

OZA : On a beaucoup parlé des expulsions pour hébergement. Au Copaf on a deux permanences par semaine et beaucoup de résidents envoyés par des délégués viennent nous voir parce qu'ils sont convoqués au tribunal parce qu'ils hébergent un de leurs proches. Et sachez que c'est très difficile, on ne gagne que rarement au tribunal, et c'est ce qu'on dit aux personnes qui viennent nous voir. Je vais laisser la parole aux avocats qui ont charge de les défendre.

Madjemba Djassah :

Depuis 2022 je reçois des personnes qui sont au foyer et la première problématique est celle de l'hébergement de l'hébergement d'un tiers.

Pour aller sur ce point nous allons d'abord parler des textes, c'est-à-dire que il y a plusieurs éléments qui font que les logements-foyers sont particuliers. Les textes ne sont pas dans le droit commun. Or en France lorsque on a du droit commun qui régulent les choses le juge peut se baser sur du droit commun pour réfléchir, mais lorsque nous avons du droit spécial, l'obligation du juge c'est d'aller sur le droit spécial d'abord pour pouvoir décider des questions posées. Donc dans la question des logements foyers tout ce qui concerne les logements-foyers sont régis par le Code de la Construction et de l'Habitat, donc du droit spécial. Ça voudrait dire que lorsque vous parlez à un juge en disant prenez en compte les éléments, la loi de 1989, parce qu'il y a une disparité, une discrimination dont les résidents sont victimes, il vous dira non, j'ai les mains liées. Pourquoi ? Parce que j'ai du droit spécial.

Et c'est pour cela que le Copaf parle de lobbying. Le Copaf parle de d'action avec les députés parce que s'il y a un droit spécial il doit être soit modifié ou que les logements foyers doivent revenir dans le droit commun pour pouvoir bénéficier des protections du droit commun.

Donc nous avons déjà un texte spécial qui n'est pas favorable. Pourquoi ? Parce que ce que les gens ne savent pas c'est que déjà à l'encontre du contrat qu'ont les locataires, c'est un contrat d'un mois renouvelable. Ce n'est pas un contrat comme les autres de trois, six ou neuf ans, donc c'est juste un contrat d'un mois renouvelable qui peut être résilié sous huit jours par le locataire, ou sous un mois par le propriétaire. Ce qui ce qui est donc

différent du droit. Lorsqu'on sait ça, même si un résident a vécu cinquante ans dans un logement, il est sous un contrat très précaire. Donc moi, la façon de l'appréhender est donc différente.

Par exemple lorsque nous sommes sur des questions qui sont communes comme le non-paiement des loyers, avec la loi de 1989 nous avons ce qu'on appelle la suspension. Lorsque la personne recommence à payer, nous avons la suspension de la clause résolutoire qui est introduite. Mais lorsque je plaide devant le tribunal en disant : voilà monsieur a recommencé par payer, il va y avoir deux juges. Il va y avoir le juge qui vous dit : OK, il a recommencé par payer, moi sur le droit à l'équité, je fais la suspension de la clause résolutoire parce qu'il va aussi se baser sur le Code Civil qui permet lorsque les personnes qui ont été mises en demeure recommencent le paiement, de suspendre les actions du créancier. Mais il y a d'autres juges qui vont nous dire : non, moi, le droit spécial, le Code de la Construction et de l'Habitation ne le prévoit pas, donc moi je ne suspendra pas les effets. Donc moi j'ai déjà eu ce cas-là. On est en Cour d'appel pour voir si oui ou non, le juge permettra à ce que le droit commun sur la suspension des effets de la clause résolutoire soit étendue au cas des logements foyers.

En cas d'assignation nous avons aussi un droit défavorable. Lorsqu'on assigne une personne qui habite un logement ordinaire, on a cette obligation de déclaration aux représentants de l'État, de dénonciation de l'assignation au représentant de l'État et à la Ccapex. Lorsque ce sont des personnes qui sont en logement foyer, il n'y a pas cette obligation. Donc il arrive que les gens ne sachent même pas qu'ils ont été assignés parce que l'État ne sait pas que les personnes qui sont dans les logements foyers ont été assignés en expulsion pour qu'il puisse y avoir une action de l'État. Ce que fait la Ccapex parfois, qu'elle renvoie un accompagnateur social qui va dire : Ah je reçois la personne pour faire un bilan social et économique pour savoir si... Lorsque nous sommes avec des personnes des logements-foyers, il n'y a pas cette protection là. donc les textes sont toujours défavorables.

