue notifier par le préfet un octroi de concours de la force publique.



## Nouveaux rôles de la CAF et de la CCAPEX en cas d'impayés

La loi prévoit que, face à un impayé, la CAF :

- saisit la CCAPEX pour qu'elle décide du maintien ou non du versement de l'aide au logement.
- met en place les démarches d'accompagnement social et budgétaire du ménage pour établir un diagnostic social et financier. Ce diagnostic est transmis à la CCAPEX.

Cette saisine et la transmission du diagnostic social et financier s'effectuent par voie électronique.

*Un décret concernant le rôle de la CAF en cas d'impayé locatif est à paraître.*



## Nouvelles facultés du préfet et de la CCAPEX concernant les mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP)

Les MASP sont des mesures administratives mises en œuvre par les services sociaux des départements à destination de personnes majeures en difficulté, pour les accompagner notamment dans la gestion de leurs ressources et de leurs allocations, en particulier en cas de risque pour leur sécurité ou leur santé.

Désormais, le **préfet** et la **CCAPEX** ont les mêmes facultés que le président du conseil départemental pour :

- en cas de refus par le locataire du contrat d'accompagnement social personnalisé ou de non respect de ses clauses : demander au juge que soit procédé au versement mensuel direct au bailleur des prestations sociales du locataire (à hauteur du montant du loyer et des charges locatives dont il est redevable),
- saisir le magistrat à tout moment pour mettre fin à la mesure.



## Transmission dématérialisée du procès-verbal d'expulsion au préfet et à la CCAPEX

La loi prévoit que le commissaire de justice chargé de l'expulsion transmet une copie du procès-verbal d'expulsion au préfet et à la CCAPEX par l'intermédiaire du système d'information « EXPLOC ».

### Pour plus d'informations :

#### ADIL73

Bâtiment « Evolution »  
25 rue Jean Pellerin  
73000 Chambéry

04 79 69 90 20

<https://www.adil73.org>

### Pour lire l'analyse juridique complète de la loi par l'ANIL :

<https://www.anil.org/aj-occupation-illicite-logement>

