



Logis Cévenols/ Tribunal d'instance d'Alès

Des audiences de conciliation comme outil de prévention des expulsions

Cette démarche a été initiée en 2008 sur proposition du Président du Tribunal d'instance d'Alès, le juge Fabrice Lecras. Outil de prévention des expulsions, la démarche constitue une étape amiable de traitement des situations d'impayés de loyers. Elle consiste à organiser une médiation avec le juge dans le cadre d'audiences foraines dans les locaux de l'organisme avant d'entrer dans le processus contentieux. Elle permet au juge d'être acteur du processus dès la phase amiable avec pour objectif d'intervenir rapidement auprès du ménage en situations d'impayés, avant que la dette soit trop importante.

Une démarche intégrée dans le process global de prévention des impayés de l'organisme

La démarche s'inscrit dans le processus de l'organisme de détection et de traitement des impayés de loyers.

Dès le premier mois d'impayés, Logis Cévenols cherche à rentrer en contact avec le locataire le plus rapidement possible. En complément des relances par courrier, les équipes de proximité interviennent également pour trouver des solutions (micro-plan d'apurement, projet de déménagement éventuel...)

A partir de 2 mois, si la dette persiste, le dossier est transféré au service contentieux, après passage en « comité interne des impayés » chargé de valider ce transfert. Ce comité a également pour mission de faire un point sur l'ensemble des dossiers.

C'est à ce stade que se situe la démarche de conciliation proposée par le Tribunal d'instance d'Alès. Il s'agit d'une dernière étape de traitement amiable des situations d'impayés. Les locataires restés sans solutions à ce stade, notamment ceux qui n'ont pas répondu aux tentatives de traitement amiable proposées par l'organisme, sont convoqués par le Tribunal, dans les locaux de l'organisme, pour y rencontrer le juge, accompagné par un greffier et un représentant du service contentieux de l'organisme pour y tenter une conciliation.

L'idée est de trouver une solution pour résoudre la situation sous autorité du juge. Cela peut permettre par exemple de mettre en place un plan d'apurement, ou de réaliser une mutation vers un logement moins onéreux, faire appel au FSL ou à d'autres soutiens, voire de régler un différend avec l'organisme... Un procès-verbal est signé entre les parties à la fin de l'audience, qui a la valeur d'une décision de justice.

La signature du procès-verbal et les décisions prises permettent également soit de maintenir l'APL soit son rétablissement si elle avait déjà été suspendue.



Le non-respect des engagements entraîne une assignation sans commandement de payer. A l'inverse, le respect des engagements pris permet l'arrêt des poursuites et le règlement de la situation sans frais supplémentaires.

En complément de cette initiative, l'organisme a mis en place une « commission de prévention des expulsions ». Emanation du Conseil d'administration de l'organisme, cette commission est composée d'un élu, d'une personnalité qualifiée, et d'un représentant des locataires. Elle a pour mission de s'assurer que tout a été mis en œuvre pour entrer en contact avec le locataire et tenter de régler la situation. Elle examine les dossiers des locataires qui ne se sont pas présentés à l'audience ou qui n'ont pas respecté les engagements pris devant le juge. Ce comité décide alors soit l'assignation devant le tribunal, soit d'une ultime tentative de contact avec le locataire pour à nouveau trouver une solution.

Un premier bilan positif de la démarche

Le bilan de la démarche apparaît comme positif. Depuis sa mise en place, le nombre de procédures contentieuses mises en œuvre ont baissé de plus d'un tiers. En 2009, 63% des locataires convoqués étaient en voie de régler leur situation. En 2010, les chiffres sont un peu moins encourageants, mais globalement la démarche a permis de réduire le niveau global des impayés et des assignations, pour un organisme où cette problématique était importante.

Le premier avantage de cette médiation est le fait d'intervenir au niveau judiciaire rapidement, à un moment où une solution peut encore être envisagée et où la dette n'est pas encore trop importante.

Pour les locataires, il est également plus facile et moins impressionnant de se rendre chez le bailleur plutôt qu'au Tribunal.

Pour le bailleur, cette démarche, intégrée à l'ensemble du processus sur les impayés, lui a permis de réduire sa provision pour loyers impayés et de réduire ses frais de justice, en particulier ceux répercutés sur les locataires en difficulté.

Pour la justice, elle permet un gain de temps à terme. Le juge consacre ½ journée par mois à ces audiences, mais au final, cela constitue un gain de temps. Plusieurs dossiers n'iront pas jusqu'au Tribunal et à l'inverse en cas de contentieux, le dossier et les démarches entreprises par l'organisme sont déjà connus.

La principale limite du dispositif réside dans la mobilisation de l'institution judiciaire et de sa capacité à s'investir localement. En 2011, l'organisme est notamment en attente de la nomination d'un nouveau juge. Même si le principe des audiences foraines a été maintenu, la portée de la démarche est plus réduite sans le juge.

Contact : Logis Cévenols

Arnaud BOUVE - Directeur de la gestion de proximité, abouve@logis-cevenols.fr

Camille BARY, cbary@logis-cevenols.fr