Lorsque je demande un délai de relogement, je dis : écoutez je comprends la situation mais si par extraordinaire vous deviez expulser mon client, est-ce que je peux avoir de l'aide au relogement ? Il va y avoir encore deux attitudes. L'un qui va se le dire : vu que les délais de relogement permettent à la personne vous me dites qu'elle habite ce logement

depuis trente ans, de se retourner pour pouvoir avoir un logement digne, je vous accorde des délais de relogement. Il va y avoir d'autres personnes qui vont dire : ben non, d'autres juges qui vont dire nous n'accordons pas de délais. Elle va dire quel est le fondement juridique sur lequel vous vous basez, parce que le délai de relogement, cette possibilité-là, et dans la loi de 1989 qui n'est pas celle qui régit la question des logements-foyers. Donc on se retrouve aussi à ne pas avoir de fondement pour demander un délai de relogement. C'est comme ça que le juge d'Aubervilliers parfois va expulser les gens en leur donnant seulement deux semaines pour partir du logement alors même que ces personnes y vivaient depuis quinze ans. Ce serait inentendable si nous étions dans la loi commune, sous le régime de la loi de 1989, et qu'on expulsait une personne qui a vécu pendant plus de quinze ans dans un logement, qui n'a pas de dettes de loyer et et qu'on expulse.

Il faut aussi comprendre. Il y a un monsieur qui disait : mais sur quel fondement est-ce qu'on ordonne une expulsion à cause de la présence d'un tiers ? C'est-à-dire que parmi les aspects où la loi est défavorable aux personnes qui habitent en logement foyer, on a l'article R633-3 qui dit qu'on peut expulser une personne lorsqu'elle manque plusieurs fois au règlement intérieur. Or l'obligation de déclarer un tiers est souvent dans le règlement intérieur qui est annexé au contrat. Donc le règlement intérieur a deux facettes. il reste en règlement intérieur parce que on l'affiche aussi, mais il a un caractère réglementaire parce qu'il rentre dans le Code de la Construction de l'Habitation et donc nul n'est censé ignorer la loi. À partir du moment où cela a un caractère réglementaire devant le juge, lorsque je dis : écoutez c'est un règlement intérieur qui a été adjoint au contrat, mon client il est illettré, il ne sait pas lire, ou même mon client il est aveugle, parce que moi j'ai eu un client qui était aveugle et on n'avait pas donné connaissance du texte en braille ou du contrat en braille plus le règlement intérieur. Mais le caractère réglementaire du texte est une contrainte parce que c'est une loi et nul n'est censé l'ignorer même si la personne est illettrée et même si la personne est aveugle. Le juge constate que c'est un règlement intérieur, qu'il a été adjoint au contrat mais il constate en même temps que ces dispositions-là du règlement intérieur ne sont qu'une reprise de l'article R633-9 que fait le gestionnaire dans le contrat.

Donc vous voyez que les dispositions textuelles, là où les textes en sont et ce qu'il y a dans les textes, ne sont pas favorables aux résidents des logements-foyers par rapport aux locataires.

Nous avons aussi des difficultés procédurales. Je m'explique. Il y a deux façons dont les gestionnaires vont essayer d'expulser. Soit l'on souhaite venir en référé soit venir au fond. En référé, nous appelons ça une procédure d'urgence. Cela voudrait dire que ils saisissent le juge de l'évidence en disant voilà : moi j'ai un contrat, j'ai une personne qui ne l'a pas respecté et donc je vous demande de l'expulser. Au fond ils vont venir demander parfois l'acquisition de la clause résolutoire ce qu'ils demandent aussi en référé, mais ils vont demander aussi de constater la résiliation du contrat en apportant des éléments de preuve parce qu'ils se disent qu'il y a une discussion. Adoma va choisir la première procédure, celle du référé, et Adef va choisir la seconde procédure.

Dans la première procédure les délais sont plus courts et finalement que ce soit en première instance plus l'appel, l'affaire va durer un an et demi. Dans la seconde procédure les délais sont plus longs - première instance plus appel on est sur beaucoup plus souvent deux ans, deux ans et demi.

Donc les choix de procédure vont être fait en tenant compte des éléments qui sont dans le dossier. Mais en amont de l'assignation, aussi bien au fond que en référé, les gestionnaires vont saisir le juge pour demander une ordonnance de contrôle, en déposant une requête pour qu'il délivre une ordonnance qui désigne un commissaire de justice pour visiter les chambres. Donc dans cette ordonnance-là lorsque le juge est saisi, nous on n'est pas partis, on n'est pas au courant, on ne peut pas s'y opposer. Seul le gestionnaire part devant le juge et ça va permettre aux gestionnaires de faire désigner un commissaire de justice et parfois permettre aux commissaires de justice d'avoir des pouvoirs plus étendus.

Je m'explique. Par exemple si ce commissaire de justice venait directement dans la chambre, il aurait fait le constat : ah, je constate que chez Monsieur Sow, il y a une tierce personne, il y a quatre personnes dans la chambre quand j'arrive à six heures du matin, etc. Mais lorsque l'ordonnance est rendue sur cette requête la désignation, il arrive que le commissaire ait le droit de se saisir de tout élément permettant de justifier qu'il y a une tierce personne. Donc j'ai eu des cas où ils sont venus une première fois la chambre n'a pas été ouverte. Puis la seconde fois lorsqu'ils ont atterri, le commissaire avec le gestionnaire il n'y avait que le véritable résident qui était là. Mais l'huissier s'est saisi des

documents et a constaté que ces documents appartenaient à d'autres personnes.

Et ça a suffi dans la procédure a justifier le fait que il y avait un tiers. Lorsqu'on a contesté cela en disant pour nous cela s'apparentait à une fouille, parce que ce pouvoir-là appartenait plutôt aux officiers de police, même à la Cour d'appel on nous a répondu que ce n'était pas une fouille, que c'était le pouvoir qui avait été donné au commissaire de justice et qu'il les avait exercé dans ce contexte-là. Et donc on part une fois encore procéduralement d'une situation en défaveur des personnes résidentes dans ses foyers.

Et puis il y a à dire sur les moyens qui sont qui sont utilisés surtout devant le juge du référé. Nous, souvent, nous invoquons le fait que c'est vrai qu'il y a une évidence mais avant que à mon client ait été mis en en en demeure de respecter le règlement, de se mettre à jour et de de respecter le contrat et il l'a fait. Il a mis la personne qu'il hébergeait dehors. Donc vous n'en pouvez plus soulever le fait que il soit en tort.

Ce qu'on nous répond c'est que même si le contrôle a été fait à posteriori, qu'on a retrouvé une autre personne, cela suffisait à justifier le fait que le client n'avait pas respecté le règlement intérieur et que cela suffisait aussi à justifier le fait qu'on considérait sur le fondement de l'article 835, sur le fondement de l'article 835 du Code de procédure qui dit s'il y avait un trouble illicite. Pourquoi ? Parce que il y avait une clause résolutoire qui avait été acquise au moment où on lui avait adressé le courrier, le délai était passé et donc le fait de rester dans le logement sans partir constituait un trouble illicite qui permettait donc sur le fondement de l'article 835 quand même de saisir le juge de l'évidence. Donc il y a eu une contestation : Non moi je n'ai pas reçu le courrier ; Non la personne qui était là, moi je l'ai fait partir, ce n'était pas celle-là, etc le juge ne regarde plus : ah, la clause résolutoire était acquise à telle date. Donc, on considère que y a trouble illicite et donc moi, en tant que juge des référés, je peux sanctionner. Donc ce qui fait déjà que les délais vont être moins long.

Lorsque comme Adef, la saisie se fait sur le fond. On ne reste plus sur l'évidence on veut prouver que la personne a manqué aux au règlement intérieur plusieurs fois. Ce que fait Adef est de faire passer le commissaire de justice plusieurs fois.

Une, deux, trois fois et sachez le, une fois encore, c'est aux frais du résident. Pourquoi ? Parce que ça rentre dans les dépenses. Donc à la fin, quand le résident est expulsé,

chaque passage du commissaire de justice coûte huit cents euros. Et donc vous la comptez et vous êtes à presque deux mille euros. Donc c'est toujours quelque part pour nous en défaveur.

Le troisième élément qui peut être en défaveur, là on est plus sur les éléments textuels, c'est parfois le comportement de la personne qu'on héberge. Lorsqu'elle reçoit le premier courrier, la personne qui reçoit le premier courrier ne répond pas. Elle ne dit pas : attention j'ai compris. j'ai fait partir la personne hébergée. Vous pouvez venir vérifier. Je peux faire un constat d'huissier pour vous faire comprendre que j'ai respecté la loi. Parce que c'est le cas en application du Code civil, lorsqu'une mise en demeure a été faite et qu'on a respecté l'obligation qui était la sienne, qu'on sait lire un ordre, c'est comme si on vous faisait une obligation de payer, lorsque vous avez payé, on ne va pas résilier le contrat puisque vous avez payé. Mais dans le cas présent, personne ne répond. Les gens font un peu l'autruche et ça pénalise à la fin.

Lorsque le commissaire finit par arriver, la personne qui est hébergée, c'est mieux si elle dit : c'est la première fois qu'elle se fait héberger, qu'elle n'habite pas réellement là, etc. Quand j'ai une personne qui dit : finalement je suis là depuis quelques années etc, cela montre qu'il ne connaît pas la nature du contrat d'hébergement. Et cela nous pénalise parce que nous, dans notre plaidoirie, on se retrouve en difficulté parce qu'on n'arrive pas à faire changer la parole de la personne hébergée.

Et puis il y a la compréhension regardant le type de logement. J'ai compris au fil des procédures l'historique et le fait que à un moment donné les personnes qui ont vécu là pendant trente ans et ont cette envie de transmettre le logement dans lequel ils ont vécu à leurs enfants qui sont arrivés. Ces personnes se mettent aussi dans une situation où elles vont, au lieu de se battre pour un autre logement, elles vont défendre le fait que il faut forcément garder ce même logement-là et donc particulièrement n'arrive plus à négocier forcément avec Adoma d'autant plus que lorsqu'on est avec l'avocat tout ce qui se passe en off, lorsque moi je dis par exemple qu'il y a eu un accord de trouvé, l'avocat il ne sait pas. Il va prendre encore deux, trois jours pour pouvoir retourner à la direction d'Adoma et finalement m'affirmer si oui ou non, il y a eu un accord ou pas.

Et puis en dernier, là ce ne sont pas des difficultés que nous avons pour plaider, c'est le

constat que les personnes qui sont dans les logements-foyers, elles peuvent avoir fait des demandes de logement social. On ne le leur accorde jamais. Pourquoi ? Parce qu'on considère qu'elles ont déjà un logement et que elles n'y ont pas droit. C'est une difficulté parce que toutes les personnes ayant ces revenus-là ont droit à un logement social au bout de dix ans. Cette personne souvent, ce sont des hommes seuls mais ça ne veut pas dire qu'elles n'ont pas de famille. Ce sont des hommes seuls et on considère qu'on ne va pas leur accorder un logement social parce que de toute façon ils sont déjà dans un studio. Et pourtant les logements foyers sont aujourd'hui aussi cher que des logements sociaux pour trois quatre personnes. Et donc, lorsqu'on demande des délais de relogement, on n'arrive pas à dire devant le juge : voilà il y a des demandes de logements, je ne dis pas si on a reçu des réponses positives ou pas, on nous dit juste : bah on constate que depuis dix ans il n'y a rien de donné mais ça n'a pas plus d'impact sur la procédure ou sur les délais qui sont accordés avant l'expulsion.

Je veux juste terminer en répondant à deux questions : une question posée par Monsieur Boubou Soumaré sur l'obligation d'avoir un registre lorsqu'on héberge un tiers. Lorsqu'on héberge un tiers, ce qu'il faut comprendre c'est qu'il faut l'avoir déclaré préalablement. Selon le décret, ça peut être pour trois mois, renouvelables selon la pratique du gestionnaire, et pas plus de six mois en total par an. L'obligation première ce n'est pas qu'on ne peut pas héberger, c'est qu'on ne peut pas héberger sans avoir déclaré, et la difficulté c'est que lorsque vous êtes ici en tant que personne résidente et que votre fils arrive du pays, cette personne n'a pas de titre de séjour. Elle n'a pas de titre de séjour, pourquoi ? Ce n'est pas parce que les personnes n'en veulent pas. Je pense que chaque père qui est ici a envie de voir que son enfant ait quand même un titre de séjour en arrivant sur le territoire. C'est que ces personnes parce qu'elles vivent dans un logement foyer se retrouvent lorsqu'ils font une demande de regroupement familial à ce qu'on leur dise non, parce que le nombre de mètres carrés du logement ne le permet pas. Lorsqu'elles font une demande de nationalité ou de naturalisation même après quarante ans de présence, on le leur refuse. Pourquoi ? Parce que votre femme doit être sur le territoire. Or vous, vous êtes en tant que travailleur immigré marié ailleurs et donc vous vous retrouvez dans une situation où tous vos enfants n'ont pas de titre de séjour en arrivant sur le territoire parce que vous n'avez pas pu faire de regroupement familial ni acquérir la nationalité française. Donc c'est vraiment une double peine pour les personnes qui habitent dans ces logements foyer. De plus en plus ces personnes qui ont cherché la

communauté n'arrive pas à s'en sortir.

Moi sur la question du registre, je reviens, je l'ai plaidé, je le plaide toujours. Voici ce qu'il m'est répondu. Il m'appartient à moi d'apporter la preuve que le registre n'existe pas. Or tous les résidents que j'aide d'Adoma me disent que le registre n'existe pas. Mais quand je suis en face de Coallia, Coallia me porte la copie de son registre pour me prouver que il n'y a pas eu de personnes au nom du tiers dans son registre. Ce qui n'est pas le cas d'Adoma. Même en cour d'appel il m'a été répondu la même objection. Je ne sais pas s'il faut peut être qu'i y ait des témoignages ou autres. Peut-être qu'il faudra que je le fasse faire des attestations d'une centaine de personnes qui disent qu'il n'y a pas de registre et que même si elle voulait enregistrer la personne qu'ils hébergent, on ne le leur permettait pas, etc.

Donc il y a cette difficulté qui est double qui est celle du fait les personnes qu'on doit enregistrer selon l'État doivent avoir un titre de séjour et que il n'y ait pas non plus de registre pour que la déclaration puisse être faite. J'espère que j'étais claire, et merci de votre attention.